

## İMARA AYKIRI VE KAÇAK YAPILAŞMIŞ ALANLARDA TAŞINMAZ GELİŞTİRME SEÇENEĞİ

### REAL ESTATE DEVELOPMENT OPTION AT THE FIELD OF THE ILLEGAL SETTLEMENT AND SETTLEMENT CONTRARY TO DEVELOPMENT PLAN

Enver ÜLGER

İstanbul Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Maden Mühendisliği Bölümü, 34320, Avcılar, İstanbul

**ÖZ:** Çalışmanın amacı; seçilmiş bir alanda, kaçak ve imara aykırı olarak oluşmuş, sosyal ve teknik altyapı olanakları yetersiz çirkin yapılaşmayı, yapılan bir imar uygulama planının olanaklarına göre yeniden düzenleyerek bir geliştirme örneği, arsa düzenlemesi seçeneği sunmaktır. Sunulan bu seçeneğin Türkiye ve İstanbul genelinde uygulanabilirlik koşulları ortaya konulmaya çalışılacaktır. Meslektaşlarımızı, yerel kamu yetkililerini bilgilendirmek, konuyu tartışmaya açmak için kuramsal anlamda eşdeğerlik yöntemine dayanan bir uygulama yapmak amaçlanmıştır. Bu projenin tarafları ise; proje bölgesindeki mal sahipleri, bu projeyi gerçekleştirecek ve finans sahibi de olan geliştirici/yüklenici ile projenin sorumlusu, sahibi belediyedir.

**Anahtar Kelimeler:** Taşınmaz geliştirme, arsa düzenlemesi, eşdeğerlik, değer eşitliği, imar planlama

**ABSTRACT:** The aim of this study is to present a development example and a field arrangement option in the selected region of illegal settlements and settlements contrary to development plan by rearranging the unpleasant settlements having insufficient social and sub structural facilities according to a development plan features. The applicability conditions of this presented option in Turkey and Istanbul will be tried to bring up. Carrying out an application based on theoretical equivalent value method is aimed to inform colleagues, local public authority and to open this subject into discussion. The parts of this project are the owners and the municipality that will realize and finance the project and will be responsible for the project

**Key Words:** Real estate development, field arrangement, equivalent value, value equality, development planning

### GİRİŞ

Ülkemizde yerleşmeler; imara aykırı, kaçak ve imara uygun, planlı yerleşmeler biçiminde sürmektedir. Bunlardan imara aykırı ve kaçak yerleşimler; daha çok kamusal araziler üzerinde gecekondular ya da özel mülkiyete konu olan arsa/araziler üzerinde imar tüzene ve kurallarına aykırı olarak oluşmuş yapılaşma yerleridir.

İmara aykırı ve kaçak yerleşmeler; özellikle kamu arazileri üzerinde, başlangıçta büyük nüfus hareketlerinin ve kırdan kente göçün yarattığı ekonomik ve sosyolojik nedenlerle başlamış olup; masum görünüşlü, barınma amaçlı, tek katlı ve genelde kentin dış çevrelerinde oluşan; plansız, ruhsatsız, yasalara aykırı yerleşimler olarak ortaya çıkmıştır. Şimdi ise rant elde etmenin bir yolu olarak sürdürülen, gaspçı ve zorla elde etmeciler bir güç olmuş; masumluğunu yitirmiş; çok katlı, kenti yönlendiren, azmanlaşmış bir yapıya ulaşmıştır. Çıkarılan 2981 sayılı yasa ile bu tür yerleşmeler tapu güvencesine kavuşturulmuş, ancak planlı ve düzenli yerleşme alanlarıyla bütünlüğü sağlanamamıştır.

Şimdilerde bu alanlarda; bazı mülk sahiplerinin mülklerini birleştirip ve bir yüklenici ile birlikte örgütlenerek; eskiye oranla daha fazla sosyal ve teknik altyapı donatılı toplu konut yaptıkları gözlenmektedir. Ancak bu bölgelerdeki yapılanma, genelde, bulunduğu parselde çok katlı yapılaşma biçiminde sürmektedir. Çalışma alanımız bu tür yerleşmelerin olduğu bölgelere ilişkindir.

İmara Uygun Planlı Yerleşmelerde ise; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun, "Arazi ve Arsa Düzenlemesi" başlıklı 18. maddesi ve bu maddede belirtilen, "Arazi ve Arsa Düzenlemesi" nin nasıl yapılacağını anlatıldığı yönetmelik uygulanmaktadır. Arazi ve Arsa Düzenlemesinde eşit oranlı toprak kesintisi yöntemi kullanılmaktadır. Düzenlemeye giren arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümleri toplamından en fazla % 35'e kadarlık bir kısmı; yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark, cami, karakol vb. umumi hizmet alanları için 'Düzenleme Ortaklık Payı' olarak kesilir. Bu pay; düzenleme dolayısıyla oluşan değer artışı karşılığı olarak, her parselden eşit oranda ve mal sahiplerinin isteği dışında alınır. Bu oran,

uygulama imar planları parça parça ve farklı zamanlarda uygulandığından, her düzenleme bölgesi için değişmektedir, örneğin ayrı zamanlarda, yan yana uygulanmış düzenleme bölgelerinde değişik düzenleme ortaklık payı alınabilmektedir. Bu da plan bütünü içinde adaletsiz bir uygulama olarak ortaya çıkmaktadır

Kamusal donatıların gereksindiği toprakların sağlanması için, düzenlenen taşınmazlardan düzenleme ortaklık payı oranında toprak kesilmesi, onun değerini azaltır. Diğer yandan arsa düzenlemesi ile düzenlemeye katılan parselde bir değer artışının olması da doğaldır. Arsa düzenlemesinde düzenlemeden sonra artan değer artışı, kamusal tesisler için yapılan kesinti ile azalan değere eşit olmalıdır. % 35'e kadar olan kesinti oranı ile bu eşitliğin sağlanabilmesi ve her parsel için eşit oranda değer artışının olması olası değildir. Çünkü kesinti yapılan düzenleme bölgesinde plandaki imar koşulları vb. birbirinden farklıdır. Meydana gelen değer artışından vatandaşların eşit oranda yararlanmaları için; düzenlemelerin aynı imar koşulları içeren alanlarda yapılması uygundur.

