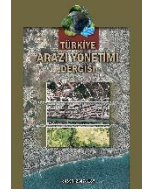




Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi

<https://dergipark.org.tr/tr/pub/tayod>

e-ISSN: 2687-5187



Değer esaslı imar uygulamasıyla yüzölçümü esaslı imar uygulamasının örnek proje üzerinden karşılaştırmalı analizi

Emine Tıgılı^{*1}, Harun Tanrıvermiş²

¹Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Ana Bilim Dalı, Ankara, Türkiye

²Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara, Türkiye

Anahtar Kelimeler

Değer Esaslı İmar Uygulaması,
Değer Artışı,
İmar Planlama,
Mekânsal Adalet

Araştırma Makalesi

Geliş: 24/07/2024

Revize: 30/12/2024

Kabul: 21/02/2025

Yayın: 16/06/2025

Öz

İmar uygulaması plan kararlarının mülkiyetle ilişkisinin kurulduğu ve bu kararların uygulanmasının teminatı olan hukuki belgelerdir. İmar planları doğası gereği değer artışına neden olmakta ve bu değer artışının nasıl ve kimin lehine kullanılacağı mekânsal adaletin ana unsuru olmaktadır. Dolayısıyla imar planlarıyla oluşan değer artışının kamunun ortak yararına kullanılması için gelişmiş ülkelerde özellikle son otuz yıldır değer esaslı imar uygulaması kullanılmaktadır. Buna karşılık Türkiye’de yüzölçümü esasına dayalı imar uygulamaları yürütülmektedir. Ancak Türk Hukukunda ve kamu kurumları uygulamalarında değer esasına dayalı uygulamalara ilişkin bazı yeniliklerin meydana geldiği görülmektedir. Türkiye’de bu yeni gelişen alana katkı sunulmak amacıyla araştırmada değer esaslı imar uygulaması ve Türkiye’de uygulanmakta olan yüzölçümü esaslı imar uygulaması ile değer esaslı imar uygulaması karşılaştırmalı olarak irdelenmiştir. Yüzölçümü esaslı ve değer esaslı imar uygulamasının teknik aşamaları araştırmaya özgün olarak şemalaştırılmış ve Erzincan İli Demirkent Kentsel Dönüşüm Projesi örneği üzerinden bu aşamaların uygulamalı olarak hesapları eşdeğer esaslı yöntem çerçevesinde ortaya konulmuştur. Neticede çalışmanın bulguları özgün olarak yanıtan bir tablo özetlenmiş ve bu tabloda değer ve yüzölçümü esaslı imar uygulama yöntemlerine ilişkin çalışmanın bulguları kavramsal, yasal ve teknik açıdan ayrı ayrı kıyaslanarak değerlendirilmiştir. Böylelikle Türkiye’de yeni gelişen bu alana özgün bir çalışmayla katkı sunulması hedeflenmektedir.

The comparative analysis of value-based land readjustment and area-based land readjustment on the sample project

Keywords:

Land Readjustment,
Value Increment,
Zoning Planning,
Social and Spatial Justice



Research Article

Received: 24/07/2024

Revised: 30/12/2024

Accepted: 21/02/2025

Published: 16/06/2025

Abstract

Land readjustment is the legal documents that establish the relationship between zoning plan decisions and rights of real estate. Zoning plans normally cause an increase in real estate’s value, so how and to whose benefit this increase in value will be used is the main element of spatial justice. Therefore, the increase in value caused by plan decisions must be used for the public interest, so developed countries use land value capture, which is one of the advanced land readjustment methods, for the last thirty years. On the other hand, in Turkey, land readjustments are carried out on area-based. However, it seems that some innovations regarding land value capture practices are preferred the case practices of public institutions and in some Turkish Regulation. So, in this study compares land value capture approach which practices developed countries and also is the most common-use model and area-based land readjustment approach which practices in Turkey. The technical stages of land value capture and area-based land readjustment practices have been diagrammed unique to the research. And practical calculations of these stages have been presented on the sample of Erzincan Province Demirkent Urban Transformation Project area. As a result, a table that uniquely reflects the findings of the study has been summarized and, in this table, the findings of the study regarding value and surface area-based zoning application methods have been compared and evaluated separately in terms of conceptual, legal and technical aspects. So, the study is aimed to contribute to this newly developing field in Turkey with an original study.

*Sorumlu Yazar

(tigliemine10@gmail.com) ORCID 0000-0003-0522-492X
(tanrivermis@ankara.edu.tr) ORCID 0000-0002-0765-5347

Kaynak Göster

Tıgılı, E. & Tanrıvermiş, H. (2025). Değer esaslı imar uygulamasıyla yüzölçümü esaslı imar uygulamasının örnek proje üzerinden karşılaştırmalı analizi. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 7(1), 01-17. <https://doi.org/10.51765/tayod.1521781>

1. Giriş

Arazi barınma, tarımsal üretim gibi insan ihtiyaçlarının karşılanmasında büyük bir öneme sahiptir. Artan nüfusun kıt bir kaynak olan arazi üzerinde yarattığı baskı neticesinde, günümüzde stratejik arazi yönetimi ülkelerin öncelikli politikaları arasında yer almaktadır (De Soto, 2005). Arazinin en kıt olduğu ve nüfusun yoğunlaştığı yerler olan kentlerde etkin arazi yönetimi ve sürdürülebilir kentleşmenin sağlanmasında kentsel alan düzenlemeleri önemli müdahale araçlarıdır (Salalı & İnam, 2022). Kentsel alan düzenleme yöntemlerinden birisi olan imar uygulamasıysa imar planlarının mülkiyet ile ilişkisinin kurulduğu ve tapudaki terkin ve yeniden tescil işlemlerinin sebebi olan hukuki belgelerdir (Kalabalık, 2013).

İmar uygulamasının bugünkü anlamıyla ilk uygulamasının tarımsal alanlarda 16. yüzyılda uygulanan ve kentsel alanda ise 19. yüzyılda gerçekleştirildiği bilinmektedir (Dieterich, 1996). Buna karşılık, kentsel arazi düzenlemesi uygulamalarının tarihçesinin bin yılı aştığı bilinmektedir (De Souza, 2018).

İmar uygulaması yöntemleri ve çeşitleri her ülkenin arazi yönetimine ilişkin politika ve yasal düzenlemeleri çerçevesine farklılık göstermektedir. Dünyada en yaygın olarak kullanılan iki yöntem “yüzölçümü esaslı imar uygulaması (YEİU)” ile “değer esaslı imar uygulaması (DEİU)”dır. Gelişmiş ülkelerde kullanılan DEİU özünde daha adil bir dağılım için imar planlarıyla ortaya çıkan rantın adil dağıtılmasını hedeflemektedir (Yılmaz & Demir, 2017). DEİU taşınmazların planlama yapılmadan önceki değerlerinin imar uygulamasından sonraki değeriyle mevzuat çerçevesinde denkleştirilmesini sağlayan, değer esasına dayalı, katılımcı ve esnek bir imar uygulaması yaklaşımıdır (Yomralıoğlu, 1992).

Türkiye’de 3194 sayılı İmar Kanunu çerçevesinde YEİU’nun uygulanması emredilse dahi imar planı değişikliği yapılan alanlara ilişkin yapılan kanun değişiklikleri ve bu bağlamda çıkarılan alt mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde adım adım değer esaslı uygulamalara yaklaşıldığı görülmektedir. Ayrıca kentsel dönüşüm gibi parçalı müdahale araçlarında halihazırda değer esasına dayalı uygulamaların yürütüldüğü bilinmektedir. Bu doğrultuda, araştırmanın amacının belirlenmesinin birinci temel nedeni dünyada mekânsal adaletin sağlanmasında daha adil bir yaklaşım olan DEİU benimsenmesine karşılık Türkiye’de yasal mevzuatın halen YEİU emretmesinden bahisle, bu alanda Türkiye’de yapılan uygulama ve çalışmaların az olmasıdır. İkinci nedense imar uygulaması sürecinin meşakkatli ve uzun zaman almasından bahisle bu sürecin tüm adımlarını uygulamalı olarak ortaya koyan çalışmaların sayısının az olduğunun tespit edilmesidir. Dolayısıyla araştırmada imar uygulamasının en yaygın olarak kullanılan iki yöntemi olan YEİU ile DEİU arasındaki fark ve benzerlikler, avantaj ve dezavantajların literatür araştırması, uygulamalı ve nicel veriler üzerinden kıyaslamalı olarak ortaya konulması ve tartışılması amaçlanmaktadır. Araştırmada YEİU ve DEİU’nun adımları özgün olarak şemalaştırılmış ve bu şemada gösterilen adımlar örnek proje alanında uygulamalı olarak açıklanmış ve ardından bulguları tartışılmıştır.

2. İmar Uygulaması

Dünyada küçük tarım arazisi parçalarının birleştirilmesi amacıyla 16. yüzyılda başlayan ve kentsel alanlarda ise, 19. yüzyıldan itibaren yaygınlaşmaya başlayan modern anlamdaki arazi ve arsa düzenlemesi uygulamaları (Dieterich, 1996; Türk & Ünal, 2003), II. Dünya Savaşı sonrasında yaygınlaşmıştır (Türk & Ünal, 2003).

İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra dünyadaki nüfus artışının hızlanması ve kentlere gerçekleşen yoğun göçün sonucunda hızlı kentleşme meydana gelerek, kentsel arazinin doğru yönetilmesine ve dolayısıyla planlı kentleşmeye ihtiyaç artmıştır. Üst ölçekli planlardan başlamak üzere en alt ölçekli plan kararlarının tamamının uygulaması anlamına gelen ve planlama hiyerarşisi içerisinde en alt kademede yer alan, imar uygulamasının, planlı ve sürdürülebilir kentleşmenin sağlanmasında yeri ve önemi büyüktür (Köktürk & Köktürk, 2007). İmar uygulaması süreci imar planının amacına uygun şekilde parselasyon yaparak, biçiminin ve yerinin belirlenmesi suretiyle re’sen arsa/arazi üretilmesidir (Erciyes, 2019; Kalabalık, 2013). Dolayısıyla parselasyon planları imar planlama sürecinde ortaya konulan iradenin araziye uygulanması ve elde edilen imar parsellerinde yapılaşma hakkının kullanılmasını sağlayan hukuki metinler olarak tanımlanabilir (Öngören & Çolak, 2013).

Anayasal haklardan biri olan mülkiyet hakkına doğrudan müdahale eden araçlardan biri olan imar uygulamasının doğru ve adil yapılması son derece önemlidir. Planlı yapılaşma, kalkınma ve kentleşmenin sağlanması amacıyla imar uygulamasıyla yalnızca özel mülkiyete konu taşınmazların değil, kamusal ihtiyaçların karşılanması için gerekli tüm teknik ve sosyal altyapı hizmetlerine imar planıyla ayrılan yerlerin (sosyal tesisler, kültürel tesisler, altyapı tesisleri, ulaşım altyapısı, okul, sağlık tesisi vb.) mülkiyet ile ilişkisi kurulmaktadır (Ünel vd., 2021). Bu çerçevede İmar uygulaması her ülkenin mevzuatı ve politikaları çerçevesinde farklı yaklaşımlarla hayata geçirilmektedir. Bu yaklaşımlardan en yaygın kullanıma sahip olanları YEİU ile DEİU olduğu söylenebilir. Bununla birlikte imar uygulaması yaklaşımlarının uygulama yöntemleri de çeşitlenebilmektedir. Özellikle DEİU yaklaşımının her ülke, eyalet ve hatta projeye göre farklı hesaplama ve vergilendirme yöntemleriyle uygulandığını da görmek mümkündür.

2.1. Yüzölçümü esaslı imar uygulaması (YEİU)

Kamu hizmetleri için ayrılacak alanların her bir parselden yüzölçümünün belirli bir oranı nispetinde kesinti yapılmak suretiyle ayrılması işlemine YEİU denilmektedir (Tüdeş, 2018). 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca Türkiye’de uygulanan YEİU’da düzenleme sınırı içerisindeki tüm parsellerden aynı oranda olmak kaydıyla düzenleme ortaklık payı (zaiyat oranı) nispetinde kesinti yapılmaktadır (Tanrıvermiş, 2016). Ancak arazi/arsa düzenlemesi yalnızca arazinin iki boyutlu şeklini değiştirmemekte, aynı zamanda üçüncü boyuttaki mülkiyet hakkı olan imar haklarını tanımlamaktadır. Bu nedenle kentsel alandaki imar

uygulamalarında mülkiyet hakkının üç boyutlu olarak ele alınması, düzenlemeye giren ve düzenleme sonrası oluşan parsellerin değerlerinin üç boyutlu olarak göz önünde bulundurulması, etkin bir arazi yönetiminin vazgeçilmez bir parçası olarak görülmektedir (Güler & Yomralıoğlu, 2022). Neticede arazi/arsa düzenlemesinde yüzölçümü esasına göre yapılmasının adaletsizliğe neden olduğu üzerinde görüş birlikleri bulunmaktadır (Salalı & İnam, 2022).

