

# VAKIF TAŞINMAZLARDA ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMESİ SÜRECİNİN İNCELENMESİ\*

Dr. Yakup Emre ÇORUHLU\*\*  
Doç. Dr. Osman DEMİR\*\*\*

---

\* Bu makale hakem incelemesinden geçmiştir ve TÜBİTAK-ULAKBİM Veri Tabanında indekslenmektedir.

\*\* Harita Yüksek Mühendisi, Başbakanlık, Vakıflar Genel Müdürlüğü, Trabzon Bölge Müdürlüğü, Yatırım ve Emlak Şube Müdürlüğü, yecoruhlu@gmail.com

\*\*\* Harita Yüksek Mühendisi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, osmand@ktu.edu.tr



## Ö Z

3194 sayılı İmar Kanunu 18.maddesi uyarınca “Arsa ve Arazi Düzenlemesi” yapılmaktadır. Uygulamalarda, Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kapsamında sosyal donatı alanlarının kamu eline geçmesi, sağlıklı kent dokularının oluşturulması ve kentlerin ihtiyacı olan imar parsellerinin elde edilmesi için uygulama sonrası meydana gelecek değer artışı karşılığında düzenlemeye giren parsellerden maksimum %40’lık kesintiler yapılabilmektedir. Uygulamada Belediyelerin yaptığı en büyük yanlış anlama, vakıf taşınmazların kamu malı veya Maliye Hazinesi taşınmazı olarak değerlendirilmesidir. Hâlbuki mazbut vakıf taşınmazların mülkiyeti bizzat o mazbut vakfın tüzel kişiliğindedir. Vakıflar Genel Müdürlüğü 5737 sayılı Vakıflar Kanunu uyarınca sadece o vakfın yönetim ve temsilini yapmaktadır. Vakıf taşınmazlar hayrat ve akar olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Vakıf taşınmazların düzenleme sınırı içinde kalması durumunda dikkat edilmesi gerekenler ile örnek vakıf taşınmazların imar uygulamalarındaki durumu irdelenecektir.

**Anahtar Sözcükler:** Vakıf, akar, hayrat, arsa ve arazi düzenlemesi, imar planı.

## INVESTIGATION OF THE LAND READJUSTMENT PROCESS ON FOUNDATION PROPERTIES

### ABSTRACT

*The Land Readjustment (LR) applications in Turkey have been performed based on the 18th article of the Zoning Law numbered 3194. In these applications, up to %40 percent of the cadastral parcels in LR application zone will be minimized by the municipal authorities, and used in order to obtain social reinforcement areas, for constitution of the healthy urban fabric, and to produce development parcels need of the city which will eventually increase parcel value in return after the application. The main misunderstanding that the municipal authorities make during the application is considering the foundational properties as public/state properties or the Department of Treasury properties. However, ownership of the foundation properties belongs to the legal entity of foundations. According to the Foundations Law numbered 5737, the foundations in Turkey are administrated and represented only by General Directorate of Foundation (in Turkish VGM). Finally, the foundation properties in Turkey are classified as charities (hayrat in Turkish) and real property (akar in Turkish), in terms of their functions. The points that needed to be taken into account carefully in case the foundation properties remain in the application areas and also situations of sample foundation properties in LR applications will be studied in this paper.*

**Keywords:** *Foundation, real estate, charities, land readjustment, development plan.*

## GİRİŞ

**Y**ardımlaşma ve dayanışmayı esas alan, köklü bir geçmişe sahip vakıf müessesesi; İslam anlayışı ile şekillenmiş ve Türk medeniyeti ile kurumsal bir yapıya kavuşturulmuştur. Osmanlı Devletinde vakıflar; bütün sosyal kurumları içine alan veya bütün sosyal kurumların çalıştığı, kullandığı bir hukuki organizasyon olarak dini, eğitim, sağlık, şehircilik, bayındırlık ve sosyal hizmetler başta olmak üzere birçok alanda hizmetlerin yürütülmesini sağlamıştır. Bu kapsamda önce Evkaf Nezareti, daha sonra Şer'iyye ve Evkaf Vekâleti akabinde Vakıflar Umum Müdürlüğüne devredilmiştir. Daha sonra Vakıflar Genel Müdürlüğü adını alan kurumun bugünkü mevcut yapısına ilişkin esaslar 20.02.2008 tarih ve 5737 sayılı Vakıflar Kanunu ile belirlenmiştir<sup>[1]</sup>.

Vakıf şart ve gayelerinin yerine getirilmesi noktasında Vakıflar Genel Müdürlüğü mazbut vakıf taşınmazların değerlendirilmesi ile vakıf hizmetlerini yerine getirmekle yetkili bir kurumdur. Bu hayır ve şartların yerinde getirilmesi noktasında vakıflar vakıf arazi ve arsalarının en optimum şekilde kullanılması gerekmektedir. Bu arazi ve arsaların yatırıma dönüşmesi sayesinde elde edilen gelirlerle vakıfların hayır şartları sürdürülmektedir. Bu çalışma kapsamında mücavir alandaki vakıf taşınmazı olan kadastro parsellerinin imar parseline dönüşüm süreci imar planı ve 18. madde uygulaması açısından incelenerek bu süreçlerde yaşanan olumsuzlukların neler olduğu araştırılacaktır.

## GENEL BİLGİLER

Arsa ve Arazi Düzenlemesi (AAD), şehir planlaması açısından düşünüldüğünde; kullanışsız yapıya sahip kadastro parsellerinin daha ekonomik ve şehircilik mantalitesine uygun kullanılabilir bir forma dönüşümünü sağlayan bir planlama aracıdır<sup>[2]</sup>.

Arazi ve Arsa Düzenlemesi (AAD), kentsel alanlarda hem yeni alanların gelişimi hem de yapılaşmış alanların yeniden organizasyonu için kullanılan bir yöntemdir. Bu yöntemin uygulanması ile, tarımsal arazi ya da yarı-kentsel arazinin kentsel arsaya dönüşümü sağlanmaktadır<sup>[3]</sup>.

AAD'de temel ilke, bir düzenleme bölgesindeki mevcut kadastro parsellerinin tek bir kütle haline getirildikten sonra -imar planı verilerine uygun olarak- yeni imar parselleri şeklinde düzenlenip yeniden mal sahiplerine geri

[1] URL-1. <http://www.vgm.gov.tr>. (30.08.2012)

[2] Doebele, W.A. (1982), ed., Land Readjustment: A Different Approach to Financing Urbanization. Mass., Lexington Books, USA.