Oysa bazı gelişmiş ülkelerde arsa düzenlemesinin dağıtım sırasında "Eşdeğerlik/ Değer Eşitliği Yöntemi" yaygın olarak kullanılmaktadır (1; 2; 3). Bu yöntemde, bir malike, düzenlemeye karar verildiği sırada işleme sokulan parselininkiyle aynı ya da yakın değerde yeni bir taşınmaz verilir. Eşdeğerlik yönteminin; kabaca eşit değere dayanan, hisselendirmeyi ortadan kaldıran, uygulamadaki olumsuzlukları en aza indiren bir yöntem olduğu söylenebilir. Eşdeğerlik yönteminin uygulanabilmesi için taşınmazların düzenlemeden önceki ve sonraki dolaşım (rayiç/piyasa) değerlerinin bilinmesi esastır.

Değerin tam olarak bilinmesi, taşınmaz malın niteliklerine ve değerlemeyi yapacak kişilerin özelliklerine göre farklılık gösteren oldukça karmaşık bir süreçtir. Yani değer kavramını açıklayacak nesnel ölçütler belirli değildir. Ancak değeri etkileyecek genel ölçütlerden sözedilebilir. Taşınmazın değeri değerlendirme yöntemleri ile belirlenebilmektedir. Biz burada bu yöntemler üzerinde durmayacağız. Yalnızca bir bilgi olarak taşınmazın değerinin belirlenmesinde gözönünde alınması gereken temel noktalara kısaca değinilecektir. Bunlar:

- Taşınmazın bulunduğu yerin nüfusunun artması/azalması,
- Taşınmazın bulunduğu çevre, zemin durumu,
- Taşınmazın bulunduğu yerin deprem gibi doğal afetler açısından durumu, felaket anında binanın olduğu yere ulaşılabilirliği,
- Sosyal (hastane, okul vb.) alanlara yakınlığı,
- Kamusal hizmetlerden yararlanabilirliği,
- Yapının kalitesi, yıpranma, malzeme kalitesi vb.
- Kolayca pazarlanabilirlik vb.

Çeşitli nedenlerle eşdeğerlik sağlanamadığında dağıtım ve katılım parsellerinin dolaşım değerleri arasındaki farklar para ile denkleştirilir. Denkleştirme İşleminde arsa düzenlemesine karar verildiği andaki değer oranları geçerlidir. Hak sahibi, eski parselden daha değerli bir arsa alırsa, aradaki fark kadar borçlandırılır ve borç taksitler halinde ödenir. Aksi takdirde fark, arsa düzenlemesini yapan kurum (belediye) tarafından kendisine bir defada, para olarak ödenir. Bu dağıtım yöntemi sayesinde her parselden farklı oranda bir katılım payı kesilebilir; yani eşit oranda bir katılım söz konusu değildir. Düzenlemede büyük kolaylık ve esneklik sağlayan bu yöntem sonucu taşınmaz mal varlığının zarara uğraması için toprak kesinti oranına üst sınırlar konulabilir. Örneğin; imara yeni açılan bölgelerde bu üst sınır % 30-35 ve yeniden düzenlenecek bölgelerde % 10 olabilir. Eşdeğerlik yöntemi ve düzenleme ortaklık payına getirilecek üst sınır yardımıyla arsa düzenlemeleri büyük ölçüde kolaylaşabilir.

Çalışma bölgemiz yeniden düzenlenmesi gereken imara aykırı ve kaçak yapılaşmış bir bölge olup, burada eşdeğerlik temelli bir yöntem uygulanmıştır. Ancak bu yöntemin uygulanabilmesi için, öncelikle bölgedeki taşınmaz dolaşım değerlerinin önceden bilinmesi gerekmektedir. Türkiye'de henüz taşınmaz dolaşım değerlerinin belirlenmesi ile ilgili bir çalışma yapılmadığından bu belirleme, bizim tarafımızdan bölgede taşınmaz sahipleri ile bire bir konuşularak ve karşılaştırma yaparak sağlanmıştır.

## ÇALIŞMANIN AMACI

Bu çalışmanın amacı; seçilmiş bir alanda, kaçak ve imara aykırı olarak oluşmuş, sosyal ve teknik altyapı olanakları yetersiz, çirkin yapılaşmayı; yapılan bir imar uygulama planının olanaklarına göre yeniden düzenleyerek bir geliştirme örneği, arsa düzenlemesi seçeneği sunmaktır. Sunulan bu seçeneğin, Türkiye ve İstanbul genelinde uygulanabilirlik koşulları ortaya konmaya çalışılacaktır. Meslektaşlarımızı, yerel ve kamu yetkililerini bilgilendirmek, konuyu tartışmaya açmak için kuramsal anlamda eşdeğerlik yöntemine dayanan bir uygulama yapmak amaçlanmıştır. Bu projenin tarafları ise; proje bölgesindeki mal sahipleri, bu projeyi gerçekleştirecek ve finans sahibi de olan geliştirici/yüklenici ile projenin sorumlusu, sahibi belediyedir.

Türkiye'de taşınmaz malların nesnel koşullara göre önceden belirlenmiş dolaşım değerleri yoktur. Ayrıca bütüncül ve örgütlü bir taşınmaz geliştirme sistematığı ileri ülkeler düzeyinde değildir. Bu çalışma ile bir başlangıç yapmayı düşünerek; değer olarak, piyasa koşullarına göre taşınmaz malların dolaşım değerleri (sürüm- rayiç) esas alınmıştır. Yapılan uygulamada; parse-



terehtir. Bağımsız ve paylı mülkiyette olup da üzerinde bina bulunan mülkiyet (parşel) sayısı ise 169'dur Bu parşellere ilişkin parşel no ları, değerleri ve sahipleri tek tek belirlenmiş, listelenmiştir. Bu çalışmada yalnızca tablolarda kullanılan değerler özet olarak sunulmuştur. 408 nolu parşel ise 132 570.00 m<sup>2</sup> olarak maliye hazinesi adına kayıtlıdır Bu parşeldeki hazine arazisi, belediye mülküne geçirilerek katılım alanına dahil edilmiştir (5).

