

Arazi ve Arsa Düzenlemesi Uygulamalarında Kamulaştırmaya İlişkin Eleştirel Bir Yaklaşım

Bayram UZUN¹, Volkan YILDIRIM², Fatih TERZİ³, Bura Adem ATASOY^{4*}, Semih UZUN⁵

Öz

Arazi ve Arsa Düzenlemesi (AAD) uygulamaları içinde gerçekleştirilen kamulaştırma işlemleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ile Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik hükümleri doğrultusunda hayata geçirilmektedir. Danıştay Altıncı Dairesi ve Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu tarafından verilen yürütmeyi durdurma kararları, AAD uygulamalarına ilişkin birçok soru işaretini beraberinde getirmiştir. Cevabı aranan sorulardan bir tanesi de AAD uygulamaları kapsamında yapılacak kamulaştırma işlemlerine ilişkindir. Yürütmeyi durdurma kararları sonrasında kesinti oranı yüzde kırk beş üzerinde hesaplanan düzenleme sahalarında uygulama yapılması mümkün değildir. Mevcut durum özelinde öncelikli olarak mevzuat tarafından çözüm bulunamayan sorunların tespit edilmesi gerekmektedir. Belirlenen sorunların çözümü için yeni çözüm önerilerine ihtiyaç duyulmaktadır. Çalışma kapsamında meri mevzuatın kamulaştırma mantığına ilişkin sorunlar tespit edilmiştir. AAD içindeki kamulaştırma sürecine ilişkin olası seçenekler sunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Arazi ve arsa düzenlemesi (AAD), kamulaştırma, düzenleme ortaklık payı (DOP), kesinti sınırı, yürütmeyi durdurma.

A Critical Approach to Expropriation in Land Readjustment Implementations

Abstract

Expropriation procedures within Land Readjustment (LR) implementations are carried out in accordance with the provisions of the Zoning Law No. 3194 and the Regulation on Land Readjustment. The stay of execution decisions issued by the Sixth Chamber of the Council of State and the Council of Administrative Divisions of the Council of State have raised many questions regarding LR implementations. One of the questions to be answered is related to the expropriation procedures to be carried out within the scope of LR implementations. Following the stay of execution decisions, it is not possible to implement in the LR implementation areas where the deduction rate is calculated above forty-five percent. In the current situation, it is necessary to first identify the problems that cannot be solved by the legislation. New solutions are needed to solve the problems identified. Within the scope of the study, problems regarding the expropriation logic of the current legislation were identified. Possible options for the expropriation process within the LR are presented.

Keywords: Land readjustment (LR), expropriation, contribution rate (CR), deduction limit, stay of execution.

^{1,2,4}Karadeniz Teknik Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, Trabzon, Türkiye, buzun@ktu.edu.tr yvolkan@ktu.edu.tr bugratasoy@ktu.edu.tr

^{3,5}Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği ABD, Trabzon, Türkiye, fatihterzi@ktu.edu.tr semihuzun8@gmail.com

²GISLand Bilişim Ticaret Ltd. Şti., Trabzon Teknoloji Geliştirme Bölgesi, Trabzon Teknokent, Trabzon, Türkiye.

^{1,2,3,4,5}Karadeniz Teknik Üniversitesi, Coğrafi Bilgi Sistemleri Ar-Ge Lab, Arazi ve Arsa Düzenlemesi Çalışma Grubu, Trabzon, Türkiye

*Sorumlu Yazar/Corresponding Author

Geliş/Received: 18.07.2024

Kabul/Accepted: 10.09.2024

Yayın/Published: 15.12.2024

1. Giriş

İmar planı uygulama yöntemleri kendi içinde ikiye ayrılmaktadır: (i) *parçacıl yöntemler* ve (ii) *bütüncül yöntemler*. Yola terk, ifraz, ihdas, tevhid ve trampa işlemleri; parçacıl yöntemlere örnek olarak verilebilir. Bütüncül yöntemler ise 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca gerçekleştirilen Arazi ve Arsa Düzenlemesi (AAD) ve kamulaştırma yöntemleridir (Uzun, 2000; Çelik Şimşek ve Uzun, 2018; Karaca, 2018). İmar planları anlamında öncelikli uygulama yöntemi AAD'dir. Kamulaştırma yöntemi, imar planının kamuya yüklemiş olduğu yükümlülüğün yerine getirilmesinde kullanılsa da pahalı ve zaman alıcı bir yöntemdir. Bununla birlikte kamu yararının gerektiği hallerde, proje yatırım alanlarında yer alan taşınmazların edinimi için sıklıkla kullanılan yöntemlerin başında gelmektedir (Boztoprak ve ark., 2016). Planların uygulanmasında etkin olarak kullanılan her iki yöntem (Çoruhlu ve ark., 2019a), maliyet ve mülkiyet faktörleri açısından kıyaslanabilir. AAD hem maliyet hem de mülkiyet anlamında kamulaştırmaya göre daha kazançlı bir uygulamadır. Kamulaştırma uygulamalarında, bedelin peşin veya taksit olarak ödenmesi ve mülkiyetin ortadan kalkması durumu söz konusudur (Türk ve Türk, 2006). AAD ise imar uygulaması sonrasında meydana gelecek değer artışı karşılığında parsel alanının en çok yüzde kırk beşinin bedelsiz olarak alınması ilkesine dayanmaktadır

Kamulaştırma ve AAD, birbirlerinden farklı yöntemler olsalar da özellikle AAD uygulamalarında kamulaştırma yöntemine başvurulabilmektedir. Bu yöntemler, devletin tek taraflı müdahale aracı olarak da adlandırılmaktadır (Kapaklıkaya, 2022). 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca Düzenleme Ortaklık Payı (DOP), düzenleme sahasındaki arazi ve arsaların düzenleme öncesindeki yüz ölçümlerinin yüzde kırk beşini aşmamaktadır. Özetle, AAD uygulamaları için yasal kesinti sınırı %45'tir. Düzenleme sahası içerisinde yer alan umumi veya kamu hizmet alanlarının durumuna bağlı olarak Düzenleme Ortaklık Payı Oranının (DOPO), yasal kesinti sınırı olan yüzde kırk beşten fazla çıkması durumunda bu oranının üzerindeki kesintilerin ilgisince kamulaştırılması gerekmektedir. Fazla çıkan alanların temin edilmesi için 3194 sayılı İmar Kanunu'nda ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik (AADHY) içerisinde yer alan hükümler uygulanmaktadır. Buna göre İmar Kanunu'nun 18. maddesinin beşinci ve altıncı fıkraları, AAD uygulamalarında ortaya çıkacak kamulaştırma sürecini şekillendirmektedir. Beşinci fıkraya göre düzenleme sahasında yer alan donatıların toplam alanı, yapılan kesinti karşılığında elde edilemediği takdirde DOP'tan fazla çıkan miktar için çeşitli adımların takip edilmesi gerekmektedir. Yönetmelik'in on beşinci maddesi uyarınca DOP'a konu alanların yasal kesinti sınırından fazla olması durumunda eksik kalan miktarın sırasıyla; tescil harici alanlardan, belediye mülkiyetindeki alanlardan veya onayları alınmak koşulu ile kamuya ait taşınmazlardan ya da Hazine mülkiyetindeki taşınmazlardan bedelsiz olarak karşılanması öngörülmektedir (Resmî Gazete, 2020). Bu seçenekler

uygulanamadığı takdirde belediye veya valilik tarafından kamulaştırma yoluna gidilir. Bu durumda DOP, ilgili Kanun'un 18. maddesinin altıncı fıkrasına göre kamulaştırılan alan haricindeki diğer alanlardan kesilir. (Resmî Gazete, 1985a; Erdoğan ve Ergen, 2005).