[3] Türk ŞŞ., (2009), Arazi ve arsa düzenlemesi yöntemi ve uluslar arası çerçevede etkin uygulanabilirliği, itüdergisi/a mimarlık, planlama, tasarım Cilt:8, Sayı:1, Sayfa:117-126

verilmesi, aynı zamanda' da kamuya ait alanların kamu hizmetine sunulmasını sağlamaktır<sup>[4] [5]</sup>. Gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi Türkiye'de kılal topluldan kentsel topluma geçme ve buna bağılı olarak köyden kente göçünde etkisi ile iyice büyüyen şehirlerin ihtiyacı haline gelen alanların hızlı ve ekonomik şekilde şehre kazandırılması gerekmektedir<sup>[6]</sup>.

Kentsel alanlarda AAD yöntemi, ilk kez 19. yüzyılın ikinci yarısından sonra Almanya'da uygulanmaya başlamıştır. Ancak, daha önceki yüzyıllarda AAD'nin daha basit şeklinin kentsel alanlarda büyük yangınlar sonrasında bazen kullanıldığı da bilinmektedir. Özellikle, II. Dünya Savaşı sonrasında günümüze kadar bu teknik, kentsel arazinin yeniden gelişimi için Almanya, Fransa ve Japonya'da yoğun biçimde kullanılmıştır<sup>[7], [8]</sup>.

1980'li yıllarda Endonezya, Nepal, Malezya, Tayvan, Tayland gibi Uzakdoğu'nun gelişmekte olan ülkelerinde de yoğun olarak AAD kullanımlarının yaygınlaştığı bilinmektedir. Hangi ülkede uygulanırsa uygulansın temel olarak yöntemin uygulanmasında, arazi ve arsa düzenleme alanına giren bütün parsellerin alanlarının toplamından yollar, parklar, otoparklar vs. gibi kamu kullanım alanları için ortak alanlar ayrıldıktan sonra kalan alan, düzenlemeye girme oranında ya alan büyüklüğüne ya da değer kriterine göre arazi sahiplerine dağıtılması esas alınmaktadır<sup>[9]</sup>.

Ülkemizdeki AAD uygulamaları ile, imar uygulama planlarının kısa bir süre içerisinde araziye yansıtılarak, yap inşasına uygun yeni imar parsellerinin üretilmesi amaçlanmıştır. Ülke genelinde yürütülen AAD çalışmalarında uygulana gelmekte olan mevcut kanun ve yönetmelikler bu amaca imkan sağlamak ile birlikte, yapılan düzenleme çalışmalarında hâlâ bir takım ciddi problemlerin olduğu bilinmektedir. Özellikle yapılan uygulamalarda, parsellerin yeniden dağıtım aşamasında, parsellerin objektif kriterlere göre değerlendirilememesi, proje planlaması'nın eksikliği ve mevcut teknolojinin yeterince kullanılamaması,

- 
- [4] 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.
- [5] Doebele, W.A. (1986), "Conceptual Models of Land Readjustment" in Minerbi, L. et al., ed., Land Readjustment: The Japaneese System, A Lincoln Institute of Land Policy Book, Boston, USA.
- [6] Konursay SS., (2004), Land Readjustment Process in Urban Design: Project Management Approach, M.Sc. Thesis, İzmir Institute of Technology, İzmir, Turkey.
- [7] Larsson, G., (1997), Land Readjustment: A Modern Approach to Urbanization, ,England, Avebury Ltd.
- [8] Hayashi K., (1982)"Land Readjustment in Nagoya", in Land Readjustment: A Different Approach to Financing Urbanization—edited by William Doebele, September 1982, Lexington Books, USA.
- [9] Türk ŞŞ., (2009), Arazi ve arsa düzenlemesi yöntemi ve uluslar arası çerçevede etkin uygulanabilirliği, itüdergisi/a mimarlık, planlama, tasarım Cilt:8, Sayı:1, Sayfa:117-126

yapılan uygulamaların zayıflıkları olmakla birlikte yargıya intikal eden uygulamaların bozulma nedenlerindedir<sup>[10] [11], [12], [13]</sup>.

Bıyık ve Uzun, 1990 a göre: “AAD gerçekte, herhangi bir bölgedeki mevcut kadastro yapısını imar planı ile değişime zorlamaktadır. Çünkü yapılan uygulama ile sadece o bölge içerisindeki kadastro parsel sınırları değil, mülkiyete ait mevcut ekonomik değerler de değişime uğramaktadır.” İmar planının bölgeye gelişi, o bölgedeki kadastro parsellerinin sahip olduğu mevcut ekonomik değerleri olumlu yönde etkilemektedir, ancak bu etki bütün parseller için aynı değildir. Dolayısı ile, çoğu kez mal sahiplerinin uygulamalardan şikayetleri söz konusu olmaktadır<sup>[14] [15]</sup>.

### **Arsa ve Arazi Düzenlemesi (AAD-3194/18. Madde) İşleminin İrdelenmesi**

İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin (AADY) 5. maddesinin birinci fıkrasında bu husus vurgulanmıştır<sup>[16]</sup>. Bu taşınmaz için yasanın ve yönetmeliğin şu ilkeleri göz önüne alınmalıdır;

- a. İmar hududu içinde bulunan ... arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın birbirleriyle, yol fazlalarıyla, kamu kurumlarına veya belediyeye ait yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil,

[10] Yıldız, N. (1987), Arsa ve Arazi Düzenlemelerinde Eşdeğerlik ve Eşitlik ilkelerinin Karşılaştırılması, Türkiye I.Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, s.415-428.

[11] Akyol, N. (1987), “İmar kanununun 18.maddesine göre yapılan imar uygulamalarında yeni dağıtımdaki arazi değer farklılıklarının gözetilmesi,” KTU.MMF Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü Güz Yarıyıl Seminer Programı, Trabzon.

[12] Yomralıoğlu, T. (1988). “Arsa ve Arazi Düzenlemeleri Çalışmalarında Bilgisayardan Yararlanma,” MLS Tezi, K.T.Ü. FBE, Trabzon.

[13] Bıyık, C. ve Uzun, B. (1990), “Mevzuat ve Uygulamaların Işığında Arsa ve Arazi Düzenlemesinin Proje Çerçevesinde İncelenmesi ve Karşılaşılan Problemler,” 3194 sayılı imar Kanunu 18.Madde Uygulamaları Semineri, T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Ankara.

[14] Yomralıoğlu, T. (1988). “Arsa ve Arazi Düzenlemeleri Çalışmalarında Bilgisayardan Yararlanma,” MLS Tezi, K.T.Ü. FBE, Trabzon.

[15] Yomralıoğlu, T. (1990), “The Development of a Computer-Based Urban Land Readjustment System,” A PhD Research Proposal, Department of Surveying, University of NCL, Newcastle upon Tyne, UK.

[16] Uygulamalarda aşağıda genel hatları ile verilen süreçlere özellikle takip edilmelidir.  
[16] T.C. Resmi Gazete, (1985), İmar Kanununun 18.Maddesi Uyarınca Yapılacak Arsa ve Arsa Düzenlemesi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik, Başbakanlık Basımevi, Tarih: 02.11.1985 Sayı: 18916 Mükerrer Sayfa: 75-86

hisseli ... göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir (3194/18-fıkra 1)<sup>[17]</sup>.