### ÇALIŞMA KAPSAMINDA YAPILAN İŞLER

Bölgenin çağdaş ölçütlere uygun bir yerleşim olmadığı görüşünden yola çıkarak yeni, planlı bir yerleşim önermesi ile projeye başlanmıştır. Çalışma kapsamında yapılan işler sırasıyla şunlardır:

1. Çalışma bölgesindeki mevcut durumu belirlemek için anket hazırlandı (Ek 1),
2. Sarıgazi Belediye'sinin yetkilileri ile görüşerek ve ilgili belgelerden yararlanarak imara aykırı ve kaçak yapılar saptandı. Bundan yararlanarak Tablo 1'de bölgeye ait bina kat sayısı analizi çıkarıldı (Şekil 2, Ek 1),
3. Tapu ve kadastro kayıtlarından yararlanarak ve arazide bire bir görüşerek sahiplik verileri çıkarıldı. Bu verilerden yararlanarak bölgenin halihazır durumu ve

### Çizelge1. Bina Kat Sayısı Analizi

Table 1. Analysis of Number of Building floor

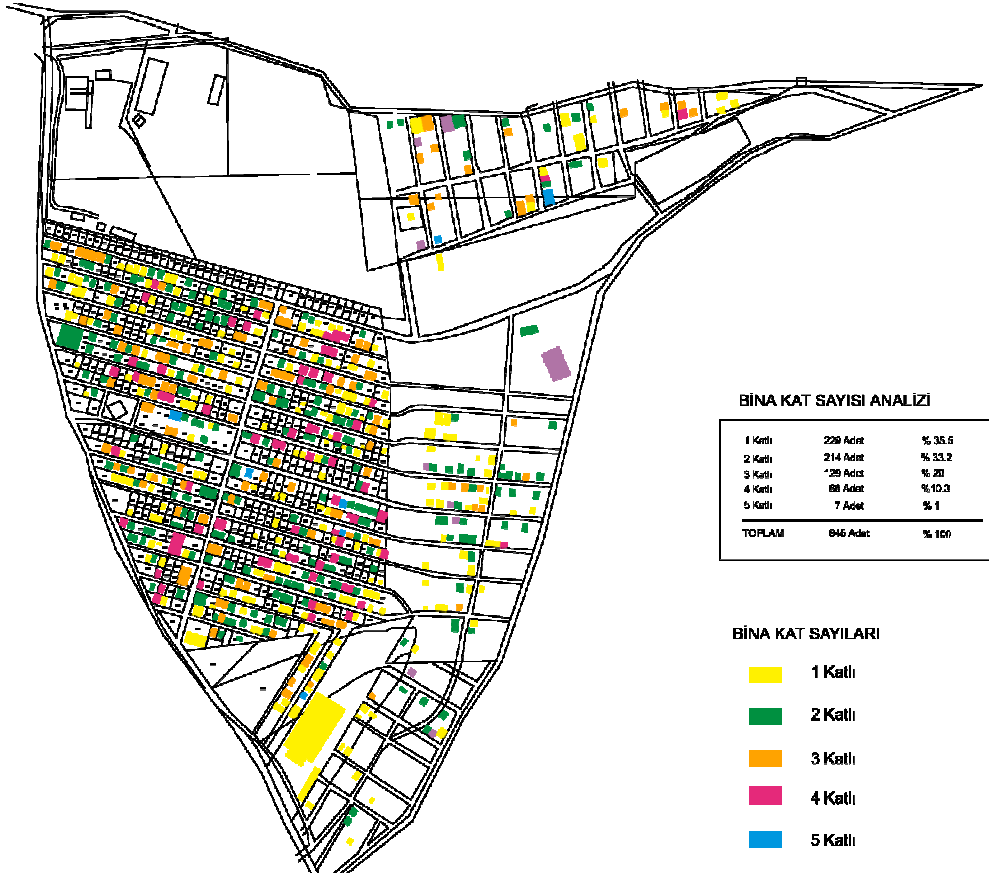
KAT SAYISI	KAT ADEDİ	YÜZDESİ
1 Katlı	229 adet	% 35.5
2 Katlı	214 adet	%33.2
3 Katlı	129 adet	%20
4 Katlı	66 adet	% 10.3
5 Katlı	7 adet	%1
TOPLAM	645 adet	% 100

mülkiyet analizi oluşturuldu (Şekil 3).

4. Daha önceden sunulmuş derinlemesine anket yöntemine göre hazırlanmış veriler yardımı ile kent planlarına uygulama imar planı yapıldı (Ek 4).

5. Hazırlanan uygulama imar planında arazi kullanımını konut, sanayi, donatı, mezarlık, yol ve boş alan olarak ayrılan (Tablo 2) çalışma bölgesinin toplam alanı 631 100.50 m<sup>2</sup> olarak belirlendi.

6. Altyapı inşaatı keşif değerleri hesaplandı.



Şekil 2 : Proje bölgesinin bina katsayısı analizi.

Figure 2: Building floor number analysis of project area.

**Şekil 3** : Proje bölgesinin halihazır durumu ve mülkiyet analizi.

**Figure 3** : Present time situation and ownership analysis of project area

**Çizelge 2.** Proje Bölgesi Arazi Kullanımı

**Table 2.** Land Using of Project Area

Arazi Kullanımı	Toplam Alan m <sup>2</sup>	Yüzde %
Konut	72 000.00	11.4
Sanayi	41 000.00	6.5
Donatı	2 400.00	0.4
Mezarlık	7 300.00	1-2
Yol	80 000.00	12.7
Boş Alan	428 400.50	67.8
Toplam	631 100.50	100

7. Katılım değeri olarak kullanılmak amacıyla taşınmaz malların dolaşım değerleri, taşınmaz sahiplerine sorularak saptandı.

8. Bu katılım değerleri toplanarak düzenlemeye esas alınacak toplam katılım değeri bulundu.

9. Her bir taşınmaz mala ilişkin, dağıtımda esas alınacak katılım payı oranları bulundu.

10. Katılım payı oralarına bağlı olarak katılım ve dağıtım değerleri bulundu,

11. Dağıtımda taşınmaz sahiplerine verilecek, konut sayısı ve büyüklüklerini belirlemek amacıyla teorik dağıtım alanları (n<sup>2</sup>) hesaplandı.