2.2. Değer esaslı imar uygulaması (DEİÜ)

İmar uygulaması kadastro parsellerin yalnızca büyüklüğünü ve sınırını değil, aynı zamanda taşınmazın ekonomik değerini de etkilemektedir (Yomralıoğlu, 1992). Alan, konum ve yararlanma ölçütleri bakımından farklı niteliklere sahip mevcut parsellerden imar uygulamasıyla nitelikleri birbirinden farklı parsellerin oluşturulmasıyla, arazi sahiplerinin elde ettiği ekonomik getiri veya oluşan parsellerin değerleri birbirinden farklı olmaktadır (Gökçe & Salalı, 2014; Yomralıoğlu, 1992). Dolayısıyla imar planlarıyla ortaya çıkan değer artışından düzenlemeye giren parsellerin eşit oranda faydalandırılması daha adil ve sebepsiz zenginleşmeyi önleyici bir yaklaşımdır (Güngör & İnam, 2019; Yılmaz & Demir, 2017).

DEİÜ’da temel amaç; imar planı ile alanda meydana gelen değer artışının imar uygulaması sırasında dikkate alınması; değer artışının eşit dağıtılmasını sağlayan taşınmazın eski ve yeni durumuna göre değişkenlik gösteren oranlar nispetinde kesinti yapılmasıdır (Yomralıoğlu, 1992). Bu durumda iki husus önem kazanmakta olup, bunlardan ilki düzenlemeye giren taşınmaz ve hakların düzenlemeden önceki değerlerinin biliniyor olmasıdır (Köktürk & Köktürk, 2007). İkincisiyse imar planıyla yapılaşma hakları ve işlev kararları değiştirilen alandaki potansiyel değer artışının tespit edilmesidir (Ünel & Yalpir, 2019a). Bu çerçevede, düzenlemeden önceki değer ile düzenleme sonrası değerlerin tespiti bu hususta uzmanlaşmış, yetkin kişi ve kurumlarca gayrimenkul değerlendirme hizmetinin veriliyor olması yapılan uygulamanın anlamlılığı ve savunulabilirliği için elzem görülmektedir. Bunun teminatı ise iyi bir arazi yönetim sistemi kurmaktan geçmektedir (Ünel & Yalpir, 2019b). Örneğin, Almanya gelişmiş ve dinamik bir değerlendirme sistemiyle entegre edilmiş biçimde DEİÜ’nun iyi uygulandığı ülkelerden birisidir. Almanya’daki DEİÜ sisteminin bileşenlerinden ilki güçlü ve kapsamlı yasal altyapının varlığıdır. İkincisi, taşınmaza ilişkin devir, takas, imar uygulaması gibi taşınmaz edinim yöntemlerinin tamamında değerlerin belirlenmesi ve belirli aralıklarla bu değerlerin güncellenmesi için kurulan ve yerel temsilciler barındıran bağımsız değerlendirme kurullarıdır. Üçüncüsü imar uygulaması başta olmak üzere tüm uygulamalarda tarafların aktif katılımını mümkün kılan şeffaf uygulamaların benimsenmesidir. Dördüncüsü belediye meclislerince atanan yerel politikacılardan ve uzman üyelerden oluşan maliklerin güvenliğini kazanmak ve uzlaşma sürecindeki çatışmaları ortadan kaldırmak için çalışan denetleyici konumdaki arazi düzenleme kurullarıdır. Sadece uzman üyelerden ve belediye meclislerince atanan yerel politikacılardan oluşmakta

olup, çıkar çatışmalarını önlemek ve maliklerin güvenliğini kazanmak için çalışmaktadırlar. Bu kurumsal ve profesyonel özerklik ve şeffaflık uygulamaların kabul edilebilirliğini arttırmakta, aksaklıkların hızlı çözümünü sağlamaktadır (Çağdaş & Linke, 2019).

DEİÜ yaklaşımını değer artışının tamamen vergilendirildiği (eşdeğer esasına dayalı uygulama) veya değer artışının mülk sahibi ve kamu arasında bölüşülmesine dayanan bir vergilendirme anlayışı olmak üzere temelde iki ayrı yönteme ayırmak mümkündür (Tüdeş, 2018). Eşdeğer esaslı imar uygulaması, düzenleme kararı alındığı tarihteki parselin değeri ile bu parsel karşılık oluşacak yeni parsel(ler)in değerinin eşit olması temel ilke olarak kabul edilmektedir. Dolayısıyla, eşdeğer esaslı imar uygulamasında neticesinde düzenlemeye giren parselin değerine karşılık gelecek imar parsel(ler)i veya imar parseli hissesi verilmesi sağlanmaktadır. Bu yöntem ile alandaki rant artışının tamamı devlet lehine kullanılmış olmaktadır (Köktürk & Köktürk, 2007). İkinci yöntemde ise, alandaki potansiyel rant artışının yasal hükümler çerçevesinde kamu ve özel mülk sahipleri arasında paylaşılması sağlanmakta ve böylece rantın tamamı kamuda kalmamaktadır (Krabben & Needham, 2008). Bu yaklaşım gelişme sahalarında bir nevi teşvik niteliği taşımakta, rantın tamamı vergilendirilmemektedir. Böylece kanuni düzenlemelerle belirlenen uygulama yöntemleriyle özel mülk sahipleri ve devlet arasında rant artışı adil şekilde paylaşılabilir.

2.3. Türk hukukunda imar uygulaması

Türkiye’de imar uygulaması, 3194 Sayılı Kanun’un 18’inci maddesi ve "Arsa ve Arazi Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik" kapsamındaki uygulamaları kapsamaktadır (Resmi Gazete, 2020). Bu sebeple, 18’nci madde uygulaması başta olmak üzere, parselasyon, imar uygulaması, hamur kuralı, isteğe bağlı olmayan yer bölümlenme ve şuyulandırma gibi isimlerle anılmaktadır (Erciyes, 2019; Kalabalık, 2013; Keleş, 2015).

Tüdeş (2018)’in işaret ettiği gibi arazi ve arsa düzenlemesinin kökeni Osmanlı Dönemine dayanmakta olup, ilk düzenleme İstanbul için çıkarılan 1848 tarihli "Ebniye Nizamnamesi (Yapılar Tüzüğü)"dir. Bu düzenlemede yolların iki tarafındaki parsellerden eşit miktarda kesinti yapılarak yolların genişletileceği hüküm altına alınmaktadır. Diğer taraftan modern anlamda imar uygulamasının ve DOP kesintisi 1882 tarihli Ebniye Kanunu’nda ilk olarak açıkça düzenlenmiştir. Dünyada imar uygulaması denildiğinde akla gelen ilk isim olan Lex Adilkes ve 1903 yılında kentsel alan düzenlemesine ilişkin ortaya koyduğu imar uygulaması kurallarını Frankfurt’ta uygulamıştır. Oysa Tüdeş, (2018)’in vurguladığı gibi, Ebniye Kanunu modern anlamda kentsel alan düzenlemesi kurallarını Adilkes’ten 21 yıl önce ortaya koymuştur.

Cumhuriyet dönemi düzenlemeleri incelendiğinde, imar uygulamasına ilişkin ilk yasal düzenlemelerin tıpkı Osmanlı Dönemi’nde olduğu gibi, Ankara’ya özgü çıkarıldığı; ulusal ölçekte arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin ilk düzenlemelerinse 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu (1933-mülga)’nda yer aldığı görülmektedir. 1956 yılına gelindiğinde ise ilk 6785

sayılı İmar Kanunu (mülga) hayata geçirilerek düzenleme ortaklık payı üst sınırı %25 olarak belirlenmiştir (Md: 42). Hızlı kentleşmenin ve altyapı ihtiyacının kaçınılmaz sonucu olan bu düzenlemeye dünyada olduğu gibi Türkiye’de de yoğun itirazlar olmuş ve Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir (Resmi Gazete, 1964). Kesinti ile arazinin yüzölçümü azalmasına karşılık, imar ve ihya çalışmalarının sonucunda arazinin değerinde artışa neden olduğu teknik heyetlerce izah edilse bile hukuki süreç nedeniyle düzenleme ortaklık payı kesintisi 1972 yılına kadar uygulanamamıştır. 1972 yılında İmar Kanunu’nda yapılan değişiklik ile değer artışı karşılığında düzenleme ortaklık payı kesileceği hüküm altına alınarak yasal zemin güçlendirilmiştir (Çay & Kademir Sonel, 2020).

Yürürlükte olan 1985 tarihli 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18’inci maddesi parselasyon planlarını 19’uncu maddesi ise bu planların tescilini düzenlemektedir. Zaman içerisinde birçok değişikliğe uğrayan bahse konu 18’inci maddenin 1985 yılındaki halinde düzenleme ortaklık payı üst sınırı %35’e çıkarılmaktadır. Bu artışa itirazlar gelse de Anayasa Mahkemesi’nce bu itirazların önü 1990 yılında tamamen kapatılmıştır. Artan sosyal ve teknik altyapı ihtiyacı nedeniyle 2003 yılında düzenleme ortaklık payı oranı üst sınırı %40 çıkarılmış, 2016 yılında düzenleme ortaklık payı ile taşkın alanların kamusal alana dönüştürülmesi hüküm altına alınmış ve son olarak 2019 yılında yapılan değişiklikle (Remi Gazete, 2019) düzenleme ortaklık payı oranı üst sınırı %45’e çıkarılmıştır. Ayrıca 2019 yılındaki düzenleme ile imar planlarının duyurulmasına ilişkin iyileştirmeler yapılarak, imar planlarına açılacak davalara zamanaşımı kuralı getirilerek bu süre azami beş yıl olarak belirlenmiştir (Çepni & Doğuyıldız, 2022).

2019 yılında 3194 Sayılı Kanun değişikliğine istinaden 2020 yılından sonra toplamda %45 kesinti oranını geçmek koşuluyla düzenleme ortaklık payı (DOP) kesintisi yapılan yerlerde yeniden kesinti yapmak mümkün hale gelmiştir. Bu değişiklikler doğrultusunda “Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmelik” yürürlüğe girmiştir. 3194 Sayılı Kanun’da 2020 yılında yapılan değişikliklerden DEİU ilişkin diğer önemli husus “Ek 8’inci maddenin eklenmesidir. Düzenleme Türkiye’de imar planı değişikliklerinde parsel bazında plan değişikliğinin önünü kapatarak yalnızca ada bazında plan değişikliği yapılmasını mümkün kılmaktadır. Ayrıca ada bazında yapılacak plan değişikliklerin sağlanması gereken koşulları düzenlemekte ve plan değişikliği ile ortaya çıkacak değer artışının tamamının vergilendirilmesini hüküm altına almaktadır.

İmar Kanunu’na eklenen Ek 8’inci madde uyarınca 2020 yılı Eylül ayında “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik” çıkarılmıştır. Bu yönetmelikte yalnızca ada bazında yapılabilen plan değişikliklerinde değer artış payının ortaya çıkması halinde, bu değer artış payının tamamının kamuya kazandırılmasına ilişkin değer tespiti tahsiline dek izlenecek iş ve işlemler hükmüne bağlanmıştır. Böylelikle plan değişikliğinin neden olduğu değer artışının nasıl vergilendirileceği açıklığa kavuşmuştur. Ancak değer artışının tamamının vergilendirilmesi hususunda Anayasa Mahkemesi’ne taşınan davalar neticesinde Anayasa Mahkemesi’nce verilen karar

(Resmi Gazete, 2023) iki maddede özetlenebilir: bunlardan ilki “artan değer tamamı” ibaresi iptal edilerek; değer artış payının ne kadarının vergilendirileceğine ilişkin yeni bir yasal düzenleme yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur. İkincisi Anayasa Mahkemesi bahse konu iptal kararının Resmi Gazete’de yayımlanmasının ardından dokuz ay sonra uygulanmasına karar vermiştir. Nihayetinde Aralık 2024’te 7534 sayılı Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu Ek 8’inci maddesinde önemli değişiklikler yapılmış ve değer artışının %90’ının vergilendirilmesine karar verilmiştir (Resmi Gazete, 2024).

Yasal gelişmelerin yanında Türkiye’de farklı arazi ve arsa düzenleme modellerinin geliştirilmesine ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 2020 yılında pilot bölgelerde içerisinde DEİU uygulama modelinin denenmesine ilişkin geliştirme amaçlı danışmanlık hizmeti ihalesinin yapıldığı (ÇŞB, 2020) ve sonuçlarının akademik çalışmada değerlendirildiği (Salalı & İnam, 2022) görülmektedir.

Yapılan değerlendirmelere göre, Türkiye’de kentsel alanda değer esaslı uygulamalara ilişkin 2020 yılı bir dönüm noktasıdır. Buna karşılık henüz imar uygulamasında değer esasına geçildiğini söylemek mümkün değildir. Ayrıca hem değer artış payının vergilendirilmesine ilişkin uygulamada yaşanan aksaklıklar, hem de Anayasa Mahkemesi’nin anılan kararı Türkiye’de imar planlaması nedeniyle ortaya çıkan değer artışının vergilendirilmesinin kolaylıkla kabul edilebilir bir uygulama olmadığını ortaya çıkarmaktadır. Diğer yandan, tıpkı 1962 yılları ile 1972 yılları arasında yargı kararları nedeniyle uygulaması sektöre uğrayan DOP uygulamasında olduğu gibi Türkiye’de değer artış payının (rantın) vergilendirilmesi de daha adil bir mekânsal-toplumsal yaklaşım için gerekli ve kaçınılmaz olacaktır. Bunun kanıtı olarak; gelişmiş ülkelerde halihazırda DEİU sağladığı avantajlar; uluslararası kuruluşların iyi uygulama örneklerinde (JICA-RI, 2018) ve literatürdeki diğer çalışmalarda vurgulanmaktadır.

