

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ

**YEREL YÖNETİMLERDE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VE İLLER BANKASI
A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİNDEKİ ROLÜ**

Metin Kamil ERDOĞAN

UZMANLIK TEZİ

HAZİRAN 2018



İLBANK
TÜRKİYE'NİN YAPICI GÜCÜ

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ

**YEREL YÖNETİMLERDE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VE İLLER BANKASI
A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİNDEKİ ROLÜ**

Metin Kamil ERDOĞAN

UZMANLIK TEZİ

**Tez Danışmanı (Kurum)
Bayram KALEMCİ**

**Tez Danışmanı (Ankara Üniversitesi)
Prof. Dr. Bahadır AKTUĞ**

Metin Kamil ERDOĞAN tarafından hazırlanan “Yerel Yönetimlerde Kamulaştırma İşlemleri ve İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü’nün Kamulaştırma İşlemlerinde Rolü” adlı tez çalışması aşağıdaki Yeterlik Sınav Kurulu tarafından OY BİRLİĞİ / OY ÇOKLUĞU ile UZMANLIK TEZİ olarak kabul edilmiştir.

	Unvan	Adı ve Soyadı	İmzası
Başkan	Genel Müdür Yardımcısı	Salih YILMAZ	
Üye	Daire Başkanı	Hüseyin TÖREN	
Üye	Daire Başkanı	Hakkı ÇIRAK	
Üye	Daire Başkanı	Orhan IŞIK	
Üye	Daire Başkanı	Doç. Dr. Birol KAYRANLI	

Tez Savunma Tarihi: 19/06/2018

ETİK BEYAN

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ Uzmanlık Tezi Yazım Kurallarına 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.

Metin Kamil ERDOĞAN
19.06.2018

Yerel Yönetimlerde Kamulaştırma İşlemleri ve İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün
Kamulaştırma İşlemlerindeki Rolü

(Uzmanlık Tezi)

Metin Kamil ERDOĞAN

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
Haziran 2018

ÖZET

Kamulaştırma yerel yönetimlerin çok fazla uyguladıkları bir imar uygulama yönetimidir. Beş yıllık imar programları kapsamında kamu hizmetine ayrılmış yerler ile kentsel dönüşüm çalışmaları yerel yönetimlerin kamulaştırma çalışmalarının ana omurgasını oluşturmaktadır. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre kamulaştırmanın yapılabilmesi için ana şart yeterli ödeneğin temin edilmesidir. Yerel yönetimler bütçeleri ölçüsünde çoğu zaman kamulaştırma için yeterli ödenek sağlayamadıkları için kredi bulmak zorunda kalmaktadırlar. Özellikle ülkemizde yoğun bir kentsel dönüşüm çalışmaları başladığı da göz önüne alındığında kamulaştırma ve kentsel dönüşüme ayrılacak ödeneğin tek başına yerel yönetimler tarafından sağlanması mümkün görülmemektedir. İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü bu noktada önemli bir role sahiptir. Yerel yönetimlerin altyapı, üstyapı, proje vb. tüm hizmetleri sağlamak adına yerel yönetimlere finansal açıdan çok büyük destek sağlamaktadır. Özellikle son yıllarda kamulaştırma ve kentsel dönüşüm çalışmalarına verilen finansal desteğin gözle görülür bir artışa geçtiği dikkati çekmektedir. Hazırlanan bu tez çalışmasında da İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün kamulaştırma ve kentsel dönüşüm çalışmalarında yerel yönetimlere sağladığı destekleri ortaya koyarak Bankanın bu konudaki önemi vurgulanacaktır. Ayrıca yerel yönetimlerin kamulaştırma ve kentsel dönüşüm çalışmalarında büyük bütçelere ihtiyaç duyduğundan bu bütçeleri azaltabilecek çözüm yolları önerilerek İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün bu konudaki rolüne dikkat çekilecektir.

Anahtar Kelimeler : Kamulaştırma, Kamulaştırma Maliyeti, Kamulaştırma Finansmanı

Sayfa Adedi : 73

Tez Danışmanı : Bayram KALEMCİ (Kurum)
Prof. Dr. Bahadır AKTUĞ (Ankara Üniversitesi)

Expropriation Processes in Local Governments and the Role of the General Directorate of İller Bankası A.Ş. in Expropriation Processes

(Expertise Thesis)

Metin Kamil ERDOĞAN

İLLER BANKASI A. Ş.
June 2018

ABSTRACT

Expropriation is a practice of zoning that local governments apply. Within the framework of the five-year development programs, the places dedicated to the public service and the urban transformation work constitute the main backbone of the expropriation work of the local administrations. According to the expropriation law numbered 2942, the main condition for expropriation is to provide adequate payment. Local governments often have to find loans as they can not afford adequate funding for expropriation. Given the fact that intensive urban transformation studies have started to be implemented intensively especially in our country, it does not seem possible for the local governments to provide the allowance for expropriation and urban transformation themselves alone. The General Directorate of İller Bankası A.Ş. has an important role at this point. It provides a great financial support to local governments in order to provide all services such as infrastructure, superstructure, project etc. It is noteworthy that in recent years there has been a noticeable increase in financial support to expropriation and urban transformation efforts. In this thesis prepared, the importance of this issue will be emphasized by introducing the support provided by the General Directorate of İller Bankası A.Ş. to local governments in the expropriation and urban transformation works. In addition, due to the fact that local governments need large budgets for expropriation and urban transformation, solutions to reduce these costs will be proposed and regarding that, the role of the General Directorate of İller Bankası A.Ş. is going to be pointed out.

Key Words : Expropriation, Expropriation Cost, Expropriation Financing

Page Number : 73

Supervisor : Bayram KALEMCİ (Corporate),
Prof. Dr. Bahadır AKTUĞ (Ankara University)

TEŞEKKÜR

Tez çalışmamda desteğini esirgemeyen “kurum” danışmanım Teknik Uzman Bayram KALEMCİ’ye, “üniversite” danışmanım Prof. Dr. Bahadır AKTUĞ’a teşekkürlerimi sunarım. İller Bankası A.Ş Genel Müdürlüğü Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı Kamulaştırma ve İmar Uygulamaları Müdürlüğündeki çalışma arkadaşlarıma teşekkür ediyorum. Tez yazım esnasında bana desteklerini esirgemeyen eşim Burcu Bahar ERDOĞAN’a ve değerli aileme teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

ÖZET	İ
ABSTRACT.....	İİ
TEŞEKKÜR.....	İİİ
İÇİNDEKİLER	İV
ÇİZELGELERİN LİSTESİ.....	VI
ŞEKİLLERİN LİSTESİ	VII
RESİMLERİN LİSTESİ	VIII
SİMGELER VE KISALTMALAR.....	IX
GİRİŞ	1
1.LİTERATÜR ÖZETİ.....	7
2.KAMULAŞTIRMA KAVRAMI.....	11
2.1.Kamulaştırmanın Tanımı.....	11
2.2.Kamulaştırmanın Tarihçesi.....	11
2.3.Kamulaştırmanın Mevzuat Yönünden İncelenmesi	12
2.3.1.T.C. Anayasası	12
2.3.2. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu.....	13
2.3.3. 3194 sayılı İmar Kanunu.....	13
2.3.4. 5393 sayılı Belediye Kanunu	14
2.3.5. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu.....	14
2.3.6. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ..	15
2.3.7. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu	15
2.3.8. 775 sayılı Gecekondu Kanunu	15
2.3.9. 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	16
2.4.Kamulaştırmanın Şartları.....	16
2.5.Kamulaştırmada Kamu Yararı Kavramı.....	16
2.6.Kamulaştırmada Satın Alma Usulü	17
2.7.Kamulaştırmada Değer Tespiti Esasları	18
2.8.Kamulaştırmada İdare Adına Tescil	24
2.8.1.Uzlaşma yoluyla tescil	24
2.8.2.Mahkeme yoluyla tescil	24
2.9.Acele Kamulaştırma	24
2.10.İki İdare Arasında Taşınmaz Devri	25
2.11.Trampa.....	25
2.12.Kamulaştırmatsız El Atma.....	25
3.YEREL YÖNETİMLERDE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ.....	27
3.1.İmar Programları Kapsamında Yapılan Kamulaştırmalar	27
3.2.Kentsel Dönüşüm çalışmaları kapsamında yapılan kamulaştırmalar	28
4.İLLER BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİNDEKİ ROLÜ.....	33
4.1.İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü Mevzuatı Yönünden Kamulaştırmaya Bakış....	33
4.2.İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğünce Yerel Yönetimlere Sağlanan Kredilerin Önemi	34
4.3.İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğünce Yerel Yönetimlere Sağlanan Kamulaştırma Kredilerinin İncelenmesi	34
4.4.İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğünde Yürütülen Kamulaştırma İşlem Aşamaları ..	43
5.İLLER BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE YEREL YÖNETİMLERE SAĞLANAN KAMULAŞTIRMA KREDİLERİNDE MALİYET AZALTMAYA	

YÖNELİK YENİ YÖNTEM ÖNERİLERİ	57
5.1.Arsa ve Arazi Düzenlemesi	57
5.2.İmar Hakkı Transferi	59
5.3.Gayrimenkul Sertifikası.....	60
SONUÇ VE ÖNERİLER.....	63
KAYNAKLAR	69
ÖZGEÇMİŞ	73

ÇİZELGELERİN LİSTESİ

Çizelge	Sayfa
Çizelge 3.1. Kentsel dönüşümde çıkarılan kanunlar	30
Çizelge 4.1. Yerel yönetimlere tahsis edilen kamulaştırma kredi miktarı	35
Çizelge 4.2. Yıllara göre yerel yönetimlere tahsis edilen kamulaştırma kredi miktarı.....	36
Çizelge 4.3. Yıllara göre yerel yönetimlere tahsis edilen kamulaştırma kredilerinin gerçekleşme miktarları ve oranları.....	38
Çizelge 4.4. Yerel yönetimlere tahsis edilen kamulaştırma kredilerinin projelere göre gerçekleşme miktarları ve oranları.....	40
Çizelge 4.5. İl bazında tahsis edilen kamulaştırma kredilerinin dağılımı.....	41
Çizelge 4.6. Coğrafi bölge bazında tahsis edilen kamulaştırma kredilerinin dağılımı	43

ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Şekil	Sayfa
Şekil 4.1. Yerel yönetimlere tahsis edilen kredi miktarı	35
Şekil 4.2. Yerel yönetimlere tahsis edilen kredi miktarının dağılımı	36
Şekil 4.3. Yerel yönetimlere tahsis edilen kredi miktarının yıllara göre dağılımı	37
Şekil 4.4. Yerel yönetimlere tahsis edilen kredilerin yıllara göre gerçekleşme dağılımı	39
Şekil 4.5. Yerel yönetimlere tahsis edilen kredilerin projelere göre gerçekleşme dağılımı	40
Şekil 4.6. Kamulaştırma kredisi ödemelerinin proje bazında dağılımı.....	41
Şekil 4.7. Kamulaştırma kredisi işlem aşamaları.....	55

RESİMLERİN LİSTESİ

Resim	Sayfa
Resim 4.1. Taşınmaz tespit tutanağı	46
Resim 4.2. İL-BİS kamulaştırma ödeme kayıt ekranı	47
Resim 4.3. Kamulaştırma ödemesi için belediye üst yazısı.....	48
Resim 4.4. Kamulaştırma ödeme listesi.....	48
Resim 4.5. Ödeme emri belgesi	49
Resim 4.6. Kamulaştırılacak taşınmaza ait imar durum belgesi	50
Resim 4.7. Kıymet takdir komisyonu raporu.....	51
Resim 4.8. Uzlaşma tutanağı	52
Resim 4.9. Belediye adına tescil edilmiş tapu örneği	53
Resim 4.10. Mahkeme depo kararı	54

SİMGELER VE KISALTMALAR

Bu çalışmada kullanılan kısaltmalar, açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

Simgeler

Açıklamalar

%

Yüzde

Kısaltmalar

Açıklamalar

A.Ş.

Anonim Şirketi

DOP

Düzenleme Ortaklık Payı

İLBANK

İller Bankası A.Ş Genel Müdürlüğü

İL-BİS

İller Bankası Bilgi Sistemi

T.C.

Türkiye Cumhuriyeti

TL

Türk Lirası

TOKİ

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

vb.

ve bunun gibi

vd.

ve diğerleri

GİRİŞ

T.C Anayasası'nın 35. maddesi ile güvence altına alınan mülkiyet hakkı, ancak kamu yararının bulunduğu hallerde kanunla sınırlanabilir. Kamu yararının gerektiği durumlarda mülkiyet hakkını sınırlayan hatta mülkiyetin sona ermesi veya el değiştirmesine olanak sağlayan idari işlemlerden biri kamulaştırma işlemidir.

Kamulaştırmanın ana çatısı T.C. Anayasası'nın 46. maddesi ile oluşturulmuştur. Kamulaştırma ile mülkiyet hakkına müdahale edilmesi ancak kamu yararı gereğince ve gerçek karşılıklarının peşin ödenmesi karşılığında gerçekleştirilebilir.

Günümüzde kamulaştırma işlemleri 1985 yılında çıkarılan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ile 2001 yılında çıkarılan ve önemli değişiklikleri içeren 4650 sayılı Kanunla Değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerince yapılmaktadır. Kamulaştırma işlemlerinin uygulanmasına yönelik ise 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na bağlı herhangi bir yönetmelik bulunmadığından tüm iş ve işlem adımları 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda belirtildiği şekilde yapılmaktadır.

Kamulaştırma, ülkemizde idari bir işlem gibi gözüксе de esasen teknik, hukuki, ekonomik ve sosyolojik etkenlerin kesiştiği evrensel bir küme olma özelliği taşımaktadır. Bu nedenle kamulaştırma yapacak idareler kamulaştırma işlemini gerçekleştirirken bu evrensel kümeyi göz ardı etmemelidirler.

Yerel yönetimler şehirleri inşa etmek, planlı, sağlıklı, çevre şartlarına uygun ve yaşanabilir şehirler oluşturabilmek adına imar programları oluştururlar. İmar programlarını uygulamaya koyabilmek adına yerel yönetimlerin sıklıkla uyguladıkları yöntemlerin başında kamulaştırma gelmektedir.

İdarelerin kamulaştırma işlemine başlayabilmeleri için gerekli önemli şart kamulaştırma için yeterli ödeneğin tesis edilmesidir. Kimi idareler kamulaştırma işlemleri için gerekli ödeneği kendi bütçelerinden karşılarken kimi idareler bütçelerinin yeterli olmaması sebebiyle finansman arayışına yönelmektedirler. Yeterli ödeneğin sağlanması ile birlikte başlayan kamulaştırma çalışmalarında ortaya çıkan maliyetler, idarelerin bütçelerine önemli yükler getirmektedir.

Yerel yönetimler imar programları dahilinde genellikle şehirlerin ihtiyacı olan yol, park, otopark, yeşil alan, sosyal ve kültürel tesis alanı, spor tesis alanı, belediye hizmet alanı küçük sanayi sitesi alanları gibi donatıları kamulaştırma yaparak elde etme yoluna gitmektedirler. Halbuki, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulamasını yapmaya yönelik çalışmaları yaygınlaştırsalar 3194 Sayılı Kanun'da sayılan sosyal donatıları bedelsiz olarak oluşturabileceklerdir. Bu sayede şehrin ihtiyacı olan mahalli ölçekteki sosyal donatıların oluşturulmasında ortaya çıkabilecek kamulaştırma maliyetlerini aşağı çekebileceklerdir.

Türkiye'de şehirler özellikle 1950'li yıllardan itibaren kırsaldan yoğun göç hareketlerine maruz kalmıştır. Kırsal nüfusun ölçüsüz oranda kentlere akması sonucunda yoğun bir kentleşme sürecine girilmiştir. Hızlı kentleşme hareketlerinin belli merkezlere yönelim olması sebebiyle hızlı ve plansız şehirleşmelere dolayısıyla sosyal donatılardan yoksun, alt yapıları ve üst yapıları yetersiz, kimliksiz şehirlerin oluşmasına, kimliği olan şehirlerin de kimliklerinin kaybedilmesine yol açmıştır. Plansız kentleşmenin üstüne bir de gecekonduların eklenmesi şehirleri birçok sorunla baş başa bırakmış ve bu şehirlerde yaşayan insanların da yaşam kaliteleri önemli derecede azalmıştır.

2000'li yıllara kadar süregelen plansız ve çarpık kentleşme sorunlarının devam etmesi, imar planlarının hayata geçirilememesinin üstüne 1999 yılında yaşanan Büyük Marmara Depremi sonrası bölgedeki şehirlerin büyük bölümlerinin hasar görmesi ve yıkılması, çok büyük can kayıplarının yaşanması şehirlerde reform hareketlerinin başlatılmasına vesile olmuştur.

Şehirlerde reform hareketleri teknik, ekonomik ve sosyal faktörler dikkate alınarak uygulanmalıdır. Bu anlamda tek başına imar uygulama yöntemlerinin uygulanması ile şehirlerin sorunlarının çözülemeyeceği, merkezi yönetimin ve yerel yönetimlerin koordineli çalışması gerektiği, şehirlerin içine düştüğü çıkmazdan kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması ile çıkılabileceği mümkün görülmektedir.

Şehirlerin daha yaşanabilir hale getirilmesi ve yaşanabilecek olası doğal afetler sebebiyle daha fazla can kayıplarının önüne geçebilmek, çarpık ve plansız alanları daha düzenli ve planlı alanlara çevirmek, kentin çöküntü alanlarını temizlemek, afet riskli bulunan alanları dönüştürmek için özellikle 1999 yılında yaşanan Marmara Depremi

sonrası merkezi yönetim tarafından reform hareketlerine başlangıç olarak çıkarılan kanunlarla yerel yönetimlere kentlerin dönüştürülmesi konusunda birçok yetki verilmeye başlandığı görülmektedir.

Merkezi yönetim tarafından Marmara Depremi sonrası çıkarılan ilk düzenleme 2000 yılında Gecekondu Kanunu'na ek madde eklenmesi ile gerçekleşmiştir. Bu düzenleme ile göre “17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 depremlerinde zarar gören Marmara Bölgesindeki illerde doğal afetler nedeni ile sağlıklı, güvenli ve düzenli yeni yerleşim alanları oluşturmak amaçlanmıştır [1].

Ankara'nın kuzey girişini kapsayan gecekondu yapılaşmasını ortadan kaldırarak, bölgenin fiziksel durumunun geliştirilmesi, daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ve bu yolla kentsel yaşam düzeyini yükseltmek amacıyla Merkezi yönetim tarafından 2004 yılında Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu'nun çıkarılması ülke genelinde yapılacak önemli çalışmaların adeta başlangıcı olmuştur [2].

Yasal düzenlemelerde sırayı 2005 yılında çıkarılan 5393 sayılı Belediye Kanunu almıştır. Belediye Kanununda değişikliğe gidilerek kentsel dönüşüm ile ilgili belediyelere önemli görevler ve yetkiler verilmiştir. Bu değişiklik ile belediyeler, kentin eskiyen kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, afet riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabileceklerdir [3].

2005 yılında 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun çıkarılarak, sit alanı olarak tescil ve ilan edilen kent bölgeleri ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, kentin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, doğal afet risklerine karşı tedbirler alınması, kentin tarihi ve kültürel dokusunun yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması amaçlanmıştır [4].

2010 yılında 5998 Sayılı Kanun ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda tekrar değişikliğe gidilmiştir. Yapılan değişiklik ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73.

maddesine kentsel dönüşüm ile ilgili yeni hükümler eklenmiştir. Büyükşehir Belediyelerine kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında önemli yetkiler tanınmıştır. Bu değişikliğe göre Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesinde belediye meclislerine yetki verilmiştir. Ayrıca büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkili kılınmıştır [5].

2012 yılında merkezi yönetiminde kentlerin dönüştürülmesi konusunda inisiyatif almasını sağlamak üzere, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde sağlıklı ve güvenli yaşama çevreleri oluşturmak için iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları düzenleyen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çıkarılmıştır. Bu kanuna göre riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı yapma, yaptırma ve onaylama yetkisi T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na verilmiştir [6].

2012 yılından günümüze kadar tekrar yeni bir yasal düzenleme yapılmamıştır. Var olan yasal düzenlemelerle kentlerin dönüşümü konusunda istenilen seviyelere gelinememiştir. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı verilerine göre Türkiye'de yaklaşık 19 milyon konut bulunmaktadır. Bu konutlardan 14 milyon konutun afet riski yönünden incelenmesi gerekmektedir. İncelenmesi gereken yapılardan en az 6 ila 7 milyon yapının yenilenmesi veya güçlendirilmesi gerekmektedir. Bu 6-7 milyonluk yapı stoğunun yenileme ve güçlendirme çalışmalarının ülkemize toplam maliyetinin ise 400 – 500 milyon dolar civarında olduğu tahmin edilmektedir. Tahmin edilen bu maliyetin büyüklüğü göz önüne alındığında ülke genelinde kendine özgü yeni projeler üreterek gerekli olan finansman boyutunun aşağı çekilmesi gerekmektedir.

Geçmişten günümüze kadar şehirleşme konusunda yapılan hataların getirdiği yükler ile birlikte yaşanması muhtemel afetler sonrasında ülkemizin karşı karşıya kalacağı durumlar düşünüldüğünde zaman kaybetmeden harekete geçilmesi gerekmektedir. Mevzuat konusunda yetkiler verilmiş olmasına rağmen bürokraside geçen süreler ve finansman konusunda yaşanan sıkıntılar çalışmaların önünde duran en önemli engeller

olarak gözükmektedir.