12- Hesaplanan teorik dağıtım alanlarına göre ki

şilere belirli büyüklüklerde (60, 80, 100, 120 m<sup>2</sup>) konut dağıtımları yapıldı.

### Katılım Esasları

#### Konut alanları Katılım Değerleri Ve Hesaplanması

Çalışma bölgesine ait toplam katılım değerinin (TKD) bulunması için; öncelikle üzerinde yapı bulunan, bulunmayan bağımsız ve paylı mülkiyetteki taşınmaz malları oluşturan her bir parselin (mülkiyetin) katılım değeri (KD) belirlenmiştir. Proje bölgesindeki her bir parselin katılımı değerleri; normal alım satım koşullarına göre, bire bir mal sahipleri ile konuşularak elde edilmiştir (Serbest alım-satım değeri). Proje alanında vatandaşla karşılıklı görüşme sonucu elde edilemeyen katılım değerleri benzerlik yöntemine göre bulunarak işleme sokulmuştur.

Tablo 3; yukarda anlatılan yöntemle göre, mülkiyet grupları, sayıları ve onlara ilişkin katılım değerleri toplamlarını göstermektedir. Bu tabloda gösterilen mülkiyet grupları; **KD<sub>Ai</sub>**; Üzerinde yapı bulunmayan bağımsız mülkiyet grubu, **KD<sub>Bi</sub>**; Paylı mülkiyetin devam ettiği yapısız mülkiyet grubu, **KD<sub>Ci</sub>**; Bağımsız ve paylı mülkiyetteki taşınmaz mallardan üzerinde yapı bulunan mülkiyet grubu olarak sunulmuştur.

Tüm proje bölgesinin toplam katılım değeri yar-

**Çizelge 3<sup>1</sup>.** Tüm Proje Bölgesi Katılım Değeri Tablosu

**Table 3.** Participation Price of Total Project Field

MÜLKİYET TÜRÜ GRUBU	MÜLKİYET SAYISI	KATILIM DEĞERLERİ TOPLAMI (TL)
KD <sub>Ai</sub>	157	20 400 868 731 589
KD <sub>Bi</sub>	104	12 287 121 144 656
KD <sub>Ci</sub>	169	35 126 134 992 266
ΣTKD	430	67 814 124 868 511

dımı ile herbir taşınmaz malın dağıtımda esas alınacak katılım payı oranı elde edilmiştir (KPO). Katılım Payı Oranı (KPO) = O Parselin Katılım Değeri (KDi) /Tüm Proje Bölgesi Toplam Katılım Değeri (ΣTKD).

Örneğin katılım değeri 130012915675TL. olarak bilinen bir taşınmaz malın katılım payı oranı KPOi: 130012915675 TL. / 67814124868511 TL.= 0.001917 olarak bulunur. Bu değerler her taşınmaz mal için ayrı ayrı hesaplanmış ve listelenmiştir. Çok uzun olduğundan

bu listeler sunulmamıştır. Yalnızca bir örnek verilmiştir.

### Altyapı Katılım Değerleri

Proje bölgesindeki altyapı keşfini gösteren Tablo 4, proje bölgesindeki yapılan yeni imar planına uygun olarak altyapı türlerini ve onlara ilişkin maliyet durumunu belirtmektedir. Tablodaki değerler, proje bölgesi için yapılan yeni imar alanı verileri esas alınarak, uzunluğa bağlı olarak toplam altyapı miktarına göre hesaplanmıştır.

Buradan konut, ticaret ve sanayi alanları için ge-

**Çizelge 4.** Altyapı İnşaatı Keşfi

**Table 4.** Investigation of Infrastructure Constructing

YOLLARIN AÇILMASI, MALZEME SERİLMESİ, BORDÜR DÖŞENMESİ, KANAL YAPILMASI, AŞIKTAŞI DÖŞENMESİ	1 745 484 744 199TL
İÇME SUYU YAPIMI	731 865 051 706 TL
ELEKTRİK YAPIMI	1 300 129 156 750 TL
PTT YAPIMI	320 347 788 347 TL
DOĞALGAZ YAPIMI	800 869 470 867 TL
TOPLAM	<b>4 898 696 211 869 TL</b>

rekli altyapı maliyeti Tablo 5'te gösterildiği biçimde bulunur: Yapılan imar planında konut için 465 000 m<sup>2</sup>; ticaret ve sanayi alanı için ise 18 600 m<sup>2</sup> alan ayrılmıştır

### Dağıtım Esasları

Proje bölgesinde dağıtım ölçütleri yapılan uygulama imar planına göre konut ve ticaret olmak üzere iki temel alanda uygulanmıştır. Bunun nedeni; dağıtımda parsel sahiplerinin yerleri değişirken, mevcut durumda ticari alan olarak işlem gören yerlerin uygulamadan sonra da aynen bırakılmasıdır. Ayrıca konut ve ticaret mantığının ayrı düşünülmesi uygun bulunmuştur.

### Konut Alanlarında Dağıtım Değerlerinin Hesaplanması

Çalışmamızda dağıtım yapılırken şu anda piyasa da uygulanan geçerli ölçütler esas alınmaya çalışılmıştır. Dağıtımda bu doğrultuda; konut alanları için % 50 taşınmaz mal sahiplerine, % 40 yükleniciye, % 10 belediye-ye pay verilecek biçimde düzenleme yapılmıştır. Projede bu bir kabul olarak alınmıştır. Bu oranların belirlenmesinin taşınmaz mal sahipleri, yüklenici ve belediye ile birlikte yapılması sağlıklı bir yoldur. Dağıtım değerleri, imar planında belirtilen ticaret ve konut alanlarına ilişkin inşaat ile altyapı maliyetleri esas alınarak bulunmuştur. Konut alanları maliyeti; seçilen konut tipi birim fiyatlarına göre hesaplanmış, hesaplanan altyapı maliyeti bu değere eklenmiş, dağıtıma esas olacak birim m<sup>2</sup> fiyatları

<sup>1</sup> Mülkiyet gruplarındaki tüm parseller, parsel numaraları ve rayiç değerlerine göre listelenmiştir. Ancak çok uzun olduğu için burada yalnız toplamlar verilmiştir.