Türkiye’de kentsel alanda DEİU’ların uygulanmamasına karşılık, kırsal alanda DEİU tam karşılığı olmasa da arazinin koşulları göz önüne alınarak eski ve yeni durumu arasında bir değer/durum denkleştirmesi yapılan arazi toplulaştırma uygulamalarının 1961 yılından bu yana uygulandığı görülmektedir (Takka, 1993). Arazi toplulaştırma en genel ifadesiyle kırsal alandaki parçalı ve dağınık mülkiyetteki taşınmazların yeniden düzenlenmesiyle tarımsal faaliyetlerin etkinliğini arttırmak amacıyla parsellerin optimum büyüklükte planlanması ve bölgenin ihtiyacına göre altyapı hizmetleri (yol, sulama kanalı, vb.) ile donatılmasıdır (Küsek, 2014). Türkiye’de 3083 sayılı ve 1984 tarihli Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu’nun 6’ncı maddesi ve 5403 sayılı ve 2005 tarihli Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun 24’üncü maddesi ile bu düzenlemeler uyarınca çıkarılan 2019 tarihli Arazi Toplulaştırması ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliği uyarınca yapılmaktadır (Resmi Gazete, 2019). Türkiye’de Gıda ve Tarım Örgütü’nün standartlarıyla uyumlu olarak yürütülen arazi toplulaştırma faaliyetleri kapsamında 2024 yılı itibarıyla

tescili tamamlanan taşınmazların toplam yüzölçümünün altı yüz bin hektar olması beklenmektedir (SGB, 2024).

Yetkili kurum olan Devlet Su İşleri (DSİ) Genel Müdürlüğü tarafından arazi toplulaştırma sürecinde kullanılacak uygulama kılavuzları, değerlerin tespitinin nasıl yapılacağına belirlendiği arazi derecelendirme talimatı, katılım süreçlerinin en baştan sona nasıl işletileceğini bildiren talimatlar ve bu uygulamaların kontrolünün yapılması için her aşamada kullanılacak kılavuzların standart hale getirildiği görülmektedir. Bahse konu kılavuzlarda “Mülakat” veya “Çiftçi Görüşmesi” olarak nitelendirilen hak sahibi katılım süreçlerine ek olarak plan askı süreçlerinden, 2019 tarihli Arazi Toplulaştırması ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliği uyarınca, hak sahiplerinin özellikle haberdar edildiği görülmektedir (DSİ, 2023). Buna karşılık literatür çalışmalarında halen değer denkleştirme ve parselasyonda teknik uygulamaların güçlendirilmesi, kırsal alanda bilinçlendirme faaliyetlerinin artırılmasına vurgu yapılmaktadır (Demiraslan vd., 2019). Ayrıca katılım süreçlerine dahil olmaya istekli oldukları araştırılarak ortaya konulan hak sahiplerine bilginin daha etkin aktarılması ve projenin açıklanmasında daha etkili yöntem ve uzmanların dahil olması yoluyla katılım süreçlerinin geliştirilmesi gerektiği vurgulanmaktadır (Kaya & Şişman, 2020). Ayrıca arazi toplulaştırma sürecinin kısaltılmasının da sürecin etkinliğini arttırmada önemli rolü olacağı ortaya konulmaktadır (Karaönder & Gürel, 2021). Türkiye’de kentsel alandaki uygulamalara nazaran daha etkin katılım sürecine sahip olan toplulaştırmaya yapılan eleştirilerin, kentsel alanda DEİÜ’nün uygulama sürecinin tanımlanması ve geliştirilmesinde göz önünde bulundurulması gereken önemli girdiler olacağı değerlendirilmektedir.

Türkiye kentsel alanda DEİÜ sürecine yaklaşımın ulusal politikalar çerçevesinde incelemesi yapıldığında; 2009 tarihli Birinci Şehircilik Şurası’nda, ardından Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı 2010- 2023 (KENTGES)’te değer esaslı bir sisteme geçilmesi gerektiğinin vurgulandığı görülmektedir (Salalı & İnam, 2022). İkinci Şehircilik Şurası Komisyon Raporları (ÇŞB, 2017a) DEİÜ’ya ilişkin en kapsamlı eylemlerin yer aldığı politika belgeleri olarak değerlendirilebilir (Eylem no: 3.4.1, 3.4.2, 3.4.3). Buna karşılık DEİÜ’ya ilişkin bir hedefin On Birinci Kalkınma Planı (2019)’nda doğrudan yer almadığı görülmektedir. Yapılan değerlendirmeler neticesinde Türkiye’de kırsal alanda DEİÜ’ya yakın uygulamaların uzun yıllardır yürütüldüğü, ancak daha adil bir uygulamayı mümkün kılan DEİÜ’ya kentsel alanda geçilmesini sağlayacak iradenin henüz gösterilmediği görülmektedir.

3. Materyal ve Yöntem

Araştırmada DEİÜ’nün Türkiye’de ve dünyada nasıl uygulandığına odaklanılmıştır. Araştırmanın amacı YEİÜ ile DEİÜ’nün arasındaki benzerlik ve farklılıkları kapsamlı bir araştırma ile ortaya koyarak, örnek bir proje üzerinden yapılan hesaplamalarla uygulamalı olarak kıyaslamaktır. Böylelikle Türkiye’de yapılan DEİÜ’ya ilişkin çalışmaların sayısının artırılması ve ileride yapılacak uygulama ile mevzuat değişikliklerine

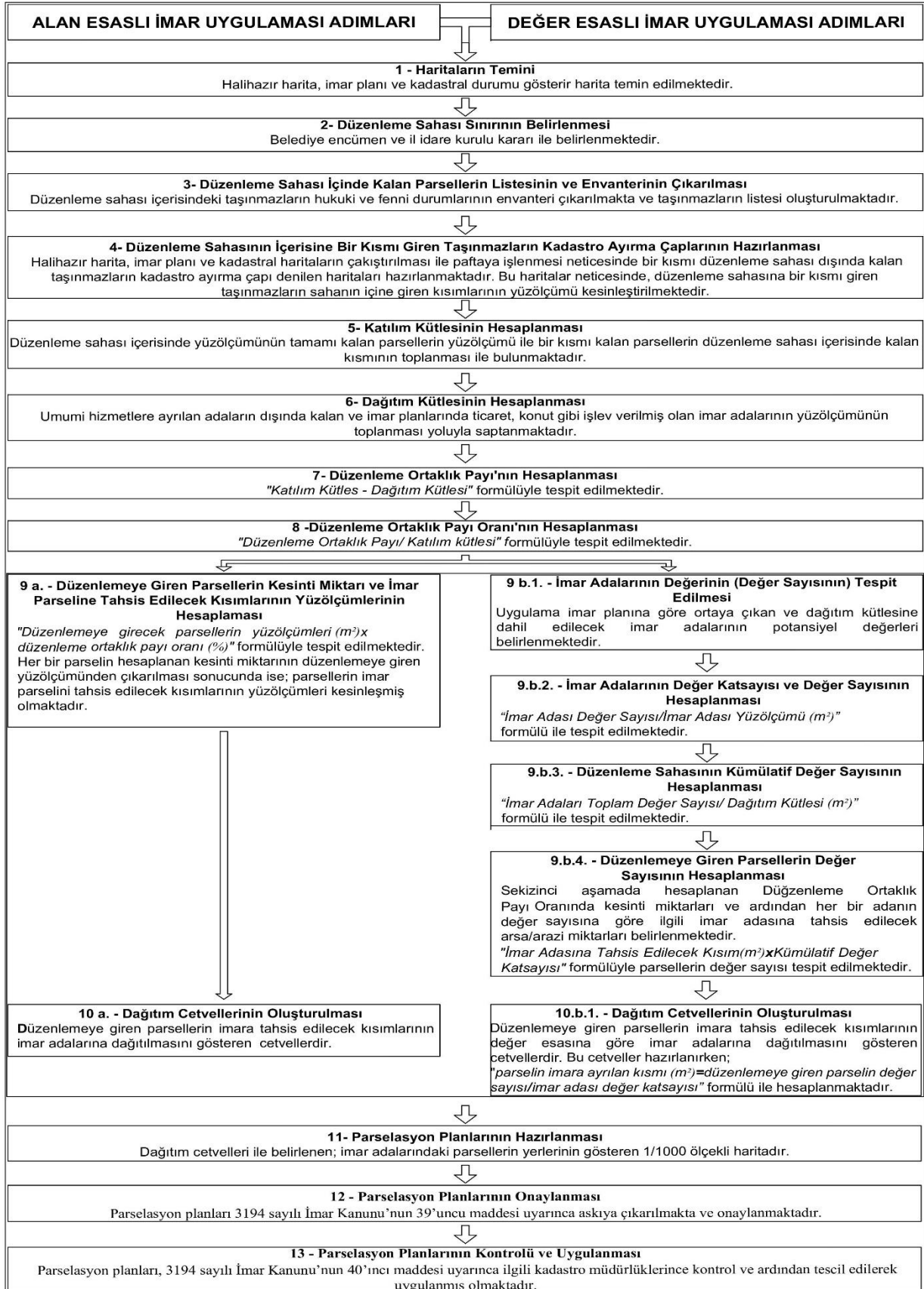
katkı sağlayabilecek bir çalışmanın literatüre sunulması hedeflenmektedir.

Araştırmanın yöntem adımları ise altı aşamada toplanabilir. İlk aşamada imar uygulaması, YEİÜ ve DEİÜ kavramları açıklığa kavuşturulmuştur. İkinci aşamada Türkiye’deki değer esaslı uygulamalara değinilmiştir. Üçüncü aşamada araştırmanın uygulama yönteminin adımları ortaya konulmuş; bu yöntem adımları aynı zamanda YEİÜ ile DEİÜ’nün arasındaki farkların şematik analizi niteliğinde olmuştur. Dördüncü aşamada araştırmanın uygulama yöntemlerinin gerektirdiği bilgiler çerçevesinde araştırma sahasının özellikleri açıklanmıştır. Beşinci aşamada belirlenen uygulama yöntem adımlarına göre araştırma sahası verileri üzerinden DEİÜ hesapları yapılmış ve YEİÜ hesaplarıyla birlikte kıyaslamalı olarak ortaya konulmuştur. Altıncı aşamada ise araştırmanın bulguları analiz edilerek ardından bir genel değerlendirme yapılmak suretiyle sonuç ve öneriler geliştirilmiştir.

Araştırmada materyal olarak literatür verileri, araştırma sahasına ilişkin veriler ve idari kayıtlar birlikte kullanılmıştır. Araştırma sahasının seçilmesinin ilk nedeni genellikle büyük sahalarda yapılan imar uygulaması hesaplarını makalede göstermeyi mümkün kılacak 4,89 hektar yüzölçümüne sahip olmasıdır. İkinci nedeni DEİÜ’da mevcut durum değerinin bilinmesi ve alandaki uygulamalar/projeler neticesinde gelecekte oluşacak değerlerin kestirilmesi gerekmektedir. Buna karşılık imar uygulama sahasının küçük olduğu alanlardaki arazi metrekaresinin eşit alınabildiği de görülmektedir. Erzincan İli, Demirkent Riskli Alan Projesi’nde mevcut taşınmazların değerinin Sermaye Piyasası Kurulunca lisanslandırılmış bağımsız değerlendirme kuruluşlarınca tespit edilmiş olmasına karşılık, aradan zaman geçmesi ve ikinci etap çalışmaları için alanda yeniden değerlendirme çalışmalarının tamamlanmış olması sebebiyle bu verilerin paylaşılamayacağı ilgili İdarece bildirilmiştir. Elbette her bir parselin değeri birbirinden farklı olup, İdarenin kayıtlarında da mevcuttur. Ancak birim değerlerin birbirine son derece yakın olması ve alanın küçük olması sebebiyle alandaki tüm parsellerin metrekaresine birim değerinin aynı olduğu kabul edilmiştir. Bu durum çalışmanın en büyük kısıtı olarak değerlendirilebilir. Bununla birlikte, çalışma sahasında proje kapsamında onaylanmış YEİÜ bulunması ve onaylı mimari projeler kapsamında yeni oluşacak bağımsız birimlerin değerlerinin tespit edilerek fizibilite raporunun olmasıdır. Dolayısıyla Demirkent Riskli Alan Projesi’nin iyi bir altlık oluşturduğu görülmektedir. Bu doğrultuda araştırma “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik”in 6306 sayılı Kanun kapsamındaki riskli alan gibi uygulamaları kapsam dışında bırakmış olmasını göz ardı etmemekte; yalnızca değer tespitine ilişkin verileri barındırdığı için kentsel dönüşüm projesi örnek proje olarak seçilmektedir. Nitekim kentsel dönüşüm alanlarında DEİÜ’dan tamamen farklı bir yaklaşımla yürütülen değer esaslı uygulamaların çok katmanlı ve ayrıca incelenmesi gereken bir süreç olduğu görülmektedir.