Kanun'da ve ilgili Yönetmelik'te yer alan hükümler detaylı olarak irdelendiğinde kamulaştırma öncesi tüketilecek yollar arasında bir uyumsuzluk olduğu görülmektedir. Kamulaştırma öncesinde tüketilmesi gereken yollar sıralanırken Yönetmelik'te, İmar Kanunu'nun 18. maddesinin beşinci fıkrasından farklı olarak, belediye mülkiyetindeki alanlar da yer almaktadır. Ancak AADHY'de bu alanların kullanılması için muvafakat şartı aranmamaktadır. Ek olarak, Kanun hükümlerinde eksik kalan miktarın bedelsiz edinimine ilişkin bir hüküm yer almamaktadır (Muratoğlu, 2023). AADHY'ye göre belirtilen öncelik sıralamasında bulunan alanlar yeterli olmadığı durumda, beşinci maddenin ikinci fıkrasının b bendi uyarınca kamulaştırma yapılması gerekir (Resmî Gazete, 2020).

Danıştay Altıncı Dairesi ve Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu tarafından AAD uygulamalarında kamulaştırma sürecine rehberlik eden hükümlere ilişkin verilen yürütmeyi durdurma kararları, AAD uygulamalarında yapılacak kamulaştırma işlemlerini dayanaksız bırakmıştır. Yürütmesi durdurulan ibareler sebebiyle DOPO'su yüzde kırk beşi aşan AAD uygulamalarının gerçekleştirilebilmesi yasal olarak mümkün değildir. Bu sebeple, mevcut durum özelinde öncelikli olarak mevzuat tarafından çözüm bulunamayan durumların tespit edilmesi gerekmektedir. Belirlenen sorunların çözümü için yeni çözüm önerilerine ihtiyaç duyulmaktadır (Boztoprak ve ark., 2016).

Literatürde AAD uygulamalarında kamulaştırmayı konu edinen çalışma sayısı oldukça kısıtlıdır (Erdoğan ve Ergen, 2005; Boztoprak ve ark., 2016; Yılmaz ve Yılmaz, 2024). Bu konudaki en kapsamlı çalışma, Yılmaz ve Yılmaz (2024) tarafından gerçekleştirilmiştir. Çalışmada AAD uygulamalarında gerçekleştirilen kamulaştırma amaçlı tahsis yaklaşımı incelenmiş ve sorun tespitlerinde bulunulmuştur. Ancak çalışmada kamulaştırma miktarının hesaplanmasına yönelik kullanılan eşitlik yanlış sonuç vermektedir. Uygulama örneğinde yapılan kamulaştırma işlemi sonrasında hesaplanan DOPO, yasal sınır olan %45'in üzerinde çıkmaktadır.

Bu çalışma ile AAD uygulamalarında fazla çıkan miktarın (*düzenleme ortaklık payını aşan alanların*) elde edilmesi için kullanılacak mevzuat hükümlerinin uygulanabilirliği bir çalışma alanında test edilmiştir. Literatürdeki diğer çalışmalardan farklı olarak yapılan matematiksel işlemler ve analizler neticesinde tespit edilen sorunların giderilebilmesi için mevcut kamulaştırma yaklaşımına bir alternatif geliştirilmiştir. Geliştirilen alternatif yaklaşım, matematik modelleri ile birlikte temellendirilmiştir. Danıştay tarafından verilen yürütmeyi durdurma kararlarının muhtemel bir iptal kararına dönüşmesi halinde kanun koyucu tarafından yapılacak mevzuat değişikliği için öneriler sunulmuştur.

2. Materyal ve Metot

2.1. Kamulaştırma

Devlet ve kamu-tüzel kişileri tarafından kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıkları peşin ödemek koşulu ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda gösterilen usul ve esaslara göre özel mülkiyette bulunan taşınmazların tamamının veya bir kısmının edinimi, ilgilisi adına tescili veya terkinin ya da irtifak kurulması işlemleri; kamulaştırma olarak adlandırılmaktadır (Çoruhlu ve ark., 2019b; Marabaoğlu ve Uzun, 2019). Kamulaştırma işlemi, kişinin hukukunu korumakla birlikte yasal yollarla taşınmazların sahiplerinden izin alınmaksızın istimlak edilmesinin önünü açmaktadır (Erol ve Suri, 2019).

Kamulaştırma işlemi, belirli temel ilkeler üzerinden hareket edilerek yürütülmektedir. Kamulaştırma uygulaması, teknik bir işlemdir. Buna göre kamulaştırma, kamu-tüzel kişilerince yapılabilmektedir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ile yetkilendirilmiş kamu kurumları, kuruluş ve teşkilatları hakkındaki yasada tanımlanmış görevlerine ilişkin taşınmaz ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kamulaştırma yöntemini kullanabilirler. Kamulaştırmaya konu olan taşınmazın kamulaştırılması; kısmi veya tüm mülkiyet kamulaştırmasına ve/veya bu taşınmazlar üzerinde irtifak kamulaştırmasına konu olabilir (Marabaoğlu ve Uzun, 2019).

Kamulaştırma yapılabilmesi için mutlaka kamu yararı bulunması zorunludur. Bu noktada vurgulanması gereken husus, yürürlükte bir imar planı bulunduğu anda kamu yararı kararı alınmasına gerek olmadığıdır. İmar planının varlığı durumunda sadece kamulaştırma kararı alınmalıdır. Aksi takdirde projeye uygun bir kamu yararı kararı alınması gereklidir.

Kamulaştırmaya konu edilecek taşınmazlar, gerçek ve özel-tüzel kişilerin bünyesinde bulunan taşınmazlardır. Bir kamu kurumu, diğer bir kamu kurumunun özel mülkiyetindeki taşınmazları kamulaştıramaz. Kamu kurumu mülkiyetleri, kendi içerisinde özel ve kamu mülkü olarak ikiye ayrılmaktadır. Kamu kurumlarının kamusal mülkleri kamulaştırmaya konu edilebilirken özel mülklerinin kamulaştırılması söz konusu değildir. Ancak 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 30. maddesine göre belirli bir bedel karşılığın taşınmazın devredilmesi mümkündür.

Kamulaştırma, kamuya ait bir hizmetin sunulabilmesi için kullanılan bir yöntemdir. Yöntemin uygulanması ile birlikte hizmetin sunulacağı alanın mülkiyeti elde edilerek kamunun mülkiyetine geçer (Yomralıoğlu ve Uzun, 2001). Yöntem, arazi edinimi anlamında bütüncül bir edinim mantığına sahiptir.

2.2. Arazi ve Arsa Düzenlemesi

AAD, kamu altyapı tesisleri için gerekli olan alanların değer artışı karşılığında karşılıksız olarak edinilmesinde kullanılan bir yöntemdir. Taşınmazlar, AAD uygulamaları ile imar planındaki kurallara düzenleyici hükümlere uygun olarak şekil, konum ve büyüklük ölçütleri dikkate alınarak amaca uygun olarak biçimlendirilir (Doebele, 1982; Seele, 1982; Tüdeş, 1997; Larsson, 1994). Plana ilişkin amaçların elde edilmesi ve şehircilik anlamında alınan kararların uygulanması amacıyla sıklıkla AAD'ye başvurulmaktadır (Kalabalık, 2022).