Şehirlerin yeniden yaşanabilir hale gelebilmesi için yerel yönetimlerin tek başına bu konuda başarılı olma şansı bulunmamaktadır. Özellikle finansman sağlama konusunda merkezi yönetimin yerel yönetimlere destek olması önem arz etmektedir. Bu konuda kurulduğu günden bugüne şehirlerin altyapı ve üstyapılarının yapılmasında, her türlü plan ve projelerin tamamlanmasında, borçlarının yapılandırılmasında, finansman temin etme konusunda yerel yönetimlere destek olan İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü'ne önemli görevler düşmektedir.

Kentlerin dönüştürülmesi, yaşanabilir şehirlerin ortaya çıkarılabilmesi için merkezi yönetimin direktifleriyle teşviklerin sağlanması, kamulaştırma ve kentsel dönüşüm çalışmalarında ortaya çıkacak büyük maliyetlerin aşağı çekebilmek için yeni yöntemlerin geliştirilmesi, yerel yönetimlere kamulaştırma ve kentsel dönüşüm çalışmalarında finansman temin etme noktasında İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü çok kritik bir konumda bulunmaktadır.

İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün bulunduğu konum itibarıyla Yerel Yönetimlerde Kamulaştırma İşlemleri ve İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün Kamulaştırma İşlemlerindeki Rolü başlıklı tez çalışmasında yerel yönetimlere verilen destekler açısından kamulaştırma çalışmalarından ayrıntılı olarak bahsedilmeye çalışılmıştır.

Çalışmanın birinci bölümünde; kamulaştırma kavramına ilişkin tanımlamalara ve işleyişine yer verilmekte ve bu konu ile ilgili Türkiye'de uygulanan yasal mevzuatlar ortaya konulacaktır.

Çalışmanın ikinci bölümde; yerel yönetimlerin uyguladıkları kamulaştırma projelerinden bahsedilmiştir. Yerel yönetimlerin imar programları kapsamında yapmış oldukları kamulaştırma işlemleri ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi uyarınca yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları ele alınacaktır.

Çalışmanın üçüncü bölümde; İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün yerel yönetimlere sağladığı kamulaştırma kredilerine ilişkin Banka mevzuatı incelenerek

özellikle kamulaştırma çalışmalarının Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı bünyesine alınmasıyla birlikte yerel yönetimlere sağlanan kamulaştırma kredilerinin analizi ve değerlendirilmesi yapılmıştır. Bankamızca yapılan kamulaştırma çalışmalarında 01.01.2014 – 31.12.2017 dönemi baz alınarak yerel yönetimlere bu konuda verilen desteklerin geldiği boyut ortaya konulacaktır.

Çalışmanın dördüncü bölümde ise İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü tarafından sağlanan kamulaştırma kredilerinde kamulaştırma maliyetlerinin düşürülmesi adına yeni yöntem önerileri ortaya konulacaktır.

Çalışmanın sonuç bölümünde ise yerel yönetimlerin uyguladıkları imar programlarına tabi kamulaştırma maliyetlerine ek olarak 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi uyarınca yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarının da maliyetleri düşünüldüğünde bunların tek başına yerel yönetimler eliyle yürütülemeyeceği, İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün bu çalışmalardaki rolü ve İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü kanalıyla yapılabilecek yeni yöntem önerilerin önemi vurgulanacaktır. Ortaya konulan yeni yöntem önerileri ile kamulaştırma ve kentsel dönüşüm maliyetlerinin düşürülerek ülke genelinde yerel yönetimlere sağlanan kaynakların daha verimli ve daha fazla kullanıcının yararlandırılması amaçlanmaktadır.

1. LİTERATÜR ÖZETİ

Kamulaştırma ülkemizde ve dünyada sıklıkla kullanılan bir yöntemdir. Ülkemizde de kamulaştırma ile ilgili birçok tez, kitap, makale, bildiri yayınlanmıştır. Literatür özetinde ise var olan birçok çalışma içerisinde özellikle yerel yönetimler özelinde tez çalışmasına ışık tutacak örneklerle yer vermeye çalışılmıştır.

Balcı [7] yüksek lisans tez çalışmasında kamulaştırma maliyetinin İstanbul ulaşım yatırımlarına etkilerini incelemiştir. Bu çalışmada ulaşım projesi yapım maliyetinde kamulaştırma maliyetinin etkisi araştırılmış ve ortaya çıkan maliyetleri indirmeye yönelik çözüm yolları önerilmiştir. İstanbul ilinde Kadıköy, Şişli ve Küçükçekmece ilçelerinde incelemeler yapılarak kamulaştırma maliyetleri değerlendirilmiştir. İnceleme sonucunda ilçelere göre kamulaştırma maliyetlerinde büyük farklılıklar olduğu gözlenmiştir. İncelenen güzergahlardan Şişli İlçesinde Piyalepaşa – Bomonti arası yol ve tünel bağlantı çalışmasında kamulaştırma maliyetinin toplam maliyete oranı % 23, Küçükçekmece Halkalı - Altınşehir İstanbul Caddesi yol kavşak çalışmasında kamulaştırma maliyetinin toplam maliyete oranı % 12, Marmaray Projesi'nin Kadıköy İlçesi sınırları içindeki kısmında yapılan çalışmalarda ise 3 hatlı bir demiryolunun inşaatı için ihtiyaç duyulan arazi bedeli, 1 kilometrelik demiryolu inşa maliyetinin 3 katına geldiği ortaya konulmuştur.

Evren [8] doktora tez çalışmasında kamulaştırmanın tarihsel değişimi ve Türkiye'deki mevcut durumu ortaya konulmaya çalışılmış; paydaşlar nezdinde yapılan araştırmalarından elde edilen bulgular ile 4650 sayılı Kanunla Değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun uygulama sorunları ve ihtiyaçlar yönünden yenilenmesine yönelik öneriler geliştirilmeye çalışılmıştır. Söz konusu çalışmada kamu yararı ve vatandaş memnuniyetinin sağlanması adına kamulaştırma yapan idarelerle beraber mahkemelerin de en önemli araç olması gerektiği, uzun süreli gerçekçi planların yapılması, kurulacak Kentsel Kalite ve Kararlara Katılımı Artırma Meclisinde tartışılmalı ve diğer imar uygulama yöntemlerinin yapılabilirliği araştırılması, takas yolunun denenmesi sonrasında, en son tercih olarak kamulaştırma yapılması gerektiği ortaya konulmuştur.

Yaman [9] hazırlamış olduğu çalışmasında Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında Kütahya ili Osmangazi kentsel dönüşüm uygulamalarını incelemiştir. Söz konusu çalışmada, öncelikle kentsel dönüşüm ile ilgili genel bilgiler,

uygulanma biçimi, hukuki durumu incelenerek 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi uyarınca Kütahya Belediyesi tarafından uygulamaya konulan Osmangazi kentsel dönüşüm projesinin olumlu olumsuz yönleri ayrıntılı bir biçimde değerlendirilmiş ve konuya ilişkin öneriler sunulmaktadır.

Sadioğlu vd. [10] yapmış oldukları çalışmada, Altındağ Belediyesi'nin gerçekleştirdiği ve yürüttüğü projeler üzerinden kentsel dönüşüm politikası incelenmiştir. Çalışma kapsamında belediye anket yönetimiyle inceleme ve değerlendirme görüşmeleri yapılmış ve bu projeleri diğer kentsel dönüşüm çalışmalarından ayıran özellikler tespit edilmiştir. Altındağ'da tamamlanmış ve yürütülmekte olan kentsel dönüşüm projelerinin değerlendirmesi yapılarak Türkiye'de yerel yönetimler ve idareler için öneriler geliştirilmeye çalışılmıştır. Ayrıca, Türkiye'de kentsel dönüşüm projelerinin eksik yanı olarak görülen sürdürülebilir bir kentsel gelişme politikasının ipuçları aranmıştır.

Korkmaz [11] hazırlamış olduğu çalışmasında Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamalarını ve kentsel dönüşümün Türkiye'deki hukuksal boyutunu bahsederek örnek olarak, Kayseri ilinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri incelenmiştir. Çalışma sonucunda kentsel dönüşüm projelerinin birçok açıdan kente yararı olmasına rağmen denetimin yetersiz olması rant peşinde koşanların yüzünden yörede yaşayan yoksul halkın mağduriyetiyle sonuçlanabilecek zararlarının da mevcut olduğu belirtilmiştir. Kentsel dönüşümün toplumu bütün olarak ele alan, mekansal, ekonomik ve sosyal yapıyı birlikte değerlendiren, sürdürülebilir kalkınmayı hedef alan bir amaçla kullanılan uygulama aracı olması gerektiği belirtilmiştir.

Karadağ ve Miroğlu [12] hazırlamış oldukları çalışmada gecekondulaşma sürecini çarpıcı bir biçimde yaşayan İzmir'in Bayraklı ilçesi örneğinde projelendirilen kentsel dönüşüm çalışmaları incelenmiştir. Söz konusu çalışmada ağırlıklı olarak, Bayraklı Kentsel Dönüşüm Projesinin yer seçimi, mekânsal kullanım detayları, projeden beklenen avantajlar ve olası dezavantajlarına ilişkin konular ile uygulama alanındaki mahalle sakinlerinin proje konusundaki görüş ve beklentileri temelinde inceleme yapılmıştır.

Pirler [13] yapmış olduğu çalışmasında yerel yönetimlerin kamulaştırma işlemleri üzerinde durmuştur. Bu çalışmada yerel yönetimlerin imar hizmetlerinden park, pazar yeri, hizmet binaları, sanayi siteleri gibi yerleri düzenlerken taşınmaz edinmek zorunda olduğu,

bu yerler için taşınmaz edinmek için en çok başvurdukları yöntemin kamulaştırma olduğu belirtilmiştir.

Uzunkaya [14] hazırlamış olduğu çalışmasında yerel yönetimlerin taşınmaz ediniminde yaşadığı sorunlardan bahsetmiştir. Taşınmaz edinimi sürecinde yaşanan sorunlar analiz edilerek örnek olarak Sungurlu Belediyesinin çalışmaları incelenmiştir. İnceleme sonuçlarına göre belediyelerin mevzuatın uygun olarak; imar uygulaması, toplulaştırma, kamulaştırma, satın alma, devir, tahsis, bağış, kat veya arsa karşılığı inşaat, yap-işlet-devret gibi yollarla taşınmaz edindikleri ortaya çıkmaktadır.

Doğanay [15] hazırlamış olduğu yüksek lisans tez çalışmasında Türkiye’de kentsel dönüşüm sürecini ve uygulamalarını siyaset, hukuk ve kent sosyolojisi perspektifinde ele almıştır. Türkiye’de kentsel dönüşümün tarihsel analizi yapılarak, 2002-2014 yılları arasında yapılan mevzuat ve uygulamalar kapsamında temel oluşturacak kentsel dönüşüm örnekleri incelenerek kentsel dönüşüm uygulamaları üzerinden değerlendirme ve görüş ortaya konulmaya çalışmıştır.

Boztoprak vd. [16] yapmış oldukları çalışmada kamulaştırma düzenlenmesi adını verdikleri yeni bir yaklaşım geliştirmişlerdir. Ülkemizde kamu yatırımlarının gerçekleştirilmesinde çok sık bir yöntem olan kamulaştırmanın, kamu yatırım güzergahlarında ortaya çıkan ifrazlar neticesinde kullanılmaya elverişsiz parsellerin oluşması, kamulaştırma sonrasında bölünen parsellerin değeri düşerken, kamu yatırımdan faydalanan diğer parsellerin değeri artması sebebiyle kimi taşınmaz maliklerin dezavantajlı olmaktadır. Bu dezavantajlı ortadan kaldırmak adına Kayseri İli Develi İlçesi Tombak Mahallesinde örnek bir uygulama yapılmıştır.

Uzer [17] hazırlamış olduğu yüksek lisans tez çalışmasında sit alanlarının devlet mülkiyetine alınmasında uygulanan kamulaştırma, trampa ve sertifika yöntemlerinin yasal ve kurumsal yapısı ortaya konulmuştur. Çeşitli örnekler incelenerek uygulamaya dair sorunların tespiti yapılarak bu sorunlara çözüm önerileri getirilmiştir. Buna göre 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda öngörülen esas işlem olan kamulaştırmanın mülkiyet haklarına saygılı bir şekilde uygulanması ve değerlendirme faaliyetlerinin yasal ve kurumsal açılardan yeniden düzenlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Demirkıran [18] yapmış olduğu yüksek lisans tez çalışmasında Türkiye’de kentsel dönüşüm çalışmalarında yerel yönetimlerin rolünü araştırmıştır. Tez çalışmasında kentsel dönüşüm uygulama alanları, kentsel dönüşüm yöntemlerinden bahsedilerek Bursa ilinde uygulanan kentsel dönüşüm projelerine yer verilmiştir. Bu projelere yerel yönetimlerin bakış açıları ile ilgili anket çalışması yapılarak Bursa’da yerel yöneticilerin kentsel dönüşüm ile ilgili düşüncelerinin yanında Bursa’da en fazla uygulanan kentsel dönüşüm yöntemi ve en fazla kentsel dönüşüm uygulanan alanlar ile ilgili bilgilere ulaşıldığı ortaya konulmuştur.

2. KAMULAŞTIRMA KAVRAMI

2.1. Kamulaştırmanın Tanımı

İmar planlarında gösterilen, yol, park, otopark, belediye hizmet alanı, açık pazar yeri, sosyal ve kültürel tesis alanı vb. kamunun kullanacağı tesislerin oluşturulması amacıyla özel mülkiyette bulunan taşınmazların mülkiyetin sahiplerinin rızasını almaksızın, kamuya aktarılma işlemine kamulaştırma denir [19].

2.2. Kamulaştırmanın Tarihçesi

Osmanlı Devleti'nde 1848 yılında kamulaştırma işlemi ile ilgili olarak çıkarılan ilk belge Ebniye Nizamnamesi'dir. 1856 yılında çıkarılan İstimlak Nizamnamesi ile Ebniye Nizamnamesi hükümleri değiştirilmiştir. 1864 yılında çıkarılan "Türuk ve Ebniye Nizamnamesi" ile Ebniye Nizamnamesi yürürlükten kaldırılmıştır. 1876 yılında yürürlüğe giren Kanun-ı Esaside ise kamu yararı amacı ile gerçek değeri peşin ödenmek koşuluyla taşınmazların kamulaştırılması düzenlemiştir [20].

1879 yılında İstimlak Nizamnamesi yürürlükten kaldırılarak devlet ve belediyeler için gerekli olan yeni kamulaştırma hükümleri içeren "Menafi-i Umumiye için İstimlak Kararnamesi" yürürlüğe girmiştir. 1882 yılında imar alanında yeni düzenlemeler getiren "Ebniye Kanunu" çıkarılmıştır. 1913 yılında çıkarılan "Belediye İstimlak Kanunu" ile belediyelerin kamulaştırma işlemlerinde uyacakları esaslar yeniden belirlenmiştir [21].

Cumhuriyet döneminde kamulaştırma işlemi ile ilgili ilk düzenleme 1924 Anayasasında yer almaktadır. 1924 Anayasasına göre yönetimler, özel mülkiyete tabi taşınmaz malları gerçek değere dayalı peşin ödeme ilkesine uygun olarak kamulaştırma hakkına sahiptirler [21].

1939 yılında çıkarılan "Belediye İstimlak Kanunu" ile belediyelerin kamulaştırma işlemleri yeniden düzenlenmiştir. 1956 yılında çıkarılan 6830 sayılı "İstimlak Kanunu" ile kamulaştırma işleminin uygulanmasında bütüncül bir yaklaşım ortaya konulmuştur. 1960 yılında İstimlak Kanununda değişiklik yapılarak kamulaştırmanın kapsamı genişletilmiş ve mevzuatın aksayan bazı yönleri giderilmiştir [8].

1961 yılında çıkarılan Anayasada kamulaştırma işlemine yer verilerek, taşınmazların, gerçek karşılıkları peşin ödenmek koşulu ile kamulaştırılabileceği açık olarak belirtilmiştir.

1982 yılında çıkarılan Anayasada, tıpkı 1961 yılında çıkarılan Anayasada olduğu gibi “devlet ve kamu tüzel kişilerinin; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir” diyerek kamulaştırma işleminin anayasal sınırları çizilmiştir [8].

1983 yılında kamulaştırma ile ilgili olarak en son çıkarılan kanun 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunudur. Halen yürürlükte olan bu kanuna 2001 yılında 4650 Sayılı Kanun ile kamulaştırma için yeterli ödenek temini, tarafların öncelikli olarak anlaşmalarının öngörülmesi, üzerinde uzlaşamayan kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti gibi yeni önemli değişiklikler getirilmiştir [8].

2.3.Kamulaştırmanın Mevzuat Yönünden İncelenmesi

2.3.1.T.C. Anayasası

T.C. Anayasası’nın 35. maddesinde “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” hükmü ile kişilere özel mülkiyet hakkı tanınmıştır [22].

T.C. Anayasası’nın 46. maddesinde “Devlet ve kamu tüzelkişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir.” hükmü ile kamulaştırma anayasada belirtilmiştir [22].

2.3.4. 5393 sayılı Belediye Kanunu

5393 sayılı Belediye Kanunu ile kamulaştırma konusunda çok önemli yetkiler verilmiştir. Bu anlamda Kanunun 69. Maddesi ile belediyelerin arsa ve konut üretimi, sağlamak amacıyla arsa ve konut üretimi düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla kamulaştırma yapabilmektedirler [3].

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesinde ise belediyelere özellikle kentsel dönüşüm çalışmalarında önemli yetkiler tanımıştır. Bu maddeye göre;

“Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir” [3].

Belediyeler 5393 sayılı Belediye Kanunu hükümleri çerçevesinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan kamulaştırma çalışmalarında anlaşma yoluna gitmeleri gerekmektedir [3].

5393 sayılı Belediye Kanunu'na 5998 Sayılı Kanun ile önemli düzenlemeler eklenmiştir. Bu düzenlemeler ile büyükşehir belediyeleri kentsel dönüşüm çalışmalarında önemli bir aktör konumuna getirilmiştir. Bu düzenlemeler ile birlikte büyükşehir belediye meclisleri kentsel dönüşüm kararı alabileceklerdir. “Büyükşehirilere bağlı ilçe belediyeleri ise büyükşehir belediye meclislerinden kentsel dönüşüm kararı almaları gerekmektedir. Yine bu düzenleme ile belediyelerin ilan edebilecekleri kentsel dönüşüm alanlarının sınırları en az 5 hektar en çok 500 hektar olarak belirlenmiştir” [3].

2.3.5. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na (TOKİ) gecekondü dönüşüm projesi yapacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde, valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda her tür ölçekteki plan yapma, yaptırma ve tadil etme yetkisi 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile verilmiştir. TOKİ bu kanunda belirtilen görevlerine dayanarak kamulaştırma yapmaya yetkilidir. TOKİ tarafından yapılacak kamulaştırmalar, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3. maddesindeki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma olarak sayılmaktadır [26].

2.3.6. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

“6306 Sayılı Kanun ile afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek, doğal afetler nedeniyle meydana gelebilecek can ve mal kaybının önlenmesi amaçlanmıştır” [6].

“Bu kanun ile rezerv yapı alanı, riskli alan ve riskli yapı tanımlamaları yapılmış olup, rezerv yapı alanının belirlenmesinde yetki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na, riskli alan belirlenmesinde yetki Bakanlar Kurulu’na, riskli yapı belirlenmesinde ise yetki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın lisans verdiği kuruluşlara verilmiştir” [6].

“Bu kanun uygulamasında; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ ve Büyükşehir belediyeleri ve belediyeler yetkilendirilmiştir. Bu kanun uyarınca Bakanlık, TOKİ ve idareler danışmanlık, yazılım, araştırma, her tür ve ölçekte harita, etüt, proje, kadastro, kamulaştırma, mikro bölgeleme, risk yönetimi ve sakinim planı çalışmalarını, her tür ve ölçekte plan yapımı ve imar uygulaması işlerini ve dönüşüm uygulamalarını gerçekleştirebilirler” [6].

2.3.7. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu

Taşınmaz kültür varlıkları ve bunların korunma alanlarında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun 15. maddesi hükümlerince gereğince kamulaştırma yapılır. Bu maddede kamulaştırma hükümleri şunlardır:

- Kültür ve Turizm Bakanlığınca hazırlanacak programlara göre korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile korunma alanları kamulaştırılırlar.
- Koruma bölge kurullarının belirlediği işlevde kullanılmak kaydıyla Kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler, il özel idareleri ve mahallî idare birlikleri tescilli taşınmaz kültür varlıklarını, kamulaştırabilirler.
- Menşei vakıf olan korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve bunların korunma alanlarının kamulaştırılmaları, Vakıflar Genel Müdürlüğünce yapılır.
- Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunma alanları, imar planında yola, otoparka, yeşil sahaya rastlıyorsa bunların belediyelerce, kamulaştırılması esastır.”[27].