**Çizelge 5.** Altyapı Maliyetlerinin Dağılımı**Table 5.** Cost of Dispersion of Infrastructure

TOPLAM ALT YAPI MALİYETİ (TL)	KONUT İNŞAAT ALANI (M2)	TİCARET VE SANAYİ İNŞAAT ALANI (M2)	PROJE BÖLGESİ TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	TOPLAM PROJE ALANI İÇİNDEKİ KONUT İNŞAAT PAYI 5=2/4	TOPLAM PROJE ALANI İÇİNDEKİ SANAYİ VE TİCARET ALANI PAYI 6=3/4	KONUT İÇİN GEREKLİ ALT YAPI MALİYET DEĞERİ (TL) 7=5*1	TİCARET VE SANAYİ İÇİN GEREKLİ ALT YAPI MALİYET DEĞERİ (TL)
1	2	3	4				
4 898 696 211 869	465000	18600	483600	0,961538	0,038461	4710284819104	188408755004

bulunmuştur.

Her bir taşınmaza ilişkin dağıtım değeri bulunmadan önce; proje alanında dağıtım esas tarih olarak projenin bitim tarihi 2004 yılı haziran ayı öngörülmüştür. Dağıtım esas teşkil edecek değerler, 2004 haziran ayına ilişkin konut inşaat m<sup>2</sup> fiyatları ile bulunmuştur.

Projenin başlangıç tarihi 2003 yılı ocak ayı için Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, III. sınıf, B grubu, kalori ferli sosyal konutlarda yapının birim m<sup>2</sup> maliyeti 300 000 000TL/m<sup>2</sup>'dir. İmar planına göre proje bölgesindeki toplam konut inşaatı alanı 465 000 m<sup>2</sup>'dir. Konut inşaatı alanı toplam değeri (TKİAD) = 465 000 \* 300 000 000TL/m<sup>2</sup> = 139 500 000 000 TL.'dir. Bulunan bu değere yapılan altyapı inşaatı keşfi sonucunda bulunan, ayrıntıları Tablo 5'de gösterilen altyapı inşaatı değerinin konuta düşen hissesini de eklemek gerekir. Ocak 2003 için toplam konut alanı değeri (TKADD) = TKİAD + Altyapı inşaatı toplam değeri = 139 500 000 000 TL + 4 710 284 819 104 = 144 210 284 819 104 TL.'dir. Buna % 25<sup>2</sup> yüklenici karı eklediğimizde: 144 210 284 819 104 TL \* 1,25 = 180 262 856 023 880 TL'lik bir değer bulunur. TKADD=180 262 856 023 880 TL'dir. Bu değer 2003 Ocak ayı için elde edilen toplam konut maliyet değeridir. İnşaatın toplam 1.5 yıl (n) içinde yani Haziran 2004'de bitirileceği düşünüldüğünde, ve enflasyon oranı yılda yaklaşık % 29,5 (enflasyon değerinin % 20 oranında olacağı söylenmiştir ancak biz diğer başka girişimlerinde olacağını varsayarak bu oranda gösterdik. Bu değer aynı zamanda bir değer artış değeri olarak hükü-

met tarafından da ilan edilmiştir.) olacağı varsayılırsa proje bittiği zamanki konut alanı toplam dağıtım değeri: TKADDS = TKADD \* (1+e)<sup>n</sup> olarak hesaplanabilir.

- TKADDS = Proje bitim tarihi 2004 Haziran ayı için hesaplanacak dağıtım değeri  
 TKADD = Proje başlangıç tarihi 2003 Ocak ayındaki toplam konut değeri  
 e = Enflasyon Yüzdesi  
 n = Proje Süresi

Arazi, arsa ve yatırımların belli bir tarihteki bilinen kesin değerinden istenilen tarihteki değerinin hesaplanmasında, arada geçen süre içindeki değişimlerin bu formülle matematiksel olarak yansıtılabileceği ve izlenebileceği düşünülmüştür. TKADDS = TKADD (1+e)<sup>1.5</sup>

Proje tamamlandığı zamanki Toplam Konut Alanı Dağıtım Değeri (TKADDS) = 180 262 856 023 880 TL. (1+0.295)<sup>1.5</sup> = 265 650 660 605 090 TL. olarak bulunur. TKADDS = 265 650 660 605 090 TL. olacaktır. Bu sonuçtan 2004 haziran ayı için konut inşaat birim m<sup>2</sup> maliyeti: 265 650 660 605 090 TL / 465 000m<sup>2</sup> = 571 291 743.24 TL/m<sup>2</sup> olacağı hesaplanır

Hesaplanan bu değerlere göre; özel kişilere, belediye ve yükleniciye düşen dağıtım değeri toplam payları ve paylara karşılık toplam inşaat alanları Tablo 6'da gösterilmiştir.

Tek tek hesaplanmış ve bulunan bu KPO ve toplam dağıtım değerleri yardımı ile herbir parselin dağıtım

**Çizelge 6.** Özel Mülkiyet, Belediye, Yüklenici İnşaat Dağıtım Payları.**Table 6.** Distribution Portion of Ownership, Municipality, Contractor

DAĞITIM DEĞERİNİN TARAFLAR ARASINDA	TOPLAM KONUT ALANI DAĞITIM DEĞERİ (TKADDS) (TL) DAĞILIMI	TOPLAM DAĞITILACAK KONUT İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	% PAY	TARAFLARIN TOPLAM DAĞITIM PAYLARI (TDP) 4 = 3*1 (TL)	DAĞITIM PAYI İNŞAAT ALANI 5 = 3*2 (m <sup>2</sup> )
		1	3		
			2		
ÖZEL MÜLKİYET	265 650 660 605 090, 00	465 000	% 50	132 825 330 302 545, 00	232 500
BELEDİYE			% 10	26 565 066 060 509, 00	46 500
YÜKLENİCİ			% 40	106 260 264 242 036, 00	186 000