AAD, düzenleme sahası içerisinde yer taşınmaz sahiplerinin yararlanacağı umumi ve kamu hizmet alanları için ortak alan kesintisi yapılması ilkesine dayanır. Düzenlemeye alınan taşınmazlar için adaletin sağlanmasını amaçlar (Uzun, 2000). Kentsel gelişmenin en önemli araçlarından biri olarak, belediyelere ve valiliklere belirli koşulları sağlamak üzere çok geniş yetkiler bahşeden bir yasal yöntemdir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi, yöntemin yasal dayanağını oluşturmaktadır.

Düzenleme sahası içerisinde yer alan ortak alanların (*umumi ve kamu hizmet alanları*) kamunun eline geçmesinde uygulamaya alınan parsel alanlarından ortak alan kesintisi yapılması gerekmektedir. AAD uygulamasına alınan parsellerden, düzenleme sonucunda ortaya çıkacak değer artışı karşılığında yüzde kırk beşe kadar alan kesintisi yapılabilir. Kesinti yapılan alan miktarı, DOP olarak isimlendirilir. DOP miktarının, düzenlemeye alınan parsel alanlarına olan oranı ise DOPO'yu verir (Resmî Gazete, 2020). DOPO hesabında, Eşitlik (1)'den yararlanır.

$$DOPO = \frac{\sum KPA - \sum İAA}{\sum KPA} \quad (1)$$

- *DOPO*: düzenleme ortaklık payı oranını,
- *KPA*: kadastro parseli alanlarını,
- *İAA*: imar adası alanlarını göstermektedir.

2.3. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Uygulamalarında Kamulaştırma

AAD uygulamaları özelinde düzenleme ortaklık payından fazla çıkan miktarın elde edilmesi konusunda mülga ve meri mevzuatın bir arada değerlendirilmesi gerekmektedir. 1973 ve 1985 tarihli mülga Yönetmeliklerin (T.C. Resmî Gazete, 1973; 1985b) 32. maddesinde ele alındığı şekliyle DOP'un yasal sınırı (*uygulama dönemlerine bağlı olarak önce yüzde yirmi beş, sonrasında ise yüzde otuz beş ve yüzde kırk*) düşürülmesi için öncelikli olarak düzenleme sahasında mevcut olan belediye

mülkiyetindeki arsalarından yararlanılmaktaydı. Düzenleme sahasında belediyeye ait arsaların bulunmadığı veya yeterli olmadığı durumlarda belediyeye devredilmesi imkân dahilinde olan Hazine ya da özel idare mülkiyetindeki parsellerin umumi hizmetlere isabet eden kısımlarının devri söz konusu olmaktadır. Bunlar da yetmediği takdirde kamulaştırma işlemlerinde meri Yönetmeliklerde yer alan sıralama gözetilmekteydi.

22 Şubat 2020 tarihinde yayınlanan meri Yönetmelik kapsamında ise AAD sürecinde işleyecek kamulaştırma mantığında değişikliğe gidilmiş; “*parsellerin imar planında kamu ve umumi hizmet alanlarına denk gelen kısımları*” için parsellerden, donatılara “*denk gelen alanları oranında kamulaştırma*” yapılması suretiyle “*kamu ve umumi hizmet alanlarına tahsis*” mantığı yürürlüğe alınmıştır. Ancak Danıştay Altıncı Dairesinin ilgili kararı ile bu hükmün yürütmesi durdurulmuş durumdadır. Mülga ve meri mevzuat ile ilgili hükümlerin kıyaslaması Tablo 1 ile sunulmaktadır.

Tablo 1. Mülga ve meri mevzuatın AAD kamulaştırmaları kapsamında kıyaslanması

Kıyas unsuru	1973 tarihli mülga Yönetmelik	1985 tarihli mülga Yönetmelik	2020 tarihli meri Yönetmelik
<i>DOP oranı</i>	%25	Öncesinde %35, sonrasında %40	%45
<i>Kamulaştırma öncesinde izlenecek yol</i>	Düzenleme sahasında bulunan; - Belediye ait arsalar, - Belediyeye devri mümkün Hazine veya özel idare mülkiyetindeki parseller	Düzenleme sahasında bulunan; - Belediye ait arsalar, - Belediyeye devri mümkün Hazine veya özel idare mülkiyetindeki parseller	Düzenleme sahasında bulunan; - Tescil harici alanlar, - Belediye mülkiyetindeki alanlar, - Kamuya ait taşınmazlar (muafakat almak koşulu ile), - Hazine mülkiyetindeki taşınmazlar (muafakat almak koşulu ile)
<i>Yeterli tahsis sağlanamadığında izlenecek sıralama</i>	a) Alanları en küçük bir imar parseli alanının dörtte birinden daha küçük olan kadastro ve varsa eski imar parsellerinin en küçüğünden başlanarak yeteri kadarı, b) Tamamı meydan, otopark, çocuk bahçesi ve yeşil saha gibi kamu tesislerine isabet eden kadastro ve varsa eski imar parsellerinin yeteri kadarı, c) Kadastro parsellerinin yüzölçümü en büyük	a) Kadastro parsellerinin yüz ölçümü en büyük olanından başlamak kaydıyla müstakil imar parselleri verildikten sonra geriye kalan miktarlar, b) Alanları en küçük bir imar parseli alanının dörtte birinden daha küçük olan kadastro ve varsa imar parsellerinin en küçüğünden başlanarak yeteri kadarı, c) Tamamı yol, meydan, park, yeşil	2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında, ilgisine göre Hazine veya ilgili idarelerin mülkiyetindeki taşınmazlar ile trampa yapılmak ya da satın alınmak suretiyle, ilgili kamu kurum ve kuruluşunca kamulaştırılarak kamu mülkiyetine geçirilir.

Kıyas unsuru	1973 tarihli mülga Yönetmelik	1985 tarihli mülga Yönetmelik	2020 tarihli meri Yönetmelik
	olanından başlamak üzere tam imar parsellerinden arta kalan miktarları kamulaştırılır.	saha, genel otopark, cami, karakol gibi umumi tesislere isabet eden kadastro ve varsa imar parsellerinin yeteri kadarı kamulaştırılır.	
<i>Kamulaştırma mantığı</i>	Mülga mevzuat kapsamında sıralanan işlem adımlarına uyarak	Mülga mevzuat kapsamında sıralanan işlem adımlarına uyarak	Kamulaştırılması gereken donatıya isabet eden parsellerden, alanları oranınca

Meri AADHY kapsamında yapılacak kamulaştırma işlemlerinde dört işlem adımı izlenmektedir. Bu kapsamda, ilk olarak DOP'tan fazla çıkan miktar karşılığında ne kadar kamulaştırma yapılması gerektiği belirlenir. Sonrasında ise düzenleme sahasında bulunan donatılar arasından meri Yönetmelik'te yer alan öncelik sıralamasına göre hangi donatı için kamulaştırma yapılacağı tespit edilir. Kamulaştırılması gereken donatıların tespitinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin değişik 4. fıkrası ile AADHY'nin 14. maddesinden yararlanılmaktadır. İlgili mevzuat hükümlerinde kamulaştırma sürecini doğrudan ilgilendiren bir öncelik sıralaması yapılmıştır. Ancak burada Kanun ve Yönetmelik içerisinde yapılan sıralamaların birbirinden farklı olduğunu tekrar vurgulamak gerekir.