2.3.8. 775 sayılı Gecekondu Kanunu

Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirleri içeren bu kanunda kamulaştırma ile ilgili hükümler bulunmaktadır. Bu kanunun 5. maddesine göre;

“..., belediyeler gecekondu ıslah ve tasfiye sahaları içinde bulunan veya bu kanun hükümleri dairesinde yeniden teşkil edilecek önleme bölgeleri içine rastlayan özel mülkiyetteki arazi ve arsaları ve bunlar içerisinde yapı veya sair herhangi bir tesis bulunduğu takdirde bu yapı ve tesisleri, ..., Toplu Konut İdaresi Başkanlığının izni ile, sahipleriyle anlaşarak satın alabilirler veya kamulaştırabilirler.”

“17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 depremlerinde zarar gören Marmara Bölgesindeki illerde tabii afetler nedeni ile sağlıklı, güvenli ve düzenli yeni yerleşim alanları oluşturmak ve konut ihtiyacını karşılamak amacıyla bedeli ... afetler fonundan sağlanarak kamulaştırılmış veya kamulaştırılacak veya afetlere ilişkin hükümler taşıyan diğer kanunlara göre iktisap olunmuş veya olunacak arsa ve

arazilerde, arsa ve konut üretimi için gerektiğinde 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Kanun hükümlerine göre işlem yapılır”[28].

2.3.9. 5366 sayılı yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkında kanun

“Bu kanun ile, kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, doğal afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması amaçlanmıştır” [29].

“Yenileme alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kamulaştırma esnasında anlaşma sağlanamaması durumunda gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ilgili il özel idaresi ve belediye tarafından kamulaştırılabilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak kamulaştırmalar 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinde belirtilen iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı olarak kamulaştırma sayılmaktadır” [29].

2.4.Kamulaştırmanın Şartları

Kamulaştırmanın şartları 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 3. maddesinde belirtilmiştir. Bu maddeye göre kamulaştırmanın iki ana şartı bulunmaktadır; Bunlardan birincisi idareler, kamu hizmetlerinin yürütülmesi için yapmak zorunda oldukları kamulaştırma işlemlerinde taşınmazların, kaynakların veya irtifak haklarının bedellerini nakden ve peşin olarak veya kanunda belirtilen hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle ancak kamulaştırma yapabilirler. Kamulaştırmanın ikinci şartı ise idareler yeterli ödenek temin etmeden kamulaştırma işlemlerine başlayamazlar [23,24].

2.5.Kamulaştırmada Kamu Yararı Kavramı

Kamu yararı, temel hakların sınırlandırılmasında başvurulacak başlıca kavramlardan biridir. Kamu yararı, yasama faaliyetlerinin ana amacı ve sonucudur. Hâkimin yetkilerinin belirlenmesinde temel alınan bir kavramdır. Bir faaliyetin kamu hukukuna uygunluğunun bir ölçütüdür. Yasama organının her kanun ile kamu yararını amaçladığı varsayılır [30].

T.C. Anayasası’nın 46. maddesinde kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya devlet ve kamu tüzelkişileri yetkilendirilmiş olup, kamu yararı ile mülkiyet hakkının sınırlanabileceğine vurgu yapılmıştır.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda, kamulaştırma işlemleri için kamu yararı kararı verecek ve bu kamu yararı kararını onaylayacak idareler belirtilmiştir. Kamulaştırma için kamu yararı kararı verecek idareler Kanunun 5. maddesinde şu şekilde belirtilmiştir;

- a) Kamu idareleri ve kamu tüzelkişileri;
 - 1. 3 üncü maddenin ikinci fıkrasında sayılan amaçlarla yapılacak kamulaştırmalarda ilgili bakanlık,
 - 2. ...,
 - 3. Belediye yararına kamulaştırmalarda belediye encümeni,
 - 4. İl özel idaresi yararına kamulaştırmalarda il daimi encümeni,
 - 5. ...,
 - 6. ...,
 - 7. ...,
 - 8. ...,
 - 9. ...,
 - 10. Ayrı illere bağlı birden çok kamu tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu,
 - 11. Birden çok il sınırları içindeki Devlet yararına kamulaştırmalarda Bakanlar Kurulu.
- b) Kamu kurumları yararına kamulaştırmalarda yönetim kurulu veya idare meclisi, bunların olmaması halinde yetkili idare organları,
- c) Gerçek kişiler yararına kamulaştırmalarda bu kişilerin, özel hukuk tüzelkişileri yararına kamulaştırmalarda ise; yönetim kurulları veya idare meclislerinin, yoksa yetkili yönetim organlarının başvuruları üzerine gördükleri hizmet bakımından denetimine bağlı oldukları köy, belediye, özel idare veya bakanlık [23,24]

Kamulaştırma Kanunu'nun 6. maddesinde ise kamulaştırma için kamu yararı kararının onay mercii olan idareler şu şekilde belirtilmiştir:

- a) Köy ihtiyar kurulları ve belediye encümenleri kararları, ilçelerde kaymakamın, il merkezlerinde valinin,
- b) İlçe idare kurulları, il daimi encümenleri ve il idare kurulları kararları, valinin,
- c) ...,
- d) ...,
- e) ...,
- f) ...,
- g) Kamu kurumları yönetim kurulu veya idare meclisleri veya yetkili idare organları kararları, denetimine bağlı oldukları bakanın,
- h) Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzelkişileri yararına; köy, belediye veya özel idarece verilen kararlar, valinin, Onayı ile tamamlanır [23,24].

Kamulaştırma işlemlerinde kamu yararı alınması ve onaylanması konusunda dikkat edilmesi gereken bazı durumlar bulunmaktadır. Bunlardan ilki bakanlıklar veya Bakanlar Kurulu tarafından verilen kamu yararı kararlarının ayrıca onaylanması gerek yoktur. İkinci olarak, onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur. Bu durumlarda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınır [23,24].

2.6. Kamulaştırmada Satın Alma Usulü

Kamulaştırmada satın alma usulü 4650 sayılı Kanun ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun değiştirilmesi ile ortaya konulmuştur. Kamulaştırmayı yapacak idareler tapuda kayıtlı taşınmazlar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamakla yükümlüdürler. Kamulaştırmayı yapacak idareler 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun 8. madde hükümlerini uygulayarak satın alma usulünü gerçekleştirir [23,24].

Satın alma usulünde idare, kamulaştırma kararı alarak taşınmazın tahmini bedelini tespit etmek için kendi içerisinde kıymet takdir komisyonu görevlendirir. Kıymet takdir komisyonun belirlediği bedel üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak üzere içerisinde uzlaşma komisyonu görevlendirir [23,24].

İdare, ile taşınmaz maliki arasında kıymet takdir komisyonunca tespit edilen tahmini bedeli belirtmeksizin pazarlık görüşmeleri yapılır tespit edilen tahminî değeri geçmemek üzere bedelde veya trampada anlaşmaya varılması hâlinde taraflar arasında anlaşma tutanağı düzenlenir. Düzenlenen bu tutanak malikin ferağ beyanı ve tapuda idare adına yapılacak tescilin hukuki sebebi sayılır [23,24].

İdarece, anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç kırk beş gün içinde, tutanakta belirtilen bedel hazır edilerek, idare adına tapuya resen tescil veya terkin edilir. Tapuya resen tescil veya terkinden sonra kamulaştırma bedeli maliklerine ödenir Bu madde uyarınca satın alınan veya trampa edilen taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır [23,24]..

2.7. Kamulaştırmada Değer Tespiti Esasları

Kamulaştırma kararının alınmasından sonra kamulaştırmayı yapacak idare, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesindeki esaslara göre kamulaştırması yapılacak taşınmazın değerini tespit eder. Kanunun 11. maddesinde taşınmazın;

“....

a)Cins ve nevini,

b) Yüzölçümünü,

c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,

d)Varsa vergi beyanını,

e)Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,

- f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın mevkii ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini,
- g) Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini,
- h) Yapılarda, resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını,
- ı) Bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,”

esas alınarak değer tespiti yapılır. [23,24]

Kanunun 11. maddesine göre taşınmazın değerinin belirlenmesinde dikkat edilmesi gereken esasların ayrıntılı olarak açıklanması yerinde olacaktır. Bunlar;

Taşınmazın Cins ve Nevi:

Taşınmazın cins ve nevinin belirlenmesinde dikkat edilecek nokta taşınmazın arsa veya arazi olmasıdır. Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi, arsa sayılır [31].

Yargıtay Hukuk Dairelerinin çeşitli zamanlarda vermiş oldukları kararlara göre bir yerin arsa olarak kabul edilebilmesi için değerlendirme gününde; belediye imar planı içinde olması, imar planı içinde olmadığı takdirde belediye veya mücavir alanı içinde bulunması, ayrıca belediye hizmetlerinin tamamından yararlanması ve etrafının meskun olması zorunluluğu bulunmaktadır [32].

Taşınmazın tapudaki niteliğinin tarla olmasına rağmen, sayılan koşulları sağladığı takdirde taşınmazın vasfı arsa olarak kabul edilir. Taşınmazın arsa olarak sayılabilmesi için, belediyenin imar planı sınırları içerisinde bulunması ilk önce gelen kuraldır. Fakat taşınmazın imar planı kapsamında olması, arsa sayılması için yeterli olmayıp ayrıca belediye hizmetlerinden olan su, ulaşım, yol, aydınlatma, çöp toplama, kanalizasyon gibi bütün belediye hizmetlerinden yararlanması gerekir. Bu hizmetlerden birinden faydalanması arsa vasfını kazanması için yeterli değildir [32].

Taşınmazın Yüzölçümü:

Kamulaştırma bedelinin tespit edilmesinde önemli unsurlardan biri de taşınmazın yüzölçümünün doğru olarak belirlenmesidir. Kamulaştırma yapacak idare kamulaştırma yapacağı bölgede kamulaştırma sınırını belirleyerek plan hazırlar. Hazırlanan bu planlar dahilinde kamulaştırması yapılacak taşınmazın cinsi, yüzölçümü, kısmi kamulaştırma

yapılacak ise kamulaştırma sınırına giren kısımların yüzölçümleri tespit edilir. Yüzölçümlerinin doğru tespit edilememesi halinde idare kamulaştırma bedelini hatalı olarak tespit edecektir.

Kıymeti Etkileyebilecek Bütün Nitelik ve Unsurların Ayrı Ayrı Değerinin Tespiti:

Kamulaştırmaya konu taşınmazın değerini etkileyebilecek tüm nitelik ve unsurların ayrı ayrı tespit edilerek bunların taşınmaz değerine olumlu-olumsuz olarak ne derecede etki ettiğinin kamulaştırma bedelinin tespiti sırasında değerlendirilmesi gerekmektedir.

Taşınmazın değerine olumlu-olumsuz etki eden birçok parametre bulunmaktadır. Bu parametreler taşınmazın bulunduğu yere göre değişkenlik gösterebilir. Kamulaştırma konusu taşınmazın bulunduğu konum, yola-ana caddeye uzaklığı, yerleşim yerine, iş merkezlerine, ticari alanlara uzaklık, kamu hizmetlerine erişme olanağı, taşınmazın imar planındaki durumu, izin verilen inşaat alanı, şehrin cazibe merkezlerine uzaklığı ve daha birçok sayılabilecek faktör, kamulaştırma konusu taşınmazın değerine etki eden faktörler olarak kabul edilebilir.

Vergi Beyanı ve Kamulaştırma Tarihindeki Resmi Makamlarca Yapılmış Kıymet Takdirleri:

Kamulaştırma konusu taşınmazın değerinin tespiti işlemlerinde; emsaller ve konu taşınmazın vergi beyanları ve resmi makamlarca yapılan kıymet takdirleri, genellikle taşınmazın gerçek değerini tam olarak yansıtmamakta veya gerçek değerinden daha düşük değerler belirlenmektedir. Ancak bu husus, konu taşınmaz için olduğu kadar emsal için de geçerli bulunmakta ve emsal karşılaştırmasının yapılmasında söz konusu hususun da dikkate alınması gerekli görülmektedir.

Arazilere Değer Biçilmesi:

Kamulaştırma konusu taşınmazın niteliği arazi ise, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesinin (f) bendinde arazinin değerinin net geliri üzerinden belirleneceği belirtilmektedir.

Arazilerde uygulanan münavebe sistemleri, yörelere ve arazilerin nevilerine göre değiştiğinden, arazilerin yıllık ortalama net gelirleri de bölgelere ve arazi nevilerine göre farklılık göstermektedir.

Değerlenen taşınmazın cinsinin arazi olması durumunda, arazinin nevi (sulu ve kıraç tarla arazisi, meyve bahçesi, bağ, ağaçlık, çayır gibi) ve kullanım biçimi belirlenerek yıllık net geliri ve geçerli kapitalizasyon oranı üzerinden zemin değeri takdir edilmelidir. Kamulaştırmaya konu olan taşınmazlar ve çevresindeki arazilerde mutad münavebe veya tipik işletme sisteminde yer alan ürünlerin net gelirlerinin analizine dayalı değerlendirme yapılması öncelikle arazinin olduğu gibi kullanım biçimi, toprak verimliliği, toprak yapısı, taşınmazın bulunduğu bölgede uygulanan yaygın münavebe sistemi, arazinin konumu, ulaşım ve yol durumu gibi özellikleri de dikkate alınarak nevilerine göre cari yıllık net gelirlerinin tespit edilmesi ve daha sonra arazinin bulunduğu yerleşim yerinde geçerli kapitalizasyon (faiz) oranının tespit edilmesi gerekmektedir.

Arazinin değeri ortalama olarak temel kapitalizasyon eşitliği kullanılarak tespit ve takdir edilmektedir. Yargıtay'ın geleneksellemiş kararlarına göre kamulaştırmada çevrede yetiştirilmesi mutad diğer ürünlerin de arazi değerlendirme işlemine esas olarak alınması gerekmektedir.

Arazi değerlemede Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre belirli bir parsel ve çevrede yetiştirilmesi mutad ürünlerin gelir analizi ve değerlemede esas alınması gerektiği vurgulanmakta olup [33], bu amaçla hem Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı çiftçi kayıt sistemi verileri, hem de uydu fotoğrafları ve yerinde yapılacak araştırma ve hatta daha da önemli anket ile yeter sayıdaki parselin maliki ve kullanıcılarından anket ile toplanan verilere dayalı olarak arazi geliri, fiilen satış görmüş parsellerin gerçekleşen satış değerlerinin doğruluğunun sorgulanması ve söz konusu parsellerin net gelir analizine dayalı kapitalizasyon oran tahminleri ile arazilerin nevilerine göre değerlerinin rasyonel biçimde tahmini yapılmalıdır [34].

Arsalarda Değer Biçilmesi:

Arsalarda kamulaştırma değeri, “kamulaştırma gününden önceki özel olmayan emsal satışlara göre” takdir edilmesi belirtilmiştir. [23,24] . Bu nedenle emsal olarak seçilen taşınmazın özellikleri büyük bir önem arz etmektedir.

Arsa vasfındaki bir taşınmazın değerinin belirlenebilmesi için karşılaştırmalı satış analizi yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemde; varsa konu taşınmazın önceki satış değeri, yoksa benzer taşınmazların geçmiş tarihlerdeki satış değerlerinin incelenmesi ve mümkün olduğunca benzerlik gösteren taşınmaz satışlarının bulunması gerekmektedir. Karşılaştırmalı satış analizi yönteminin en belirgin özelliği, değeri belirlenecek taşınmazın niteliklerine en yakın özellikte ve yakın zamanda satışı yapılmış benzer ve yeter sayıda taşınmazın bulunmasıdır [32].

Karşılaştırmalı satış analizi yönteminde konu taşınmaza en yakın mahalle, cadde ve sokaktan emsal alınması gerekir. Her bir taşınmaz satışının emsal olarak alınabilmesi için;

- (i) değerlendirme gününden önce satılmış olmalı,
- (ii) özel amaçlı işlem niteliğinde olmamalı,
- (iii) kamulaştırma yolu ile kesinleşen bedel olmamalı
- (iv) değer takdiri yapılan taşınmazın en yakınında, aynı mahalle, cadde veya sokakta ve mümkün ise aynı niteliklerdeki taşınmaz satışlarına ilişkin olmalıdır.

Bu şekilde belirlenen taşınmazın değeri, adil piyasa değeri ve makul değer olabilecektir [32].

Yapılara Değer Biçilmesi:

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun 11. maddesi uyarınca kamulaştırma konusu taşınmazın bir yapı olması durumunda T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca, her yıl, ilan edilen Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre yapıların ait oldukları sınıf ve grup tespit edilerek o sınıfa ait birim fiyat baremine bakılarak toplam yüzölçümü ile çarpılarak taşınmaz değeri bulunur. Daha sonra bu değerden yapının yıpranma oranı düşülerek kamulaştırma konusu yapının değeri hesaplanır [32].

Bedelin Tespitinde Etkili Olabilecek Diğer Objektif Ölçütler:

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesinde kamulaştırma bedelinin tespiti esaslarına uyularak kamulaştırma konusu taşınmazın değeri belirlenir. Bu maddenin 3. fıkrasının (i) bendinde taşınmaza değerine etki eden diğer objektif ölçülerin belirlenmesi gerekmektedir. Bu anlamda kamulaştırma konusu taşınmaz ile emsallerin üstün ve/veya eksik yönleri irdelenerek konu taşınmazın değerini olumlu ve/veya olumsuz yönlerde etkileyebilecek bütün özellikler dikkate alınarak taşınmazın değerine etki eden diğer objektif ölçüler ortaya konularak emsal düzeltmesi yoluna gidilir. Emsal değer düzeltilmesinde kullanılacak parametreler ve bu parametrelerin değer üzerine olan etkileri, bilimsel esaslar ve taşınmazların çevresinde yapılan piyasa araştırmasının sonuçlarına göre elde edilen etki puanlarına dayalı olarak tespit edildiği takdirde, taşınmazın değeri daha doğru bir şekilde tespit edilecektir [32].

2.8. Kamulaştırmada İdare Adına Tescil

2.8.1. Uzlaşma Yoluyla Tescil

Kamulaştırma yapacak idare 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesi hükümlerine göre taşınmaz sahibiyle anlaşma yoluna giderek taşınmazın idare adına tescilini gerçekleştirirler. Bu maddeye göre;

“İdarece, anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç kırk beş gün içinde, tutanakta belirtilen bedel hazır edilerek, idarenin anlaşma tutanağı ve kamulaştırma öncesi taşınmaz üzerindeki tüm takyidat ve haklardan arındırıldığını bildiren yazıya istinaden idare adına tapuya resen tescil veya terkin edilir. Tapuya resen tescil veya terkinden sonra kamulaştırma bedeli kendilerine ödenir. Bu madde uyarınca satın alınan veya trampa edilen taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve bu şekilde yapılan kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davaları açılmaz” [24].

2.8.2. Mahkeme Yoluyla Tescil

“Kamulaştırmanın 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesine göre satın alma usulü ile yapılamaması halinde idare, taşınmazın bulunduğu yerdeki asliye hukuk mahkemesine müracaat ederek taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, idare adına tesciline karar verilmesini ister. Mahkeme, idarenin başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün sonrası için belirlediği duruşma gününde tarafları duruşmaya katılmaya çağırır” [24].

“Mahkemece yapılan duruşmada tarafların bedelde anlaşamamaları halinde hâkim, bilirkişi marifetiyle taşınmazın değerinin tespit edilmesine karar verir. Bilirkişiler, taşınmazın değerini belirten raporlarını mahkemeye sunar. Hâkim, tarafların ve bilirkişilerin rapor veya raporları ile beyanlarından yararlanarak adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli tespit eder. Mahkemece tespit edilen bu bedel, taşınmazın, kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırma bedelidir” [24].

2.9. Acele Kamulaştırma

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesinde acele kamulaştırmadan bahsedilmiştir. Acele kamulaştırma, idarenin normal kamulaştırma usulünden ayrı olarak hızlı bir şekilde taşınmaza el koyması için öngördüğü bir düzenlemedir. Acele kamulaştırma kararı ile olağan kamulaştırma usulünde aylar, yıllar süren bedel tespiti ve tescili davasını, idarenin acele el koyma kararından sonraya bırakarak taşınmaza yedi gün içerisinde el konabilmesini olanak sağlanmaktadır [35].

Özellikle son yıllarda yerel yönetimler açısından bakıldığında uygulanacak kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında Bakanlar Kurulu tarafından acele kamulaştırma kararı alındığı görülmektedir. Bu yaklaşımın da merkezi yönetimin kentsel dönüşüm çalışmalarına verdiği önemin göstergesi olduğu açıktır.

2.10. İki İdare Arasında Taşınmaz Devri

Kamulaştırma yapacak idarenin kamulaştırma yapacağı taşınmazlar arasında kamuya ait bir taşınmaz var ise bu konuda 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 30. maddesi hükümleri uygulanır. Bu madde gereğince kamuya ait olan taşınmazların başka bir kamu kurumu tarafından kamulaştırılamayacağı hüküm altına alınmıştır. Ancak kamulaştırma sahası içerisinde kamuya ait bir taşınmazın bulunması durumunda, kamulaştırma yapacak idare 2942 Sayılı Kanun'un 8. maddesine göre taşınmazın bedeli tespit edilerek yazılı olarak mal sahibi olan idareye yazılı olarak başvurur. Mal sahibi idarenin muvafakat vermesi durumunda idareler arası taşınmazların devri gerçekleşir [24].

2.11. Trampa

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 26. maddesine göre mal sahibinin kabul etmesi halinde kamulaştırma bedeli yerine, idarenin mülkiyetinde bulunan taşınmaz mallarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak miktarı verilebilir. Trampa denilen bu uygulamada taşınmaz bedelleri arasındaki fark taraflarca nakit olarak karşılanır. Ancak idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yüzyirmisini aşamaz [24].