3.1. Değer Esaslı imar uygulaması (DEİU) ile yüzölçümü esaslı imar uygulamasının (YEİU) Adımlarının Tanımlanması

Literatür araştırması çerçevesinde incelenen tüm kaynaklardan elde edilen deneyimler doğrultusunda YEİU ve DEİU adımları aşağıdaki şekilde özgün bir şekilde ortaya konulmuştur (Şekil 1).



Şekil 1. Araştırmanın uygulama yöntemi adımları: Değer esaslı imar uygulaması ile yüzölçümü esaslı imar uygulamasının aşamaları

Arazi ve arsa düzenlemesi uygulamaları her ülkenin mülkiyet ve arazi yönetimine ilişkin yasal altyapısına göre çeşitlilik göstermektedir (De Souza, 2018). Bu doğrultuda hem YEİU hem de DEİU her ülkenin yasal mevzuatı doğrultusunda çeşitlenmektedir. Bu nedenle arazi ve arsa düzenlemesi tüm dünyada tek bir sistematığa oturtulamamakta ve tek bir tanımı da yapılamamaktadır. YEİU adımları Türkiye’deki mevzuat çerçevesinde ortaya konulmuştur. Diğer taraftan, kentsel alanlarda gerçekleştirilecek DEİU Türk hukukunda düzenlenmediği için yaygın olarak kullanılan eşdeğer esasına dayalı yaklaşıma ilişkin literatürdeki çalışmalardan yola çıkılarak bir model oluşturulmuştur (Şekil 1).

Bu çalışmada Tüdeş (2018)’in hem yüzölçümü esaslı hem de eşdeğer esasına göre DEİU aşamalarını anlattığı bölüm temel kaynak olarak alınmıştır. Diğer taraftan, Krabben & Needham (2008) tarafından Hollanda’nın Nijmegen kentinde yapı ve özel mülkiyete ait alanda gerçekleştirilecek tren istasyonunun ve etrafının yenilenmesi projesiye üç boyutlu değer imar uygulamasına yansıtılması bakımından temel kaynak olarak alınmıştır. Çünkü Krabben & Needham (2008) çalışmalarında hem kentsel alanda yürütülen bir yeniden geliştirme sürecini ele alınmış hem eşdeğer esas dikkate alınmış hem de üç boyutlu değer artışı benimsenmiştir. Üç boyutlu değer esas anlayışı DEİU uygulamasının kentsel alanlarda yapılmasında son derece önemlidir. Çünkü kentsel alanda arsaların üzerinde yapıların bulunması veya yapılaşma haklarının tanımlanmış olması yan yana bulunan benzer arsanın değerini birbirinden farklı kılabilmekte, bu değer tespiti için dünyada toplu değerlendirme gibi yenilikçi yöntemler kullanıldığı görülmektedir (Aslan vd., 2022). Bu nedenle DEİU kapsamında imar planı ile imar hakları belirlenen arazilerin arsaya dönüştürülmesinde değer tespiti için üç boyutlu değer tespiti anlayışının benimsenmesi son derece önemlidir. Nitekim hem temel kaynak olarak seçilen Krabben & Needham (2008) çalışmasında hem de çalışma sahasında değer tespitinin üç boyutlu olarak yapıldığı görülmektedir.

4. Araştırma Sahası Özellikleri

Erzincan İli, Demirkent Riskli Alanı 6306 sayılı Afet Riski altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (2012) uyarınca 03/04/2013 tarihli ve 2013/4575 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (02/05/2013 tarihli ve 28635 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan) uyarınca ilan edilmiştir (Şekil 2). Bu alan Türkiye’de ilk ilan edilen riskli alan özelliği taşımakla birlikte, ÇŞB tarafından uygulamalar yürütülmektedir.

Şekil 2’de görüldüğü üzere kentin çeperinde yer alan Demirkent Riskli Alanı’nın tamamındaki yapılar kaçak olup; fiziki ömrünü tamamlamıştır (Şekil 3). Alandaki parsellerin riskli alan ilan edildiğinde imar uygulaması görmemiş kadastral parseller olduğu ve küçük veya çok hisseli mülkiyet yapısına sahip olduğu görülmektedir (ÇŞB, 2014c).



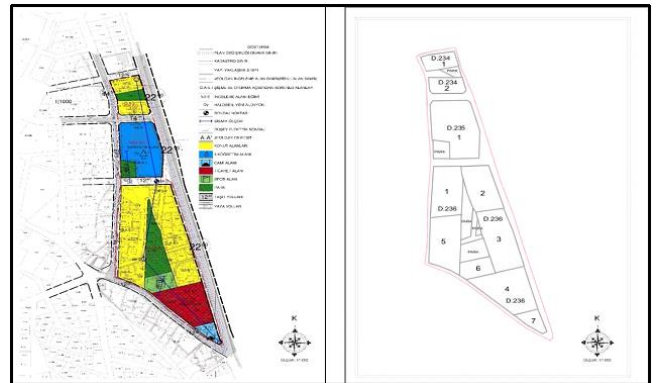
Şekil 2. Çalışma alanı sınırlarını gösteren harita ve kent merkezi ile ilişkisi (ÇŞB, 2014a)



Şekil 3. Çalışma alanı riskli alan ilan edildiğinde çekilen fotoğraflardan bazı örnekler (ÇŞB, 2014b)

Araştırma sahasının seçilmesindeki temel nedenlerden ilki Şekil 4’te görüleceği üzere araştırma sahasının yüzölçümünün 4,89 hektar olmasıdır. Genellikle büyük alanlarda yapılan imar uygulamasının bir çalışmada tüm hesaplarının gösterilmesi mümkün olamamaktadır. Oysa araştırma sahasının yüzölçümü ve içerisindeki taşınmazların sayısı hem YEİU hem de DEİU hesaplarını ortaya koymayı mümkün kılmaktadır. Ayrıca bu çalışma alanında bağımsız ve lisanslı firmalar tarafından taşınmazların mevcut durum değerlendirilmesi yapılmıştır. Ancak ÇŞB tarafından güncellendiği için bu değerler paylaşılmamıştır. Diğer taraftan, alandaki taşınmazların tamamının hisseli ve daha önce imar uygulaması görmeyen kadastral parseli olduğu görülmektedir (ÇŞB, 2014b). Ayrıca yapılan incelemede söz konusu değerlerin birbirine yakın olduğundan ve alanın görece küçük olmasından bahisle tüm taşınmazların arsa/razi metrekaresi birim değeri eşit kabul edilmiştir.

Araştırma sahasının seçilmesindeki temel ikinci neden araştırma sahasında onaylı bir imar planının bulunması ve uygulama imar planına göre parsellasyon planının yapılmış olmasıdır. YEİU bulunması yapılan hesaplamalarda ve kıyaslamada gerçek veriler üzerinden değerlendirme yapılmasını mümkün kılmıştır (Şekil 4).



Şekil 4. Uygulama İmar Planı ve Parsellasyon Planı (ÇŞB, 2015; 2017b)

Araştırma sahasının seçilmesindeki üçüncü temel neden yapılacak olan projeye göre ön fizibilite raporunun hazırlanması ve bu rapordan yola çıkılarak

imar adalarının değerlerinin hesaplanabilecek olmasıdır. Fizibilite raporu Şekil 5'te gösterilen kentsel tasarım projesi ile beraber hazırlanan mimari projeler neticesinde bağımsız birimlerin emsal değerleri üzerinden bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenerek hesaplanmış olması, bu alanın seçilmesindeki en kritik neden olarak gösterilebilir. Fizibilite raporundaki değerlere ilişkin veriler DEİU aşamasında ayrıntılarıyla ortaya konulmuştur (ÇŞB, 2014a).



Kullanım Kararları	Parsel Sayısı	Alanı (m ²)	Oran (%)
Ticari Alan	1	6.065,41	10,40
İlköğretim Alanı	1	7.669,88	13,15
Konut Alanı	3	23.877,95	40,94
Park Alanı	3	5.957,09	10,21
Spor Alanı	1	1.827,23	3,13
Cami	1	1.190,73	2,04
Yollar	-	11.738,67	20,13
Toplam	10	58.326,95	100,00

Şekil 5. Uygulama imar planı kararlarına göre kentsel tasarım projesi ve alan kullanımları (ÇŞB, 2015).

Gelen tarih itibarıyla Demirkent Riskli Alan Projesi'nin ikinci etap çalışmaları kapsamında yeniden plan değişikliği yapıldığı ve bu çerçevede parselasyon planında değişiklikler olduğu bilgisi alınmıştır. Buna karşılık bu çalışmada YEİU ile DEİU sonuçlarının kıyaslanması esas olduğu ve başka bir çalışmanın sürekliliğine katkı sağlayan veya altlık oluşturacak bir çalışma niteliği taşımadığı için bahse konu plan değişikliği yapılmadan önceki veriler kullanılmıştır. Çünkü fizibilite bu çalışmada gösterilen plan kararları ve parselasyon planına göre yapılmış olup, tutarlı sonuçlar için uyumlu verilerin kullanılmasına özen gösterilmiştir.

5. Yüzölçümü Esaslı İmar Uygulamasının (YEİU) ile Değer Esaslı İmar Uygulaması (DEİU) Araştırma Sahasında Uygulamalı Olarak Kıyaslanması

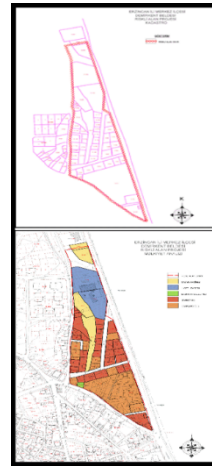
Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik çerçevesinde yüzölçümü esasına göre yapılarak onaylanan parselasyon planı ve bu planın aşamaları YEİU altında anlatılmıştır. Ardından DEİU aşamaları çalışmanın uygulama yönteminde ortaya konulan şemada gösterildiği üzere uygulanmıştır.

5.1. Yüzölçümü esaslı imar uygulaması (YEİU)

1-Haritaların Temini: Parselasyon planın hazırlanması için alana ilişkin gerekli olan haritalar "kadastral durumu gösterir harita", "hali hazır harita" ve "uygulama imar planı"dır. Bu kapsamda kadastral harita Erzincan Tapu Müdürlüğü'nden temin edilmiştir. Halihazır harita ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı revizyonları ÇŞB tarafından yapılan ihale çerçevesinde bağımsız danışman firma tarafından hazırlanarak itiraz ve askı süreçlerinin tamamlanmasının ardından ÇŞB tarafından onaylanmak suretiyle hazır edilmiştir.

2-Düzenleme Sahasının Sınırının Belirlenmesi: Düzenleme Sahası sınırı aynı zamanda imar planı revizyonları sınırı olan Demirkent Riskli alan sınırı olarak alınmıştır.

3-Düzenleme Sahası İçinde Kalan Parsellerin Listesinin ve Envanterinin Çıkarılması: ÇŞB tarafından alanın mevcut durum raporu hazırlanmış olup, riskli alan ilanından önce taşınmazların durumunu ortaya koyan veriler Şekil 6'da özetlenmiştir.



Sıra	Parsel No	Alan (m ²)	Sıra	Parsel No	Alan (m ²)
1	1228	86,00	25	897	600,00
2	1229	96,00	26	898	503,00
3	1230	234,00	27	899	530,00
4	1147	349,00	28	905	338,00
5	1148	284,00	29	904	388,72
6	1149	301,00	30	903	560,00
7	1150	430,00	31	902	685,00
8	1151	382,00	32	901	575,00
9	1156	485,00	33	900	347,27
10	1157	504,00	34	1566	216,00
11	1155	176,00	35	723	10.450,00
12	1154	476,00	36	722	849,00
13	1153	360,00	37	1175	620,00
14	1152	719,00	38	1176	70,00
15	1187	398,00	39	618	1.380,00
16	1186	423,00	40	893	550,41
17	1185	353,00	41	1179	356,00
18	617	2.830,00	42	1180	274,00
19	1183	302,00	43	1182	250,00
20	1181	250,00	44	1184	318,00
21	2308	663,30	45	1231	1.179,00
22	894	552,00	46	2404	682,19
23	895	472,64	47	2405	1.374,30
24	896	556,59	48	THA	8.297,41

Şekil 6. Taşınmazların riskli alan ilanından önceki durumuna ilişkin veriler (ÇŞB, 2014b).

Yukarıdaki şekil incelendiğinde alanda 8.297,41 m² tescil harici alan (THA) ve 44 adet tescilli kadastral parselin olduğu görülmektedir. Özel mülke konu parsellerin toplam yüzölçümü 28511,93 m²'dir. Hazine özel mülkiyetine ise 617, 618, 2404 ve 2405 numaralı parseller bulunmakla birlikte bu parsellerin toplam yüzölçümü 6266,49 m²'dir. Bu çerçevede Şekil 6'da sarı renkle gösterilen yerler mülkiyeti Hazineye ait taşınmazlar, mavi ile gösterilen yer ilköğretim alanı, koyu turuncu ile renklendirilen yerler tam mülkiyete sahip özel mülk parselleri ve açık turuncu ile gösterilen yerler ise hisseli olan özel mülk parselleridir (Şekil 6).