Yönetmelikte yer alan öncelik sıralaması hakkında Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu tarafından verilen kararda; "...düzenleme ortaklık payından karşılanacak olan alanlar arasında belirli bir önem ve öncelik sırası gözetilerek, uygulamayı yapacak olan idarenin bağlı yetki içerisine sokulması uygulamada kamu yararına uygun olmayan sonuçlara sebep olacaktır..." hükmüne varılmıştır (Danıştay İDDK'nın 3/11/2022 tarihli ve YD İtiraz No.:2022/392 sayılı kararı; Anonim, 2022). Danıştay Altıncı Dairesi'nin AADHY'nin 15. maddesinin dördüncü fıkrasına ilişkin getirilen yürütmeyi durdurma kararında ise "düzenleme ortaklık payı ile elde edilmesi gereken kamusal alanların düzenleme ortaklık payının yetersiz kalması sebebiyle parselasyon neticesinde kişiye tahsis edilmesi mümkün olmadığından, Kanun ile kaldırılan kamu ortaklık payına benzer bir düzenleme getirilerek" değerlendirmesi yapılmış ve "parsellerin imar planında kamu ve umumi hizmet alanlarına denk gelen kısımları, denk gelen alanları oranında kamulaştırmaya konu kamu ve umumi hizmet alanına tahsis edilir" şeklindeki Yönetmelik maddesi hukuka uyarlı bulunmamıştır (Danıştay Altıncı Dairesinin 8/6/2021 tarihli ve E.:2020/5904 sayılı kararı; Anonim, 2021).

Kamulaştırma işlemlerinin üçüncü aşamasında kamulaştırma yapılacak donatılar için ne kadar kamulaştırma yapılacağı belirlenir. Son aşama olarak ilgili donatılara isabet eden parsellerden isabet ettikleri alan oranında ne kadar kamulaştırma yapılacağı tespit edilir. Meri Yönetmelik kapsamında 18. madde uygulaması kapsamının genel işleyişine ve DOP'tan fazla çıkan miktarın edinimine yönelik iş akışı, Şekil 1 üzerinden takip edilebilmektedir.

$$b = (\sum_{i=1}^n KPA) \times 0,45 \quad (3)$$

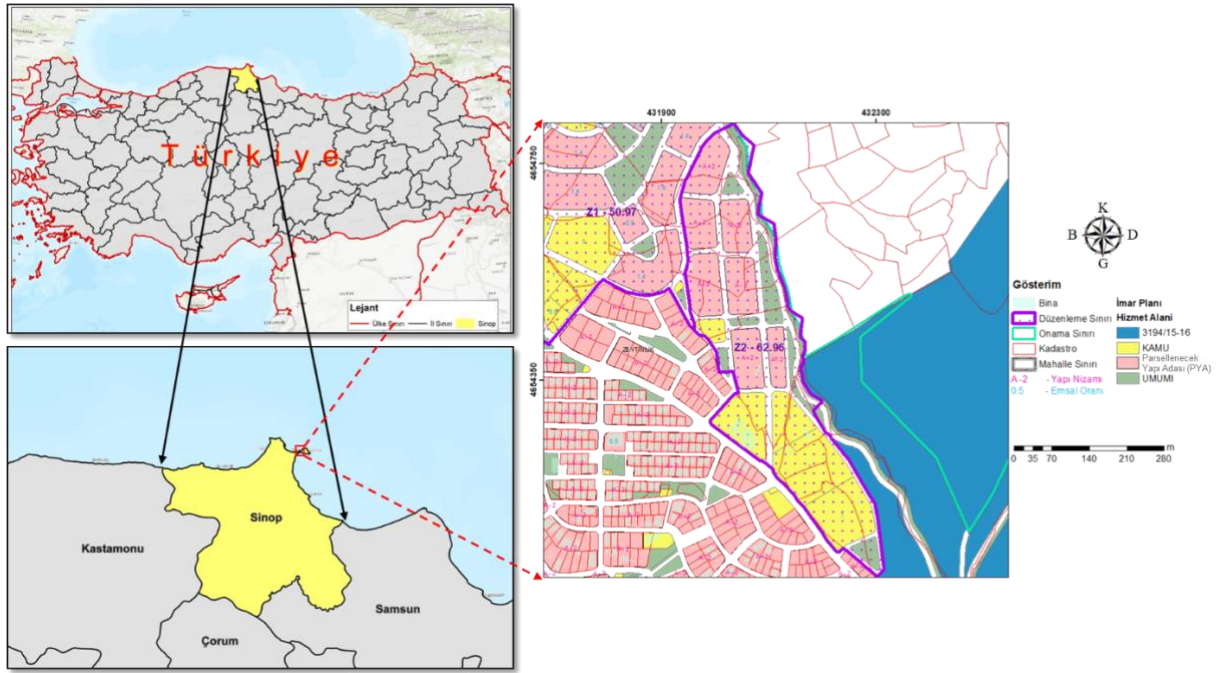
$$c = a - b \quad (4)$$

$$\text{Kamulaştırılacak alan} = \frac{100}{(100-45)} \times c \quad (5)$$

Kamulaştırma miktarının hesabında, uygulayıcıların bu başlık altında verilen işlem adımlarına uyulması gerekmektedir.

2.4. Çalışma Alanı

AAD uygulaması kapsamındaki kamulaştırma süreçlerinin örnek bir uygulama üzerinden incelenmesi amaçlanmıştır. Sinop Belediyesinin beş yıllık imar programı kapsamında düzenleme sahası olarak belirlenmiş Zeytinlik-2 numaralı bölge, çalışma alanı olarak belirlenmiştir. Çalışma alanının tayininde, düzenleme sahası için öngörülen DOPO'nun yüzde kırk beşten yüksek olması etkili olmuştur (Şekil 2).



Şekil 2. Zeytinlik-2 bölgesi çalışma alanı

Çalışma alanında izlenen metodoloji, iki işlem adımından oluşmaktadır. Buna göre, meri Yönetmelik'in kamulaştırma yaklaşımı ve çalışma kapsamında önerilen yaklaşım olmak üzere iki kamulaştırma uygulaması yapılmıştır. Özetle, ilk olarak her ne kadar üzerinde yürütmeyi durdurma kararı bulunsa da umumi veya kamu hizmet donatılarına isabet eden parseller üzerinden donatılara

isabet ettikleri alanları oranınca kamulaştırma yapılmıştır. İkinci aşamada ise meri Yönetmelik'in uygulanabilir nitelik kazanması için önerilen yöntem kullanılmıştır. Elde edilen sonuçlar, karşılaştırmalı olarak analiz edilmiştir. Uygulama bulguları üzerinden tespiti yapılan sorunlara ilişkin çıkarımlar ve çözüm olarak geliştirilen öneriler, çalışma kapsamında paylaşılmıştır.

3. Bulgular

3.1. Meri Yönetmelik Hükümleri Doğrultusunda Yapılan Kamulaştırma Uygulaması

Uygulamaya giren kadastral parsellerin tapu alanları toplamı, 104398.06 m²'dir. Parsellenecek yapı adaları toplamı ise, 38670.12 m²'dir. Eşitlik (1) üzerinden yapılan hesaplamalar neticesinde çalışma alanı için hesaplanan DOPO, 0.6295897'dir. Buna göre, yasal kesinti sınırının üzerinde kesinti yapılması gerekmektedir. DOP'tan fazla çıkan miktarın sağlanması için ilk olarak meri Yönetmelik çerçevesinde düzenleme sahası içerisinde sırasıyla; tescil harici alanların, belediye mülkiyetindeki alanların, kamuya ait taşınmazların ya da Hazine mülkiyetindeki taşınmazların mevcudiyet durumu irdelenmiştir. Yapılan irdellemeler sonucunda öncelik sıralaması ile sayılan alanların düzenleme sahası içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir. Bu sebeple uygulama kapsamında kamulaştırma yapılması gerekmektedir.