2.12. Kamulaştırmasız El Atma

Özel mülkiyetteki taşınmazların 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması kapsamında düzenlemeye alınarak yeni imar parselleri üretilmesi karşılığında meydana gelecek değer artışı karşılığında bir defaya mahsus olmak üzere düzenleme ortaklık payının (DOP) alınması "hukuka uygun kamulaştırmasız el atma" olarak kabul edilmektedir [19].

Buna karşılık, yasal dayanağı olmaksızın, usulüne uygun bir kamulaştırma kararı almadan, özel mülkiyette bulunan bir taşınmazın tamamına veya bir kısmına el atılmasına "hukuka aykırı kamulaştırmasız el atma" adı verilmektedir. İdare tarafından, özel mülkiyet konusu olan bir taşınmaz, bilerek veya bilmeyerek kamulaştırma usul ve kurallarına uygun olmaksızın ve bir bedel ödemedi fiilen işgal edilmiş ve bu taşınmaz kamunun ortak kullanımına veya kamu hizmetine tahsis edilmiş ya da işgal edilen taşınmaz üzerinde kamu hizmetine ilişkin bir tesisin yapılmış olması genel anlamda hukuka aykırı kamulaştırmasız el atmanın çatısını oluşturmaktadır [36].

3. YEREL YÖNETİMLERDE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

3.1. İmar Programları Kapsamında Yapılan Kamulaştırmalar

İmar programları kapsamında yapılan kamulaştırmaların ana kaynağı imar planlarıdır. İmar planlarında yerleşim yerlerindeki ve gelişme alanlarındaki arazi parçalarının kullanılış şekilleri ortaya konulmaktadır. Arazinin hangi kullanım amacına tahsis edildiği ve arazilerin ne şekilde kullanılacağı bu planlara göre belirlenir. Bu nedenle imar programlarına uygun olarak yapılacak kamulaştırmalarda ilk şart imar planına uyulmasıdır [19].

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 10. maddesi gereğince belediyelerin imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren en geç 3 ay içinde, bu planları uygulamak üzere 5 yıllık imar programları hazırlamaları öngörülmüştür. İmar programları belediye meclisinde kabul edildikten sonra kesinleşirler. Kesinleşen imar programlarının içinde bulunan kamu kurumlarına tahsis edilen alanlar, ilgili kamu kurumuna bildirilmektedir. Kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan bu yerleri ilgili kamu kurumları, bu program süresi içinde kamulaştırmaktadırlar. Bu amaçla gerekli ödenek, kamu kurumlarının yıllık bütçelerine konulmaktadır [19].

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda kamulaştırmanın başlaması için öncelikle kamu yararı kararı alınması ve bunun onaylanmasına gerek olduğu belirtilmektedir. Ancak bu kanunun 6. maddesinin son fıkrasına göre, onaylı imar planına veya bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine, ya da bakanlıklarca hazırlanacak programlara göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek olmadığı hüküm altına alınmıştır. Kanun koyucu bu gibi durumlarda kamu yararının bulunduğunu kabul etmektedir. Burada sadece kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir kararın alınması yeterlidir.

Yerel yönetimler imar programları kapsamında şehrin ihtiyaç duyduğu imar planında yol, park, yeşil alan, otopark, otogar, spor tesis alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, belediye hizmet alanı, küçük sanayi sitesi olarak belirlenmiş özel mülkiyetteki taşınmazların 2942 Sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde kamulaştırılması çalışmalarını yürütmektedirler. Yapmış oldukları imar programı kapsamında kamulaştırmalara ek olarak

ilgili kurumlarla ortak yürüttükleri çalışmalar kapsamında dere ıslah çalışmaları, içme suyu tesisi, katı atık depolama tesisi gibi amaçlar için de kamulaştırma çalışmaları yapmaktadırlar.

Yerel yönetimlerin kamulaştırma yaparken kamulaştırma amacının net olarak ortaya koyması gerekmektedir. İmar planına bağlı olarak kamulaştırma yapıldığından kamulaştırma amacı ile imar planının birbiri ile uyumlu olması gerekmektedir. Kamulaştırma işleminde taşınmazın imar planında belirtilen amaç dışında bir amaç için kullanılması düşünülüyorsa, imar planında değişiklik yapılması zorunludur. Zira, imar planında gösterilen amaç dışında kamulaştırma yapılması iptal nedeni olması yerel yönetimler tarafından göz ardı edilmemelidir.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 23.maddesinde malikin, kamulaştırılan taşınmazı geri alım hakkı düzenlenmiştir. Buna göre, kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl içinde, kamulaştırmayı yapan idare tarafından kamulaştırma ve devir amacına uygun hiçbir işlem yapılmaz veya kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilmeyerek taşınmaz olduğu gibi bırakılırsa, mal sahibi veya mirasçıları kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faizi ile birlikte ödeyerek taşınmaz malını geri alabilir [24].

3.2.Kentsel Dönüşüm çalışmaları kapsamında yapılan kamulaştırmalar

Kentsel dönüşüm; kentlerin içinde yer alan doğal afetlere maruz kalabilecek alanların, kaçak yapılaşma sebebiyle ortaya çıkan yapıların, kullanımı sakıncalı alanların, kentte bulunan niteliksiz, sağlıksız alanların, kent içinde yaşanabilir alanların dışında kalan alanların ve işlevini yitirmiş tarihi mekân ve koruma alanlarının dönüştürülmesini amaçlamaktadır.

Ülkemizde büyük ölçüde her şehirde düzenli kent gelişimine uymayan, teknik altyapı ve sosyal donatılardan yoksun, gecekondular olarak tabir edilen ekonomik olarak zayıf ve sosyal çöküntü içerisinde olan alanlar bulunmaktadır. Ülkemizin de deprem kuşağının üzerinde bulunması, binaların depreme dayanıksız olması, sağlıksız ve imara aykırı olarak edilmesi ve doğal afetlerde yaşanan ve ileride yaşanması muhtemel daha

büyük sorunlar nedeniyle ülkemizde gerçek anlamda bir kentsel dönüşüme ihtiyaç duyulmaktadır [37].

Kent arazilerinin toplum yararına göre kullanılması, halkın mağdur edilmeden dönüşümlerin gerçekleştirilmesi kentsel dönüşüm konusunda yerel yönetimlerin sorumluluk alanının temelini oluşturmaktadır. Yerel yönetimler bu konuda merkezi yönetimle birlikte ortak projeler üretmek ve kentlerin geleceğini o kentte yaşayan insanları da sürece katarak belirlemek zorundadır [37].

Kentsel dönüşüm çalışmaları ile imar planlarının şehrin ihtiyaçlarına göre değiştirilmesi, kent içindeki arsaların etkin kullanılması, konut çevrelerinin iyileştirilmesi, kentsel, çevresel ve doğal değerlerin korunması, kamulaştırma maliyetlerinin önüne geçilmesi, taşınmazların değerlerinin belirlenmesi gibi uygulamalarla kentlere ve kent halkına çeşitli faydalar sağlamaktadır [37].

Kentsel dönüşüm çalışmaları yürütülürken farklı yöntemler uygulanabilmektedir. Genellikle dünya genelinde uygulanan yöntemler şu şekilde belirtilmektedir:

Yeniden Geliştirme:

Korunacak bir değeri olmayan yapıların bulunduğu alanlarda uygulanan bir yöntemdir. Konut koşullarını iyileştirmek ve şehir merkezindeki alanları modern bir yapıya kavuşturmak için en uygun yöntem olarak kabul edilmektedir. Bu yöntem de kamulaştırma bedellerinin ödenmesi, alt yapının yenilenmesi, kamu tesislerinin yapılması için harcanan tutarlar hesaplandığında maliyeti yüksek bir yöntem olduğu görülmektedir [38].

Rehabilitasyon:

“Şehirlerde planlı olarak gelişmiş fakat zamanla yıpranmaya yüz tutmuş ve işlevini yerine getiremeyen bölgelerin tekrar değerli hale getirilmesini amaçlamaktadır. Mevcut bölgenin yapısı korunarak, koruma, tamir ve restore edilmesi ilkesini içermektedir” [38].

Entegrasyon:

“Bu yöntemde kent kimliği korunurken, mevcut binaların yanına yeni binaların katılımıyla zengin bir çevre yaratmak amaçlanmaktadır” [38].

Yeniden Canlandırma:

“Bir çöküntü süreci yaşamakta olan bölgelerin, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması yada değiştirilmesi sonucu tekrar hayat döndürülmesi yöntemidir”[38].

Ülkemiz yıllar süren çarpık kentleşmenin bedelini 1999 yılında yaşanan Marmara Depremi sonrasında sonucunda ödemiş ve büyük problemlerle yüz yüze kalmıştır. Ülkemizin tekrar aynı problemlerle karşılaşmaması ve yine büyük bedeller ödememesi adına hem çarpık kentleşmenin önlenmesi hem de afet riski olan kentlerin dönüşümü ile ilgili çalışmalar hız kazanmıştır. Bu anlamda 2004-2012 yılları döneminde kentlerin dönüştürülmesi amacıyla kanunlar çıkarılmıştır. Çizelge 3.1de kentsel dönüşüm amacıyla çıkarılan kanunlar özetlenmiştir:

Çizelge 3.1 Kentsel dönüşümde çıkarılan kanunlar

Kanun Adı	Kanun Amacı
5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu	Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir.
5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	Şehrin yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş, sit alanı olarak tescil ve ilan edilen kent bölgeleri ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, kentin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, kentin tarihi ve kültürel dokusunun yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır.

Çizelge 3.1 (devamı) Kentsel dönüşümde çıkarılan kanunlar

5998 sayılı Kanun ile 5393 sayılı Belediye Kanununda değişiklik yapılması Hakkında Kanun	Yapılan değişikliğin amacı "Belediyelerin, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturması, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilmesidir.
6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	Afet riski taşıyan alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek

Kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında çıkarılan kanunlar incelendiğinde en önemli görevler şüphesiz yerel yönetimlere düşmektedir. Özellikle 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi yerel yönetimlere çok geniş yetkiler vermiştir. Ülke genelinde büyük bir çarpık yapılaşma sorunun çözülmesi ve afet riski bulunan bölgelerin temizlenmesi konusunda yerel yönetimler birçok çalışma yürütmektedirler. 5393 Sayılı Kanun'un verdiği yetki ile belediyeler, belediye meclislerinde kentsel dönüşüm kararları alabilmektedirler. Aynı zamanda Bakanlar Kurulu tarafından belediyeler lehine kentsel dönüşüm amacıyla acele kamulaştırma kararları alınmaktadır. Alınan bu kararlarla yerel yönetimler tarafından hızlı bir şekilde kentsel dönüşüm kapsamına giren alanların temizlenmesini amaçlamaktadırlar. Ancak bu şekilde yapılan kamulaştırma işlemlerinde yerel yönetimlerin önemli bir bütçeyi ayırmaları gerekmektedir. Kentsel dönüşüm alanlarının temizlenmesi de için yerel yönetimler finansman arayışına yönelmektedirler. Kentsel dönüşüm için yeterli finansman sağlansa bile yerel yönetimler önemli bir borç yükü altında kalmaktadırlar. Bu borç yükü yerel yönetimlerin tarafından sağlanması gerekli diğer hizmetlerin aksatılmasına ve kentlerin geleceklerini de ipotek altına almaları anlamına gelmektedir. Kentsel dönüşüm çalışmalarının yerel yönetimler eliyle yürütülemeyeceği, merkezi yönetimin bu konuda inisiyatif alarak önemli adımlar atması, yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm çalışmaları için maliyeti azaltıcı önlemler alması hem

de mümkün olduğunca yerel yönetim halk ve özel sektörün içinde bulunacağı projelere yönelmesi yararlı olacaktır.

4. İLLER BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİNDEKİ ROLÜ

4.1.İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü Mevzuatı Yönünden Kamulaştırmaya Bakış

İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü iş ve işlemleri 6107 Sayılı Kanun ve bu kanuna bağlı Banka Ana Sözleşmesi uyarınca yapılmaktadır. 6107 Sayılı Kanunun 3. Maddesi Bankanın amacı ve faaliyet konuları ortaya koymaktadır. Bu maddeye göre,

“Bankanın amacı; il özel idareleri, belediyeler ve bağlı kuruluşları ile münhasıran bunların üye oldukları mahalli idare birliklerinin finansman ihtiyacını karşılamak, bu idarelerin sınırları içinde yaşayan halkın mahalli müşterek hizmetlerine ilişkin projeler geliştirmek, bu idarelere danışmanlık hizmeti vermek ve teknik mahiyetteki kentsel projeler ile alt ve üstyapı işlerinin yapılmasına yardımcı olmak ve her türlü kalkınma ve yatırım bankacılığı işlevlerini yerine getirmektir” [39].

“Banka bu amaçları gerçekleştirmek üzere; faaliyetleri konusunda araştırma, proje geliştirme ve danışmanlık hizmeti yapabilir veya yaptırabilir, teknik yardım verebilir. Finansman ilişkilerinde bulunduğu yerel yönetimlerin verimli çalışmalarını sağlayıcı teşvik tedbirleri alabilir. Yerel yönetimlerin talepleri halinde; her türlü harita, imar planı, etüt, kentsel projeler ile alt ve üstyapı işlerini yapabilir veya yaptırabilir, her türlü teknik bilgi ve eleman desteği sağlayabilir; bankaca kısmen veya tamamen kredilendirilerek yapılan işlerin kontrol ve denetimini yerel yönetimlerle müştereken veya tek başına yaptırabilir. Denetim ve kontrollük işlerini hizmet veya danışmanlık alımı yoluyla da yaptırabilir” [39].

İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü, idarelere kredi yönetmeliği hükümleri çerçevesinde destek sağlamaktadır. Söz konusu yönetmeliğin 8. maddesi proje kredilerinden bahsetmektedir. Bu madde uyarınca her türlü kamulaştırma, gayrimenkul, malzeme, ekipman, araç ve gereç yapım işlerinde kullanılan hammadde, yarı mamul, mamul, ekipman ve malzeme veya hizmet alımları ile kamu hizmetlerinin gerçekleştirilmesine yönelik tüm projeleri desteklemek için kredi verilir.

Projelere kredilerinde uygulanacak vade ve faiz oranlarını belirlemeye, değişiklik yapmaya Yönetim Kurulu yetkilidir. Bu yetki uyarınca 2015 yılından itibaren kamulaştırma kredilerinde uygulanan yıllık faiz oranı % 11 ve vade süresi ise 48 ay olarak belirlenmiştir.

4.2.İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğünce Yerel Yönetimlere Sağlanan Kredilerin Önemi

“İLBANK; yerel yönetimlere ihtiyaçları olan her türlü krediyi sağlamakta, altyapı-üstyapı projeleri geliştirmekte, danışmanlık hizmeti vermekte, yerel yönetimler adına harita, imar planı, jeolojik etüt, içme suyu, kanalizasyon, deniz deşarjı, katı atık ve her türlü üstyapı tesislerinin yapımını yatırım programları dahilinde gerçekleştirmektedir” [40].

“İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü finansman temini ve yatırım faaliyetleri açısından yerel yönetimlerle işbirliği yapmaktadır. Banka yatırımlarının finansman kaynaklarını, banka öz kaynakları ve dış fonlar oluşturmaktadır”[40].

Kentsel altyapı ve üstyapı yatırım projeleri yerel yönetimlerin uzun vadeli borçlandırılması suretiyle gerçekleştirilmektedir. Banka, yerel yönetimlere çeşitli alanlarda piyasa koşullarının çok altında kredi faiz oranları ile krediler kullandırmaktadır [40].

Yerel yönetimlere ait projelerin kredilendirilmesinde banka kaynaklarının yanı sıra uluslararası finans kaynaklarından da faydalanılmaktadır. Banka ortak idarelerin kentsel hizmetlerini yerine getirmesinde ihtiyaç duyacağı her türlü yatırımlara kredi sağlamaktadır. Bankaca kredilendirilerek gerçekleştirilen her işin denetiminde Banka yer almaktadır. Denetim şekli tam kontrollük, müşterek kontrollük ya da izleme şeklinde olmaktadır [40].

4.3.İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğünce Yerel Yönetimlere Sağlanan Kamulaştırma Kredilerinin İncelenmesi

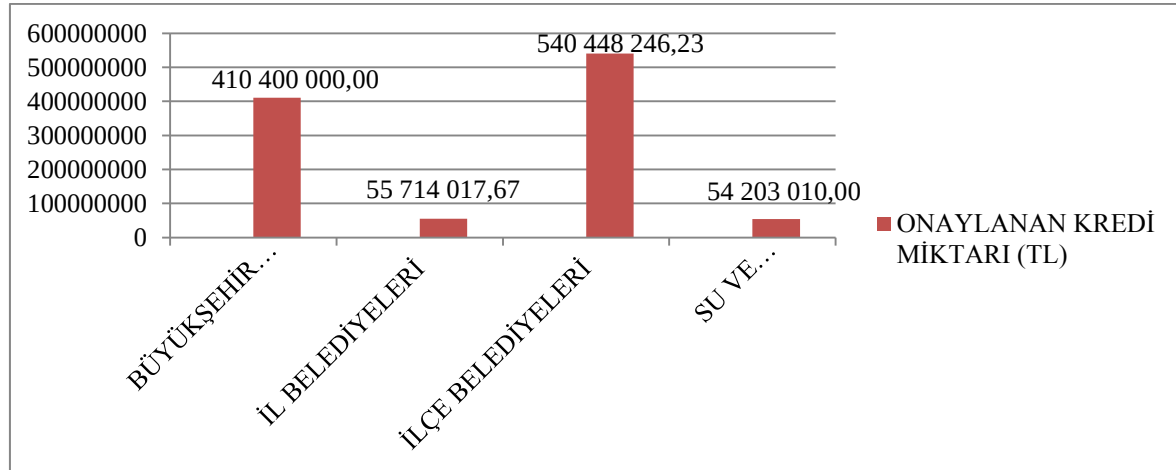
İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü’nce yerel yönetimlere tahsis edilen kamulaştırma kredilerinde 01.01.2014 – 31.12.2017 dönemi incelenerek yerel yönetimlere sağlanan kamulaştırma kredilerindeki eğilim ortaya konulmaya çalışılmıştır. 4 seneyi kapsayan bu dönemde her yıl ayrı ayrı incelendiğinde kamulaştırma kredisi tahsislerinin önemli ölçüde arttığı görülmektedir. Çizelge 4.1 ve şekil 4.1 de görüleceği üzere bu dört senelik dönem içerisinde 83 yerel idareye toplam 1 060 765 273,90 TL kamulaştırma kredisi tahsis edilmiştir. İdare bazında incelendiğinde 83 yerel idareden 5’i büyükşehir

belediyesi, 3'ü su ve kanalizasyon idaresi, 8'i il belediyesi ve 67'si de ilçe belediyesi olarak dağılım gösterdiği görülmektedir.

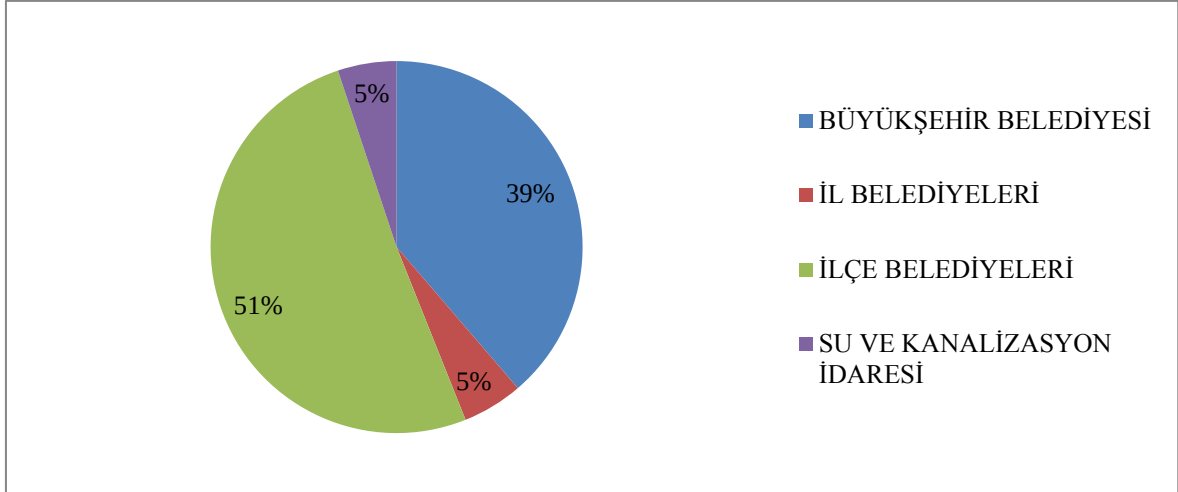
4 senelik dönem içerisinde büyükşehir belediyelerine toplam 410 400 000,00 TL, il ve ilçe belediyelerine toplam 596 162 263,90 TL, su ve kanalizasyon idarelerine ise toplam 54 203 010,00 TL kamulaştırma kredisi tahsis edilmiştir. Tahsis edilen kredi miktarının oransal dağılımı ise şekil 4.2 de gösterilmiş olup, büyükşehir belediyelerine tahsis edilen kredi miktarı dönem içerisinde tahsis edilen kredi miktarının % 39'unu, il ve ilçe belediyeleri % 56'sını, su ve kanalizasyon idareleri ise % 5'ini oluşturmaktadır.