- b. Ayrıca, yönetmelikte belirlenen parselleme-tahsis ilkelerine göre düzenleme sonucunda oluşacak imar parsellerinin mümkün olduğu kadar aynı yerdeki eski parsel sahibine tahsisi (AADY madde 10/a), bu imkan olmadığı veya mal sahibine teknik nedenlerle müstakil parsel verilememesi halinde, bu parsel yerine mümkün olduğu kadar aynı şart ve değerde hisseli parsel verilmesi gerekmektedir (AADY madde 10/c). Plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır (AADY madde 10/b).

### **Düzenleme Alanlarının Tespiti ve Düzenleme Sınırının Geçirilmesi Esasları**

3194 Sayılı Yasanın 18. maddesine göre yapılacak imar uygulamaları, geniş alanları kapsayabileceği gibi çok küçük alanlarda, kısmen imara uygun yapılaşmış imar adasının bir kısmında veya ada bazında da yapılabilir.

Uygulamanın yasa ve hukuka uygun gerçekleştirilmesi ve kısa zamanda sonuçlandırılması için aşağıdaki hususlara dikkat edilmesi gerekmektedir.

- Kadastral parsellere tahsis edilecek imar parsellerinin bulunduğu alandan uzakta verilmemesi için, düzenleme alanlarında bölgeleme yapılmalıdır.
- Düzenleme sınırı, düzenleme ile iskâna açılacak alanın ihtiyaç duyduğu sosyal ve teknik alt yapıyı sağlayacak şekilde tayin edilmelidir.

### **İmar Düzenlemelerinde Uygulama Etaplarının Belirlenmesi Ölçütleri**

İmar uygulamalarında düzenleme bölgeleri belirlenmesi aşamasında; kadastro parsellerinin imar uygulaması sonucunda mevcut konumlarından olabildiğince sirküle olmayacak büyüklükte, düzenlemeye konu kadastro parsellerinin benzer özelliklerde topoğrafik değerlere sahip parselleri kapsamı, bir düzenleme bölgesinde kamuya ayrılacak alanların, diğer uygulama bölgeleri ile olabildiğince aynı oranlarda büyüklüklere sahip olması, gibi ölçütler dikkate alınarak düzenleme bölgeleri belirlenir. Bunun için aşağıdaki ölçütlerin dikkate alınmasında objektif bir imar uygulaması için faydalar vardır:

[17] T.C. Resmi Gazete, (1985), 3194 sayılı İmar Kanunu, Başbakanlık Basımevi, Tarih: 09.05.1985 Sayı: 18749 Sayfa: 1–20



- a. Topoğrafyanın Dikkate Alınması; yani aynı bir düzenleme bölgesindeki kadastral parsellerin eğimi, ortalama eğimin  $\%(+/-)$  3-6 'sı mertebesinde fazla olmamalıdır.
- b. İnşaat Yoğunluk Değerlerinin Homojen Olması; bir imar parselinin değerini belirleyen en önemli nesnel ölçüt yapılaşma yoğunluğu (kullanma hakkı) ve yapı nizamıdır. Aynı yoğunluğunca değerli yapı adalarının bir düzenleme sahasında bulunması DOP-tahsis veya külfet-nimet dengesinin yerine getirilmesinde önemli bir etkidir.
- c. Doğal ve Fiziksel Eşiklere Uyulması; Yeryüzü üzerinde topoğrafya oluşumunda kimi doğal eşikler oluşmuştur. Örneğin; dereler, vadiler, tepeler, kayalıklar, kumullar gibi bu doğal topoğrafik yüzeylerin yanında insanların doğaya müdahalesi ile oluşturulmuş fiziksel eşikler ise; karayolları, demir yolları ve süreklilik arz eden kamusal tesis alanları (askeri alanlar, üniversite kampüsleri, SİT bölgeleri vb.) gibi.
- d. Düzenleme sınırlarının geçirilmesinde diğer önemli bir etken de kamu tesislerinin (AAD madde 12 de belirtilen) düzenleme sahasında homojen olarak dağılmış ve her birinden birer adet bulunması parsellerin bu tesislere katılım oranını minimuma indirerek müstakil parsel olabilmek için gerekli minimum parsel boyutlarının altına düşme ihtimali ortadan kalkmış ve böylece düzenleme sonucunda arzu edilmeyen hisseli parsel oluşturulma zorunluluğundan olabildiğince kaçınma sağlanmış olacaktır<sup>[18]</sup>

### **Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO) ve Kamu Tesis Alanlarına Tahsis Oranı (KOPO)**

İmar Kanununun 18. maddesinde “İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re’sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır. Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımını sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında “düzenleme ortaklık payı” olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme

[18] Uzun, B., (1992), İslah İmar Planı Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Yolları, İller Bankası Vakıf Dergisi, Sayı: 7, Ankara, s. 13-16.

ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez.” Hükmü bulunmaktadır. 18. madde uygulamasından önce eğer isteğe bağlı 15 ve 16 uygulamaları ile terk yapılmış ise bu terk miktarlarının dikkate alınarak uygulama yapılmasıdır. Diğer bir husus ise DOP kapsamında oluşturulması tasarlanan ibadet alanı gibi bir takım fonksiyonu olan taşınmazlarda uygulama bittikten sonra yine aynı ya da benzer fonksiyon verildiği düşünüldüğünde bu taşınmazlardan DOP kesinti yapılmaması gerekmektedir.

Hastane, kreş, BHA ve diğer resmi tesisler olarak Kamu Tesis Alanlarına Tahsis edilerek karşılanmalıdır. Burada dikkat edilmesi gereken husus Kamu Tesis Alanına rastlayan kısımların; uygulamaya katılan tüm taşınmazların belli bir oranda hisselendirilmesi sonucu oluşturulmasıdır.







*askıya çıkarılmadan önce ilgili idareler tarafından Genel Müdürlüğe bildirilmesi zorunludur. Mazbut vakıf taşınmazlarında akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılır.”* ibareleri yer almaktadır<sup>[19]</sup>.

İlgili Belediyece yapılan 18. madde uygulaması esnasında yukarıda belirtilen hususların dikkate alınmadığı; dolayısıyla İdarenin görüşü alınmadan akar niteliğinin engellenmesi yönünde kadastro parseli olan vakıf taşınmazın büyük kısmının BHA na tahsis edildiği, ve BHA KOP kapsamında olduğundan düzenlemeye dahil edilen tüm parsellerin hisselendirilmesi ile oluşturulması gerekirken sadece vakıf taşınmaz hissesinden karşılandığı bununda imar mevzuatı açısından uygun bir durum olmadığı gerekçesiyle bir kısmında hisseli imar parseli oluşturulduğu, bununda yatırımı kısıtlayıcı bir faktör olduğu bilinmektedir.