Kamulaştırılacak miktarın hesaplanmasında (2), (3), (4) ve (5) numaralı eşitliklerden yararlanılmıştır. Düzenlemeye alınan parsellerden, hesaplanan DOPO karşılığında, toplamda 65727.94 m²'lik kesinti yapılması gerekmektedir. Eşitlik (3)'e göre, yüzde kırk beş yasal kesinti sınırı oranınca, en fazla 46979.13 m²'lik kesinti yapılabilmektedir. Yapılacak kesinti ile yasal üst sınır kesinti arasındaki fark 18748.81 m²'dir. Kamulaştırılacak alan hesabında Eşitlik (5)'ten yararlanılmış ve 34088.75 m² kamulaştırma yapılması gerektiği belirlenmiştir.

Yapılan işlemin doğruluğunun kontrolü için tekrardan Eşitlik (1)'den yararlanılmış ve işlemlerin sağlanması yapılmıştır. Kontrol hesaplaması şu şekildedir:

$$DOPO = \frac{[(\sum KPA) - \text{Kamulaştırılacak Alan}] - \sum İAA}{[(\sum KPA) - \text{Kamulaştırılacak Alan}]} = \frac{[104398.06 - 34088.75] - 38670.12}{[104398.06 - 34088.75]} = 0.45$$

Kamulaştırma miktarının belirlenmesinin ardından öncelik sıralamasına göre hangi donatı için kamulaştırma yapılacağı meri Yönetmelik kapsamında belirlenmiştir. Düzenleme sahasında yer alan donatıların, DOP'tan karşılanacağı öncelik sıralaması şu şekildedir: *park, çocuk bahçesi, anaokulu alanı, ilkokul alanı, ortaokul alanı ve lise alanı*. DOP'tan karşılanma sıralamasının tam tersi

kamulaştırma sıralaması olarak nitelenebilir. Tablo 2 ile sırasıyla donatılar için ne kadar kamulaştırma yapılacağı hesaplanmıştır.

Tablo 2. Kamulaştırması yapılacak donatıların belirlenmesi ve kamulaştırılacak alan hesabı

İmar Parsel Vasıf	Tapu Alanı (m ²)	Kamulaştırma (m ²)	DOP'tan Karşılancak Alan (m ²)
Lise Alanı	10637.10	10637.10	0.00
Ortaokul Alanı	12821.25	12821.25	0.00
İlkokul Alanı	5787.07	5787.07	0.00
Anaokulu Alanı	8618.87	4843.33	3775.54
Çocuk Bahçesi	1877.05		1877.05
Park	3635.87		3635.87
Park	1871.61		1871.61
Park	1663.19		1663.19
Park	991.06		991.06
Park	893.47		893.47
Park	732.05		732.05
Park	712.98		712.98
TOPLAM	50241.57	34088.75	16150.86

Son işlem adımı olarak hangi parselden ne kadar kamulaştırma yapılacağına ilişkin analizler gerçekleştirilmiştir. Meri Yönetmelik hükümleri doğrultusunda parsellerden yapılacak kamulaştırma miktarının hesabı için Eşitlik (6) kullanılmıştır. Buna göre ilgili donatılara isabet eden parsellerden isabet ettikleri alan oranınca kamulaştırma yapılmıştır. Elde edilen sonuçlar, Tablo 3 ile sunulmaktadır.

$$\frac{D_iEA_i}{\sum_{i=1}^n D_iEA_i} \times KM \quad (6)$$

- D_iEA_i : Kamulaştırılacak donatı üzerinde bulunan i parselinin, kamulaştırılacak donatıya isabet eden alanı,
- KM : Donatı için yapılması gereken kamulaştırma miktarını göstermektedir.

Tablo 3. Meri Yönetmelik hükümleri doğrultusunda donatılara isabet eden parsellerden yapılacak kamulaştırma hesabı

Donatı	Kadastro Parseli	Parsel Alanı (m ²)	Donatıya İsbet Eden Alan (m ²)	Kamulaştırma Miktarı (m ²)	Hesaplama
LİSE ALANI	337/10	9317.81	9317.81	7999.04	$[9317.81 / (9317.81+3072.99)] \times 10637.10$
	337/14	9160.20	3072.99	2638.06	$[3072.99 / (9317.81+3072.99)] \times 10637.10$
	TOPLAM		12390.80	10637.10	
ORTAOKUL ALANI	337/10	1318.77	971.26	1049.36	$[971.26 / (12821.25)] \times 12821.25$
	337/11	3405.40	3394.87	3667.84	$[3394.87 / 12821.25] \times 12821.25$
	337/12*	3881.03	3795.32	4100.49	$[3795.32 / 12821.25] \times 12821.25$
	337/13	5369.85	1135.96	1227.30	$[1135.96 / 12821.25] \times 12821.25$
	337/14	6522.14	2569.64	2776.26	$[2569.64 / 12821.25] \times 12821.25$
	TOPLAM		11867.05	12821.25	
İLKOKUL ALANI	685/46	24996.93	2432.30	2730.67	$[2432.30 / 5787.05] \times 5787.05$
	337/12*	-219.46	85.71	96.22	$[85.71 / 5787.05] \times 5787.05$
	337/13	4142.55	2636.71	2960.16	$[2636.71 / 5787.05] \times 5787.05$
	TOPLAM		5154.72	5787.05	
ANAOKUL ALANI	685/46	22266.26	2251.05	4843.33	$[2251.05 / 2251.05] \times 4843.33$
	TOPLAM		2251.05	4843.33	

Tablo 3 üzerinde yapılan detaylı irdelemeler neticesinde mevzuatın cevap veremediği sorunlarla karşılaşılmıştır. Meri Yönetmelik içerisinde öncelik sıralamasına göre kamulaştırma işlemi tesis edildiğinde bazı parsellerden, parsel alanından daha fazla kamulaştırma yapılması gerektiği belirlenmiştir. Ek olarak birden fazla donatıya isabet eden parsellerin, öncelik sıralamasına göre ilk donatı kamulaştırmasından sonra geriye kalan alanları; diğer donatılar için yapılacak kamulaştırma için yeterli olmamaktadır. İlgili tabloda işaretlendiği üzere 337/12 parsel için kamulaştırma işlemi şu şekilde özetlenebilir:

337/12 parsel, uygulama imar planında ortaokul ve ilkokul alanına isabet etmektedir. Parselin alanı, 3881.03 m²'dir. Buna göre, ilgili donatılara isabet eden alanları oranında ortaokul alanının edinilmesi için parselden yapılması gereken kamulaştırma ise 4100.49 m²'dir. Dolayısıyla kamulaştırma miktarı, parsel alanından daha fazladır. İşlemin devamında parselden, ilkokul alanı için 96.22 m² kamulaştırma yapılması gerekirken ilk kamulaştırma işleminden sonra parselden kamulaştırılabilecek alan kalmamıştır. Bu durum, meri mevzuatın getirmiş olduğu kamulaştırma mantığının aksayan yönlerinden biri olarak nitelenebilir.