Çizelge 4.1 Yerel yönetimlere tahsis edilen kamulaştırma kredi miktarı

SIRA NO	İDARE	İDARE SAYISI	ONAYLANAN KREDİ MİKTARI (TL)	ORAN (%)
1	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	5	410 400 000,00	39
2	İL BELEDİYELERİ	8	55 714 017,67	5
3	İLÇE BELEDİYELERİ	67	540 448 246,23	51
4	SU VE KANALİZASYON İDARESİ	3	54 203 010,00	5
TOPLAM		83	1 060 765 273,90	100



Şekil 4.1 Yerel yönetimlere tahsis edilen kredi miktarı

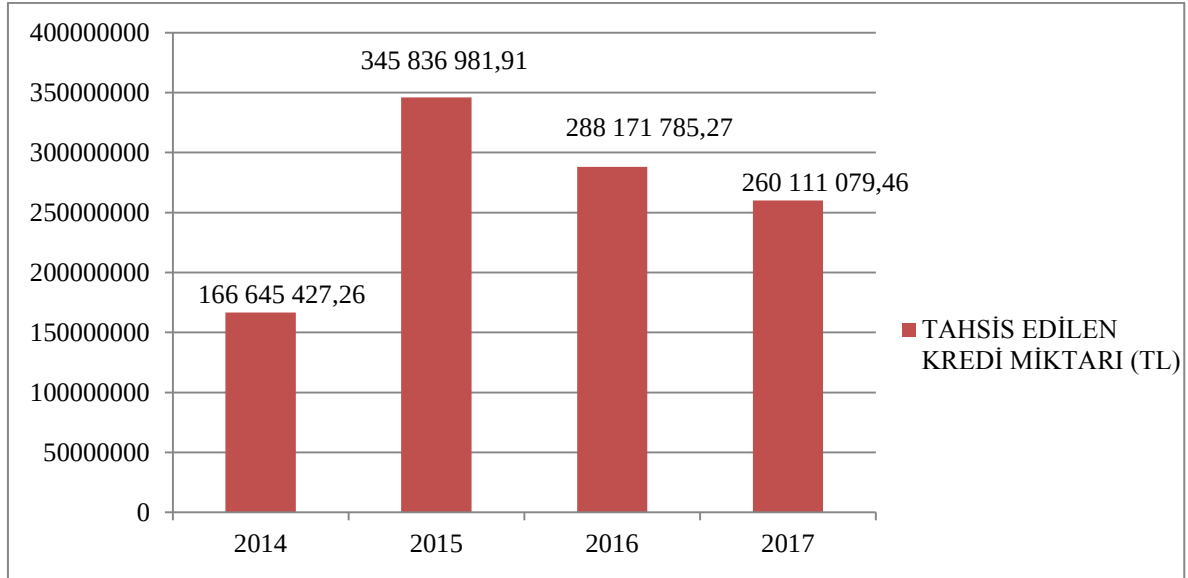


Şekil 4.2 Yerel yönetimlere tahsis edilen kredi miktarının dağılımı

Yerel yönetimlere tahsis edilen kamulaştırma kredileri yıllara göre farklılık göstermektedir. Tahsis edilen kredi miktarlarındaki değişim çizelge 4.2 de gösterilmiştir. Buna göre 2014 yılında tahsis edilen kredi miktarı 166 645 427,66 TL, 2015 yılında 345 836 981,91 TL, 2016 yılında 288 171 785,27 TL ve 2017 yılında ise 260 111 079,46 TL olarak gerçekleştiği görülmektedir. Yıllara göre tahsis edilen kredi miktarlarının değişim oranlarına bakıldığında ise 2015 yılında 2014 yılına göre % 207,53 oranında artış dikkati çekmektedir. 2016 yılında 2015 yılına göre % 16,67 oranında azalış, 2017 yılında ise 2016 yılına göre % 9,74 oranında azalış meydana geldiği görülmektedir.

Çizelge 4.2. Yıllara göre yerel yönetimlere tahsis edilen kamulaştırma kredi miktarı

SIRA NO	YIL	TAHSİS EDİLEN KREDİ MİKTARI (TL)	ÖNCEKİ YILA GÖRE DEĞİŞİM (%)
1	2014	166 645 427,26	-
2	2015	345 836 981,91	207,53
3	2016	288 171 785,27	-16,67
4	2017	260 111 079,46	-9,74



Şekil 4.3 Yerel yönetimlere tahsis edilen kredi miktarının yıllara göre dağılımı

Yerel yönetimlere tahsis edilen kredi miktarında dikkat çekici artış olduğu görülmektedir. Özellikle 2015 yılında yaşanan artışın nedenlerine bakıldığında;

- 2014 yılında yapılan yerel seçimler sonrası kamulaştırma çalışmalarının artması,
- 2015 yılında İller Bankası A.Ş. Yönetim Kurulunca kamulaştırma işlemleri için yıllık faiz oranının % 14 ten % 11'e düşürülmesi,
- Yerel yönetimlerin kredi limitlerinin yeterli olması,
- 2015 döneminde ülke düzeyinde ekonomik göstergelerin olumlu olması,
- Banka tarafından tahsis edilen kamulaştırma kredisi işlemlerinin Üstyapı Dairesi Başkanlığından alınıp Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığına verilmesi olarak sayılabilir.

2015 yılından sonraki tahsis edilen kredi miktarlarında bir önceki yıllara oranla azalma eğilimi gözükmemektedir. Kamulaştırma işlemlerinin bir süreç dahilinde gerçekleşmesi, kamulaştırma için en önemli şart olan yeterli finansmanın sağlanması sonrasında kredilerin fiziki gerçekleşmeye dönüşmeye başlaması, ayrıca yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm çalışmalarına yüksek maliyetler sebebiyle başlayamaması, merkezi yönetimden bu konuda atılacak adımların beklenmesi bazı projelerin ertelenmesine sebep olması, kredi taleplerinde azalma miktarlarının nedenleri olarak yorumlanabilir.

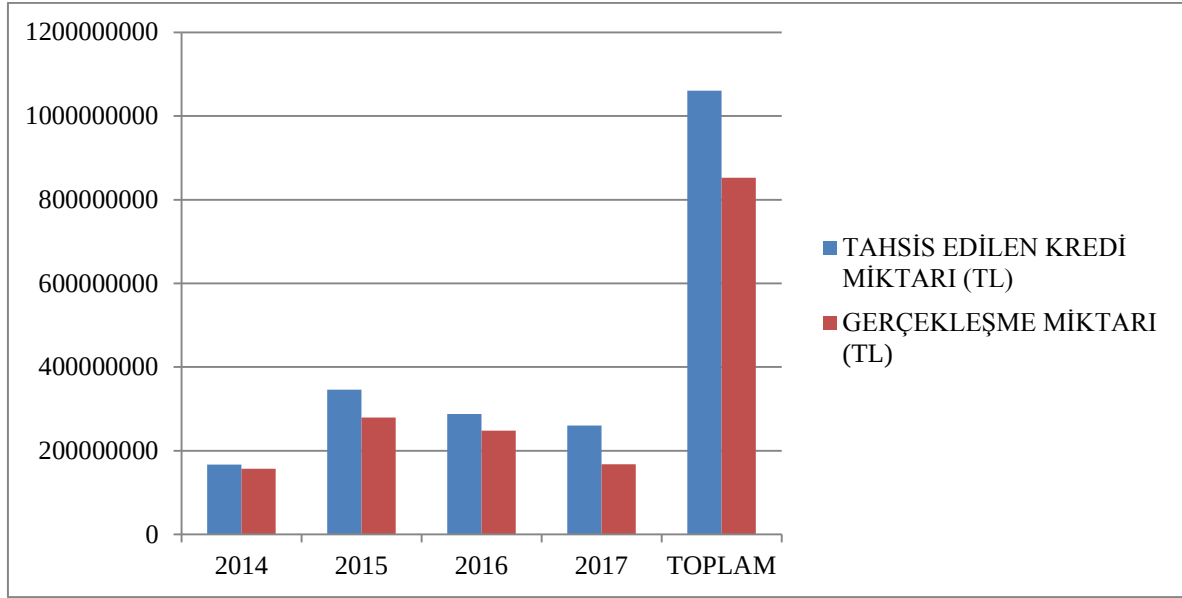
Yerel yönetimlere tahsis edilen kamulaştırma kredilerinin yıllara göre gerçekleşme miktarları ve oranları çizelge 4.3 ve şekil 4.4’te verilmiştir. Buna göre 2014 yılında tahsis edilen kamulaştırma kredisi miktarından 156 729 467,01 TL tutarında hak sahiplerine ödeme yapılmıştır. 2014 yılında tahsis edilen kamulaştırma kredisi gerçekleşme oranı % 94,05 olmuştur. 2015 yılında tahsis edilen kamulaştırma kredisi miktarından 279 621 285,22 TL tutarında hak sahiplerine ödeme yapılmıştır.

Yerel yönetimlere 2015 yılında tahsis edilen kamulaştırma kredisi gerçekleşme oranı % 80,85 olmuştur. 2016 yılında tahsis edilen kamulaştırma kredisi miktarından 248 233 802,69 TL tutarında hak sahiplerine ödeme yapılmıştır. 2016 yılında tahsis edilen kamulaştırma kredisi gerçekleşme oranı % 86,14 olmuştur. 2017 yılında tahsis edilen kamulaştırma kredisi miktarından 167 664 322,95 TL tutarında hak sahiplerine ödeme yapılmıştır. 2017 yılında tahsis edilen kamulaştırma kredisi gerçekleşme oranı ise % 64,46 olmuştur.

4 senelik inceleme dönemin toplamına bakıldığında 1 060 765 273,90 TL kamulaştırma kredisi tahsis edilmiş olup, 852 248 850,87 TL hak sahiplerine ödeme yapılmıştır. Tahsis edilen kamulaştırma kredilerinin gerçekleşme oranı ise % 80,34 olmuştur.

Çizelge 4.3. Yıllara göre yerel yönetimlere tahsis edilen kamulaştırma kredilerinin gerçekleşme miktarları ve oranları

SIRA NO	YIL	TAHSİS EDİLEN KREDİ MİKTARI (TL)	GERÇEKLEŞME MİKTARI (TL)	GERÇEKLEŞME ORANI (%)
1	2014	166 645 427,26	156 729 467,01	94,05
2	2015	345 836 981,91	279 621 285,22	80,85
3	2016	288 171 785,27	248 233 802,69	86,14
4	2017	260 111 079,46	167 664 322,95	64,46
5	TOPLAM	1 060 765 273,90	852 248 850,87	80,34



Şekil 4.4. Yerel yönetimlere tahsis edilen kredilerin yıllara göre gerçekleşme dağılımı

Yerel yönetimlere tahsis edilen kamulaştırma kredisi miktarlarının projelere göre dağılımı, gerçekleşme miktarları ve oranları çizelge 4.4 ve şekil 4.5'te gösterilmiştir. Buna göre yerel yönetimlerin imar programları kapsamında yapmış oldukları kamulaştırma çalışmalarına toplam 676 203 081,89 TL tutarında kredi tahsis edilmiştir. Tahsis edilen bu kredi miktarından toplam 566 557 740,14 TL tutarında hak sahiplerine ödeme yapılmıştır. İmar programı kamulaştırmaları çalışmaları kapsamında hak sahiplerine yapılan toplam ödemenin toplam tahsis edilen kredi miktarından oranı % 83,79 olmuştur. Kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında tahsis edilen kredi miktarı 329 759 182,01 TL olmuştur.

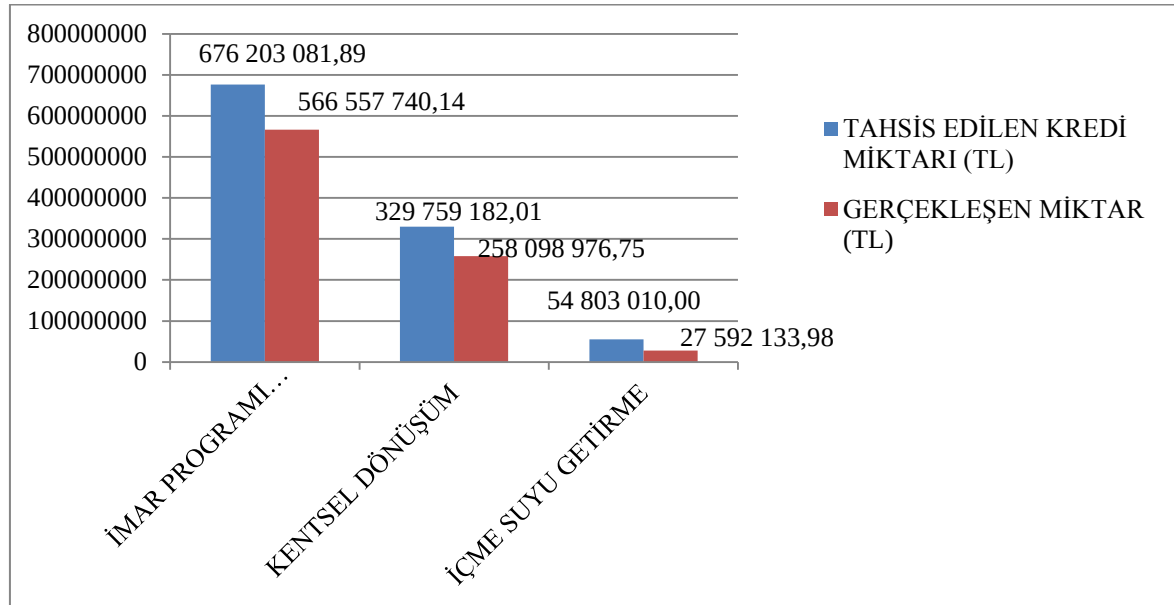
Kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında tahsis edilen kredi miktarının % 78,27'sine denk gelen 258 098 976,75 TL tutarında hak sahiplerine ödeme gerçekleştirilmiştir. Şehirlerin içme suyu ihtiyacını karşılamak üzere yerel yönetimlerin birçok çalışması mevcuttur. Bu kapsamda Bankamızdan içme suyu getirme çalışmaları kapsamında gerekli olan kamulaştırmaların yapılabilmesi için tahsis edilen kredi miktarı 54 803 010,00 TL iken bu tutarın 27 592 133,88 TL'lik kısmı hak sahiplerine ödenmiş olup, kredinin gerçekleşme oranı % 50,35 olarak gerçekleşmiştir.

Yerel yönetimlere tahsis edilen kamulaştırma kredilerinin projelere göre gerçekleşme durumlarına bakıldığında özellikle kentsel dönüşüm ve imar programı kapsamında yapılan kamulaştırma çalışmalarında % 75'in üzerinde bir gerçekleşme oranı

olduğu gözükmemektedir. Kredi vade sürelerinin de devam ettiği göz önüne alındığında gerçekleştirme oranlarının daha da yükseleceği açıktır. İçme suyu projelerinde gerçekleştirme oranı % 50 seviyelerinde ilerlemesi hem idarelerin genellikle şehirlerine çok uzak yerlerden su getirmeye çalışmaları sebebiyle kamulaştırma çalışmalarının biraz daha uzun sürmesi hem de kredi tahsislerinin yeni olması nedeniyle bu seviyelerde kaldığı düşünülmektedir. Ancak yine vade süreleri göz önüne alındığında gerçekleştirme oranlarının daha yüksek seviyelere çıkacağı da öngörülmektedir.

Çizelge 4.4. Yerel yönetimlere tahsis edilen kamulaştırma kredilerinin projelere göre gerçekleştirme miktarları ve oranları

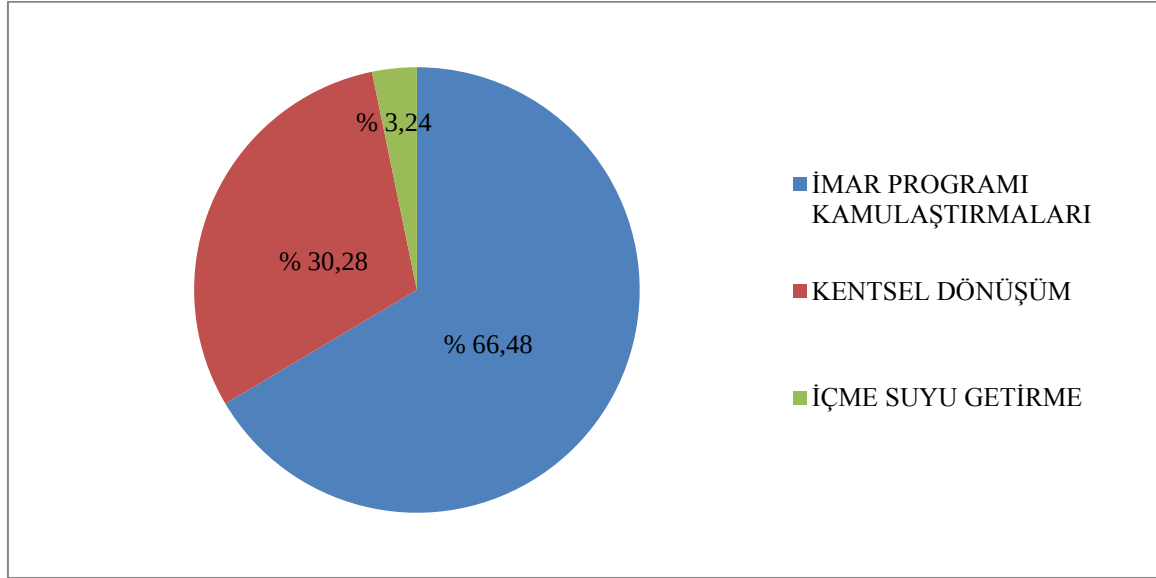
SIRA NO	PROJE	TAHSİS EDİLEN KREDİ MİKTARI (TL)	GERÇEKLEŞEN MİKTAR (TL)	GERÇEKLEŞME ORANI (%)
1	İMAR PROGRAMI KAMULAŞTIRMALARI	676 203 081,89	566 557 740,14	83,79
2	KENTSEL DÖNÜŞÜM	329 759 182,01	258 098 976,75	78,27
3	İÇME SUYU GETİRME	54 803 010,00	27 592 133,88	50,35
TOPLAM		1 060 765 273,90	852 248 850,87	80,34



Şekil 4.5. Yerel yönetimlere tahsis edilen kredilerin projelere göre gerçekleştirme dağılımı

Kamulaştırma kredilerinin proje bazında hak sahiplerine yapılan ödemeler değerlendirildiğinde imar programı kamulaştırmalarında hak sahiplerine yapılan ödemelerin toplam yapılan ödemelere oranı % 66,48, kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında yapılan kamulaştırmalarda hak sahiplerine yapılan ödemelerin toplam yapılan

ödemelere oranı % 30,28 ve içme suyu getirme çalışmaları kapsamında yapılan kamulaştırmalarda hak sahiplerine yapılan ödemelerin toplam yapılan ödemelere oranı % 3,24 olarak gerçekleştiği görülmektedir.



Şekil 4.6 Kamulaştırma kredisi ödemelerinin proje bazında dağılımı

01.01.2014 – 31.12.2017 döneminde yerel yönetimlere tahsis edilen kamulaştırma kredilerinin il bazında değerlendirmesi yapıldığında en fazla kredi tahsis edilen iller sırasıyla Bursa, Gaziantep, Erzurum, Denizli ve İstanbul olurken en az kredi tahsis edilen iller sırasıyla Afyonkarahisar, İzmir, Edirne, Kırşehir ve Çorum olduğu çizelge 4.5'te görülmektedir. Bursa ilindeki tüm yerel yönetimlere toplam 393 559 182,01 TL kredi tahsis edilirken bu kredilerden hak sahiplerine toplam 314 320 233,26 TL ödeme gerçekleştirilmiştir. İnceleme döneminde en az kredi tahsis edilen il olan Afyonkarahisar il sınırlarında bulunan yerel yönetimlere toplam 90 666,63 TL kredi tahsis edilmiş toplam 90 666,59 TL hak sahiplerine ödeme gerçekleştirilmiştir.