Zikredilen nedenlerden dolayı yapılan düzenleme İdarece uygun bulunmamıştır. Bahsi geçen taşınmazın İdaremiz adına hisse durumu “tam” olan ve imar planında yapılaşma şartının yatırım yapmaya elverişli bir imar parseli (konut, ticaret vs.) şeklinde düzeltilip, vakıf mağduriyetinin giderilmesi gerektiği Belediye Başkanlığına iletilmiştir.

### **1. Uygulamaya 30 günlük askı süresi içinde yapılan yazılı itirazın ilgili Belediyece değerlendirilmesi:**

Vakıf akarlarının devamının sağlanması noktasında gerekli imar düzenlemelerinin yapılarak askı ilanından önce görüş alınmak suretiyle İdareye gönderilmesi için gerekli değişikliğin yapılması talebi ilgili Belediye Encümenince RED edilerek konu Belediye Meclisine iletilmiş ve burada da talep uygun görülmemiş RED olunarak uygulama kesinleşerek yeni parseller tapu siciline tescil edilmişlerdir.

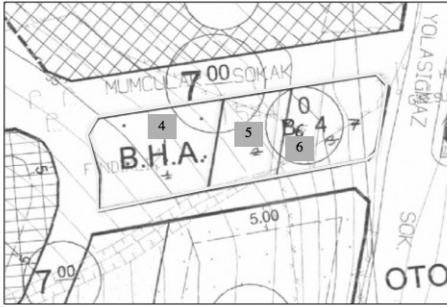
### **1. Uygulamaya 60 günlük süre içinde İdari Mahkemeye dava açılması**

Söz konusu imar uygulamasının yürütmesinin durdurulması için ilgili İdari Mahkemeye gerekli işlemin yürütmesinin durdurulması talebiyle dava açılmıştır ve davanın ara kararı sonucunda uygulamanın yürütmesi KTA ya yapılan hisselendirmenin düzenlemeye alınan tüm parsellerden yapılmadığı gerekçesi ile durdurulmuştur. İlgili Belediyesince İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca ilgili taşınmazların yeniden düzenlemeye tabi tutulması için yeni bir düzenleme yapılmıştır.

[19] T.C. Resmi Gazete, (2008), 5737 sayılı Vakıflar Kanunu, Başbakanlık Basımevi, Tarih: 27.2.2008 Sayı: 26800 Tertip: 5 Cilt: 47 Sayfa: 10241–10263.

## 2. Uygulama:

Yeni düzenlemeyle vakıf taşınmazların imar durumu aşağıdaki gibi oluşmuştur. 1 .uygulama sonrası imar ada sınırı dikkate alınarak herhangi bir DOP kesintisi yapılmaksızın yeniden uygulama yapılarak vakıf adına tahsisi yapılan durumların özet tablosu aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur.



**Şekil 5: 2. uygulama sonrası dağıtım**

Tablo 2. 2. Uygulama sonrası Vakıf Taşınmazların durumu

Pafta	: 15	Pafta	: 15	Pafta	: 15
Ada	: 1544	Ada	: 1544	Ada	: 1544
Parsel	: 4	Parsel	: 5	Parsel	: 6
Yüzölçümü	: 363,37	Yüzölçümü	: 177,55	Yüzölçümü	: 126,69
Niteliği	: Arsa	Niteliği	: Arsa	Niteliği	: Arsa
Hisse	: 1438/2400	Hisse	: Tam	Hisse	: 2169/2400
Hisse alanı	: 217,67	İmar Durumu	: B-4	Hisse alanı	: 114,49
Malik	: Vakıf ve his.	Malik	: Vakıf	Malik	: Vakıf ve his.
İmar Durumu	: BHA			İmar Durumu	: B-4

Bu uygulama neticesinde 1.uygulamadaki teknik belirsizliklerin daha iyi vurgulanması ve sonuçta vakıf lehine bir kayıp olmaması için gerekli hesaplamalar yapılarak aşağıdaki durumlar tesit edilmiştir.;

### 2. Uygulamaya 30 günlük askı süresi içinde yapılan yazılı itirazın ilgili Belediyece değerlendirilmesi:

Uygulamanın sadece Belediye Hizmet Alanını oluşturmak için yapıldığı tespit edildiği, mahkemenin kesin kararı beklenilmeden, iptal edilen uygulamanın yanlış ve hatalı olduğu düşünülen verileriyle parselasyon şeklinde

yeni bir uygulama yapıldığı, iptal edilen uygulamadaki DOPO hesaplanırken kullanılan veriler dikkate alındığında 302 ada 343 nolu parselin daha önceki terk miktarları DOPO hesabında ve buna ilişkin Meclis Kararında açıkça ifade edilmediğinden DOPO nun ne şekilde hesaplanarak 0,3975473 olarak tespit edildiğinin anlaşılacağı,

Kamu tesis alanlarına hisselendirme yapılırken kullanılacak olan KOPO hesabının ayrıca yapılmadığı

DOPO ve KOPO nun hesaplanarak yapılan hesaptan görüleceği üzere DOPO = 0.29364789 olarak hesap edildiği, bu işlemde sonra 0.301642 olarak hesap edilen KOPO hesaplanırken düzenlemeye giren tüm parsellerin hisselendirilmesi şeklinde hesap yapılması gerektiği

Oysa, Belediye Encümen Kararında düzenlemeye dahil edildiği belirtilen 302 ada 343 nolu parsel de BHA nda hisselendirilmediği tespit edilmiştir.

Yine 5737 SK nun 22 maddesinde “*Mazbut vakıf taşınmazlarında akar (5737 SK Madde3) niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılır.*” ibaresi yer almaktadır. Kanun maddesinin bu emri uygulanırken şüphesiz ki vakıfların hisseli taşınmazların idare edilerek akar niteliğinin devamının sağlanması noktasında bir zorluk yaşanacaktır. Bu zorluğun aşılması için olabildiğince müstakil vakıf parseli üretme yöntemine gidilmesi gerekmektedir.

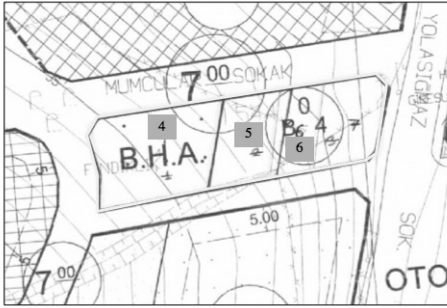
Uygulamanın incelenmesinden Belediye Encümeni kararı ile yapılan imar uygulamasının yasa ve yönetmelikte öngörülen düzenleme esaslarına uygun olmadığı gerekçesi ile İdare Mahkemesince iptal edildiği anlaşılmıştır. İptal edilen düzenlemedeki ada ve parseller üzerinden yeniden düzenleme yapıldığı, ancak ilk düzenlemenin iptal edilmesi nedeniyle, düzenlemenin yapıldığı bölgede kadastral mülkiyete dönüş sağlanmış olacağından, yeni yapılan düzenlemenin kadastral durum dikkate alınmak suretiyle yapılması gerekirken, iptal edilen düzenlemede yer alan parseller üzerinden yapılan 2. uygulamanın parselasyon işleminde mevzuata uyarlık bulunmadığı belirlenmiştir.