3.2. Düzenleme Ortaklık Payından Fazla Çıkan Miktarın Elde Edilmesi İçin Önerilen Matematiksel Model

Meri Yönetmelik hükümlerine göre yapılan kamulaştırma uygulamasında, kamulaştırmaya konu edilen parsellerden yapılacak kamulaştırma miktarının, parsel alanından daha fazla olması sorunu ile karşılaşmıştır. Bu durum, hesapların sağlıklı bir şekilde yapılmasının önünde bir engel teşkil etmektedir. Tespit edilen sorunun çözümü için AAD uygulamalarına ilişkin kamulaştırma sürecinin yeniden ele alınması zaruridir.

AAD uygulamalarında bir parselden yapılabilecek kamulaştırmanın miktarı en fazla o parselin alanı kadar olabilir. Mevzuat hükümlerinin uygulanmasında bu durumun bazı senaryolar için sağlanmadığı görülmektedir. O halde hesapların gerçekleştirilmesi sırasında parsel alanları da dikkate alınmalıdır. Bir veya birden fazla donatıya isabet eden parseller için donatıların öncelik sıralamasına göre kamulaştırma yapılırken öncelikli olarak parsel alanı ile hesaplanan kamulaştırma miktarı arasında bir inceleme yapılır. Kamulaştırma miktarı, ilgili parselin uygulamaya giren alanından ya da parselin birden fazla donatıya isabet ettiği durumlar özelinde yapılacak kamulaştırmadan geriye kalan alandan daha az ise uygulamaya devam edilir. Şayet parsel alanı ya da kamulaştırma işleminden geriye kalan alan, kamulaştırma miktarından az ise kamulaştırma işlemi sözü edilen bu alanlar üzerinden karşılanır. Umumi veya kamu hizmet donatısına isabet eden parselden karşılanamayan alan ise bu donatıya isabet eden diğer parseller üzerinden elde edilir. Önerilen kamulaştırma modelinde kullanılan matematik formülü, Eşitlik (7) ve Eşitlik (8) ile sunulmaktadır. Eşitlik (7); bir parselden uygulamaya giren alanı kadar kamulaştırma yapılması durumunda kamulaştırma miktarından geriye kalan alanın, donatıya isabet eden farklı parseller üzerinden alındığı durumda kullanılmaktadır. Eşitlik (8) ise bir donatı için kamulaştırılacak parselden farklı bir donatı için kamulaştırma yapmanın mümkün olmadığı durumlar için geçerlidir.

$$\frac{(KM - \sum_{i=1}^n PA_i) \times İKP_i}{\sum_{i=1}^n İKP_i} \quad (7)$$

- PA_i : Parsel özelinde hesaplanan kamulaştırma miktarı, kendi alanından fazla olan i parselinin alanı,
- $İKP_i$: İlave kamulaştırma yapılacak i parselinin, kamulaştırılacak donatıya isabet eden alanı,
- KM : Donatı için yapılması gereken toplam kamulaştırma miktarını göstermektedir.

$$\frac{KM \times \dot{IKP}_i}{\sum_{i=1}^n \dot{IKP}_i} \quad (8)$$

• \dot{IKP}_i : İlave kamulaştırma yapılacak *i* parselinin, kamulaştırılacak donatıya isabet eden alanı,

• *KM*: Donatı için yapılması gereken toplam kamulaştırma miktarını göstermektedir.

Önerilen model doğrultusunda donatılara isabet eden parsellerden yapılacak kamulaştırma miktarının hesabı, Tablo 4’te sunulmuştur. [c] kodlu sütunda yer alan kamulaştırma miktarlarının hesabında (6) numaralı eşitlikten yararlanılır. [d] kodlu sütun ise çalışma kapsamında önerilen modelin çalışma mantığına uygun olarak, parsel alanı [*a* kodlu sütun] ve hesaplanan kamulaştırma miktarı [*c* kodlu sütun] arasındaki karşılaştırmaya göre hesaplanır. Buna göre;

• Parsel alanı, parsel için hesaplanan kamulaştırma miktarından büyükse ($[a] > [c]$), Eşitlik (6) ile hesaplanan kamulaştırma miktarı üzerinden doğrudan işlem yapılır.

• Parsel için hesaplanan kamulaştırma miktarı, parsel alanından büyükse ($[a] < [c]$) ilgili parsel alanının tamamı kamulaştırılır. Parsel üzerinden yapılamayan kamulaştırma miktarı ise Eşitlik (7) kullanılarak donatıya isabet eden diğer parsellerden karşılanır.

• Yapılan kamulaştırmalar neticesinde parsel, farklı donatı veya donatılar için tamamen kamulaştırılmış ise ($[a] = 0.00 \text{ m}^2$) parselin ayak bastığı diğer bir donatı veya donatılar için yapılacak kamulaştırmalar, sözü edilen donatıya isabet eden farklı parseller üzerinden gerçekleştirilir. Bu durumda ise Eşitlik (8) kullanılarak gerekli işlemler gerçekleştirilir.

Tablo 4. Önerilen model doğrultusunda donatılara isabet eden parsellerden yapılacak kamulaştırma hesabı

Donatı	Kadastro Parseli	Parsel Alanı (m ²)	Donatıya İsbet Eden Alan (m ²)	Hesaplanan Kamulaştırma Miktarı (m ²)	Kamulaştırılan Miktar	Kalan Miktar
		[a]	[b]	[c]	[d]	[e] = [a]-[d]
LİSE ALANI	337/10	9317.81	9317.81	7999.04	7999.04	1318.77
	337/14	9160.20	3072.99	2638.06	2638.06	6522.14
	TOPLAM	12390.80	10637.10	10637.10	10637.10	
ORTAOKUL ALANI	337/10	1318.77	971.26	1049.36	1149.44	169.33
	337/11*	3405.40	3394.87	3667.84	3405.40	0.00
	337/12**	3881.03	3795.32	4100.49	3881.03	0.00
	337/13	5369.85	1135.96	1227.30	1344.35	4025.50
	337/14	6522.14	2569.64	2776.26	3041.03	3481.11
TOPLAM	11867.05	12821.25	12821.25	12821.25		
İLKOKUL ALANI	685/46	24996.93	2432.30	2776.85	2776.85	22220.08
	337/12**	0.00	85.71	-	-	0.00

Donatı	Kadastro Parseli	Parsel Alanı (m ²)	Donatıya İsbet Eden Alan (m ²)	Hesaplanan Kamulaştırma Miktarı (m ²)	Kamulaştırılan Miktar	Kalan Miktar
		[a]	[b]	[c]	[d]	[e] = [a]-[d]
	337/13	4025.50	2636.71	3010.22	3010.22	1015.28
		TOPLAM	5154.72	5787.07	5787.07	
ANAOKUL ALANI	685/46	22220.08	2251.05	4843.33	4843.33	17376.75
		TOPLAM	2251.05	4843.33	4843.33	

Tablo 4'e göre kamulaştırma önceliği olan donatı, lise alanıdır. Lise alanına isabet eden 337 ada 10 ve 14 numaralı parsellerden, donatıya isabet ettikleri alan oranınca kamulaştırma yapılarak lise alanı elde edilmiştir. Öncelik sıralamasına göre ikinci sırada ortaokul alanı yer almaktadır. Ortaokul alanı için yapılan hesaplamalarda ilgili parsellerden, donatıya isabet eden alanları oranınca yapılacak kamulaştırma hesabında; 337 ada 11(*) ve 12(**) numaralı parsel alanlarının, hesaplanan kamulaştırma miktarından küçük olduğu görülmüştür. Bu durumda, 337 ada 11 ve 12 numaralı parsellerin tümü kamulaştırılmıştır. Kamulaştırma miktarından artı kalan alan ise 337 ada 10, 13 ve 14 numaralı parsellerden elde edilmiştir. Devam eden aşamada ilkokul alanı için yapılacak kamulaştırma işleminde 337 ada 12 numaralı parsel, öncesinde tamamen kamulaştırıldığı için kamulaştırma yükü 685/46 ve 337/13 numaralı parseller arasında dağıtılmıştır.