2 Bu Türkiye' de kabul edilen bir değerdir.

değeri elde edilmiştir (DD<sub>i</sub>) (Bunlar da tek tek hesaplanmış ve listelenmiştir burada yalnız örnek olarak gösterilmiştir.). Herbir Taşınmaza Ait Dağıtım Değeri (DD) = KPO<sub>i</sub>; \* İlgili Toplam Dağıtım Değeri Payı (Σ(TDR<sub>i</sub>)) dir. Örnek olarak aldığımız özel mülkiyetteki parselin dağıtım değeri: DP<sub>i</sub>= 0.001917 \* 132 825 330 302 545, 00 TL. = 254 626 158 189.98 TL. olacaktır. Taşınmaz mal sahipleri, yüklenici ve belediyeye düşen değerleri; konut alanı inşaat birim m<sup>2</sup> fiyatına (571 291 743.24 TL/m<sup>2</sup>) bölünerek bir kişiye teorik olarak kaç m<sup>2</sup> yer verileceği bulunmuştur. Teorik dağıtım alanları (TDA), tek tek hesaplanmış ve listelenmiştir burada yalnız örnek olarak gösterilmiştir. Örnek parselimize, konut alanından teorik olarak kaç m<sup>2</sup>'lik yer verileceği şu şekilde bulunmuştur: TDA= DD<sub>i</sub> (TL) / 571 291 743.24 TL/m<sup>2</sup> = 254 626 158 189.98 TL/ 571 291 743.24 TL/m<sup>2</sup> = 445,7 m<sup>2</sup> ≈ 446m<sup>2</sup>'dir. Bulunan bu teorik dağıtım alanı m<sup>2</sup>'sinin sahip olabileceği kadar 60-80-100-120 m<sup>2</sup>'lik brüt konut ya da konutlar dağıtımda taşınmaz sahiplerine verilmiştir.

Sonuçta TDA ile kişiye verilen net dağıtım alanı (NDA) karşılaştırılmıştır TDA > NDA ise vatandaşa katılım değerinden fazla bir yer verilmiştir. Bu durumda vatandaştan para alınacaktır. TDA < NDA ise vatandaşa katılım değerinden az bir yer verilmiştir. Bu durumda ise, vatandaşın kaybı karşılığında vatandaşa para verile-

cektir. Örnek parselimizin sahibine 446 m<sup>2</sup>'lik TDA karşılığında 1 tane 60 m<sup>2</sup>'lik, 3 tane 120 m<sup>2</sup>'lik konut verilebilir. 3\*120 =360 m<sup>2</sup>, 360 + 60 = 420 m<sup>2</sup>'lik toplam NDA bulunur. TDA-NDA = 446 - 420 = 26 m<sup>2</sup>'dir. TDA'dan daha az bir yer verildiğinden taşınmaz sahibine para ödenmesi durumu ortaya çıkmıştır Ödenecek para konut alanı inşaat m<sup>2</sup> fiyatı ile bu alanın çarpımından çıkan sonuçtur: 26\*571 291 743.24 TL/m<sup>2</sup> = 14 853 585 324.24 TL TDA-NDA farkının negatif çıkması durumunda, yani vatandaşa teorik dağıtım değerinden fazla bir yer verilmesi halinde, vatandaş borçlandırma ya da taksitlendirme ortaya çıkmıştır Dağıtımda borçlandırma ya da taksitlendirme esas ülkemizde yaygın konut kuruluşlarının ödeme koşullarına göre belirlenmiştir. Bu kuruluşlar: a) Konut kredisi veren bankalar, b) Piyasa, c) Kamuya ait konut şirketleri, d) Özel konut şirketleri dir.

### Ticaret Ve Sanayi Alanlarında Dağıtım Değerlerinin Hesaplanması

Mevcut ticaret ve sanayi alanları dağıtım değerleri hesaplanmadan önce bu alanlara ilişkin katılım kütleleri bulunmuştur. Mevcut ticaret ve sanayi alanları toplam katılım kütleleri hesaplanırken hem arsa alanı hem de bu arsa üzerinde yer alan binalar hesaba katılmıştır (Tablo 7).

Tablo 7'de belirtilen arsa dağıtım değerlerinin bulunmasında, proje alanına ait karşılaştırma yapabileceğimiz komşu parsellerin m<sup>2</sup> fiyatlarından yararlanarak

**Çizelge 7.** Ticaret ve Sanayi Alanları Katılım Tablosu  
**Table 7.** Table of Participation of Trading and Industry Zones

Ticaret ve sanayi adı	1 Arsa Alanı	2 Arsa Katılım Değeri	3 Bina Alanı	4 Bina Katılım Değeri TL(2003)	5=2+4 Bina + Arsa Katılım Değeri m <sup>2</sup>	6 Toplam Katılım Değeri TL (2003)	7=5/6 Katılım payı Oranı TL (2003)
Adsız Fabrika	108,00	17298780570	748,00	324787988361,54	342086768931,54		0,077792
Küçük Fab	1108,00	177472674744,33	65,00	28223555138,41	205696229882,74	4397446285908,37	0,046776
Sünger Fab	12730,00	2039013672829,72	4170,00	1810649614264,37	3849663287094,09		0,875432
TOPLAM	13946,00	2233785128144,05	4983,00	2163661157764,32	4397446285908,37		

benzerlik yöntemi ile 2003 Ocak ayı için arsa m<sup>2</sup> fiyatları belirlenmiştir. Yine 2003 yılındaki bina değerleri, inşaat m<sup>2</sup> fiyatları, piyasa ve kişilerin istemleri gözönüne alınarak piyasa değerlerine yakın bir değer olarak üç fabrikanın bina değerleri hesaplanmıştır. Bu değerler ve katılım payı oranları Tablo 7'de gösterilmiştir. Mevcut ticaret ve sanayi alanlarındaki katılıma esas alınan değer; arsa ve bina değerlerinin toplanmasıyla elde edilmiştir.