3-Düzenleme Sahası İçerisinde Kalan Parsellerin Listesinin ve Envanterinin Çıkarılması: Çalışma kapsamında Demirkent Belediyesi tarafından hazırlanarak onaylanan YEİU çerçevesinde hazırlanan envanter kullanılmıştır. Bahse konu envanterin genel bilgileri çalışma alanı tanımlanırken, ayrıntıları bilgileri ise diğer adımlarda tabloya işlenmek üzere kullanılmıştır.

4-Düzenleme Sahasının İçerisine Bir Kısım Giren Taşınmazların Kadastro Ayırma Çaplarının Hazırlanması: Düzenleme sahası sınırı riskli alan sınırı olmakla birlikte riskli alan sınırı kadastral durum göz önüne alınarak belirlendiğinden bir kısmı düzenleme sahası dışında kalan taşınmaz bulunmadığı görülmektedir.

5-Katılım Kütlesinin Hesaplanması: Proje alanındaki 49 adet kadastral parselden üzerinde halihazırda ilköğretim bulunan ve İmar Kanunu'nun 11'inci maddesi uyarınca İl Özel İdaresi'ne tapuda terkin edilen 1362 ve 1363 parsel numaralı kamuya ait taşınmazlar düzenlemeye alınmamıştır. Bu parsel 3194 Sayılı Kanun uyarınca yola terk ve yoldan ihdas yöntemi ile imar planı ile uyumlu hale getirilmiştir (İmar Kanunu, Md. 15-16). Bununla

birlikte, mülkiyeti Hazineye ait olan; 617, 618, 2404 ve 2405 numaralı parseller düzenlemeye alınmaması gerektiği halde düzenlemeye alınmıştır. Bunun ilk sebebi alandaki özel mülkiyete konu parsellerin yüzölçümü toplamının dağıtım kütesinden az olmasıdır. İkincisi ise; 6306 Sayılı Kanun'un 3'üncü maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca riskli alan içerisinde kalan mülkiyeti Hazineye ait taşınmazların kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılmak üzere tahsisi gerçekleşmekte ve proje finansmanında kullanılabilir. Bu hükümler ışığında alandaki Hazine taşınmazların özel mülk gibi uygulamaya alınmış ve yüzölçümü 8.297,41 m² olan tescil harici alanlar (THA) da tescil edilerek Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na tahsis edilmiştir. Tahsise konu edilen tescil harici alanlar da tıpkı Hazine taşınmazları gibi katılım kütesine dahil edilmiştir. Neticede katılım kütesi 43.075,83 m² olarak belirlenmiştir.

6-Dağıtım Kütesinin Hesaplanması: İmar planı kararları ile özel mülkiyete konu olabilecek işlevlerin yer aldığı adaların büyüklükleri toplamı dağıtım kütesini vermektedir. Aşağıdaki tabloda getirilen plan adalarının işlevleri ve büyüklükleri verilmiş olup; dağıtım kütesi 29.939,75 m²'dir.

Tablo 1. İmar planında umumi hizmete ayrılmayan alan kullanımları ve yüzölçümleri, dağıtım kütesi (ÇŞB 2017c).

	Alan (m ²)
Konut Alanı	23.874,05
Ticaret Alanı (AVM)	6.065,07
Toplam-Dağıtım Kütesi	29.939,75

7-Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)'nın Hesaplanması: Araştırma sahasındaki DOP miktarı Tablo 2'deki fonksiyonların oluşturulması için gereken 13.136,08 m² büyüklüğündeki alanı ifade etmekte olup, aşağıdaki formülle hesaplanmıştır:

DOP = Katılım kütesi-Dağıtım kütesi (Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik, 2020).
 $= 43.075,83 - 29.939,75 = 13.136,08 \text{ (m}^2\text{)}$

Tablo 2. İmar planında umumi hizmetler dışındaki alan kullanımları ve yüzölçümleri (ÇŞB 2017c).

	Alan (m ²)
Açık Yeşil Alanlar ve Yollar	10.117,12
Dini Tesis Alanı	1.190,66
Spor Alanı	1.828,30
TOPLAM	13.136,08

8-Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)'nın Hesaplanması: DOP'un sağlanması için her bir taşınmazdan kesilecek yüzölçümünün oranını ifade etmekte olup, aşağıdaki formülle hesaplanmıştır:

$DOPO = DOP \text{ (m}^2\text{)} / \text{Katılım Kütesi}$
 $DOPO = 13.136,08 \text{ (m}^2\text{)} / 43.075,83 = 0,3049525$

YEİU ile DEİU arasındaki fark dokuzuncu aşamadan itibaren yani bu adımdan sonra başlamaktadır.

9.a.-Düzenlemeye Giren Parsellerin Kesinti Miktarı ve İmar Parseline Tahsis Edilecek Kısımlarının Yüzölçümlerinin Hesaplanması: Türk Mevzuatı gereği YEİU yaklaşımı benimsendiğinden bir önceki aşamada belirlenen DOPO ile katılım kütesine dahil edilen taşınmazların yüzölçümü çarpılarak her bir taşınmazın kesinti miktarı ayrı ayrı bulunmaktadır. Taşınmazın ilk yüzölçümünden kesinti miktarı çıkarılmasıyla taşınmazın imar parseline tahsis edilecek kısmının yüzölçümü belirlenmiş olmaktadır. Bu çerçevede katılım kütesine dahil olan parsellere ilişkin bu hesaplamalar yapılarak dağıtım cetveline (özet cetveline) işlenmiştir (Tablo 6).

10.a-Dağıtım Cetvellerinin Oluşturulması: Mevzuatta "özet cetveli" tanımı yer almakta olup, bu aşamada yapılan işlem özet cetvelinin sadeleştirilmiş haliyle ortaya konulmuş; bu nedenle dağıtım cetveli olarak adlandırılmıştır. Kişisel verilere yer verilmemiş ve irtifaklı bir taşınmaz bulunmadığı için bu hususlara değinilmemiştir. YEİU tek bir DOPO oranı bulunduğundan, her parsel yüzölçümü nispetinde kesintiye uğramaktadır. Yüzölçümü büyük olan parselden daha fazla kesinti yapılırken; yüzölçümü küçük olan parselden daha az kesinti yapılmaktadır. Bu hesaplamalara ilişkin tablolar tekrara düşmemek adına DEİU bölümünde birlikte gösterilmiştir. bu bölümde hazırlanan özet cetveli, araştırma sahası özelliklerinin açıklandığı üzere meri parselasyon planı hesaplarından doğrudan alınarak tabloya işlenmiştir (Tablo 6).

5.2. Değer esaslı imar uygulaması (DEİU)

Değer esaslı uygulamaları yüzölçümü esaslı uygulamalardan ayıran en önemli teknik özellik hesaplamaların içine değer de dâhil edilmesidir. Değerin belirlenmesi ise doğası gereği subjektif bir uygulama olmasından dolayı katılım süreçleri ve DEİU her aşamasının nasıl hesaplandığının projeden etkilenenlere bildirilmesi ve imar uygulamasının çıktısı olan parselasyon planının müzakereci bir yaklaşımla belirlenmesi son derece önemlidir.

Araştırmanın uygulama yöntemini ortaya koyan Şekil 1'de yer alan şemada açıklandığı üzere DEİU ilk sekiz aşaması YEİU ile aynıdır. Bu çerçevede YEİU altında ayrıntılarıyla ortaya konulan ilk sekiz aşama atlanılarak DEİU kapsamında yapılan işlemler/hesaplamalar aşağıda açıklanmıştır.

9.b.1.-İmar Adalarının Değerinin Tespit Edilmesi: Araştırma sahasındaki imar adalarının değerinin tespiti riskli alan fizibilite raporunda hazırlanmamıştır. Ancak anılan fizibilite raporunda her imar adasında hangi kullanımların yer aldığı bellidir. Onaylı imar planı ve parselasyon planı çerçevesinde adalara göre kullanımların dağılımı Tablo3'te gösterilmiştir (Tablo 3).

Tablo 3. Onaylı Parselasyon Planı Ada Parsel Bilgileri (ÇŞB 2017c).

Ada No	Parsel No	Alan (m ²)	İmar Planındaki Kullanım Kararı
234	1	1.680,51	Konut Alanı
	2	1.769,67	Konut Alanı
235	1	7.669,45	Okul Alanı
	1	4.872,80	Konut Alanı
	2	4.419,73	Konut Alanı
236	3	5.891,53	Konut Alanı
	4	6.065,07	Ticaret Alanı (AVM)
	5	5.240,66	Konut Alanı
	6	1.190,66	Spor Alanı
	7	1.828,30	Cami Alanı

Yukarıdaki tablodaki veriler imar planı kararları çerçevesindeki arazi kullanımını iki boyutlu olarak ortaya koymaktadır. Araştırma sahası için hazırlanan üç

boyutlu mülkiyet analizi ve fizibilite raporu çerçevesinde ise ön projesi onaylanan yapılarıdaki bağımsız birimlerin değeri tespit edilmiştir (Tablo 4). Değeri takdir etme işlemi bağımsız ve lisanslı değerlendirme firması tarafından fizibilite hazırlamak amacıyla yapılmıştır. Proje kapsamında inşa edilecek bağımsız birimler emsal niteliği taşıyacak bağımsız birimlerin piyasa değerinde düzeltmeler yapılarak bulunmuştur (ÇŞB 2014b). Fizibilite raporu kapsamında yapılan değerlendirme çalışması uluslararası değerlendirme standartları çerçevesinde eleştirilebilir. Ancak kentsel dönüşüm projelerinin çok azında bu denli gerçek veriler üzerinden fizibilite raporu hazırlandığı göz önünde bulundurulduğunda emsal değerler üzerinden gerçekçi bir piyasa araştırması ile ortaya konulan bağımsız birim değerleri bu çalışma için çok iyi bir altlık oluşturmıştır (Tablo 4).

Tablo 4. Çalışma alanında geliştirilecek proje kapsamındaki taşınmazların toplam potansiyel değeri (ÇŞB 2017c).

Ada No	Alan (m ²)	Bağımsız Bölüm Tipi	Bağımsız Bölüm Sayısı (Adet)	Bağımsız Bölüm Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
234	3.450,18	Konut - (3+1)-Tip 1	30	221.158,00	6.634.740,00
		Konut - (3+1)-Tip 3	2	159.240,00	318.480,00
234 Ada Toplam Değeri					6.953.220,00
236 (Konut Kısmı)	20.424,5	Konut - (3+1)-Tip 1	75	221.158,00	16.586.850,00
		Konut - (3+1)-Tip 2	60	201.084,00	12.065.040,00
		Konut - (3+1)-Tip 3	6	159.240,00	955.440,00
		Konut - (3+1)-Tip 4	4	140.646,00	562.584,00
236 Ada Konut Alanı Kısımının Toplam Değeri					30.169.914,00
236 (Ticaret Kısmı)	6.065,07	DÜKKAN TİP 1	26	147.000,00	3.822.000,00
		DÜKKAN TİP 2	9	125.000,00	1.125.000,00
		DÜKKAN TİP 3	4	116.000,00	464.000,00
		DÜKKAN TİP 4	2	175.400,00	350.800,00
		DÜKKAN TİP 5	2	107.600,00	215.200,00
		DÜKKAN TİP 6	1	1.769.284,00	1.769.284,00
236 Ada Ticaret Kısımının Toplam Değeri					7.746.284,00

Yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere proje alanı içerisinde üretilecek her bir bağımsız birimin değeri ve toplam değer tespit edilmiştir. Şekil 5'te yer alan kentsel tasarım projesinde hangi ada parselde kaç bağımsız üretileceği ve bu bağımsız birimlerin kullanım durumları belirlenmiştir. Daha sonra bu tasarıma göre bağımsız birimlerin büyüklükleri çeşitlendirilmiş ve ön projeleri hazırlanarak yine bu bağımsız birimlerin hangi parselde olacağı netleştirilerek fizibilite raporu tamamlanmıştır. Tüm bu bilgilerden yola çıkılarak ve araştırmanın amacına uygun olarak Tablo 4'te her bir adanın toplam değeri, o adada yer alan bağımsız birimlerin değerlerinin toplanması yoluyla hesaplanmıştır (Tablo4).

9.b.2.-İmar Adalarının Değer Katsayısının Hesaplanması: Araştırma sahasındaki adaların değer sayısının bir önceki adımda ortaya konulan değerler (her bir adanın üzerinde inşa edilmesi planlanan taşınmazların toplam piyasa değeri) olması uygun görülmüştür. Değer katsayıları aşağıdaki formülle hesaplanmış olup, değer katsayılarının sadeleştirilmesine ise gerek duyulmamıştır (Tablo 5).

“İmar Adası Değer Katsayısı = İmar Adası Değer Sayısı/İmar Adası Yüzölçümü (m²)” (Tüdeş, 2018).

Tablo 5. Çalışma alanındaki imar adalarının değer sayıları ve değer katsayıları

Ada No	Alan (m ²)	Değer Katsayısı	Değer Sayısı
234	3.450,18	2015,32094	6.953.220,00
236 (Kon*)	20.424,50	1477,143333	30.169.914,0
236 (Tic.*)	6.065,07	1277,196141	7.746.284,00
Toplam	29.939,75		44.869.418,0

Değer katsayısı her bir imar adasının metrekare başına düşen birim değerini ifade etmektedir. Bu ilerleyen aşamalarda parselin değer esasına göre bulunduğu ve parselasyon planında yer alacağı adanın değeri üzerinden yapılacak denkleştirmede kullanılmaktadır.