Yapılan kamulaştırma işlemleri neticesinde DOP, yasal kesinti sınırı olan yüzde kırk beşe çekilmiştir. Kamulaştırma işlemleri sonrasında DOP kesintisi yapılacak birincil tahsis alanları elde edilmiştir. Yasal kesinti oranında yapılan alan kesintisi sonrasında ise uygulamaya giren parsellerin kesin tahsis alanları hesaplanmıştır. Özet ve denge cetveli, Tablo 5 ile sunulmaktadır.

Tablo 5. Özet ve denge cetveli

Ada Parsel No	Parsel Alanı (m ²)	Kamulaştırılan Miktar (m ²)	Birinci Tahsis (m ²)	DOP (%45) (m ²)	Kesin Tahsis Alanı (m ²)
685/23	5883.66	0.00	5883.66	2647.65	3236.01
685/30	6053.78	0.00	6053.78	2724.20	3329.58
685/31	4353.38	0.00	4353.38	1959.02	2394.36
685/32	5353.51	0.00	5353.51	2409.08	2944.43
685/33	2706.11	0.00	2706.11	1217.75	1488.36
685/34	1722.72	0.00	1722.72	775.22	947.50
685/35	2784.58	0.00	2784.58	1253.06	1531.52
685/36	6556.89	0.00	6556.89	2950.60	3606.29
685/37	2213.48	0.00	2213.48	996.07	1217.41
685/45	9703.74	0.00	9703.74	4366.68	5337.06
685/46	24996.93	7620.18	17376.75	7819.54	9557.21
337/10	9317.81	9148.47	169.34	76.20	93.14
337/11	3405.40	3405.40	0.00	0.00	0.00
337/12	3881.03	3881.03	0.00	0.00	0.00
337/13	5369.85	4354.57	1015.28	456.88	558.41
337/14	9160.20	5679.10	3481.10	1566.50	1914.61

Ada Parsel No	Parsel Alanı (m ²)	Kamulaştırılan Miktar (m ²)	Birinci Tahsis (m ²)	DOP (%45) (m ²)	Kesin Tahsis Alanı (m ²)
711/1	934.99	0.00	934.99	420.75	514.24
TOPLAM	104398.06	34088.75	70309.31	31639.19	38670.12

4. Tartışma

Çalışma alanı özelinde AAD sürecindeki kamulaştırma hesaplamalarına odaklanan bu çalışmamız ile meri Yönetmelik hükümlerinin uygulanması durumunda karşılaşılabilecek sorunlar tespit edilmiştir. Buna göre, Yönetmelik hükümlerinin uygulanması sonucunda bazı parsellerden yapılacak kamulaştırmanın; parsel alanından daha fazla çıktığı tespit edilmiştir. İkinci olarak bazı parsellerin, kamulaştırma süreci içerisinde birden fazla donatıya isabet etmesi söz konusu olmaktadır. Dolayısıyla bir donatı için yapılan kamulaştırma sonrasında geriye kalan parsel alanının, farklı bir donatı için yapılacak kamulaştırma için yeterli olmaması da söz konusudur.

Mülga yönetmeliğe göre yapılan kamulaştırma işlemlerinde eşitlik ilkesinin göz önünde bulundurulduğunu söylemek mümkündür. Uygulamada halihazırda terk edilmiş olan bu yaklaşım, AAD kapsamında gerçekleştirilen kamulaştırma işleminin üstün bir yönü olarak kabul edilebilir. Ancak kamulaştırma anlamında ortaya çıkan işlem ve maliyet yükü de uygulamanın olumsuz yönü olarak değerlendirilebilir. Kamulaştırma süreçleri, malik sayısı, tebligat yükü ve uzun dava süreleri gibi durumlar; bu olumsuzluklara örnek olarak verilebilir.

Mülga mevzuat uygulamaları kapsamında, istenmeyen durumların yaşanmasının önüne geçilebilmesi adına getirilen değişiklikler neticesinde kamulaştırılacak parsel sayısında ciddi bir azalma olması hedeflenmektedir. Ancak bu durum, öngörülemeyen bir mülksüzleştirme önünü açmaktadır. Ek olarak düzenleme ortaklık payından fazla çıkan miktarın sağlanması için takip edilecek kamulaştırma işlemlerinin uygulayıcılar tarafından anlaşılmasının da zor olduğu değerlendirilmektedir.

Elde edilen bulgular, yapılan çıkarımlar, Danıştay Altıncı Dairesi ve İdari Dava Daireleri Kurulu tarafından verilen yürütmeyi durdurma kararları neticesinde mevzuat hükümlerinin eşitlik ilkesine aykırı ve tutarlı sonuçlar vermekten uzak olduğu düşünülmektedir. Önerilen yaklaşım ile kanun koyucunun kamulaştırmaya ilişkin yaklaşımının uygulanabilir nitelik kazanması için revize edilmesi amaçlanmıştır. Bu doğrultuda, parsel alanlarının kamulaştırılacak miktardan daha az olması durumunda yapılabilecek azami kesinti, parsel alanı ile sınırlandırılmıştır. Bir donatı için yapılacak kamulaştırma işlemleri için parsel alanı üzerinden elde edilen alandan geriye kalan miktar ise donatıya isabet eden diğer parsellerden elde edilmiştir.

Her ne kadar yürütmeyi durdurma kararı, kesin iptal kararı olarak kabul edilemeyecek olsa da kamulaştırma sürecine ilişkin yaklaşımın bu kapsamda gözden geçirilmesinde fayda vardır.

Yönetmelik içeriğinde yapılacak muhtemel bir değişikliğin hangi kapsamda olacağını bilmek mümkün olmamakla birlikte öncelikle kamulaştırma mantığının aksayan yönlerinin giderilmesi gerekmektedir. Bu durumda, mülga Yönetmelik hükümlerine dönüş de bir seçenek olarak değerlendirilebilir. Kamulaştırma Ortaklık Payı (KOP) olarak adlandırılan ve her parselden eşit oranlı kesinti yapılarak kamulaştırma yoluna gidilmesine dayanan yaklaşım, getirdiği külfet nedeniyle meri Yönetmelik ile terk edildiği için mevcut kamulaştırma yaklaşımının korunması halinde çalışmamız kapsamında önerilen yaklaşımın değerlendirilebileceği düşünülmektedir.

5. Sonuçlar

AAD ve kamulaştırma, özellikle İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında yürütülen uygulamalar için yasal kesinti sınırının aşıldığı düzenleme sahalarında bir arada kullanılması gereken yöntemlerdir. Sözü edilen yöntemler, ancak ve ancak yasal mevzuatın öngördüğü şekilde uygulanabilir. Bugün özellikle meri Yönetmelik içerisinde yürütmesi durdurulan hükümler, AAD uygulamalarında kamulaştırma sürecinin işlerlik kazanmasının önüne geçmektedir. Ek olarak, mevzuat kapsamında yer alan kuralların iptal edilmesi ihtimalinde bu sürecin nasıl yürütüleceği bir soru olarak karşımıza çıkmaktadır.