Tüm bu yukarıda yazılı hususlarla ilgili bilgi ve hesaplamalar ve özet tablolar ilgili Belediye Başkanlığına sunulurken bu gerekçelerden dolayı gerekli uygulamanın iptal edilerek yeniden düzenlenmesi talebi yenilenmiştir.



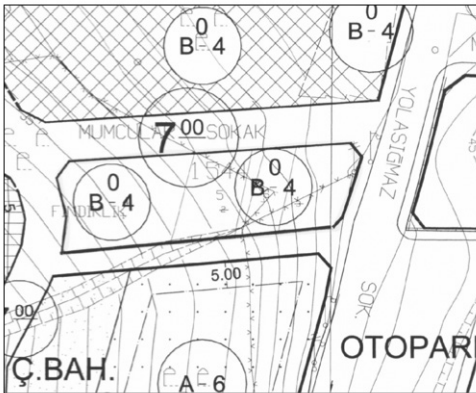
### 3. Uygulama:

Yeni düzenlemeyle oluşan vakıf taşınmazların imar durumu incelenerek ilgili Belediye Başkanlığına sunulmuştur. İlgili Belediye Meclisinin kararı ile itirazda belirtilen hususların dikkate alınarak İmar Planında BHA olarak işlenmiş alanın, B-4 olarak değiştirilerek değişimin 1/5000 lik nazım imar planına ve 1/1000 lik uygulama imar planına işlenmesine karar verilmiştir.



**Şekil 6: 3. uygulama ile oluşan meri imar durumu**

Daha sonra ilgili Belediyesi Encümeninin kararına istinaden 1544 adada yeniden 18.madde uygulaması ile Arsa ve Arazi Düzenlemesi 1. uygulamadaki DOPO dikkate alınarak DOP kesintisi yapılmadan gerçekleştirilmiştir. Yeni uygulamadan sonra vakıf adına kayıtlı 1544 ada da mevcut parseller düzenlemeye alınarak hiçbir DOP kesintisi yapılmadan eski parsel sınırları değiştirilerek yeniden 4, 5, 6, 7 parsel sayılı taşınmazlar oluşturulmuş olup, yeni oluşan parsellerin özet bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.



**Şekil 7: 3. uygulama ile oluşan meri imar durumu**

Tablo 3: 3. Uygulama sonrası Vakıf Taşınmazların durumu

Pafta	: 15	Pafta	: 15	Pafta	: 15
Ada	: 1544	Ada	: 1544	Ada	: 1544
Parsel	: 4	Parsel	: 5	Parsel	: 6
Yüzölçümü	: 285,16	Yüzölçümü	: 155,07	Yüzölçümü	: 142,76
Niteliği	: Arsa	Niteliği	: Arsa	Niteliği	: Arsa
Hisse	: Tam	Hisse	: Tam	Hisse	: 1710/2400
Malik	: Vakıf	Malik	: Vakıf	Malik	: Vakıf ve his.
İmar Durumu	: B-4	İmar Durumu	: B-4	Hisse alanı	101,72
				İmar Durumu	: B-4

Vakıf mevzuatı açısından bakıldığında nihayetinde mazbut vakıf olan ve akar vasıflı olarak tanımlanmış işbu vakıf taşınmazın akar vasfının devamının sağlanabilmesi için gerek Mahkeme kararı gerekse yapılan haklı itirazlar neticesinde imar durumu komşu ada imar durumlarına yakın bir hale plan değişikliği ile dönüştürülerek hemen akabinde bu alanda 18.madde uygulaması yapılmıştır. Gelinek noktada vakfın akar vasfında devamlılığı sağlayacak durum yakalanmıştır. Ancak, Vakıflar Kanununun 22. maddesinde belirtilen hususlar göz ardı edilmiştir. Plan değişikliğinden ve 18. madde uygulaması sonucu oluşan durumların Belediyenin ilan panosuna asılmadan önce vakıflara bilgi verilerek görüş istenmesi atlanmıştır.

## ÖRNEK 2:

1979 Tarihli tapu kayıt örneğinden anlaşıldığı üzere 30 parsel sayılı vakıf taşınmaz 8474,00 m<sup>2</sup> miktarlı olarak kayıtlı bulunmakla birlikte vakıf taşınmaz mallar sicillerinde akar vasfı ile tescillidir. Aşağıda görünen imar durumu 1985 tarihli olup imar uygulaması yapılmadığı bilinmektedir. 2004 yılında ilgili Belediye imar planında görülen imar yolunun açılması talebinde bulunmuştur. İmar Kanunu'nun 11. maddesinde; “*İmar planlarında; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait gayrimenkuller ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket ve savunma amaçlı yerler hariç Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye veya valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye; belediye ve mücavir alan hudutları dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir.*”

denilmektedir. Bu nedenle vakıf taşınmazdan imar uygulaması yapılmaksızın bedelsiz terk yapılması mümkün değildir.



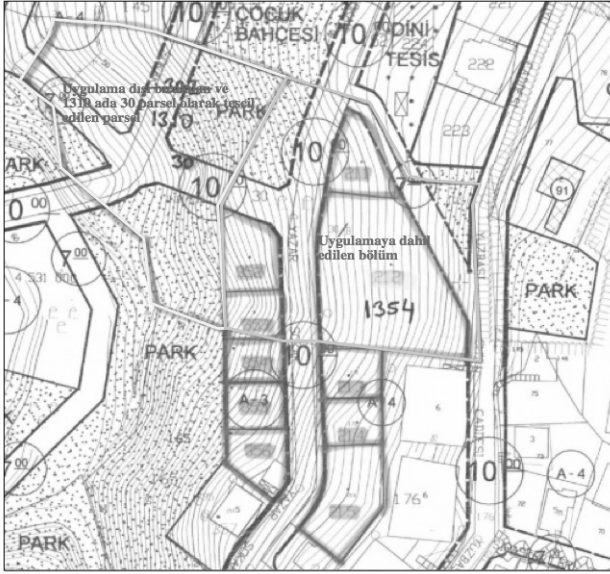
**Şekil 8: meri imar durumu**

### 1. Uygulama

2005 yılında söz konusu 302 ada 30 parsel sayılı taşınmazın 1310 ada 30 parsel sayılı olarak uygulama dışı bırakılan bölümü hariç geri kalan kısmı 3194 sayılı kanun kapsamında 18. madde kapsamında "Arsa ve Arazi Düzenlemesi" ne tabi tutulmuştur. Yapılan uygulamada DOPO %38,982896 hesaplanmış ve uygulama dağıtım tahsis parselasyon ve diğer tüm bilgi ve belgeleriyle idareye iletilmiştir.