Çizelge 4.5. İl bazında tahsis edilen kamulaştırma kredilerinin dağılımı

Sıra No	İl	Onaylanan Kredi Miktarı (TL)	Kullanılan Kredi Miktarı (TL)	Kalan Miktar (TL)	Gerçekleşme Oranı (%)
1	Bursa	393 559 182,01	314 320 233,26	79 238 948,75	79,87
2	Gaziantep	190 080 000,00	158 928 716,74	31 151 283,26	83,61
3	Erzurum	102 377 229,20	88 345 678,84	14 031 550,36	86,29
4	Denizli	67 700 000,00	58 143 167,32	9 556 832,68	85,88
5	İstanbul	64 601 301,43	45 339 368,11	19 261 933,32	70,18

Çizelge 4.5. (devamı) İl bazında tahsis edilen kamulaştırma kredilerinin dağılımı

6	Balıkesir	55 000 000,00	32 679 927,85	22 320 072,15	59,42
7	Adana	28 400 000,00	25 400 000,00	3 000 000,00	89,44
8	Düzce	22 171 442,20	17 431 795,26	4 739 646,94	78,62
9	Trabzon	15 600 000,00	11 540 357,95	4 059 642,05	73,98
10	Yozgat	12 700 000,00	11 175 065,58	1 524 934,42	87,99
11	K.Maraş	10 712 049,12	10 640 632,32	71 416,80	99,33
12	Malatya	9 744 840,64	9 340 033,24	404 807,40	95,85
13	Tekirdağ	9 000 000,00	6 962 831,55	2 037 168,45	77,36
14	Şırnak	8 842 909,25	8 842 909,25	0,00	100,00
15	Adıyaman	8 500 000,00	8 500 000,00	0,00	100,00
16	Ordu	6 953 085,00	6 393 449,00	559 636,00	91,95
17	Kayseri	6 699 801,36	3 516 985,19	3 182 816,17	52,49
18	Bolu	5 000 000,00	175 000,00	4 825 000,00	3,50
19	Sinop	4 365 000,00	4 365 000,00	0,00	100,00
20	Ardahan	3 890 000,00	2 500 784,59	1 389 215,41	64,29
21	Hatay	3 638 241,09	1 942 884,90	1 695 356,19	53,40
22	Osmaniye	3 500 000,00	3 492 040,21	7 959,79	99,77
23	Bilecik	3 404 864,17	2 942 870,16	461 994,01	86,43
24	Rize	3 400 889,67	3 149 426,79	251 462,88	92,61
25	Ağrı	2 790 095,00	2 789 555,72	539,28	99,98
26	Hakkari	2 363 128,00	2 363 127,77	0,23	100,00
27	Konya	1 821 028,00	1 821 028,00	0,00	100,00
28	Mardin	1 809 125,80	1 809 125,80	0,00	100,00
29	Sivas	1 750 000,00	940 398,88	809 601,12	53,74
30	Giresun	1 500 000,00	1 500 000,00	0,00	100,00
31	Kırıkkale	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00	0,00
32	Samsun	1 206 000,00	1 205 826,38	173,62	99,99
33	Manisa	1 080 000,00	1 080 000,00	0,00	100,00
34	Sakarya	1 000 000,00	284 560,00	715 440,00	28,46
35	Yalova	992 937,50	794 350,00	198 587,50	80,00
36	Gümüşhane	800 000,00	701 006,46	98 993,54	87,63
37	Kastamonu	600 000,00	0,00	600 000,00	0,00
38	Niğde	600 000,00	199 999,98	400 000,02	33,33
39	Batman	432 188,26	417 802,79	14 385,47	96,67
40	Çorum	160 311,19	31 851,19	128 460,00	19,87
41	Kırşehir	150 000,00	0,00	150 000,00	0,00
42	Edirne	148 616,40	400 51,22	108 565,18	26,95
43	İzmir	130 341,98	110 341,98	20 000,00	84,66
44	Afyonkarahisar	90 666,63	90 666,59	0,04	100,00

01.01.2014 – 31.12.2017 döneminde yerel yönetimlere tahsis edilen kamulaştırma kredilerinin coğrafi bölge bazında değerlendirmesi yapıldığında en fazla kredi Marmara Bölgesi'nde bulunan yerel yönetimlere tahsis edilen edilirken en az kredi tahsisi İç Anadolu Bölgesi'ndeki yerel yönetimlere gerçekleştirilmiştir. Marmara Bölgesi'nde bulunan yerel yönetimlere toplam 527 706 901,51 TL kamulaştırma kredisi tahsis edilirken hak sahiplerine toplam 403 364 192,15 TL hak sahiplerine ödeme gerçekleştirilmiştir. İç Anadolu Bölgesinde bulunan yerel yönetimlere ise toplam 25 220 829,36 TL kredi tahsis edilirken hak sahiplerine toplam 17 653 477,63 TL ödeme gerçekleştirilmiştir.

Çizelge 4.6. Coğrafi bölge bazında tahsis edilen kamulaştırma kredilerinin dağılımı

Sıra No	Bölge Adı	Onaylanan Kredi Miktarı (TL)	Kullanılan Kredi Miktarı (TL)	Kalan Miktar (TL)	Gerçekleşme Oranı (%)
1	Marmara	527 706 901,51	403 364 192,15	124,342,709.36	76.44
2	Güneydoğu Anadolu	209 664 223,31	178 498 554,58	31,165,668.73	85.14
3	Doğu Anadolu	121 165 292,84	105 339 180,16	15,826,112.68	86.94
4	Ege	68 521 008,61	58 544 175,87	9,976,832.74	85.44
5	Karadeniz	61 756 728,06	46 493 713,03	15,263,015.03	75.29
6	Akdeniz	46 250 290,21	41 475 557,43	4,774,732.78	89.68
7	İç Anadolu	25 220 829,36	17 653 477,63	7,567,351.73	70.00

4.4.İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğünde Yürütülen Kamulaştırma İşlem Aşamaları

İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğünce yerel yönetimlere tahsis edilen kamulaştırma kredilerinde İller Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Kararı ile kontrollük biçimi İzleme olarak belirlenmiştir.

İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü tarafından tahsis edilen kamulaştırma kredisi işlemleri Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı Kamulaştırma ve İmar Uygulama Müdürlüğünce yürütülmektedir. Bunun yanında talep dosyasının oluşturulması, kredi tahsisinin yapılması, hak sahiplerine ödeme yapılması durumları söz konusu olması sebebiyle Bölge Müdürlükleri ve diğer Daire Başkanlıklarının da sorumlulukları bulunmaktadır.

Kamulaştırma işlemlerinde İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü'ne bağlı birimlerin görev dağılımı mevcuttur. Bu dağılıma göre;

- Bölge Müdürlükleri: Kredi talebinin oluşturulması, taşınmazların yerinde tespiti,
- Kamulaştırma ve İmar Uygulama Müdürlüğü: Kredi talebinin teknik uygunluğunun kontrolü, kredi tahsis sonrası kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi,
- Yatırım Değerlendirme Dairesi Başkanlığı: Teknik açıdan uygun görülen kamulaştırma kredilerinin yerel yönetimlere tahsisi, gerektiğinde bakiye iptali ve diğer kredi işlemleri.
- Bankacılık Hizmetleri Dairesi Başkanlığı: Kamulaştırma ve İmar Uygulama Müdürlüğünce hazırlanan kamulaştırma dosyalarına ait hak sahiplerine ödemelerin gerçekleştirilmesi yapılmaktadır.

Kamulaştırma kredilerinin özellikle son dört yılda hızla artması, merkezi yönetimin kentsel dönüşüm çalışmalarında İller Bankası etkin bir konuma koymak istemesi göz önüne alındığında Bankaca kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi titizlikle ele alınmaktadır. Bu anlamda İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü'nce kamulaştırma işlem aşamaları şekil 4.6'da belirtildiği üzere şu şekilde yapılır:

Kredi talep aşamasında Yerel yönetimler ihtiyacı olan kamulaştırma kredisi için Bölge Müdürlüklerine talep yazısı ile başvururlar. Bölge Müdürlüğünde görevli teknik personel kamulaştırılacak taşınmazları yerinde kontrolünü yapar ve kamulaştırma ile ilgili kontrollerini yaparak kredi ile ilgili görüşlerini de içeren kredi değerlendirme formu hazırlarlar. Kredi değerlendirme formu ile belediyesinden alınan kamulaştırma evrakları bölge müdürlüğü tarafından üst yazı ile Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığına gönderilir. Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığına gelen kredi talep dosyası Kamulaştırma ve İmar Uygulama Müdürlüğü teknik personeli tarafından teknik açıdan değerlendirilir. İnceleme esnasında kredi değerlendirme raporu, kamulaştırma için belediye encümen kararı, alınmış kamu yararı kararı, tapu kayıtları, imar durumu, varsa mahkeme kararları ve bilirkişi raporlarına bakılarak teknik açıdan değerlendirme yapılır.

Kredi tahsis aşamasında teknik açıdan uygun görülen kamulaştırma kredisi talep dosyası Yatırım Değerlendirme Dairesi Başkanlığına gönderilir. Yatırım Değerlendirme Dairesi Başkanlığında kredi talep eden yerel yönetimin ilgili mevzuatlar gereğince kredi alabilme yeterlilikleri incelenir. Ekonomik ve mali yönden incelemeler yapılır. Kredi

tahsisi için gerekli yeterlilikleri sağlayan yerel yönetim ile kredi sözleşmesi imzalanır ve Makam Onayı ile birlikte kredi tahsisi gerçekleşir.

Kredi Ödeme Aşamasında Yatırım Değerlendirme Dairesi Başkanlığı tarafından Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığına talep edilen kamulaştırma kredisine dair Makam tarafından onaylanmış kredi onay yazısı gönderilir. Yerel yönetime talep etmiş oldukları kredinin onaylandığı, ödeme işlemleri için gerekli evraklar ile İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü Mal Alımları Denetim ve Kabul Esaslarına göre ve yürürlükteki mevzuatına uygun olarak, kamulaştırma çalışmalarında taşınmaz tespit komisyonu için üye istenir. Yerel yönetim buna göre kendi personelinden bir asil bir yedek olmak üzere komisyon üyesini Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığına bildirir. Bunun üzerine Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı tarafından yerel yönetimin bağlı olduğu Banka Bölge Müdürlüğüne taşınmaz tespit tutanağı hazırlanması konusunda yetki yazısı gönderir. Bu işlemler tamamlandıktan sonra İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü Mal Alımları Denetim ve Kabul Esaslarına göre ve yürürlükteki mevzuatına uygun olarak taşınmaz tespit tutanağı, Banka ile Belediye elemanları tarafından müştereken düzenlenerek imza altına alınır ve üst yazı ile Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı'na gönderilir.

Taşınmaz tespit tutanağı süreci tamamlandıktan sonra yerel yönetim tarafından kamulaştırma ödemesinin yapılabilmesi için istenen evrakları içeren ödeme dosyasını Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı'na gönderir. Yerel yönetim tarafından gönderilen dosyada şu evrakların bulunması gerekir:

- Yerel Yönetim Ödeme Üst Yazısı ve Ödeme Yapılacak Kişilerin Listesi
- Yerel Yönetim Muhasebe Biriminden Hazırlanan Ödeme Emri Belgesi
- Encümen Kararı
- İmar Durumu
- Kıymet Takdir Raporu ve Uzlaşma Komisyonu Tutanağı
- Hak sahiplerine ait kimlik bilgileri ve banka bilgileri
- Yerel Yönetim adına kamulaştırma yoluyla tescil edilmiş tapu belgesi
- Yerel Yönetim ve maliklerin anlaşamaması durumunda mahkeme kararı ve bilirkişi raporları

Yerel yönetim tarafından gönderilen ödeme dosyası 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun ilgili hükümlerince incelenir ve inceleme sonucunda uygun görülen ödeme dosyasına ilişkin İL-BİS üzerinden hak sahiplerine ait kimlik bilgileri, banka bilgileri ve ödeme tutarı girilerek hakediş girişi yapılır. Hakediş olarak girilen kamulaştırma ödemesine ilişkin üst yazı yazılarak Makam Onayı alınır. Makam Onayı alınan ödeme Bankacılık Hizmetleri Dairesi Başkanlığı'na havale edilir ve Bankacılık Hizmetleri Dairesi Başkanlığı tarafından hak sahiplerine ödeme işlemleri gerçekleştirilir.

<u>TASINMAZ TESPİT TUTANAĞI</u>						
Belediyesi Meclis Kararı ile İller Bankasına verilen genel yetki çerçevesinde, kamulaştırma işlemleri yapılacak taşınmazların tespiti için hazırlanmış olan Belediyenin tarih ve sayılı yazısı ile Bankamıza bildirilmiştir. Taşınmaz tespit işlemleri için; İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığının tarih ve sayılı yazısı ile Bölge Müdürlüğümüz görevlendirilmiş olup, heyetimizce aşağıda tabloda belirtilen taşınmazın tespit işlemleri mahallesinde, ilgili mevzuat hükümlerine göre yapılmıştır. Kamulaştırılması yapılan bu parsel; Daha önce kamulaştırılması yapılmış olan 246 ada 17 nolu parselde bulunan korunması gereken yapı (SİT) konak alanı düzenleme sahası içindedir.						
S.NO	MALİK	MEVKİİ	PAFTA	ADA	PARSEL	TAPU DURUMU
1			-	246	18	ALINDI
İş bu tutanak tarihinde 5 (beş) nüsha olarak tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir. BELEDİYESİNDEN ÜYE İLLER BANKASI A. Ş. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN ÜYE BAŞKAN						

Resim 4.1. Taşınmaz tespit tutanağı

[tdb] - Hakediş Kayıt	
İşin Adı	KAMULASTIRMA
Kamulaştırma Tarihi	
Kamulaştırma Bedeli	20,000,000.00
Banka Tarafından Karşılana (%)	100
Belediye Tarafından Karşılana (%)	0
Hakediş Sıra No	69
Hakediş Tarihi	28/11/2017
Alıcı/Yüklenici	EKLİ LİSTEDEKİ ŞAHİSLAR
Önceki Hakedişler Toplamı	0.00
Bu Hakediş Tutarı(KDV siz)	15,069.94
Kab. Yap. Malzeme Bedeli	15,069.94
Kdv	0.00 KDV Oranı % 0 (Örn: %18 gibi, Oran Sıfır ise elle kdv değeri girilebilir.)
Ara Toplam (Bu Hakediş Tutarı + Kdv)	15,069.94
Gecikme Cezası	0.00
Diğer Cezalar	0.00
Bel. Tarf. Yapılan Kesinti	0.00
Gecikme İadesi	0.00
Ssk Kesintisi	0.00
Vergi Kesintisi	0.00
Banka Mas. Kesintisi	0.00
Yük. Ödenecek Tutar	15,069.94
Tahakkuk Tutarı	15,069.94
Bankaca Karşılana Tutar	15,069.94
Belediyece Karşılana Tutar	0
Açıklama	
Kaydet	

Resim 4.2. İL-BİS kamulaştırma ödeme kayıt ekranı

T.C.
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Emlak Ve İstimlak Daire Başkanlığı

Sayı :87578168
Konu : Kamulaştırma

#11/2017

İLLER BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
DIŞKAPI HİZMET BİNASI
657 Sokak No:17
ANKARA

Büyükşehir Belediye Meclisinin tarih ve sayılı kararı ile İlçesi sınırlarında bulunan Mahallesi farklı ada ve parsellerden oluşan bölge Kentsel Dönüşüm Alanı olarak ilan edilmiş olup tarih ve sayılı kararı ile de Kamulaştırma programına alınması yönünde Encümen kararı alınmıştır.

Ekte sunulan tutanakta belirtilen mahkeme kararına istinaden İl, İlçesi, Mahallesi kamulaştırma çalışmaları kapsamında kamulaştırılan 479 ada 21 nolu parselin kamulaştırma bedel 16.712,66 TL'nin kamulaştırma çalışmalarında kullanılmak üzere Bankanızdan kullanmış olduğumuz kredi miktarı içerisinde, ekte belirtilen taşınmaz sahibinin hesabına aktarılması hususunda,
Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

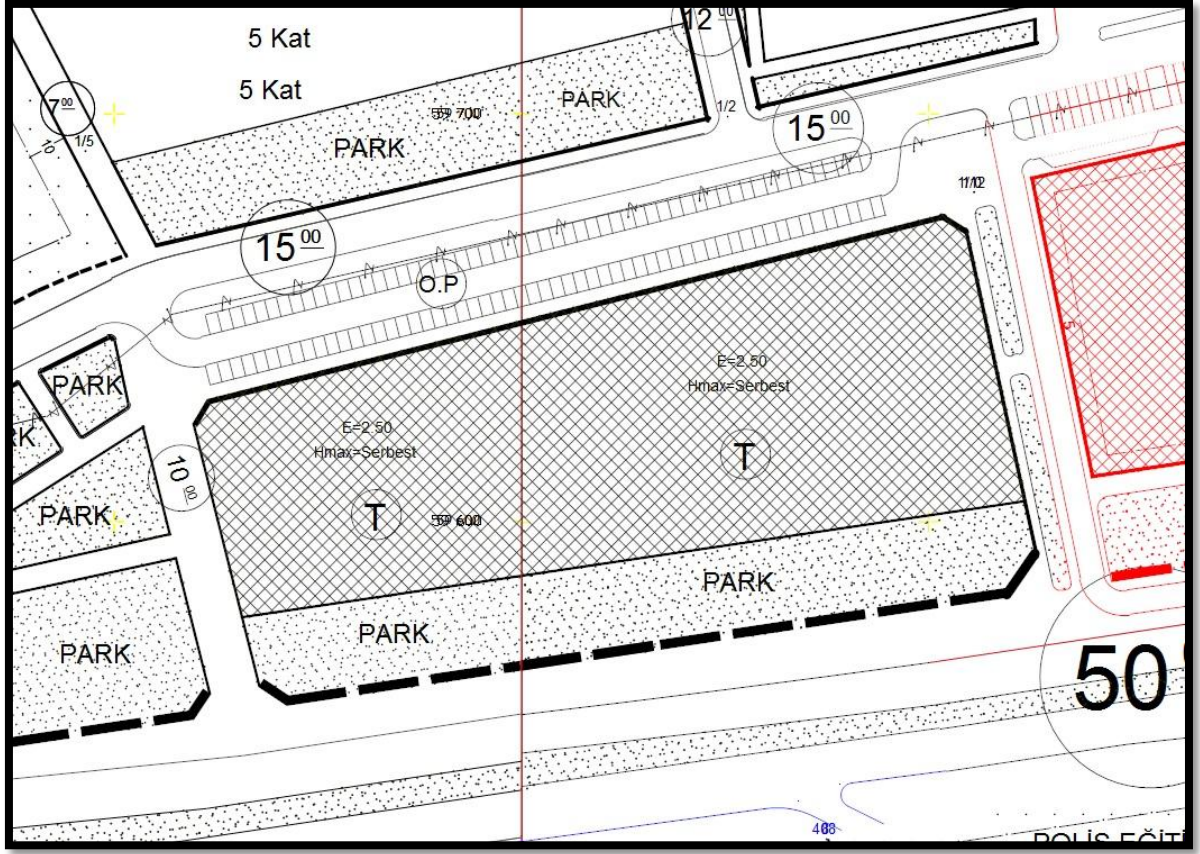
Eki:

- 1- Tutanak
- 2- Ödeme Emri Belgeleri
- 3- Mahkeme Kararı.
- 4- Takyidatlı Tapu Kayıtları
- 5- İmar ve Kadastro Durumu

Resim 4.3. Kamulaştırma ödemesi için belediye üst yazısı

TUTANAK										
Mahallesi Kamulaştırma işleminde kullanılmak üzere Belediyemize tahsis edilen krediden mahsup edilmesi için aşağıda belirtilen Adı Soyadı yazılı mülk sahibi tapulu taşınmazın kamulaştırma bedel farkını mahkeme kararı ile Adı Soyadı banka bilgileri belirtilen mülk sahibinin adına belirtilen miktarın ilgili banka şubesindeki hesap numarasına yatırılması hususunda,şu bu tutanak tarafımızdan 20.11.2017 tarihinde 4 (DÖRT) nüsha olarak tanzim ve imza edilmiştir.										
NO	TAPU NO	ADI SOYADI	T.C KİMLİK	ADA NO	PARSEL NO	PARSEL ALANI(m2)	HİSSE ORANI	BANKA ADI	HESAP(İBAN)NO	KAMULAŞTIRMA BEDELİ-TL
1	1			479	21	103,5	1/1			16.712,66
TOPLAM-TL										16.712,66

Resim 4.4. Kamulaştırma ödeme listesi



Resim 4.6. Kamulaştırılacak taşınmaza ait imar durum belgesi

T.C.
BELEDİYESİ
KIYMET TAKDİR KOMİSYON RAPORU

KARAR NO :
KARAR TARİHİ :

Kamulaştırılacak Taşınmazın Nitelikleri :

Mahallesi	Ada	Parsel	Y.Ölçümü m ²	Hisse/m ²	İmar Durumu
			744,00	15,97	Park

Arsa Bedeli = 8.783,50 ₺
Bina Bedeli = 82.724,00 ₺

Belediye Encümeninin . tarih ve sayılı kararı ile kamulaştırılmasına karar verilen ve tahmini bedelinin tespiti için toplanan komisyonumuz yukarıda nitelikleri belirtilen arsa ve üzerindeki binanın tahmini bedelinin tespiti için mahallinde görülerek emsal taşınmaz bedelleri Ticaret Odası, Emlakçılar Odası, Emlak alım-satım bürolarından alınan fiyatlar ve Çevre ve Şehircilik birim fiyatları ve yıpranma payı göz önünde bulundurularak arsa bedeli olarak beher m² si # -15,97- m² X #.....550,00..... ₺ = #.....-8.783,50..... ₺ bina bedeli olarak da # -82.724,00- ₺ olmak üzere toplam # 91.507,50- ₺ yalnız (# 82.724,00- ₺) bedel olduğuna dair Kıymet Takdir Komisyonu raporudur.