9.b.3.-Düzenleme Sahasının Kümülatif Değer Katsayısının Hesaplanması: DEİU kapsamında öncelikle alanda oluşması beklenen toplam değer homojen olarak dağıtıldığı kabul edilerek, uygulama alanının kümülatif değer katsayısı tespit edilmektedir. Aşağıda kümülatif değer sayısının hesaplanmasına ilişkin formül ve bu formül çerçevesinde hesaplanan kümülatif değer hesabı gösterilmiştir:

“Kümülatif Değer Katsayısı= İmar Adaları Toplam Değer Sayısı/ Dağıtım Kütlesi(m²)” (Tüdeş, 2018).

"Kümülatif Değer Katsayısı = 44,869,418.00 / 29,939.75
Kümülatif Değer Katsayısı = 1498,65707"

9.b.4.-Düzenlemeye Giren Parsellerin Değer Sayısının Hesaplanması: Araştırma kapsamında düzenlemeye giren taşınmazların birim değerleri birbirine eşit alındığı için bu aşamada mevcut değerlerin dikkate alınmasına gerek kalmamıştır. Bu aşamada YEİU'nun sonuçları da

doğrudan kullanılmaktadır. YEİU kapsamında yapılan DOP kesintileri çerçevesinde hesaplanan kesinti ve imar adasına tahsis edilen kısımlar YEİU için dağıtım cetvelindeki kesin değerleri ortaya koyarken; DEİU için parselin imar adasına tahsis edilecek kısmının değerini tespit etmede bir veri olarak kullanılmış ve aşağıdaki tabloya işlenmiştir (Tablo 6).

Tablo 6. YEİU dağıtım cetveli ve DEİU parsel değer sayıları

Parsel no	Değer Esaslı İmar Uygulaması (1-9 aşamaları)					
	Yüzölçümü esaslı imar uygulaması (1-10 aşamaları)				Aşama 9.b.3.	Aşama 9.b.4.
	Düzen. Giren Kısım (m ²)	DOPO	DOP (m ²)	Tahsis Edilen Kısım (m ²)	Kümülatif Değer Katsayısı	İmar Parseli Değer Sayısı
1230	234,00		71,36	162,64		243,743.27
1147	349,00		106,43	242,57		363,531.63
1148	284,00		86,61	197,39		295,825.17
1149	301,00		91,79	209,21		313,533.01
1150	430,00		131,13	298,87		447,904.31
1151	382,00		116,49	265,51		397,905.69
1156	485,00		147,90	337,10		505,194.39
1157	504,00		153,70	350,30		524,985.51
1155	176,00		53,67	122,33		183,328.27
1154	476,00		145,16	330,84		495,819.65
1153	360,00		109,78	250,22		374,989.65
1152	719,00		219,26	499,74		748,937.67
1187	398,00		121,37	276,63		414,571.89
1186	423,00		128,99	294,01		440,612.84
1185	353,00		107,65	245,35		367,698.19
617	2.830,00		863,02	1,966,98		2,947,835.32
1183	302,00		92,10	209,90		314,574.65
1181	250,00		76,24	173,76		260,409.48
2308	663,30		202,27	461,03		690,918.43
894	552,00		168,33	383,67		574,984.13
895	472,64		144,13	328,51		492,319.75
896	556,59		169,73	386,86		579,765.25
897	600,00	0,30**	182,97	417,03	1498,65707	624,982.75
898	503,00		153,39	349,61		523,943.87
899	530,00		161,62	368,38		552,068.10
905	338,00		103,07	234,93		352,073.62
904	388,72		118,54	270,18		404,905.49
903	560,00		170,77	389,23		583,317.24
902	685,00		208,89	476,11		713,521.98
901	575,00		175,35	399,65		598,941.80
900	347,27		105,90	241,37		361,729.60
1566	216,00		65,87	150,13		224,993.79
723	10.450,00		3.186,75	7,263,25		10,885,116.27
722	849,00		258,90	590,10		884,350.59
1175	620,00		189,07	430,93		645,815.51
1176	70,00		21,35	48,65		72,914.65
618	1.380,00		420,83	959,17		1,437,460.33
893	550,41		167,85	382,56		573,327.93
1179	356,00		108,56	247,44		370,823.10
1180	274,00		83,56	190,44		285,408.79
1182	250,00		76,24	173,76		260,409.48
1184	318,00		96,97	221,03		331,240.86
1231	1.179,00		359,54	819,46		1,228,091.11
2404	682,19		208,04	474,15		710,594.97
2405	1.374,30		419,10	955,20		1,431,522.99
THA*	8.297,41		2.530,32	5.767,09		8,642,896.90
Toplam	43.075,83		13.136,08	29.939,75		44,869,418.00

*THA: tescil harici alan; **Tabloda yer alan yaklaşık DOPO değeri hesaplamalarda ilgili mevzuatın emrettiği üzere virgülden sonra yedi basamaklı olarak hesaplamalara dahil edilmiştir.

10.b.-Dağıtım Cetvellerinin Oluşturulması: DEİU kapsamındaki dağıtım cetveli hesabında her bir adanın değer katsayısı ve değer sayısı farklı olması parseller için yapılan hesabı da farklılaştırmaktadır (Bkz aşama 9.b.1, 9.b2.). Bu kapsamda önceki aşamalarda yapılan hesaplamalar çerçevesinde her bir adanın dağıtım cetveli nihai hesapları Tablo 7 ve 8 'de ortaya konulmuştur.

Nihai hesap ifadesinin kullanılmasının nedeni, DEİU'da her imar adasının kat sayısına göre kadastral parselin ilgili adadaki yüzölçümü farklılık göstermesidir. Bu durum denkleştirme işlemini daha da zor hale getirmekte; mutlaka artık yüzölçümü ve değer eşleşmesinin yapılması gerekliliği doğmaktadır. Böylece DEİU uygulamalarında en az iki kere dağıtım cetvelinin hesaplanması gerekmektedir (Tablo 7,8.).

Tablo 7. DEİU kapsamında 234 ada nihai dağıtım cetveli

Ada No	Ada Alanı (m ²)	İmar Adası Değer Katsayısı	Parsel No	Kadastral Parsel Alanı (m ²)	İmar Parseli Değer Sayısı	DEİU'ya Göre İmar Parseline Ayrılan Alan (m ²)	DOPO (%)
234	3.450,18	2.015,32	2404	682,19	710.594,97	352,60	0,4831404
			2405	1.374,30	1.431.522,99	710,32	
			617	2.822,79	2.940.320,33	1.458,98	
			618	1.380,00	1.437.460,33	713,27	
			1228	86,00	89.580.861,19	44,45	
			1229	96,00	99.997.24,04	49,62	
			1230	234,00	24.3743.27,35	120,95	
Toplam			6.675,28	6.953.220,00	3.450,18		

Tablo 8. DEİU kapsamında 236 ada (konut, ticaret kısmı) nihai dağıtım cetveli

Ada No	Ada Alanı (m²)	İmar Adası Değer Katsayısı	Parsel No	Kadastral Parsel Alanı (m²)	İmar Parseli Değer Sayısı	DEİÜ'ya Göre İmar Parseline Ayrılan Alan (m²)	DOPÖ (%)
236 (Konut Kısmı)	20.424,50	1.477,14	617	7,21	7.514,99	5,09	0.2948295
			713	4.552,36	4.741.913,03	3.210,19	
			1147	349,00	363.531,63	246,10	
			1148	284,00	295.825,17	200,27	
			1149	301,00	313.533,01	212,26	
			1150	430,00	447.904,31	303,22	
			1151	382,00	397.905,69	269,38	
			1156	485,00	505.194,39	342,01	
			1157	504,00	524.985,51	355,41	
			1155	176,00	183.328,27	124,11	
			1154	476,00	495.819,65	335,66	
			1153	360,00	374.989,65	253,86	
			1152	719,00	748.937,67	507,02	
			1187	398,00	414.571,89	280,66	
			1186	423,00	440.612,84	298,29	
			1185	353,00	367.698,19	248,93	
			1183	302,00	314.574,65	212,96	
			1181	250,00	260.409,48	176,29	
			2308	663,30	690.918,43	467,74	
			894	552,00	574.984,13	389,25	
			895	472,64	492.319,75	333,29	
			896	556,59	579.765,25	392,49	
			897	600,00	624.982,75	423,10	
			898	503,00	523.943,87	354,70	
			899	530,00	552.068,10	373,74	
			905	338,00	352.073,62	238,35	
			904	388,72	404.905,49	274,11	
			903	560,00	583.317,24	394,90	
			902	685,00	713.521,98	483,04	
			901	575,00	598.941,80	405,47	
			900	347,27	361.729,60	244,88	
			1566	216,00	224.993,79	152,32	
			893	550,41	573.327,93	388,13	
			1179	356,00	370.823,10	251,04	
			1180	274,00	285.408,79	193,22	
			1182	250,00	260.409,48	176,29	
			1184	318,00	331.240,86	224,24	
			1231	1.179,00	1.228.091,11	831,40	
			THA	8.297,41	8.642.896,90	5.851,09	
Toplam			28.963,92	30.169.914,0	20.424,50		
236 (Ticaret Kısmı)	6.065,07	1.277,20	722	849,00	884.350,59	692,42	0,1844339
			1175	620,00	645.815,51	505,65	
			1176	70,00	72.914,65	57,09	
			723	5.897,64	6.143.203,24	4.809,91	
Toplam			7.436,64	7.746.284,00	6.065,07		

Dağıtım cetvellerindeki hesaplar çerçevesinde imar planındaki tasarıma uygun şekilde parsellerin olabildiğince aynı yerden veya yakınından, müstakil (hisseli olmayan) ve genişlik ve derinlik bakımından yapı yapmaya uygun şekilde belirlenmesi gerekmektedir (Tüdeş, 2018). Bu çerçevede yukarıda hazırlanan cetvellerde dağıtım işlemi yapılırken kıyaslamının daha verimli olması için YEİU ile uyumlu olarak yer seçmesine özen gösterilmiştir. Onuncu aşama olan dağıtım cetvellerinin hazırlanmasının ardından gelen tescile ilişkin aşamalarındaki işlemler hem DEİU'da hem de YEİU'da birbiriyle örtüşmektedir (Şekil 1).

11-Parselasyon Planlarının Hazırlanması: Bu belirleme işlemi sonrasında imar parsellerinin yerlerini gösteren ve mevzuatta emredildiği şekilde ada ve parselleri numaralarını gösteren 1/1000 ölçeğinde koordinatlı ve gerçek yüzölçümlerini yansıtan ve halihazır haritalar üzerine işlenen parselasyon planları hazırlanmaktadır.

12-Parselasyon Planlarının Onaylanması: Parselasyon planları 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 39'uncu maddesi uyarınca askıya çıkarılmakta ve onaylanmaktadır. Türkiye'de parselasyon planlarındaki askı süreci aynı zamanda plana katılım süreci gibi algılanabilir. Çalışma alanına ilişkin hazırlanan parselasyon planı idarece uygun görülmesinin ardından bir aylık askı sürecinde parselasyon planına itirazlar olduğu için askı sürecinin ardından, belediyesince itirazlar 15 gün içerisinde alınmıştır. Ardından Demirkent Belediyesi ve ÇŞB incelemesinden geçerek, gerekli düzeltmeler yapılarak ikinci askı bir aylık askı süreci başlatılmış olup, ikinci askı sürecinde itiraz olmamıştır. Bu kapsamda Demirkent Belediye encümenine kararı ile parselasyon planı onanmıştır. Dünyada DEİU uygulandığı tüm projelerde imar uygulaması sürecinde baştan sona tüm paydaşlar yönetim anlayışı çerçevesinde projeye aktif olarak katılmaktadır.

13-Parselasyon Planlarının Kontrolü ve Uygulanması: Parselasyon planları, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 40'ıncı maddesi uyarınca ilgili kadastro müdürlüklerince kontrol edilerek; tapuya parselasyon planını onaylayan idarece bildirilmesinin ardından tapuda tescil işlemlerinin tamamlanması ile uygulanmış olmaktadır. Yöntemi ne olursa olsun plana itiraz süreçleri ve kontrol işlemleri tamamlandıktan sonra benzer tapu tescil süreçleri her ülkenin mevzuatına göre hayata geçirilmektedir.

6. Bulgular

Sürdürülebilir kentleşmede; arsa ve arazi üretiminin doğru planlanması ve dahi doğru uygulanması gerekmektedir (Boykir & Aydınlioğlu, 2018; Güngör & İnam, 2019). Ancak Türkiye'de mevcut imar uygulaması sürecinin stratejik ve bütüncül olarak hayata geçirildiğini söylemek mümkün değildir (Köktürk & Köktürk, 2007). Bunun dört temel nedeni olduğunu söylemek mümkündür. Bunlardan ilki Türk Mevzuatı uyarınca gerçekleştirilen YEİU'nun planlama neticesinde ortaya çıkan değer artışının kamuya kazandırılmaması ve mülk sahiplerine eşit şekilde yansıtılmaması hususlarında adaletsizliğe yol açmasıdır (Gökçe & Salalı, 2014; Yomralioğlu, 1992).