Hazırlanan imar planında, proje bölgesindeki ticaret ve sanayi amaçlı inşaat toplam alanı 18 600 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. Buna göre ticaret ve sanayi amaçlı inşaat alanının Ocak 2003'deki toplam değeri 18600.00\*300 000 000,00 = 5 580 000 000 000,00 TL'dir. Ticaret ve sanayi amaçlı inşaat alanının bu değere

rinin 4.2.1.'deki yöntemle göre Haziran 2004'deki toplam dağıtım değeri hesaplanır TDDTS= 5 580 000 000 000,00\* (1+0,295)<sup>1,5</sup> = 8 223 162 102 679,84TL. olarak bulunur. Bu değere, altyapı maliyeti de eklenirse; 8 223 162 102 679,84TL. + 277 655 149 455.55 TL. = 8 500 817 252 135,39 TL. olarak Haziran 2004'teki ticaret ve sanayi alanlarında ki toplam dağıtım değeri bulunur. Bulunan bu dağıtılacak değeri, imar planı verilerine göre belirlenmiş inşaa edilecek toplam ticaret ve sanayi alanına bölersek, ticaret ve sanayi alanlarındaki metrekare inşaat maliyet değeri bulunur. Bu değer, 8 500 817 252 135,39 TL. /18600 m<sup>2</sup> =457033185.60 TL.'dir. Bu değer ve Tablo 7'de hesaplanan katılım değerleri yardımı ile Tablo 8'de belirtilen her bir ticaret ve sanayiye



düşen dağıtım değerleri, alan ve artakalan değer olarak bulunur.

Ticaret ve sanayi alanlarının dağıtımında, arsa ve

bina değerleri ayrı ayrı hesaplanarak tek bir dağıtım değeri kabulü yapılmıştır. Aslında arsa ve bina değerleri ayrı ayrı katılımda ve

**Çizelge 8.** Ticaret ve Sanayi Alanları Dağıtım Tablosu  
**Table 8.** Distribution Table Trading and Industry Fields

Ticaret ve sanayi adı	1 Brüt Arsa+Bina Dağıtım Değeri	2 Katılım Payı Oranı	3=1*2 Katılım Payı TL (2004)	4 İnşaat Birim m <sup>2</sup> Maliyet Fiyatı	5=3/4 Dağıtım Alanı m <sup>2</sup>	6 Tam Dağıtım Alanı m <sup>2</sup>	7=5/6 Dağıtım Arta Kalan Alan m <sup>2</sup>	8=7*4 Dağıtım Arta Kalan Değer (TL)
Adsız Fabrika		0,077792	661295575678,12		1446,93120000	1446	0,93120000	425589302,43
Küçük Fabrika	8500817252135,39	0,046776	397634227785,89	457033185,60	870,03360000	870	0,03360000	15356315,04
Sünger Fabrika		0,875432	7441887448671,39		16283,03519995	16283	0,03519995	16087545,28

dağıtımında hesaplanabilir. Yani katılımda ve dağıtımında arsa ve üzerindeki fabrika binası ayrı ayrı hesaplanarak dağıtım payları bulunmalıdır. Fakat burada sayı çok az olduğu ve ticaret ve sanayi ülke için önemli olduğundan yukardaki yöntemi kullandık. Bu durum da çalışmanın genel düşünce sistemetiğini etkileyen bir öğe olarak görülmemiştir. Yine bu alanlarda da yüklenici, projeyi yaptıran belediyeye de pay verilmesi gerekirken biz bunu ihmal etmeyi uygun gördük.

## SONUÇ

1. Bu çalışmada; elden geldiğince piyasa koşullarına yakın ölçütler kullanılarak olası uygulama seçeneği önerilmeye çalışılmıştır. Amaç, yeni bir uygulama yöntemini tartışmaya açmaktır. Yapılan projede de bu amaca uygun olarak kaçak ve imara aykırı yapılaşmış bir bölgenin düzenlenmesinde; değer eşitliği yönteminin dağıtım ölçütü olarak kullanılabilirliği kanıtlanmıştır. Böylece hem gelecekte yararlanılacak taşınmaz malların fiyatları bulunarak belediyenin gelirleri artarken, hem de arsa ve konut piyasası denetlenebilecektir. Bunun yanı sıra imara aykırı olarak yapılaşmış ve başlangıçta yalnızca yerleşim için mahsum bir gerekçeyle yapılaşmış, ancak daha sonradan rant olarak karşımıza çıkan durum önlenilecek, belediye denetimi sağlanabilecektir. Bu görüşlerimiz, sürdürülebilir yerleşim politikası ve herkesin konut hakkı olduğu ilkelerine de aykırı düşmemektedir.

2. Yapılan uygulama çalışması bizim oluşturduğumuz durumdur. Dağıtım biçimi yüklenici, belediye ve vatandaşların anlaşabileceği ölçütlere göre belirlenmiştir. Çalışmada yalnızca genel kuramsal temeller konularak bu proje bölgesindeki bir uygulama yapılmıştır. Çalışma ülkemiz koşullarına da uygundur.

3. Böyle bir uygulamanın yapılması için mevcut yasada bir değişikliğe gerek yoktur. öncelikle yapıyı üretecek bir örgütlenmenin kurulabilmesi gerekir. Bu da bizim

çalışmamızda olduğu gibi belediye önderliğinde; yüklenici, vatandaş arasında tarafların anlaşması ile sağlanabilir.

4. Çalışma paylı mülkiyeti ortadan kaldıran bir seçenek ortaya koymuştur.

5. Bulunan, daha doğrusu ilk kez taşınmaz sahiplerine sorularak bulunan bu değerler; ileriki yıllara dönük olarak enflasyon, faiz değerleri vb. parametreler yardımı ile rahatlıkla belirlenebilir. Yani bir kez taşınmaz mal karşılıktan belirlenebilirse, gelecekteki değerler hesaplanabilir, önemli olan taşınmaz sahibi ve kamu otoritelerinin anlaşmaları ilk değeri belirlemektir. Böylece taşınmaz mal piyasası kontrol altına alınabilecek, belli bir arsa politikası üretilebilecek, emlak vergisi gerçeğe yakın ve adil alınabilecek, rantın dağılımında kontrol sağlanmış olacaktır.