Resim 4.7. Kıymet takdir komisyonu raporu

**2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUNUN 8 İNCİ MADDESİ GEREĞİNCE
DÜZENLENEN ANLAŞMA TUTANAĞI/TESCİL BELGESİ**

KAMULAŞTIRMAYA/TRAMPAYA KONU TAŞINMAZ/BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ	
İL/İLÇE	
KÖY/MAHALLE	
PAFTA/ADA/PARSEL	
YÜZÖLÇÜM	604,00m ²
TAŞINMAZ/ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	ARSA
BLOK NO/KAT NO/BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	B-BLOK/ZEMİN+BODRUM KAT / 5 NBB
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	DEPOLU İŞYERİ
BAĞIMSIZ BÖLÜMDE HİSSE ORANI	
ARSA PAYI(PAY/PAYDA)	1 / 11 (54,91 m ²)
(VARSA)MUHDESAT	
ARSA M ² BİRİM DEĞERİ	1.050.00-TL/m ²
ARSA BEDELİ	57.655,50-TL
BİNA BEDELİ	157.344,50-TL
TOPLAM KAMULAŞTIRMA BEDELİ	215.000,00-TL
(VARSA) VEKALETİN AİT OLDUĞU NOTER/ TARİH/YEVMIYE NUMARASI	
KAMULAŞTIRMAYI YAPAN İDARE	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
TAŞINMAZ HAK SAHİBİ BİLGİLERİ	
T.C. KİMLİK NO	
ADI SOYADI	
BABA ADI/ ANNE ADI	
DOĞUM YERİ VE TARİHİ	
NÜFUSA KAYITLI OL İL/İLÇE/KÖY/MAH.	
ÇİLT/AİLE SIRA/SIRA/SERİ NO/VERİLDİĞİ YER	
HİSSE ORANI	1/11 (54,91 m ²)
KAMULAŞTIRMA BEDELİ	215.000,00TL
Yukarıda tüm hukuki ve fiili vasıfları yazılı taşınmazın kamulaştırma tarihindeki niteliği dikkate alınarak 27/07/2017 tarihinde kamulaştırmayı yapan idare ile yukarıda kimlik bilgileri bulunan Cevdet ÇELİK arasında uzlaşma görüşmeleri yapılmış ve yapılan anlaşma sonucu pazarlıkla ve anlaşarak satması suretiyle yukarıda yazılı bedel üzerinde taraflar arasında uzlaşmaya varılmıştır. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 8'inci maddesi gereğince kamulaştırma işleminin tapu siciline tescilini kabul ediyoruz.	
27.07.2017	

KOMİSYON ÜYELERİ

Emlak ve İstimlak Dairesi Bşk. Kamulaştırma Şube Müdür V. Taşınmaz Mallar Şube Müdür V.

İdari İşler Şefliği Sorumlusu

Harpçe Mühendisi

MALİKİ:

Resim 4.8. Uzlaşma tutanağı

İli		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi					
Mahallesi					
Köyü					
Sokağı					
Mevkii		TAPU SENEDİ			
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü	
			ARSA	ha	m²
					604,00 m²
Sınırı	Planındadır				
Zemin Sistem No :					
KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☒		DEVRE MÜLK ☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.
215.000,00		Depo İy. Yeri		1/11	B-
					23/00/00 5
Edinme Sebebi		Tamamı adına kayıtlı iken adına Ulaştırma/Akışma Tutanakları ile Kamulaştırma işlemi ile YÖN PLANI : Yönetim Planı :			
Sahibi		BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ			
					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi
Cilt No.					10/08/2017
Sahife No.	Siciline Uygundur.				Cilt No.
Sıra No.					Sahife No.
Tarih					Sıra No.
					Tarih

DM.O Başm. İgi. M.C.

Dönür Sermaye İşlemesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No

Resim 4.9. Belediye adına tescil edilmiş tapu örneği

T.C.

ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

DURUŞMA TUTANAĞI

SAYI : 2015/799 Esas

CELSE NO : 6

CELSE TARİHİ : 25/03/2016

HAKİM :

KATİP :

Belirli gün ve saatte celse açıldı.

Davacı Vekili , Davalı Vekili

, duruşmaya katıldı. Açık yargılamaya devam olundu.

Davacı vekilinin bilirkişi raporuna itiraz dilekçesi vermiş olduğu görüldü.

Davacı vekilinden soruldu: Dosyanın yeni bir bilirkişi heyetine verilmesini talep ediyoruz, dedi.

Davalı vekilinden soruldu: Raporda aleyhe hususları abul etmiyoruz, depo kararı verilmesini istiyoruz, dedi.

Dosya incelendi:

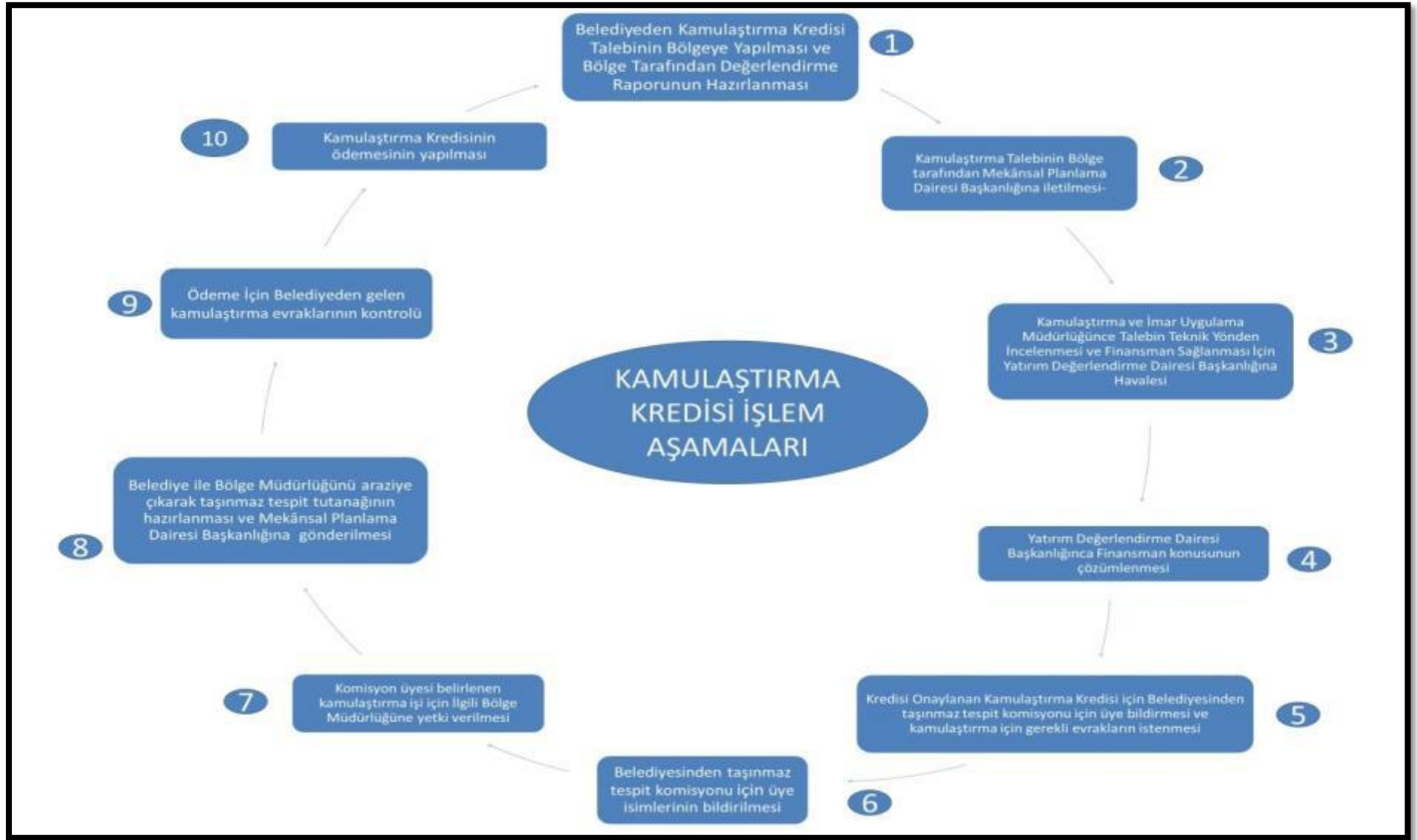
G.D:

1-Kamulaştırma bedeli olan toplam 1.087.208,00TL'nin 15 günlük süre içerisinde Vakıfbank şubesine depo edip dekontunu mahkememize sunmak üzere süre verilmesine,

2-Bu nedenle duruşmanın 28/04/2016 günü saat 11:20 bırakılmasına karar verildi.25/03/2016 11:23:18

1/1

Resim 4.10. Mahkeme depo kararı



Şekil 4.7. Kamulaştırma kredisi işlem aşamaları

5. İLLER BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE YEREL YÖNETİMLERE SAĞLANAN KAMULAŞTIRMA KREDİLERİNDE MALİYET AZALTMAYA YÖNELİK YENİ YÖNTEM ÖNERİLERİ

5.1. Arsa ve Arazi Düzenlemesi

Arsa ve arazi düzenlemesi, şehirlerin planlanması esnasında kullanıma uygun olmayan kadastro parsellerinin daha kullanılabilir bir hale dönüşümünü sağlayan bir planlama aracıdır [41].

Arsa ve arazi düzenlemesinde temel ilke, bir düzenleme bölgesinde düzenlemeye giren kadastro parsellerinin bir bütün hale getirilerek imar planında belirtilen koşullara uygun olarak yeni imar parselleri üretilmesi, aynı zamanda kamuya tahsis edilen alanların kamu hizmetine sunulmasını sağlamaktır [42].

Arsa ve arazi düzenlemesi ülkemizde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ve İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik uyarınca yapılmaktadır.

Arsa ve arazi düzenlemesinde belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların yüzölçümlerinden dağıtım esnasında düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Düzenleme ortaklık payı, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez. Düzenleme ortaklık payı, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi tesislerin oluşturulması maksadıyla kullanılmaktadır.

Bu noktada önemli olan yerel yönetimler bir yandan arsa ve arazi düzenlemesi yoluyla planlı, yaşanabilir ve fiziki şartları uygun yaşam alanları oluştururken bir yandan da bu yaşam alanlarının ihtiyacı olan sosyal donatıları düzenlemeye giren kadastral parsellerden düzenleme ortaklık payı kesilmesi suretiyle bedelsiz olarak kazanmalarındır. Buna rağmen yerel yönetimler genellikle arsa ve arazi düzenlemesi uygulamalarının uzun sürmesi, rantsal sorunların ortaya çıkması, mahkeme süreçlerinin yaşanması ve

uygulamaların sağlıklı yapılmaması nedeniyle iptal edilmesi ve çarpık kentleşme gibi nedenlerle 18. madde uygulamasını uygulamakta zorlanmaktadırlar. Bu durumda kamunun ihtiyacı olan donatıların kamulaştırma yolu ile elde edilmesi yoluna gidilmektedir. Kamunun ihtiyacı olan donatıların bedelsiz olarak elde etme imkanı var iken kamulaştırma yapmak yerel yönetimlere mali açıdan büyük yük bindirmektedir. Yerel yönetimlerin mali borçlarının yanında bir de kamulaştırma maliyetlerinin günden güne arttığı düşünüldüğünde, idarelerin yeni yerleşim alanlarında 18. Madde uygulaması yapması onları mali açıdan rahatlatacağı da bir gerçektir.

Ülkemizde arsa ve arazi düzenlemesi çalışmaları taşınmazların yüzölçümleri esas alınarak yürütülmektedir. Düzenlemeye giren her bir taşınmazdan eşit oranda düzenleme ortaklık payı kesilmesi suretiyle yeni imar parselleri üretilmektedir. Ancak düzenleme öncesinde düzenlemeye giren parsellerin değerleri birbiriyle aynı olmadığı gibi düzenleme sonrasında üretilen yeni imar parsellerinin değerleri birbirinden farklı olmaktadır. Yüzölçüme dayalı arsa ve arazi düzenlemesinde düzenlemeye giren her parsel düzenleme sonrası ortaya çıkan değer artışından aynı oranda yararlanamamaktadır. Kadastro parsellerinin imar planı uygulaması sonrası oluşacak değer artışlarından aynı ölçüde yararlanmaları için alan esaslı dağıtım yerine, eş değerlilik esaslı dağıtımın uygulanması gerekmektedir [43]. Eşdeğerlilik esaslı yapılacak bir arsa düzenlemesi ile yürürlükteki arazi ve arsa düzenlemelerinin aksine, düzenleme öncesi kadastro parsellerinin ve düzenleme sonrası imar parsellerinin değerlerinin belirlenmesi ve değer değişimine göre dağıtımın yapılması düzenleme öncesi ve sonrası meydana gelecek değer dağılımı homojen bir şekilde tüm katılımcılara dağıtılmış olacaktır.

Her bir parselin kendine özgü bir değeri bulunmaktadır. Bu değere etki eden birçok faktör bulunmaktadır. Bir parselin imar durumu, çevresel özellikleri, yapılaşma durumları, altyapı tesisleri, ulaşılabilirlik olanakları, parselin konumu vb. birçok spesifik özelliklerin doğru olarak belirlenebilmesi ve matematiksel bir modelde ortaya konularak parselin kendine özgü değerinin belirlenebilmesi gerekmektedir. Böylece düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası değer artışı ölçülebilir hale gelerek alan esaslı dağıtımda ortaya çıkan hak kayıplarının önüne geçilerek daha adil ve gerçekçi bir dağıtım yapılması sağlanacaktır.

5.2.İmar Hakkı Transferi

İmar hakkı transferinin amacı, şehir içindeki ve çevresindeki korunması gerekli kültür varlıklarının, tarım alanlarının, yeşil alanların vb. alanların korunması, deprem riski yüksek alanların, gecekondulu alanlarının ve kent merkezindeki çöküntü alanların boşaltılarak, buralardaki imar haklarının başka projelere veya alanlara transferinin sağlanmasıdır [44].

Bir bölgede taşınmaz maliklerinin sahip oldukları arsa veya araziler; okul alanı, ibadethane alanı, yeşil alan, resmi kurum alanı, ağaçlandırılacak alan, jeolojik sakıncalı alan vb. alanlarda kaldıklarında bu alanlarda uzun yıllar kamulaştırma yapılmaması, maliklerin imar haklarının kısıtlanması ve kamulaştırma yapılmadığı için maliklerin kamulaştırma bedelini alamaması mağduriyete sebep olmaktadır. İmar hakkı transferi, bir taşınmaz üzerindeki imar hakkının tamamen veya bir kısmının kısıtlanması veya tamamen yasaklanması durumunda bu taşınmaz üzerindeki imar hakkının bir kısmının veya tamamının menkulleştirilmesi yöntemi ile başka alanlara transfer edilmesi demektir [44].

Kısıtlanan mülkiyet hakkı, imar hakkı transferi aracılığıyla gelişme potansiyeli olan bölgelere aktarılabilecek bu sayede yatırımcıların aktarılan imar haklarını satın alarak bölgelerde yatırım yapma potansiyelini arttırabilecektir. Ayrıca afet riski olan alanların boşaltılması sonucu imar haklarının başka alanlara aktarılması ile kent merkezindeki çöküntü alanlarının ve gecekondulu bölgelerinin dönüşümü sağlanabilecektir. Böylelikle kamunun geleneksel yöntemlerle yapacağı yüksek maliyet gerektiren uygulamaların önüne geçilebilecektir [44].

“İmar hakkı transferinde uygulanan yöntemlerden biri yerel yönetimlerin imar hakkı transfer bankası oluşturmaktır. Yatırımcı, yerel yönetimlerin oluşturduğu banka aracılığı ile havuzdan taleplerini karşılamaktadır” [44].

“İmar hakkı transfer bankası, sertifikaları elinde tutan, alım ve satımına aracılık eden bir kamu idaresidir. Bankaların sertifikaları satın almaya yönelik olarak piyasaları çok hızlı şekilde motive edebilmeleri, sertifika alıcı ve satıcılarını tespit edebilmeleri, kredi sağlayabilme ve borç verebilme mercii olarak görev yapmaları sürecin daha başarılı yürütülmesini sağlayacaktır” [45].

İmar hakkı sertifikası, şehir içindeki ve çevresindeki korunması gerekli alanlarda, afet riski altındaki alanlarda vb. alanlarda, maliklerin kısıtlanan imar haklarının başka

projelere veya alanlara transferinin sağlanması sebebiyle kullanıcılara verilen, piyasada alınıp satılabilen ve bu sayede maliklerin karşı karşıya olduklarını düşündükleri hak kayıplarını giderme noktasında önemli bir çözüm aracıdır [45].

İmar hakkı transferi ile imar planlarında 5 yıldan fazla kısıtlanan alanlar ile sit alanlarındaki maliklerin taşınmazlarının değerinin tespit ettirilerek isterse kendisine yeni bir alandan bu değerde bir imar hakkı tanınması veya kendisine bu değer üzerinden bir sertifika verilerek bunu piyasada kullanması yoluyla hakkın korunması hedeflenmektedir. Ayrıca bu sertifikanın ikincil piyasasının oluşturularak bir yatırım aracı olarak da kullanılması öngörülmektedir [46].

5.3. Gayrimenkul Sertifikası

“Gayrimenkul sertifikası, ihraççıların inşa edilecek veya edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere ihraç ettikleri, gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsil eden nominal değeri eşit menkul kıymeti ifade eder şeklinde tanımlanmıştır” [47].

Büyük çaplı gayrimenkul projelerinin finansmanında gayrimenkul sertifikaları yeni bir araç olarak kullanılabilir. Özellikle kentsel dönüşüm projelerinde dönüştürülecek olan eski konutların maliklerine konutlarındaki her bir metrekareye 1 gayrimenkul sertifika verilmesi suretiyle maliklerin hak kaybı olmadan dönüşüm gerçekleştirilebilir. Bu şekilde yapılacak dönüşümde yapılacak yeni konutların yenileme maliyetlerinin nasıl finanse edileceği belirlenmelidir. Dönüşüm maliyetlerine ya konut sahiplerinin katlanması gerekcek ya da dönüşümü gerçekleştirecek yükleniciye ilave konut hakkı verilerek finansman sağlama yoluna gidilmelidir [48].

Kentsel dönüşümdeki asıl amaç eski konutların yenilenmesi ve var olan konut ihtiyacının giderilmesi olması sebebiyle dönüşümün hak sahipleri için minimum mümkünse sıfır maliyetle gerçekleştirilmesi tüm paydaşlar için önemli kazanımlar sağlayacaktır [48].

Gayrimenkul sertifikasının önemli bir avantajı hak sahiplerinin yatırım yapabilmesidir. Sertifika sahipleri, ellerindeki sertifikalara karşılık gelen veya proje süresince alacakları yeni sertifikalarla sertifika sayısını artırarak istedikleri bir konutun mülkiyetine sahip olabileceklerdir. Ya da borsada işlem görecektir olan sertifikalarını satarak likit hale dönüştürebileceklerdir. Üstelik proje tamamlandığında normal şartlarda

gayrimenkulün değeri artacağından sertifikalarında değeri yükselecektir. Böylece sertifika satışından sermaye kazancı elde etmekte mümkün olabilecektir [48].

İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü gayrimenkul sertifikaları konusunda kritik bir konuma sahip bulunmaktadır. Nitekim 07.03.2017 tarih ve 30000 sayılı Gayrimenkul Sertifikaları Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğe göre;

“Kentsel dönüşüm amaçlı projeler kapsamında Bakanlık tarafından yetki devri yapılması ve projenin uygun görülmesi halinde Banka’ya gayrimenkul sertifikası ihraç edebilmesi yetkisi verilmiştir. Ayrıca yine Bakanlık tarafından yetki devri yapılması ve projenin uygun görülmesi halinde belediyeler veya belediyeler tarafından anlaşma suretiyle Banka tarafından garanti verilecek tüzel kişiler gayrimenkul sertifikalarını ihraç edilebileceklerdir. Gayrimenkul sertifikası ihracı karşılığı elde edilecek fon, yetkili kuruluş tarafından; Banka’nın ihraççı olduğu veya garantör olduğu durumlarda Banka’ya doğrudan aktarılabilir” [47].

SONUÇ VE ÖNERİLER

01.01.2014 – 31.12.2017 döneminde yerel yönetimlere tahsis edilen kamulaştırma kredilerinin analizi ve ortaya çıkan sonuçlara göre kamulaştırma çalışmalarında yeni yöntem önerileri vurgulanmaya çalışılmıştır. Yapılan çalışmaya göre ortaya çıkan sonuçlar ve öneriler şunlardır:

- İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü olarak kamulaştırma konusunda Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinde de çalışmalara destek verildiği gözükürken il bazında 44 ile destek verildiği ortaya çıkmaktadır. Ancak bu sonuçların tamamen yerel yönetimlerin ihtiyaç duydukları noktada kendi talepleri neticesinde ortaya çıktığı unutulmamalıdır. Nitekim 4 yıllık inceleme döneminde yerel yönetimler adına hak sahiplerine yapılan kamulaştırma ödemeleri belirli idarelerin yapmış oldukları çalışmalar sonucu ortaya çıkması dikkate alındığında ülke genelindeki tüm yerel idarelerin yürüttükleri kamulaştırma çalışmaları göz önüne alındığında kamulaştırma bütçelerinin ülke bütçesinde önemli bir yer tuttuğu açıktır.
- Yerel yönetimlerin imar faaliyetlerini yürütmek adına yapmış oldukları kamulaştırma çalışmalarının yanında kentsel dönüşüm çalışmalarında da proje üretmek yerine kamulaştırma yapmaya yönelmesi kamulaştırma bütçelerini büyük oranda arttırmaya devam edecektir. Türkiye'de bulunan yaklaşık 18 milyon konutun % 80'inin risk altında olduğu ve 20 yıl içerisinde yaklaşık 6,5 milyon konutun yenileneceği düşünüldüğünde kentsel dönüşüm ve kamulaştırma çalışmalarında finansman sorununun çözülmesi ve bu konunun sadece yerel yönetimlerin ellerine bırakılmaması gerekmektedir.
- Kamulaştırma ve kentsel dönüşüm çalışmalarında ortaya çıkan finansman sorunun çözümünde yapılabilecek en akılcı çalışma yerel yönetimlerin yapmış oldukları kamulaştırma çalışmalarının tek bir merkezden yönetilmesi olacaktır. Ülkemizde şuan 30 büyükşehir belediyesi ve bunlara bağlı su ve kanalizasyon idaresi, 51 il belediyesi ve il özel idaresi, 919 ilçe belediyesi ve 397 belde belediyesi olmak üzere 1478 tane yerel idare mevcuttur. Bu idarelerin sorumluluk alanlarında yapmış oldukları kamulaştırma çalışmalarının kontrol edilebilmesi, yerel yönetimlerce kamulaştırma yapılarak mülkiyet hakkının istismar edilmesi ve kamulaştırma bütçeleri gibi önem arz eden konuların tek merkezden kontrol edilmesi şarttır.

- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda değişiklik yapılarak “kamulaştırma yapacak büyükşehir belediyeleri, il ve ilçe belediyeleri ile il özel idareleri, kamulaştırma bütçelerini İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü'ne devredecek veya kamulaştırma bütçesi İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğünden temin edilecek ve kamulaştırma ödemeleri hak sahiplerine İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü aracılığıyla gerçekleştirilecektir.” hükmü getirilmelidir. Her ne kadar yerel yönetimlerin en yoğun faaliyetlerini sürdürdükleri imar uygulama çalışmalarına müdahale edildiği gibi düşünülse de bu sayede yerel yönetimler için bir kamulaştırma havuzu oluşturularak hem yerel yönetimlerin yapmış oldukları kamulaştırma çalışmalarına finansman temini tek merkezden sağlanacak hem de bu bütçeler kontrol edilerek gerektiğinde bu bütçelerin suistimal edilmesinin de önüne geçilecektir.
- Yerel yönetimler, mevcut olan planları uygulamak yerine plan değişikliği yoluna gitmektedirler. Plan değişikliklerinin uygulanması sonrası özel mülkiyetteki taşınmazların imar planlarındaki işlevlerini de değiştirmektedir. Değişen planlar neticesinde yine kamulaştırma yapmanın önü açılmaktadır. Bu nedenle plan değişikliklerinin önüne geçecek yasal düzenlemeler yapılmalıdır. Ayrıca plan değişikliği yapılması durumunda ortaya çıkacak rant düşünüldüğünde, plan değişikliğinden olumlu yönde yararlanan maliklerden plan değişikliği payı hesaplanarak İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü'nde bünyesinde fona aktarılmalıdır. Böylelikle imar plan değişikliğinden belli kesimden kişilerin yararlanmasının da önüne geçilerek kamu vicdanı ön planda tutulacaktır.
- Yerel yönetimlere kamulaştırma konusunda önemli ölçüde destek olan İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 18. madde uygulaması konusunda aslında kilit bir role sahiptir. Bankanın yerel yönetimlere diğer konularda olduğu gibi imar uygulamaları konusunda da destekleri mevcuttur. Yerel yönetimlerin talepleri halinde banka tarafından yıllık % 7 faiz ve 36 ay vadeli imar uygulama kredisi verilmektedir. Ancak 18. madde uygulaması çalışmalarının henüz istenilen seviyeye gelememesi sebebiyle Banka bünyesinde yürütülen çalışmalarda imar uygulamaya yönelik çok cüzi miktarda çalışmalar olduğu görülmektedir. Kamulaştırma çalışmalarının incelendiği 01.01.2014 - 31.12.2017 döneminde devam eden 5 adet imar uygulama çalışmasının bulunduğu, 1 adet çalışmanın tamamlanmadan feshedildiği ve 1 adet çalışmanın ise tamamlandığı görülmüştür. Bu nedenle imar uygulama çalışmalarının yaygınlaştırılması konusunda Banka öncülüğünde çalışmaların yapılması gerektiği ortaya çıkmaktadır.

- Kalkınma Bakanlığı ile ortak çalışma komisyonu kurularak öncelikle ülke genelinde nüfusu 50 bine kadar olan yerel yönetimlere 18. madde uygulaması çalışmalarının yapılması konusunda iş bedelinin % 75'i - % 100'ü arasında hibe verilmesi, nüfusu 50 bin ile 100 bin arasında olan yerel yönetimlere % 50 oranında hibe verilmesi, nüfusu 100 bin ve üstü olan yerel yönetimlere de kademeli olarak faiz indirimi yapılarak 18. madde uygulamasına teşvik sağlanmalıdır. Ayrıca ilgili bakanlıklarla da bir araya gelinerek bir pilot bölge belirlenerek İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün konuya eğilimi ortaya konulmalıdır.
- İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün geçmişten bugüne kadar yaptığı hizmetlerden belki de en önemlisi imar planlama çalışmalarıdır. Bu anlamda Banka tarafından yerel yönetimler adına hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının Banka tarafından veya yerel yönetimler tarafından uygulama çalışmaları oldukça düşük oranlarda kalmaktadır. 1/1000 ölçekli planlarının uygulanmayışı sebebiyle yerel yönetimler sık sık plan değişikliğine gitmekte veyahut imar planları gereğince sadece kamulaştırma yaparak mülkiyetlerin sonlanmasına dolayısıyla da maddi külfetlere yol açmaktadırlar. Bu sebeple Banka tarafından yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının yapım işlerinin tamamlanmasının ardından kontrollüğü Banka tarafından yapılacak şekilde imar uygulaması yapılması şartı getirilmelidir. Bu sayede imar planlarının üzerinden zaman geçmeden zemine uygulanması sağlanacak, şehirlere hizmetlerin sağlanması hızlanacak, olası plan değişikliklerinin önüne geçilecektir. Tüm bunlar da yerel yönetimlerin hizmet sağlama konusunda maliyetli bir yöntem olan kamulaştırma çalışmalarında hem maliyeti düşürmelerine hem de planlı, yaşanabilir ve sağlıklı şehirleşmenin önünü açacaktır.
- Ülkemizde yasal düzenlemeler yapılarak alan esaslı 18. madde uygulaması yerine değer esaslı arsa ve arazi düzenlemesi çalışmalarının uygulanması gerekmektedir. Bununla birlikte bugüne kadar hep tartışma konusu olan imar sonrası ortaya çıkan rantın gerekli düzenlemeler yapılarak kamuya aktarımı da sağlanacaktır. Değer esaslı arazi düzenlemesi çalışmalarıyla birlikte ülkemizde henüz yapılamayan taşınmaz değerlendirme sisteminin de altyapısı oluşturulacaktır. Bu altyapının oluşturulması ile arsa ve arazi düzenleme çalışmaları, arazi toplulaştırma çalışmaları, kentsel dönüşüm çalışmaları ve imar haklarının transferi çalışmalarına da altlık oluşturacaktır. Bu nedenle yapılacak yeni düzenlemelerle birlikte yüzölçümü esaslı arsa ve arazi düzenlemeleri yerine değer

esaslı arsa ve arazi düzenlemeleri yöntemine geçiş yapılması şarttır. İller Bankası A.Ş Genel Müdürlüğü de bu konuda pilot projeler üreterek bu konuda önemli bir aktör haline gelmesi gerekmektedir.

- Yerel yönetimlerin kamulaştırma çalışmalarının yanında yapmış oldukları en önemli çalışma da kentsel dönüşüm faaliyetlerinin yürütülmesidir. Kentsel dönüşüm çalışmalarında kamulaştırma yöntemi en son tercih edilecek yöntem olmalıdır. Özellikle kentsel dönüşüm çalışmalarının finansmanında alternatif yöntemlerin kullanılması hem merkezi ve yerel yönetimlere hem maliklere hem de diğer paydaşlara projelerin sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesi açısından büyük yarar sağlayacaktır.
- Kentsel dönüşüm çalışmalarında klasik yöntemlerin aksine imar haklarının transferi, imar hakkı sertifikası, gayrimenkul sertifikası, kira sertifikası, gecekondü sertifikası, imar uygulamaları sonrası ortaya çıkan rantın kamuya aktarılması gibi araçların kullanılması kentsel dönüşüm projelerinin finansmanına destek sağlayacak araçlar olarak gözükmektedir. Bu araçların kentsel dönüşüm çalışmalarında yaygınlaştırılması ülkemizin kentsel dönüşüm için ortaya çıkacak maliyetlerin aşağı çekilmesi anlamında büyük katkı sağlayacaktır.
- Ülkemizde yerel yönetimlere kentsel ihtiyaçlarının karşılanabilmesi amacıyla proje üretmek ve geliştirmek, kredi sağlamak, danışmanlık yapmak ve teknik destek sağlamak gibi misyonu bulunan İller Bankası A.Ş Genel Müdürlüğü'nün gerekli mevzuat değişiklikleri yapılarak özellikle imar hakkı transferi, kentsel dönüşüm ve afet riski altındaki alanların dönüşümü çalışmalarında bir merkezi idare ve gayrimenkul bankası konumuna getirilmesi hem yerel yönetimler hem de merkezi yönetim açısından büyük önem taşımaktadır. Nitekim ülkemizde büyük bir dönüşüm hamlesi gerçekleştirilmesi hedefinin sadece yerel yönetimler eliyle yürütülmesi mümkün görülmemektedir. Bu hedeflerin sağlanabilmesi için hem yerel yönetimlere kaynak sağlayabilecek, kaynakları hem etkin kullanılabilecek hem de yönetebilecek, aktif kararlar alabilecek ve alternatif projeler üreterek maliyet kaleminden önemli kazanımlar elde edebilecek bir güçlü kamu otoritesine ihtiyaç bulunmaktadır. Bu bağlamda İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü tüm bu hedeflerin sağlanmasını sağlayabilecek anahtar kurum olarak gözükmektedir.

- Yapılacak yasal düzenlemeler ile birlikte İller Bankası A.Ş Genel Müdürlüğü'nün Hazine Müsteşarlığı'na bağlı garantör kurum haline dönüştürülmesi gerekmektedir. Bu şekilde bir oluşumla özellikle kentsel dönüşümün finansmanında Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile ortak çalışarak Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan taşınmazların geliştirilerek İLBANK'ın koordine ettiği kentsel dönüşüm projelerinde kullanılarak hem taşınmazların ülke ekonomisine katkısının sağlanması, hem projeler için finansman teminin sağlanması hem de ortaya çıkan arsa maliyetlerinin bu koordinasyon içerisinde sağlanması düşünülmelidir.

KAYNAKLAR

1. Öngören, Gürsel. (2013). *Kentsel Dönüşüm Hukuku*, Öngören Hukuk Yayınları Yayın No: 5, syf 13.
2. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Kanunu (2004), URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.mevzuat.gov.tr%2FMevzuatMetin%2F1.5.5104.pdf&date=2017-12-11>. Son Erişim Tarihi: 13.12.2017
3. Belediye Kanunu (2005), URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.mevzuat.gov.tr%2FMevzuatMetin%2F1.5.5393.pdf&date=2017-12-11>. Son Erişim Tarihi: 13.12.2017
4. Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun (2005), URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.mevzuat.gov.tr%2FMevzuatMetin%2F1.5.5366.pdf&date=2017-12-11>. Son Erişim Tarihi: 13.12.2017
5. Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun (2010), URL: <http://www.webcitation.org/query?url=https%3A%2F%2Fwww.tbmm.gov.tr%2Fkanunlar%2Fk5998.html&date=2017-12-11>. Son Erişim Tarihi: 13.12.2017
6. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (2012), URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.mevzuat.gov.tr%2FMevzuatMetin%2F1.5.6306.pdf&date=2017-12-11>. Son Erişim Tarihi: 13.12.2017
7. Balcı, E. (2010). Kamulaştırma Maliyetinin İstanbul Ulaşım Yatırımlarına Etkilerinin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Kentsel Sistemler Ve Ulaştırma Yönetimi, İstanbul.
8. Evren, N. (2012). Türkiye’de Kamulaştırma Çalışmaları İçin Alternatif Yaklaşımlar, Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Konya.
9. Yaman, M. (2014). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Kapsamında Kütahya Kenti Osmangazi Kentsel Dönüşüm Uygulamasına Bir Bakış, Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Kütahya Özel Sayısı, syf 13-20.
10. Sadioğlu, U., Tiryaki, V. ve Korkmaz, A. (2016). Altındağ Belediyesi Örneği Üzerinden Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikasının Değerlendirilmesi, Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, Cilt 71, No: 3, syf: 757-796.
11. Korkmaz, H. (2013). Yerel Politikalarda Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Kayseri İli Örneği, Yerel Politakalar Dergisi, Sayı 4, syf 116-140.
12. Karadağ, A. ve Mirioğlu, G. (2012). Bayraklı Kentsel Dönüşüm Projesi Üzerine Coğrafi Değerlendirmeler, Türk Coğrafya Dergisi, Sayı 57, syf: 21-32.
13. Pirlar, O. (1994). Yerel Yönetimlerde Kamulaştırma İşleri, Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi, Cilt 3, Sayı 4, syf: 43-59.

14. Uzunkaya, S. (2012). Yerel Yönetimlerde Taşınmaz Edinimi ve Karşılaşılan Sorunlar, Yüksek Lisans Dönem Projesi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, Ankara.
15. Doğanay, E. (2016). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikaları (2002-2014 Dönemi), Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyoloji Anabilim Dalı, Konya.
16. Boztoprak, T., Demir, O. ve Çoruhlu, Y. E. (2016). Arazi Yönetimi Uygulamalarında Kamulaştırma Düzenlemesi, Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi, Cilt 8, No 1, syf 40-50.
17. Yılmaz Uzer, Z. (2010). Kamulaştırma Uygulamalarında Hazine Arazilerinden Yararlanma ve Sit Alanlarına İlişkin Uygulamaların İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Trabzon.
18. Demirkıran, S. (2008). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Edirne.
19. Çelik, K.(2006). Planlama ve İmar Kanunu Uygulaması Arsa ve Arazi Düzenlemesi, Ankara.
20. Sönmez, M. (2002). Kent Planlamada İmar Uygulama Araçları, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, İstanbul.
21. 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, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalı, Trabzon.
22. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası (1982), URL: http://www.webcitation.org/query?url=https%3A%2F%2Fwww.tbmm.gov.tr%2Fanayasa%2Fanayasa_2011.pdf&date=2017-12-11 . Son Erişim Tarihi: 11.12.2017
23. Kamulaştırma Kanunu (1983), URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.mevzuat.gov.tr%2FMevzuatMetin%2F1.5.2942.pdf&date=2017-12-11> . Son Erişim Tarihi: 11.12.2017
24. Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (2001), URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.resmigazete.gov.tr%2Feskiler%2F2001%2F05%2F20010505.htm%231&date=2017-12-11> . Son Erişim Tarihi: 11.12.2017
25. İmar Kanunu (1985), URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.mevzuat.gov.tr%2FMevzuatMetin%2F1.5.3194.pdf&date=2017-12-11> . Son Erişim Tarihi: 11.12.2017

26. Toplu Konut Kanunu (1984), URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.mevzuat.gov.tr%2FMevzuatMetin%2F1.5.2985.pdf&date=2017-12-12> . Son Erişim Tarihi: 12.12.2017
27. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (1983), URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.mevzuat.gov.tr%2FMevzuatMetin%2F1.5.2863.pdf&date=2017-12-12> . Son Erişim Tarihi: 12.12.2017
28. Gecekondu Kanunu (1966), URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.mevzuat.gov.tr%2FMevzuatMetin%2F1.5.775.pdf&date=2017-12-12> . Son Erişim Tarihi: 12.12.2017
29. Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun (2005), URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.mevzuat.gov.tr%2FMevzuatMetin%2F1.5.5366.pdf&date=2017-12-12> . Son Erişim Tarihi: 12.12.2017
30. Saraç, O. (2002). “Kamu Yararı Kavramı”, Maliye Dergisi, Sayı 139, s.16-26.
31. Emlak Vergisi Kanunu (1970), URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.mevzuat.gov.tr%2FMevzuatMetin%2F1.5.1319.pdf&date=2017-12-12> . Son Erişim Tarihi: 12.12.2017
32. Tanrıvermiş, H. (2017). Gayrimenkul Değerleme Esasları, URL: http://www.webcitation.org/query?url=https%3A%2F%2Fwww.spl.com.tr%2Fspl%2Ffeep%2Fspecific%2FOEP%2FUpload%2F1014_Gayrimenkul%2520De%25C4%259Ferleme%2520Esaslar%25C4%25B1_2017-1.pdf&date=2017-12-14. Son Erişim Tarihi: 14.12.2017
33. Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y., (2013). Yusufeli Barajı ve Hidroelektrik Santrali Kamulaştırma Alanında Arazi Gelirleri ve Kapitalizasyon Oranları İle Arazi Kamulaştırma Bedelleri zerine Bir Araştırma, A.. Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No: 18, Ankara.
34. Aliefendioğlu, Y. ve Tanrıvermiş, H. (2015). Kentsel Dönüşüm Sürecinde Taşınmaz Ve Proje Değerleme İşlemleri Ve Sorunlarının Analizi: Kayseri Büyükşehir Belediyesi Sahabiye Ve Fatih Mahalleleri Dönüşüm Projesi rneği çerçevesinde Değerlendirme, Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi, Cilt 8, Sayı:39 s. 736-769.
35. Karaman, B. (2015). Acele Kamulaştırma, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Entitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Ankara.
36. Kalabalık, H. (2002). *İmar Hukuku (Planlama, Arsa, Yapı, Koruma)*, Seğkin Yayınevi, Ankara, s.213.
37. Batal, S. (2016). Bütüncül Belediyecilik Anlayışının Sonuçlarından Biri: Kentsel Dönüşüm Ve Yerel Yönetimlerin Konuya Yaklaşımı, Marmara Sosyal Araştırmalar Dergisi, s 24-46.
38. İlkme, M. (2008). Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu, TMMOB şehir Plancıları Odası Bursa şubesi, s. 1-40.

39. İller Bankası Kanunu (2011), URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.resmigazete.gov.tr%2Feskiler%2F2011%2F02%2F20110208-1.htm&date=2018-02-22>. Son Erişim Tarihi: 22.02.2018
40. <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.ilbank.gov.tr&date=2018-02-22>. Son Erişim Tarihi: 22.02.2018.
41. Chou, T.C. ve Shen, S.K. (1982). "Urban Land Readjustment in Kaohsiung, Taiwan," in Doebele, W.A. ed., Land Readjustment: A Different Approach to Financing Urbanization. Mass., Lexington Books, USA.
42. Doebele, W.A. (1982). ed., Land Readjustment: A Different Approach to Financing Urbanization. Mass., Lexington Books, USA.
43. Yıldız, F., Özkan, G., Yalpir, Ş., Yıldırım, H., Gökmen, A., Öztaş, M., "Alan Düzenleme Ana Uygulama Esaslarının Belirlenmesinde Değer eşitliğini Esas Alan Modellerin Uygulaması Üzerine Bir Araştırma", HKM Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 99 (2), 5-14, 2008.
44. İLBANK (2014). Kentsel Dönüşüm Çalıştay Sonuç Raporu, Ankara.
45. Kaplowitz, M.D.; Machemer, P. ve Pruetz, R. (2008). Planners Experiences in Managing Growth Using Transferable Development Rights (TDR) in The United States, Land Use Policy, Vol:25(3):378-387
46. Mataracı, O., Haznedar, H., Şahin, N. ve Bayraktar, Ş., (2017). Kentsel Dönüşümde Alternatif Bir Yöntem: İmar Hakkı Transferi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 16. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
47. Köroğlu, A., (2016). Gayrimenkul Sertifikası Modeli ve Türkiye’de Uygulanabilirliği, Gazi İşletme ve İktisat Dergisi, 2/1, syf (25-42).
48. Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (2013), URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.resmigazete.gov.tr%2Feskiler%2F2013%2F07%2F20130705-11.htm&date=2018-02-22>. Son Erişim Tarihi: 22.02.2018.

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyadı, adı : ERDOĞAN, Metin Kamil
Uyruğu : T.C
Doğum tarihi ve yeri : 22.11.1986 Beypazarı
Medeni hali : Evli
Telefon : 0312 303 36 55
Faks : 0312 303 36 99
e-mail : kerdogan@ilbank.gov.tr

Eğitim

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet tarihi
Bütünleşik Yüksek Lisans Doktora	Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı	2010 – 2017 kayıt sildirme
Yüksek lisans	Ondokuz Mayıs Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı	2016 – Devam Ediyor
Lisans	Karadeniz Teknik Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği	2010
Lise	Fatih Sultan Mehmet Lisesi (Y.D.A)	2004

İş Deneyimi

Yıl	Yer	Görev
24.11.2014 -...	İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü	Teknik Uzman Yrd.
03.12.2010- 10.11.2014	Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı	Harita Mühendisi
15.07.2010- 15.10.2010	Birlik Harita	Harita Mühendisi

Yabancı Dil

İngilizce

Yayınlar

Tanrıvermiş, H., Aliefendioğlu, Y., İşlek, B.G ve Erdoğan, M.K., (2011). Ballıkaya Barajı Kamulaştırma Alanında Arazi Gelirleri ve Kapitalizasyon Oranı İle Arazi Kamulaştırma Değerlerinin Araştırılması, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No: 12, Ankara.

Hobiler

Yemek Yapmak, Basketbol, Futbol, Voleybol, Masa Tenisi Oynamak, Seyahat Etmek.



İLBANK
TÜRKİYE'NİN YAPICI GÜCÜ