İkincisi Türk mevzuatında imar uygulamalarında yönetim uygulamalarının çok zayıf olmasıdır. Katılım süreçlerinin yalnızca parselasyon planlarının askıya çıkarılması ve bu askı sürecinde yapılan itirazlar olarak değerlendirilebilir. Buna karşılık DEİU'nun uygulandığı ülkelerde imar uygulaması sürecinde baştan sona tüm paydaşlar düzenli olarak bilgilendirilmekte, projeye aktif olarak katılım sağlanmakta; bu imar uygulamalarının uygulanabilirliğinin teminatı olarak görülmektedir (Zimmermann, 2008).

Üçüncüsü imar uygulamasına ilişkin düzenleyici ve denetleyici özerk yetkili bir kurumun bulunmamasıdır. İmar uygulaması meri mevzuat gereği belediyeler, büyük şehir belediyeleri, il Özel idareleri, ÇŞB ve özel Kanunlarca plan yapma yetkisi verilen kurum ve kuruluşlarca yapılabilmektedir. Buna karşılık imar uygulama süreçlerinde sürecin planlanması, süreç adımları ve evraklarının standardize edilmesi, kamu kurum ve kuruluşlarına yol gösteren üst ölçek politika ve kararların geliştirilmesi ve denetimin yapılmasını sağlayacak yetkili bir kurum belirlenmemiştir.

Dördüncüsü planlama süreci bütünlükçü ve stratejik bir yaklaşımla ele alınmadığı için plan kademeleri arasında kopukluk bulunması ve planlama sürecinin mülkiyete dokunan ürünü olan parselasyon planlarının bu süreçten kopuk olarak teknik bir iş olarak görülmesidir. Oysa modern anlamda kent planlama ve planın uygulaması faaliyetleri "kademeli birliktelik" denilen bir bütünlük ve anlamlı stratejik bir yaklaşım çerçevesinde yürütülmesi beklenmektedir (Ersoy 2016). Dolayısıyla planlama hiyerarşisinde her kademe plan birbiriyle uyumlu, katılımcı ve esnek stratejik bir anlayışa ele alınmalıdır (Tıgılı, 2022). Çünkü kent planlamanın sağladığı kamu yararı, ayrı ayrı uygulamaların gerçekleştirilen yararların toplamına indirgenerek birbiriyle yarışır hale getirilmemeli birbirini besleyen yararları dönüştürülmeli (Keskinok, 2022: 64), toplumsal mekânsal adaletin artırılmasına katkı sağlamalıdır (Tıgılı & Tuncer, 2023).

Günümüzde imar uygulaması bakımından etkin çözüm üretmede YEİU'nun yetersiz kaldığını ortaya koyan ve yukarıda açıklanan dört temel neden aynı zamanda DEİU ile YEİU'nun arasındaki temel farkları da ortaya koymaktadır. Bu dört temel farka ek olarak, araştırmada ayrıntılarıyla analiz edildiği gibi teknik farklılıklardan ilki DOPO oranına ilişkin olup, YEİU'da DOPO sabitken; DEİU'da DOPO her ada veya değeri değişiklik gösteren ada kısımlarında farklılaşabilmektedir. Arazinin/arsanın uygulamaya girmeden evvelki birim değeri ile uygulama sonrası birim değeri farklı olduğundan, bir parselin uygulama sonrası yüzölçümünün büyümesi, yani DOPO'nun yüzde sıfır olması veya eksi değer alması bile mümkün hale gelebilmektedir. Başka bir deyişle, DOPO yüzde ellinin üstüne çıksa dahi hak sahibinin haksızlığa uğramadığı açıkça ortaya konulabilmektedir. Böylelikle mülk sahiplerinin sebepsiz zenginleşmesi önlediği gibi hak kaybına uğramaları da engellenmektedir. Bununla bağlantılı olarak DEİU'da uygulama öncesi ve sonrasında taşınmazların değerinin tespit edilmesi gerekiyken, YEİU'da değer tespitine gerek duyulmamaktadır. Buna karşılık DEİU kapsamındaki hesaplamalar nedeniyle uygulama sürecinin daha karmaşık ve uzun olmaktadır.

Nitekim değerin tespit edilmesi ve etkin yönetim uygulamaların sürecin uzamasındaki asli tetikleyicilerdir. Ancak bu iki unsur aynı zamanda planın uygulanabilirliğinin ve mekânsal adaletin sağlanmasının

da teminatıdır. Bu kapsamda YEİU ile DEİU arasındaki farklılıkların neden olduğu avantajlar ve dezavantajlar aşağıdaki tabloda özetlenmiştir (Tablo 9).

Tablo 9. Değer Esaslı İmar Uygulaması ile Yüzölçümü esaslı İmar Uygulamasının kıyaslanması

Unsurlar	DEİU'nun avantajları	YEİU'nun dezavantajları
Mekânsal Adalet	Daha adil bir yaklaşım olduğu kabul edilmekte ve dahi kentsel alanlarda DEİU'nun mekânsal adaletin sağlanmasında en etkili araçlardan biri olduğu kabul edilmektedir.	Mekânsal adaleti olumsuz etkilediği görüşü yaygındır.
Yönetişim-Katılım	Yönetişim süreçleri çok etkili bir şekilde yönetildiğinden planların kabul edilebilirliği ve benimsenmesi kolay olmakta, onaylı plana yapılan itirazlar yok denecek kadar azalmaktadır.	Türkiye'deki YEİU'da katılım süreçleri tüm planlama tamamlanıp parselasyon planları hazırlandıktan sonra 3194 sayılı Kanun 8'inci maddesi kapsamında 30 gün süreyle askıya çıkarılması planın yapıldığı bölgelerdeki idari binalarda görünür vaziyette ilan edilmesidir. Bu süreçte hak sahipleri ve diğer paydaşlar plana itiraz edebilir. İtirazlar planı onaylayan İdarece değerlendirilmektedir. En fazla iki defa askı süreci gerçekleşmekte olup, bunun dışında dava açma hakkı her zaman saklıdır. Ancak bu sürecin etkin olmadığını ifade eden birçok çalışma bulunmakla beraber 2020 yılında askı sürecinden hak sahiplerinin haberdar olmasına katkı sağlayacak düzenlemelerin İmar Kanunu'na eklendiği görülmektedir. Buna rağmen Türkiye'de imar uygulaması sürecinde tam anlamıyla yönetişimin bulunduğundan söz etmek mümkün değildir.
Esneklik	DEİU özü gereği esnektir. Çünkü hem yönetim kapsamında paydaşların taleplerine göre en nihai kararlar alınmalı hem de parsellerin yer seçeceği adaya göre değer ve dolayısıyla yüzölçümünde değişiklik olacağı için tüm sürecin enek bir şekilde ele alınması bir gerekliliktir.	Türkiye'deki YEİU'da askı süreçlerindeki itirazlara göre planda yapılan değişiklikler algılanabilmektedir. Ancak bu itirazların neye göre ve nasıl değerlendirileceğine ilişkin mevzuatta açık hükümler bulunmadığından itirazların kabul edilip edilmemesi tamamen İdarenin inisiyatifinde kalmaktadır. Bu nedenle Türkiye'de parselasyon planlarına açılan davaların sayısı oldukça fazla, imar uygulama sürecinin katı olduğu değerlendirilebilir.
Stratejik Yaklaşım	Yönetişim süreçlerinin planlama sürecine entegre edilmesi ve imar planı kararlarını en etkin şekilde araziye uygulanmasını hedefleyen parselasyon planları arasındaki uyum ve bütünlük ihtiyacı DEİU sürecinin stratejik bir yaklaşımla ele alınmasını zorunlu hale getirmektedir. Nitekim bu doğrultuda tüm planlama süreci alt ve üst plan kararları en baştan beraberce ele alınmaktadır.	Türkiye'de İmar planları ile imar uygulaması birbiriyle tam anlamıyla uyum içinde hazırlandığını söylemek mümkün olmamaktadır. Bu nedenle özellikle mülkiyet dokusunun parçalı olduğu kent merkezlerinde imar uygulamasının hayata geçirilememesinden bahisle yeniden imar planları revize edilmekte ve bu da büyük zaman kayıplarına neden olabilmektedir.
Hesaplamama Karmaşıklığı	DEİU'da YEİU'dan ayrılan üç temel hesaplama bahsedilebilir: Birincisi bağımsız değerlendirme uzmanlarınca uygulama yapılacak alandaki taşınmazların değerinin tespiti ve geliştirilecek projenin neden olacağı değer artışının tespiti. İkincisi, parselin konumlanacağı imar adasının değer katsayısına ve taşınmazın mevcut durumunun değerine göre belirlenen birden farklı düzenleme ortaklık paylarının belirlenmesidir. Üçüncüsü değer esasına göre yapılan denkleştirme artan değerlerin denkleştirilmesi yoluyla nihai dağıtım cetvellerinin hazırlanmasıdır.	Tek bir düzenleme ortaklık payı oranı hesaplanarak tüm parsellerden bu oranda kesinti yapıldığından dağıtım cetvellerinin hazırlanması DEİU nazaran çok daha kolaydır.
Süreç Adımları	Süreç adımları bakımından DEİU YEİU'yu kapsamakta olup farklılaşan adımları aşağıdaki gibidir: -Taşınmazların mevcut durumunun değer tespiti -Projenin neden olacağı değer artışının tespiti, -İmar adalarının değer sayılarının hesaplanması, -Farklılaşan düzenleme ortaklık payı oranlarının belirlenmesi, -Dağıtım cetvellerinde değer denkleştirmesi yapılarak nihai dağıtım cetvellerinin hazırlanmasıdır.	YEİU'nun Hazırlık aşaması ve tescil aşaması DEİU aynı olup; uygulama aşamasındaki hesaplamaların farklılaştığı DEİU'nun daha kapsamlı bir sürece sahip olduğu görülmektedir.

7. Sonuçlar

Gelişmiş ülkelerde uygulanan DEİU'nun ana amaçları; daha adil bir kentsel alan düzenlemesi yapılması, kamusal yatırımların (sosyal ve teknik altyapı, vb.) alanda yaratılan değer artışının vergilendirilmesiyle kamuya fazladan külfet oluşturulmadan hayata geçirilmesi ve iyi yönetim anlayışıyla planların kabul edilebilirliğinin/benimsenmesinin en üst düzeye çıkarılarak planların uygulanmasının kolaylaştırılmasıdır. Türkiye'deki yasal düzenlemeler özellikle 2020 yılında hayata geçirilen İmar Kanunu Ek 8'inci madde ve bu kapsamda çıkarılan ilgili yönetmelik ile plan tadilatı neticesinde meydana gelen değer artışının tespitini ve vergilendirmesini gündeme getirmiştir. Bu gelişmeler plan yoluyla meydana gelen değer artışının vergilendirilmesi ve dolayısıyla adım adım DEİU'lara yaklaşıldığının bir kanıtı olarak değerlendirilebilir.

Türkiye'de değer esaslı uygulamalara rastlamak mümkün olsa da günümüzde halen imar uygulaması yöntemi olarak İmar Kanunu'nda yalnızca YEİU'nun tanımlı olduğu görülmektedir. Buna karşılık araştırmanın bulgularında günümüzde Türkiye'de YEİU'nun sürdürülebilir ve etkin bir uygulama olarak görülmemesinin dört temel nedeni tespit edilmiştir. Birincisi imar uygulamasında değer artışının tamamının vatandaşa bırakılarak sebepsiz zenginleşmeye neden olması bakımından adil olmayan bir uygulama olmasıdır. İkincisi katılım süreçlerinin yalnızca askı sürecindeki itirazlardan ibaret olmasının uygulamayı tıkaması açılan davalar neticesinde imar planlarının uygulamasının sekteye uğraması ile plansız kentleşme potansiyelinin tetiklenmesidir. Üçüncüsü imar uygulaması sürecinin gelişmiş ülkelerde olduğu gibi düzenleyici denetleyici bağımsız kurul veya kurumlarca denetlenmiyor olmasının verdiği aksaklıklardır. Dördüncüsü, imar uygulaması sürecinin bütün planlama süreciyle bütünleşik ele alınması neticesinde kurgulanan plan politikaları ile uygulama arasındaki uyumsuzluğun sürdürülebilir kentleşmeyi ve planlı kalkınmayı sekteye uğratmasıdır. Bu dört temel nedenin ortadan kaldırılmasının teminatı ise araştırmada ayrıntılarıyla açıklandığı üzere DEİU hayata geçirilmesidir. Dolayısıyla bu dört temel neden aynı zamanda YEİU ve DEİU'nun farklarını ortaya koymaktadır. Ayrıca DEİU'da değer tespiti uygulamanın odağında yer alırken, YEİU'da değer tespitine gerek kalmamaktadır. Bununla birlikte karmaşık hesaplama yöntemleri bakımından ve süreç adımları daha uzun olması açısından DEİU'nun YEİU'ya göre daha meşakkatli olduğu görülmüştür.