5/1. Taşınmazın değeri hesaplanırken bilinen yollar ve yöntemler kullanılırken; ülkenin koşulları, arazinin deprensellik ve zemin durumunda göz önüne alınmalıdır. Her bölgenin kendine özgü olduğu düşünüldüğünde taşınmazın değerinin hesaplanması çok önemlidir.

6. Bu çalışma piyasa koşullarına çok yakın koşulları içermektedir. Bu nedenle taraflar ile kamunun çıkarlarına daha uygun ve demokratik olacaktır.

7. Projeye altyapıya katılım değerleri alınmış olmaktadır.

8. Bu projede yapılan çalışmalarda eksikliklerden söz edilebilir, örneğin; yıkılan taşınmazların molozlarının kaldırılması, yapı taşınmazlara harcanan para ve emeğin binanın yıkılması ile boşa gittiği; bunun da ulusal gelire olumsuz etki yaptığından söz edilebilir. Ya da düzenleme sırasında başka ölçütlerin de dikkate alınması düşünülebilir. Yoğun yapılaşmış yerlerde böyle bir çalışmanın yapılmasının gerekli olup olmadığı tartışılabilir. Bizim önermemiz böyle projelerin istesekte istemesekte bir anlamda kendiliğinden yapılmaya başladığını göstermektedir. Mevcut hükümet bu tür yerleri belediyeler öncülüğünde

düzenlemek için çalışmalar başlatmayı düşünmekte, kamu oyuna açıklama yapmaktadır. Belediyeler bu tür uygulamalara öncülük ederek hem vatandaşı örgütlemek hem de ortaya çıkacak projeye taşınmaz mal piyasasının oluşturulmasına, düzenli, çağdaş altyapılı yerleşimlerin yapılmasına olanak tanıyabilir. Bu projeden yararlanarak daha farklı çözümler üretilebilir.

### SUMMARY

Settlement continues in two ways in our country. They can be listed as illegal settlements and settlements contrary to development plan and settlements according to development plan. Illegal settlements and settlements contrary to development plan have been started because of social and economical reasons, and they have appeared as unplanned, unhealthy and illegal one-story ghetto houses in the outside of the cities for the profit. But, they are nowadays at the position of orientating the cities, becoming a way of profiting, being uncontrollable, forcing city administration and consuming resources. At these days, city administration and central government want to establish new regular settlement areas in order to create a source by arranging these areas according to development plan that will be prepared. In this study, an experimental scale field rearrangement of illegal settlements (real estate development) is performed by applying "equivalent value method", and this can be utilized by government.

The aim of this study is to present a development example and a field arrangement option in the selected region of illegal settlements and settlements contrary to development plan by rearranging the unpleasant settlements having insufficient social and sub structural facilities according to a development plan features. The applicability conditions of this presented option in Turkey and Istanbul will be tried to bring up. Carrying out an application based on theoretical equivalent value method is aimed to inform colleagues, local public authority and to open this subject into discussion. The parts of this project are the owners and the municipality that will re-

alize and finance the project and will be responsible for the project.

There are no predetermined circulation values of real estates according to objective conditions in Turkey. Besides, the level of integral and organized real estate development systemization is not up to the level of developed countries. It is thought that there will be a beginning with this study. The circulation values of real estates (circulation-market value) are taken as a base for the values. The application is based on settlement development according to development plan instead of the field – parcel development by parcel planning.

### DEĞİNİLEN BELGELER

**YILDIZ, N., 1996**, "Arsa Düzenlemesi. Kentsel Toprak Düzenlemesi Ders Notları", İstanbul.

**SEELE, W., 1995**, "Seminer Notları". Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.

**GÜTTLER, H., 1984**, "Federal Almanya'da Belediye Arazi ve Arsa Politikası, Özel Hukuka Göre Arsa Sağlanması Ve Hazır Tutulmasına İlişkin İncelemeler", Vermessungswesen und Raumordnung, Almanya.

**ÜLGER, E., 1996**, "İstanbul'da Konut Değerleri ve Bazı Ekonomik Etkenlerle İlişkisi Üzerine Bir İnceleme", TMMOB Harita Ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayın Organı, sayı: 80, syf;1.

**ÜLGER, E., DEMİR, H., 2001**, "İmara Aykırı ve Kaçak Yapılmış Alanlarda Arsa Düzenlemesi Seçeneği", HKMO Dergisi, Sayı: 87.

**Yayına Geliş - Received** : 02.03.2004

**Yayına Kabul - Accepted** : 23.06.2004

## EK - 1

SIRA NO	PAFTA	ADA	PARSEL	ALAN	KAT ADDEDİ	SU	TELEFON	ULASIM	ILK MALIK **	SON MALIK **	NUFUS	MEMLEKET	ILK DEĞER	SON	VERGİ	EDİNİME ŞEKLİ	DURUMUNDAN MEMNUNMULU?	NEREDE YAŞAMAK İSTER?	KAPI NO	CADDE VEYA SOKAK ADI
1	4/1	0	831	332,00	2	1	1	0	1	HASAN İÇTEN	8	ORDU	750000	4000000000	1150000	1	1	2	3	KAYALAR CAD.
2	4/1	0	834	156,00	4	0	0	0	0		0		0	3500000000	0	0	0	0	10	KAYALAR CAD.
3	4/1	0	835	132,00	3	0	0	0	0		0		0	3000000000	0	0	0	0	12	KAYALAR CAD.

\* 0 : Yok, 1 : Var.

\*\* 0 : İlgili Yok, 1 : Sarıgazi yada Çamlık'a yurtime ve toplu taşıma, 2 : Özel araç.

\*\*\* 0 : İlgilisi yok.

\*\*\*\* 0 : Bilinmiyor.

\*\*\*\*\* 0 : İlgili yok, 1 : Aşa olarak satın alma, 2 : Yapı olarak satın alma, 3 : Bilmiyor.

\*\*\*\*\* 0 : İlgili yok, 1 : Hayır, 2 : Evet, 3 : Kararsız, 4 : Genel sorunlardan rahatsız.

\*\*\*\*\* 0 : İlgili yok, 1 : Fark etmez, 2 : Daha iyi bir yer, 3 : Genel sorunların olm. bir yer