### 1. Uygulamaya 30 günlük askı süresi içinde yapılan yazılı itirazın ilgili Belediyece değerlendirilmesi:

Uygulamaya Vakıf akarlarının devamının sağlanması noktasında gerekli imar düzenlemelerinin yapılarak askı ilanından önce görüş alınmak suretiyle İdareye gönderilmesi için gerekli değişikliğin yapılması talebi ilgili Belediye Encümenince RED edilerek konu Belediye Meclisine iletilmiş ve burada da haklı olan talep uygun görülmemiş RED olunarak uygulama kesinleşerek yeni parseller tapu siciline tescil edilmişlerdir.



### Şekil 9: uygulama ile oluşan parselasyon

302 ada 30 parselin 30/B ile gösterilen kısmı uygulama sonra aşağıdaki tabloya dönüşmüştür.

Tablo 4: 1.Uygulama Sonucu oluşan durum

Ada	Parsel	Alan	Cinsi	Malik	Hisse(vakıf)	İmar durumu
1310	356	308.02	Arsa	Vakıf ve his.	562/2400	A-3
1310	355	251.94	Arsa	Vakıf ve his.	481/2400	A-3
1310	354	225.46	Arsa	Vakıf ve his.	290/2400	A-3
1310	353	242.40	Arsa	Vakıf	Tam	A-3
1354	212	2303.26	Arsa	Vakıf	Tam	A-4
1354	213	271.58	Arsa	Vakıf ve his.	612/2400	A-4
1354	214	252.05	Arsa	Vakıf ve his.	695/2400	A-4
1354	215	568.93	Arsa	Vakıf ve his.	160/2400	A-4

### 1. Uygulamaya 60 günlük süre içinde İdari Mahkemeye dava açılması

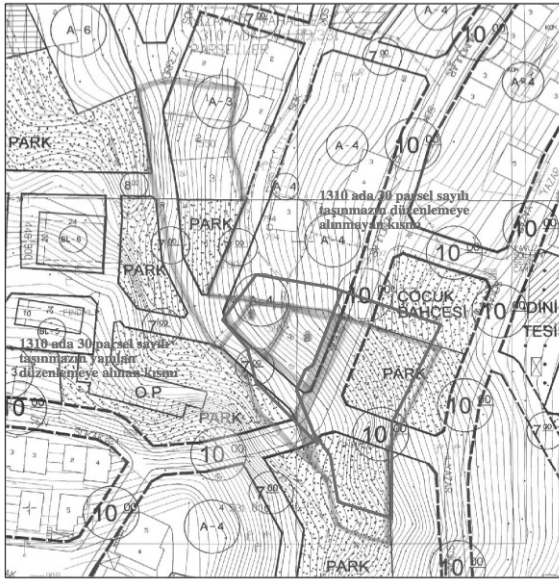
Uygulama kesinleşerek tapu siciline tescil edilmiştir. Akabinde 2005 yılında vakıf aleyhine oluşan durumlarla ilgili İdari Mahkemeye dava açılmış ve İmar Uygulaması yürütmesinin durdurulması talep edilmiştir. Yapılan yargılama neticesinde İmar Uygulamasının uygun olduğu gerekçesiyle İdari Mahkemeye açılan dava 2006 yılında reddedilmiş ve Danıştay'ca 2009 yılında onanmıştır.

Anılan uygulamayla 302 ada 30 parselden ifraz edilen 1310 ada 30 parsel olarak 3748,88 m<sup>2</sup> miktarlı olarak uygulama dışında bırakılmıştır.

## 2. Uygulama:

Söz konusu 1. Uygulama neticesinde uygulama dışında bırakılan işbu 1310 ada 30 parsel sayılı 3744.88 m<sup>2</sup> miktarlı taşınmaz 2009 yılında İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca düzenlemeye tabi tutulmuştur. Gerekli olan bildirimler VK'nın 22. maddesi uyarınca İmar planı askıya çıkarılmadan yapılması ve görüş alınması gerekirken plan askıdayken yapılmıştır.

Uygulamaya giren vakıf taşınmazın meri imar durumundan yaklaşık olarak 1288 m<sup>2</sup>'lik kısmında ayırık nizam 4 kat yapılaşma şartlarına uygun olarak imar hakkı tesis edilebilmekteyken geriye kalan yaklaşık 2456 m<sup>2</sup>'lik kısmı ise DOP kapsamında kamuya ayrılması zorunlu imar yolu ve park alanında rastlamaktadır.



**Şekil 10: 2. uygulama ve meri imar durumu**

Söz konusu vakıf taşınmazın park ve 10 metrelik imar yolunun bulunduğu ve düzenlemeye alınmayan bölümü belediyenin hem imar planı sınırları hem de idari sınırlarını kapsamaktadır. Dolayısıyla imar uygulaması için bölgede sadece imar planında park alanına isabet eden bir bölgede düzenleme sınırı geçirilmesi esnasında düzenleme sınırının vakıf taşınmazın bütününe kapsayacak şekilde geçirilmesi uygulama tekniği ve mevzuatı açısından en uygun çözüm olacaktır. Zira, uygulama dışında bırakılan vakıf taşınmazda imar

yolu ve park alanı hariç bir fonksiyon kalmadığından bundan sonra uygulama tamamlandığında bu kalan kısımda bir uygulama ihtiyacı doğmayacağı kesindir. Uygulamaya sokulmayan bölümün daha ne kadar bu şekilde sürüncemede kalacağı da belli değildir.

Vakıf taşınmazın düzenlemeye alınmayan kısmının düzenlemeye alınacak şekilde düzenleme yapılması durumunda; vakıf taşınmazın içinden geçen 10 metrelik imar yolu, yol en kesiti ve güzergahı değerlendirildiğinde plan bütününde değerlendirilen kentsel kurgu içerisinde kentsel işlevler arası ilişkiyi kurmaya yönelik en önemli planlama kararları arasında yer almaktadır. Kent içi yol konumunda olan 10 metrelik taşıt yolu, barındıracağı teknik altyapı açısından da (su, kanal, elek., vb) yerleşme için ayrı bir önem taşımaktadır.