Danıştay Altıncı Dairesinin ve İdari Dava Daireleri Kurulunun vermiş olduğu yürütmeyi durdurma kararları, mevzuatta öngörülen kamulaştırma yaklaşımının eksik yönlerinin varlığını ispatlar niteliktedir. Bu çalışma kapsamında elde edilen bulgular da mevzuatta yer alan kamulaştırma yaklaşımının, matematiksel olarak temellendirilemeyeceğini göstermiştir. Mevzuatta yapılacak iyileştirmeler ile kamulaştırma işlemlerinin daha anlaşılır kılınması gerektiği aşikardır. Kamulaştırılacak donatıya isabet eden parsellerden alanları oranınca kamulaştırma yapılması ilkesine dayanan yaklaşımın devam ettirebilmesi için parsellerden yapılacak azami kamulaştırmanın parsel alanı ile sınırlandırılması gerekmektedir. Ayrıca kamulaştırma sürecinde karşılaşılabilecek farklı senaryolar da göz önünde bulundurularak yeni yaklaşımlar da ortaya koyulabilir.

Uygulamalar meri mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılırsa da uygulayıcılar için farklı çözüm seçeneklerinin de sunulması gerekmektedir. Kamulaştırmanın, idareler nezdinde getirdiği maliyet yükü oldukça fazladır. Kesinti oranının yasal sınırı aştığı ve kamuya ayrılan alanlar için eksik kalan kısmın ancak kamulaştırma yoluyla karşılanabileceği durumlarda düzenleme sahaları özelinde yenilikçi yaklaşımlara başvurulabilmelidir. Örneğin birbirleri ile sınır komşuluğu bulunmayan düzenleme sahaları, eş zamanlı bir AAD uygulamasına konu edilebilir. Ancak burada sözü edilen yaklaşımların imar mevzuatı kapsamında yasal zemine oturtulması gerekmektedir. Karşılıklı rızaya dayanan uygulamalar haricinde yasal dayanağı bulunmayan çözümlerin, yargı denetiminden geçmesi mümkün değildir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun geçici altıncı maddesinde belirtilen trampa

seçeneği kapsamında, taşınmaz maliklerine başka bir bölgede imar hakkı tanınması, daha etkin bir şekilde kullanılabilir bir alternatiftir.

Genel bir değerlendirme yapılması gerekirse yeniden şekillendirilecek mevzuat hükümlerinin yasal kurallar haline dönüştürülmeden önce örnek uygulamalar üzerinden test edilmesi gerekmektedir. Yönetmelik mevzuatının gerekçelerinin de açıklanmalı olarak yazılı hale dönüştürülmesi gerekmektedir. Böyle bir yaklaşım, uygulayıcıların karşılaşabilecekleri muhtemel problemlerin önüne geçilmesi için oldukça önemlidir. Matematiksel olarak uygulanabilirliği ispatlanan ve yasal dayanağı bulunan hükümlerin, yargı denetimleri neticesinde iptal edilmesi olasılığı oldukça azalacaktır. Sonuç itibari ile mevzuat hükümlerinin hazırlık aşamasında gerekçeli kararlarının da oluşturulması gerekmektedir. Uygulanabilirliği test edilen hükümler için bir uygulama rehberinin yayınlanması da oldukça önemlidir. Böylelikle mevzuat hükümlerinin yanlış yorumlanması ve ülke genelinde yürütülen uygulamalar arasındaki farklılıklar da engellenebilir.

Kaynaklar

- Anonim. (2021). Danıştay Kararı. 6. Daire, E: 2020/5904, T: 8/6/2021.
- Anonim. (2022). Danıştay Kararı. İdari Dava Daireleri Kurulu, YD İtiraz No.:2022/392, T: 3/11/2022.
- Boztoprak, T., Demir, O., ve Çoruhlu, Y. E. (2016). Arazi yönetimi uygulamalarında kamulaştırma düzenlemesi. *Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi*, 8(1), 40-50.
- Çelik Şimşek, N., ve Uzun, B. (2018). İptale konu imar planı uygulamalarında geri dönüş işleminin irdelenmesi. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, (33), 709-720.
- Çoruhlu, Y. E., Uzun, B., ve Yıldız, O. (2019a). Taşınmaz mülkiyeti üzerinde imar planından kaynaklı tevhit şartı kısıtlamasının incelenmesi. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 27(3), 411-434.
- Çoruhlu, Y. E., Uzun, B., ve Yıldız, O. (2019b). Kamulaştırmasız hukuki el atma kavramının incelenmesi ve muhtemel çözüm yaklaşımlarının getirilmesi (Investigation of Disappling Zoning Plan comes from Legal Confiscating without Expropriating and Developing the Possible Solutions for Them). *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, (39), 1-28.
- Doebele, W. A. (Ed.). (1982). *Land readjustment: A different approach to financing urbanization*. Lexington Books.
- Erdoğan, S., ve Ergen, C. (2005). 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulamalarının yasal dayanakları yönünden incelenmesi. *Mevzuat Dergisi*, 8-93.
- Erol, Y. ve Suri, L. (2019). Yerel yönetimlerde (Belediyelerde) kamulaştırma problemleri ve çözüm önerileri. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi*, 18(36), 57-92.
- Kalabalık, H. (2022). *İmar hukuku dersleri*. 11. Baskı, Seçkin Yayıncılık.
- Kapaklıkaya, İ. (2022). *İmar hukukunda mülkiyet hakkı*. 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık.
- Karaca, E. (2018). İmar Planı Uygulama Yöntemlerinden Arazi ve Arsa Düzenlemesinin İlgili Mevzuat Çerçevesinde İncelenmesi. *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, (11), 217-261.
- Larsson, G. (1997). Land readjustment: A tool for urban development. *Habitat International*, 21(2), 141-152.
- Marabaoğlu, S. N., ve Uzun, B. (2019). Yüksek voltajlı iletim hatları ve taşınmaz değeri. *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası*, 17, 25-27.
- Muratoğlu, T. (2023). *Teşkilat, planlama ve uygulama boyutlarıyla imar hukuku*, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık.
- T.C. Resmî Gazete. (1973). İmar Kanununun 42 nci maddesi uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik. 14485.
- T.C. Resmî Gazete. (1985a). İmar Kanunu. 18749.
- T.C. Resmî Gazete. (1985b). İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik (mülga). 18916.
- T.C. Resmî Gazete. (2020). Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik. 31047

- Tüdeş, T. (1997). *Kentsel alan düzenlemelerinde imar planı uygulama teknikleri. Arsa ve arazi düzenlemesi (18. madde uygulaması) ve önemi*, JEFOD Yayını, Trabzon.
- Türk, C., ve Türk, Ş. Ş. (2006). *Hukuki ve teknik boyutları ile arazi ve arsa düzenlemesi*. Beta.
- Seele, W. (1982). *Land readjustment in the Federal Republic of Germany*. In *Land readjustment*, ed. W. A. Doebele, 175—206. Lexington, MA: Lexington Books.
- Uzun, B. (2000). *Çevre yolu-mülkiyet ilişkilerinin imar hakları açısından incelenmesi ve arazi düzenlemesi yaklaşımıyla bir model önerisi*. Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Yılmaz, A., ve Yılmaz, O. (2024). Arazi ve arsa düzenlemesinde kamulaştırma amaçlı tahsis yaklaşımının incelenmesi. *Jeodezi ve Jeoinformasyon Dergisi*, 11(2), 171-189.
- Yomralıoğlu, T., ve Uzun, B. (2001). Okul alanlarının bedelsiz olarak kamuya kazandırılması. *Milli Eğitim Dergisi*, 150, 1301-7669.