Kadastro parseli olan 1310 ada 30 parsel sayılı taşınmazın plandan görüleceği üzere ayrıık nizam 4 kat olarak isabet eden imar hakkına özel kişilerin şuyulandırılması da bu vakıf taşınmazın Vakıf İdaresince tek başına yatırım aracı olarak düzenlemesini mümkün kılmamaktadır. Anılan taşınmazın imar düzenlemesine alınmayan kısımlarının park ve yol olduğu da görülmektedir. Her iki uygulamada da bu alan düzenlemeye kasıtlı olarak sokulmamıştır. Tasarlanan düzenlemenin bu şekilde kalması durumunda düzenlemeye sokulamayan 2456 m<sup>2</sup>'lik kısımda bir daha düzenleme yapılması mümkün görülmemektedir. Zira ilgili Belediye DOP oranını hesaplarken bu alanı kasıtlı olarak düzenlemeye sokmayarak vakıf taşınmazın imar planı olan sahada bu şekilde sürüncemede kalmasına yol açmaktadır.

Tablo 5: 2. Uygulama sonrası Vakıf Taşınmazların durumu

Ada	:	501	Ada	:	501
Parsel	:	1	Parsel	:	2
Yüzölçümü	:	335,27	Yüzölçümü	:	515,26
Niteliği	:	Arsa	Niteliği	:	Arsa
Hisse	:	1848/2400	Hisse	:	Tam
Hisse alanı	:	258,16			
Malik	:	Vakıf	Malik	:	Vakıf
İmar Durumu	:	A-4	İmar Durumu	:	A-4

Aynı düzenleme sahası içinde kalan bu iki uygulamada DOP oranlarının farklı olması da ayrıca bir haksızlık sebebidir. Şöyle ki düzenleme sahasının içinde kalan bölgede Belediye imar parsellerine rastlayan kısımlarla birlikte DOP oranını yasal sınır olan %40 sınırına yakın bir yere kadar uygulama yapmış ve vakıf kadastro parselinin imar parseline dönüşümüyle içinde

özel kişileri hisselendirmiştir. Böylece kamulaştırma yapma zorunluluğunu ortadan kaldırmıştır.

İmar planında büyük kısmı umumi hizmet alanlarına rastlayan kısımlar ikilemde bırakılmaktadır. Bu vakıf taşınmaz tek bir kadastro parseli olarak düzenleme sahası içinde iki uygulamada haksız ve hukuka aykırı olarak aynı düzenleme sahası içinde farklı DOP oranlarıyla farklı zamanlarda düzenlemeye tabi tutulduğu da aşikardır. Bu işlem yapılırken de DOP oranını artıracak olan park ve imar yoluna rastlayan bölümleri düzenlemeye sokmayarak imar planının uygulama yükünü adeta vakıf taşınmazların üzerine yıkmaktadırlar.

Uygulamanın mevcut şekliyle onanması durumunda uygulamaya sokulmayan vakıf taşınmazın 2456 m<sup>2</sup>'lik bölümünde uygulama yapılıp yapılmayacağı belli değildir. Yapılacaksa ne zamana ne şekilde yapılacağı belli olmamakla birlikte DOP oranının da iki uygulamada da farklı olduğu da görülmüştür. Bu haliyle uygulama kesinleşirse bu kısımda uygulama yapma zaruryeti ortadan kalkmaktadır. Şöyle ki tüm imar parsellerine tek cepheden de olsa yol açılmış durumda olduğundan, uygulayıcı belediye yol açma amaçlı uygulama yapmayacaktır.

Ayrıca, bu kısımda imar parseli oluşturulmadığından belediye uygulama yapamayacağından ve bu alanın kamuya tahsisi planlanan alanlardan olmadığından Belediyenin uygulama yapmasını gerektirecek bir durum kalmamaktadır:



## TARTIŞMA VE SONUÇ

### **Vakıf taşınmazlar açısından;**

Gerek Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki gerekse herhangi bir mazbut vakıf mülkiyetindeki taşınmaz mücavir sahada bulunmasından dolayı İK kapsamında 18. madde uygulamasına tabi tutulduğunda; Vakıf taşınmazın akar vasfında mı yoksa hayrat vasfında mı olduğuna dair gerekli bilginin “*Arsa ve Arazi Düzenlemesi*” yani imar uygulaması yapılmadan önce uygulamayı yürüten ya da yaptıran kurum tarafından bilinmesi gerekmektedir.

Hayrat vasfında olan ve DOP kapsamında kalan mazbut vakıf taşınmazların Dini Tesis vasfında olanlarından kesinti yapılması hukuken mümkün olmadığından bu taşınmazların düzenlemeye girdiği alan kadar düzenlemeden çıkması gerekmektedir.

Akar vasfında olan vakıf taşınmazlarda akar vasfının devamını sağlayıcı şekilde imar düzenlemesi yapılması VK 22. maddesinde hükme bağlandığından akar vasıflı taşınmazların imar uygulamasında bu hükme dikkat edilmelidir. Bunun sağlanması noktasında ise uygulama yapılmadan gerekli bildirimler kanunun öngördüğü şekilde yapılarak akar vasfının ne şekilde korunabileceği kurumlar arası koordinasyonla sağlanmalıdır.

Mazbut vakıf taşınmazların sahibi olan mazbut vakıfların her birinin ayrı bir tüzel kişiliği olduğunun bilinmesi ve Vakıflar Genel Müdürlüğünün tüm bu mazbut vakıf taşınmazların yönetim ve temsilini sağladığının bilinmesi gerekmektedir.

Bu noktada gerek Vakıflar Genel Müdürlüğüne gerekse mazbut vakıflara ait taşınmazları Maliye Hazinesi ya da kamuya at diğer taşınmazlardan farklı bir konumdadır. Vakıf taşınmazlar devlet ya da kamu malı değil Vakıflar Genel Müdürlüğü himayesinde yani devletin koruması ve yönetimi altında olan taşınmazlardır.

Vakıf taşınmazların bulunduğu mücavir sahada kalan alanlardaki beş yıllık imar uygulama programlarının hazırlanmasına müteakip ilgili Vakıflar Bölge Müdürlüklerine gönderilmesi ve durumun takibinin ancak bu şekilde sağlanabileceği düşünülmektedir.

Beş yıllık imar uygulama programına alınmayan vakıf taşınmazların beş yılın bitimine müteakiben ya planda öngörüldüğü şekliyle kullanılması için gerekli planın bir an önce uygulamaya gidilmesi noktasında gerekli işlemlere başlanılmalı, ya da plan ruhuna uygun değişik fonksiyonlar verilerek vakıf taşınmazların metruk halde kalmalarının önüne geçilmelidir.

18.madde uygulamasının askı ilanı ilgili yerlerde ilan edilerek Vakıf taşınmazla ilgili bildirimler süresi içerisinde yapılmalıdır.



Bildirimlerin yapılması akabinde gerekli itirazlar dikkatle incelenmeli ve haklı itirazlar değerlendirilirken konunun yargı yoluna gidilmeden çözümü için gereken özen uygulayıcı kurum tarafından gösterilmelidir.

### **İmar Kanununun ve mevcut uygulamaların daha hakkaniyetli olması açısından;**

İmar uygulamaları taşınmaz büyüklüğü dikkate alınarak değil taşınmaz değeri dikkate alınarak yürütülmelidir. Zira kırsal arazilerde yapılan Arazi Toplulaştırması çalışmaları Toprak Endeksi, Verimlilik Endeksi vs. gibi faktörler dikkate alınarak değerlendirilme tabanlı yapılmaktayken, kentsel alanlarda yapılan imar uygulamalarının taşınmaz değerlendirilmesi şeklinde değil de taşınmaz büyüklüğü dikkate alınarak yapılması bir ironi olarak değerlendirilmelidir.

Planların yürürlüğü girmesinden itibaren beş yıl içerisinde tümünün uygulanma zorunluluğu getirilmelidir.

İmar uygulamalarında plan bütünlüğünü sağlayıcı şekilde uygulamaya gidilmesi aynı plan sınırları içinde farklı DOPO ve KOPO oranlarının olmaması ve bir parselin defalarca defa ifrazen farklı uygulamaya tabi tutulmasının önünün kesilmesi sağlanmalıdır.

Askı süresi içinde ve uygulama ile ilgili yasal itirazların yargıya taşınıp kesinleşmeden yapı ya da proje ruhsatı verilmemeli, hatta kadastro mahkemesi gibi özel yetkili bir mahkeme kurularak daha etkin ve belirli sürede davalar sonuçlandırılıncaya kadar yeni tapular tescil edilmemelidir. Zira tesis kadastrosu yapıldıktan sonra 15 günlük bilgilendirici askı ilanı yapılmakta bu süre içinde yapılan itirazlar Komisyonca karara bağlanmakta, daha sonra 30 günlük askı ilanı sürecinde yapılan itirazlarında Kadastro Mahkemesine intikali sağlanır ve Kadastro Mahkemesi sonucu beklenmeden dava konusu taşınmazın tapu tescili dava konusu işi açısından yapılmaz. Ancak imar uygulamasında Tapu Tescili yapıldıktan hatta ruhsat verildikten ve ruhsata uygun bina inşa edildikten sonra dahi uygulamaya ilişkin yargı kararı hükme bağlanabilmektedir. Burada kadastro sürecindekinden daha verimli bir yol takip edilerek Yargı süreci de yeniden değerlendirilmeli ve tapu tescilleri yapı ruhsatı ve inşaata başlama süreci tüm itirazlar değerlendirildikten sonra yapılacak tapu tescillerinden de daha sonra olacak şekilde tertip edilmelidir.

Arsa ve arazi, uygulamalarının taşınmaz büyüklüğünü esas alan uygulamalar mantığından sıyrılarak taşınmaz değerleri dikkate alınarak yürütülmesi hem uygulamaların daha hakkaniyetli olmasını sağlayacak ve hem de yargı yükünü hafifletecektir.

İmar uygulamalarında hangi parsellerin ne şekilde değişime uğradığı ve hesaplar vatandaşın anlaması açısından daha anlaşılır olacak şekilde tablolanmalıdır. Askı ilanları Belediye Web servisleri üzerinden ilan edilmelidir.

Kamu Tesis Alanlarında hisselendirme yapılırken düzenlemeye alınan tüm parsellerden eşit oranda hisselendirme yapılmasına dikkat edilmelidir. KTA oluşturulur oluşturulmaz ilgili kamu kurumunca kamulaştırma işlemleri yürütülerek hissedarların mağduriyeti ortadan kaldırılmalıdır.

## KAYNAKÇA

- Akyol, N. (1987), "İmar kanununun 18.maddesine göre yapılan imar uygulamalarında yeni dağıtımdaki arazi değer farklılıklarının gözetilmesi," KTU.MMF Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü Güz Yarıyıl Seminer Programı, Trabzon.
- Bıyık, C. ve Uzun, B. (1990), "Mevzuat ve Uygulamaların Işığında Arsa ve Arazi Düzenlemesinin Proje Çerçevesinde İncelenmesi ve Karşılaşılan Problemler," 3194 sayılı imar Kanunu 18.Madde Uygulamaları Semineri, T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Ankara.
- 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.
- Doebele, W.A. (1982), ed., Land Readjustment: A Different Approach to Financing Urbanization. Mass., Lexington Books, USA.
- Doebele, W.A. (1986), "Conceptual Models of Land Readjustment" in Minerbi, L. et al., ed., Land Readjustment: The Japanese System, A Lincoln Institute of Land Policy Book, Boston, USA.
- Hayashi K., (1982) "Land Readjustment in Nagoya", in Land Readjustment: A Different Approach to Financing Urbanization—edited by William Doebele, September 1982, Lexington Books, USA
- Konursay SS., (2004), Land Readjustment Process in Urban Design: Project Management Approach, M.Sc. Thesis, İzmir Institute of Technology, İzmir, Turkey
- Larsson, G., (1997), Land Readjustment: A Modern Approach to Urbanization, ,England, Avebury Ltd.
- Türk ŞŞ., (2009), Arazi ve arsa düzenlemesi yöntemi ve uluslar arası çerçevede etkin uygulanabilirliği, itüdergisi/a mimarlık, planlama, tasarım Cilt:8, Sayı:1, Sayfa:117-126
- T.C. Resmi Gazete, (1985), 3194 sayılı İmar Kanunu, Başbakanlık Basımevi, Tarih: 09.05.1985 Sayı: 18749 Sayfa:1–20
- T.C. Resmi Gazete, (1985), İmar Kanununun 18.Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik, Başbakanlık Basımevi, Tarih: 02.11.1985 Sayı: 18916 Mükerrer Sayfa:75-86
- T.C. Resmi Gazete, (2008), 5737 sayılı Vakıflar Kanunu, Başbakanlık Basımevi, Tarih: 27.2.2008 Sayı: 26800 Tertip: 5 Cilt: 47 Sayfa:10241–10263
- URL-1. <http://www.vgm.gov.tr>. (30.08.2012)
- Uzun, B., (1992), İslah İmar Planı Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Yolları, İller Bankası Vakıf Dergisi, Sayı:7, Ankara, s.13-16.
- Yıldız, N. (1987), Arsa ve Arazi Düzenlemelerinde Eşdeğerlik ve Eşitlik İlkelerinin Karşılaştırılması, Türkiye I.Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, s.415-428.
- Yomralioğlu, T. (1988). "Arsa ve Arazi Düzenlemeleri Çalışmalarında Bilgisayardan Yararlanma," MLS Tezi, K.T.Ü. FBE, Trabzon.
- Yomralioğlu, T. (1990), "The Development of a Computer-Based Urban Land Readjustment System," A PhD Research Proposal, Department of Surveying, University of NCL, Newcastle upon Tyne, UK.