Bulgular bölümünde DEİU ile YEİU'nun ortaya konulan farklılıkları üzerinden bu farklılıkların avantajları ve dezavantajları da kıyaslamalı olarak tartışılmıştır. Bu tartışmadan yola çıkılarak DEİU'nun uygulamasının daha uzun, kapsamlı ve meşakkatli olmasına karşılık; DEİU'nun esnek planlama süreci içerisinde bütüncül, stratejik yaklaşımlarla ele alınması ve etkin yönetim uygulamalarını mümkün kılmaktadır. Ayrıca hak sahiplerinin taşınmazlarının değerinde bir azalış olmasını teminat altına almaktadır. Böylece DEİU mekânsal adaletin sağlanmasına katkı sağlamakta

ve dahi hak sahiplerince daha kolay kabul edilebilir özellik göstermektedir. Dolayısıyla Türkiye'de olduğu gibi açılan davalar neticesinde iptal edilerek sürdürülebilir kentleşmeyi sekteye uğratan ve değer artışının adaletsiz dağılımına neden olan YEİU'ya göre daha kabul edilebilir ve bu sebeple hızlı uygulanabilir özellik göstermektedir.

Sonuç olarak bu araştırmada DEİU'nun kavramsal çerçevesi, yasal çerçevesi ve teknik açıdan nasıl uygulandığı bir bütün olarak ayrıntılarıyla ortaya konulmuştur. Böylece DEİU'ya ilişkin yapılan eleştiri ve öneriler uygulamaya dayandırılarak bütünlükçü bir yaklaşımla geliştiren özgün bir araştırma literatüre sunulmuştur. Araştırmanın tüm bulguları birlikte yorumlandığında, kentsel alanda kamusal yatırımları kamuya külfet haline getirmeksizin hayata geçirilmesini mümkün kılan DEİU'nun geline tarih itibarıyla Türkiye'de uygulanmasının; mekânsal adaletin sağlanması, kamu kaynaklarının etkin kullanılması ve böylelikle sürdürülebilir kentleşmeye katkıda bulunulması için bir seçenek değil, bir gereklilik olduğu değerlendirilmektedir.

Bilgilendirme/Teşekkür

Bu çalışma Emine TİĞLİ'ya ait Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü'ndeki tezsiz yüksek lisans programı kapsamında hazırlanan "Kentsel Dönüşüm Projelerinde Değer Esaslı İmar Uygulamasının Uygulanabilirliğinin Değerlendirilmesi" isimli bitirme projesinden üretilmiştir.

Araştırmacıların Katkı Oranı

Yazarlar işbu makaleye eşit oranda katkı sağlamıştır.

Çıkar Çatışması Beyanı

Yazarlar arasında çıkar çatışması yoktur.

Araştırma ve Yayın Etiği Beyanı

Çalışmada, araştırma ve yayın etiğine uyulmuştur.

Kaynakça

- Anayasa Mahkemesi Kararı, (1964). Kabul Tarihi: 22/11/1963 ve Esas sayısı: 1963/65, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 14/01/1964 ve Sayısı: 11606.
- Anayasa Mahkemesi Kararı, (2023). Kabul Tarihi: 15/05/2023 ve Esas sayısı: 2020/42, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 4/10/2023 ve Sayısı: 32329.
- Arazi Topplulaştırması ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliği (2019). Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 07/02/2019 ve Sayısı: 30679.
- Arsa ve Arazi Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik (2020). Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 22/02/2020 ve Sayısı: 31047.
- Aslan, M., Cankurt, İ., Yıldırım, C., Ayyıldız, E., & Dursun, İ. (2022). Türk Arazi Yönetimine Yeni Bir Yaklaşım: Amasya Örneği. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 4(1), 35-45. <https://doi.org/10.51765/tayod.1078011>

- Bakanlar Kurulu Kararı, (2013). Kabul Tarihi: 03/04/2013 ve Sayısı: 2013/4575, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 02/05/2013 ve Sayısı: 28635.
- Boykır, R., & Aydınlioğlu, A. C. (2018). Providing Land Value Information from Geographic Data Infrastructure by Using Fuzzy Logic Analysis Approach. *Land Use Policy*, 78, 46-60. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.06.040>
- Çağdaş, V., & Linke, H. J. (2019). Almanya’da Arazi Düzenlemesi. *Jeodezi ve Jeoinformasyon Dergisi*, 6(2), 96-114. <https://doi.org/10.9733/JGG.2019R0009.T>
- Çay, T., & Kandemir Sonel, E. (2020). Türkiye’deki imar uygulama mevzuatındaki gelişim süreci. *Geomatik Dergisi*, 7(1), 26-40. <https://doi.org/10.29128/geomatik.809393>
- Çepni, M. S., & Doğuyıldız, C. (2022). Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Tüzesinde 2020 Yılı Değişikliklerine Dair Bazı Değerlendirmeler. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 4(2), 54-61. <https://doi.org/10.51765/tayod.1100569>
- ÇŞB, (2014a). *Erzincan İli, Merkez İlçesi Demirkent Riskli Alanı Fizibilite Raporu*. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞB) Arşivi, Ankara, Erişildi 2 Şubat, 2025.
- ÇŞB, (2014b). *Erzincan İli, Merkez İlçesi Demirkent Riskli Alanı Mevcut Durum Analizi Raporu*. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞB) Arşivi, Erişildi 2 Şubat, 2025.
- ÇŞB, (2014c). *Erzincan İli, Merkez İlçesi, Demirkent Riskli Alanı Teknik İnceleme Raporu*. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞB) Arşivi, Ankara, Erişildi 2 Şubat, 2025.
- ÇŞB, (2015). *Erzincan İli, Merkez İlçesi Demirkent Riskli Alanı Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu*. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞB) Arşivi, Ankara, Erişildi 2 Şubat, 2025.
- ÇŞB, (2017a). *Şehircilik Şurası Komisyon Raporları*. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞB) Arşivi, Ankara, Erişildi 2 Şubat, 2025.
- ÇŞB, (2017b). *Erzincan İli, Merkez İlçesi Demirkent Riskli Alanı Parselasyon Planı Açıklama Raporu*. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞB) Arşivi, Ankara, Erişildi 2 Şubat, 2025.
- ÇŞB, (2020). *Dünyadaki İmar Uygulama Modellerinin İncelenerek, Halkımızın Kültürel Birikimini Dikkate Alan, Adil ve Katılımcı, Mevzuata da Altlık Oluşturacak Bilimsel Tabanlı Yeni Bir İmar Uygulama Modelinin Geliştirilmesi* isimli işin danışmanlık ihalesine ilişkin teknik şartname. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞB) Arşivi, Ankara, Erişildi 2 Şubat, 2025.
- De Soto, H. (2005). *Thy My stery of Capital (Çeviri Sermayenin Sırrı)*. Liberte Yayınları.
- De Souza, F. F. (2018). *A brief history of land readjustment in the world and case studies*. Japan International Cooperation Agency Research Institute (JICA-RI).
- Demiraslan, M., Özer, U., & Eraslan, H. (2019, Nisan 25). *Arazi Toplulaştırması Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri*. 17. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Dieterich, H., (1996). Baulandumlegung, C.H. Beck’sche Verlagsbuchhanlung.
- DSİ, (2023). *Arazi Toplulaştırma ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Genel Teknik Şartnamesi*, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ), Ankara, Erişim tarihi: 02.02.2025.
- Erciyes, A. H. (2019). *İmar uygulamalarında kamu tesislerine ayrılan parsellerin durumları ve sorunlarının analizi: Ankara ili Çankaya ilçesi Birlik ve Alacaatlı mahalleleri örneği* (Yayın No. 485118) [Tezsiz Yüksek Lisans Bitirme Tezi, Ankara Üniversitesi].
- Gökçe, D., & Salalı, V. (2014). Kentsel dönüşümde “eşdeğerlik” ilkesinin önemi. *Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, 18(1), 55-65.
- Güler, D., & Yomralıoğlu, T. (2022). Reviewing the literature on the tripartite cycle containing digital building permit, 3D city modeling, and 3D property ownership. *Land Use Policy*, 121(106337), 1-20. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106337>
- Güngör, R., & İnam, Ş. (2019). İmar uygulamalarında farklı dağıtım metotlarının karşılaştırılması. *Geomatik Dergisi*, 4(3), 254-263. <https://doi.org/10.29128/geomatik.548592>
- İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik (2020). Resmi Gazete Tarihi: 15/09/2020 ve Sayısı: 31245.
- JICA-RI, (2018). *Land Readjustment: Solving Urban Problems Through Innovative Approach*. Japan International Cooperation Agency Research Institute (JICA-RI), Erişim tarihi: 02.02.2025.
- Kalabalık, H. (2013). *İmar hukuk dersleri*. Seçkin Yayınevi.
- Karaönder, İ., & Gürel, A. (2021). Tarımsal arazi maliklerinin arazi toplulaştırma projelerinin çeşitli aşamalarındaki davranış ve görüşlerinin değerlendirilmesi: Çanakkale ili örneği. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 3(1), 25-31. <https://doi.org/10.51765/tayod.842543>
- Kaya, M., & Şişman, A. (2020). Arazi toplulaştırma projelerinde parselasyon aşamasında yapılan itirazların irdelenmesi. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 2(1), 25-32.
- Keleş, R. (2015). *100 Soruda çevre: Çevre sorunları ve çevre politikaları*. Yakın Kitabevi.
- Köktürk, E., & Köktürk, E. (2007). Türkiye’de kentsel dönüşüm ve Almanya deneyimi. *11. Türkiye Harita bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara, Türkiye.
- Krabben, E., & Needham, B. (2008). Land readjustment for value capturing: A new planning tool for urban redevelopment. *Town Planning Review*, 79(6), 651-672. <https://doi.org/10.3828/tpr.79.6.4>
- Küsek, G. (2014). Türkiye’de arazi toplulaştırmasının yasal durumu ve tarihsel gelişimi. *Çukurova Üniversitesi Ziraat Fakültesi (Ç.Ü.Z.F.) Dergisi*, 29(1), 1-6.
- Öngören, G., & Çolak, İ. (2013). *Kentsel dönüşüm hukuku* Nadir Kitap.
- Salalı, V., & İnam, Ş. (2022). Arazi ve arsa düzenlemesi çalışmalarında değer esaslı uygulama yönteminin benimsenmesi gerekliliği üzerine bir çalışma. *Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi*, (20), 179-190

- SGB, (2024). *2024 yılı performans programı, Tarım ve Orman Bakanlığı performans bilgisi raporu*. Strateji Geliştirme Başkanlığı (SGB), Ankara,
- Tanrıvermiş, H. (2016). *Gayrimenkul değerlendirme esasları, SPL sermaye piyasası lisanslama sicil ve eğitim kuruluşu, lisanslama sınavları çalışma kitapları konut değerlendirme sınavı*, Gayrimenkul Değerleme Esasları, Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu.
- Tıǧlı, E. (2022). *Stratejik planlama yaklaşımıyla kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesi ve önceliklendirilmesi: Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi örneği*, [Tez no: 744753, Yüksek Lisans tezi]. Gazi Üniversitesi.
- Tıǧlı, E., & Tuncer, M. (2023). Kentsel dönüşümde toplumsal mekânsal adaletin boyutlarının değerlendirilmesi: Ankara imrahor vadisi, Güneypark kentsel dönüşüm projesi örneği. *Kent Akademisi Dergisi*, 16(4), 2175-2195. <https://doi.org/10.35674/kent.1316944>
- Tüdeş, T. (2018). *İmar Planı uygulamaları kentsel alan düzenlemesi*. Ankara Üniversitesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Yayınları.
- Türk, Ş. Ş., & Ünal, Y. (2003). Arazi ve arsa düzenlemesi metoduna ilişkin olumsuz önyargı. *İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi: A mimarlık, planlama tasarımı*, 2(1), 111-118.
- Ünel, F., Kuşak, L., & Yakar, M. (2021). Kamu taşınmazlarının hukuksal açıdan incelenerek sürdürülebilir yönetim kapsamında verilerin hazırlanması: Mersin Üniversitesi. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 3(1), 08-24. <https://doi.org/10.51765/tayod.834821>
- Ünel, F., & Yalprı, Ş. (2019a). Reduction of Mass Appraisal Criteria with Principal Component Analysis and Integration to GIS. *International Journal of Engineering and Geosciences (IJEG)*, 4(3), 094-105. <https://doi.org/10.26833/ijeg.458430>
- Ünel, F., & Yalprı, Ş. (2019b). Türkiye'de taşınmazların değerini Etkileyen Kriterlere Yaklaşım. *Geomatik Dergisi*, 4(2), 112-133. <https://doi.org/10.29128/geomatik.499681>
- Yılmaz, A. & Demir, H. (2017). İmar uygulamasında (3194/18) değer esası, maliyet karşılama ve değer kazanımı. *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası*, 16. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, Türkiye.
- Yomralıoğlu, T. (1992). Arsa ve arazi düzenlemesi için yeni bir uygulama şekli. *Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayın Organı*, 73, 30-43.
- Zimmermann, W. (2008). *Effective and Transparent Management of Public Land Experiences, Guiding Principles and Tools for Implementation*. Erişildi 22 Mayıs, 2025, https://www.fig.net/resources/monthly_articles/2008/december_2008/december_2008_zimmerman_n.pdf
- 2290 Sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu (Mülga), (1933). Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 21/06/1933 ve Sayısı: 2433.
- 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu, (1984). Kabul Tarihi: 22/11/1984, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 1/12/1984 ve Sayısı: 18592, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 24.
- 3194 Sayılı İmar Kanunu, (1985). Kabul Tarihi: 3/5/1985 Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 09/05/1995 ve Sayısı: 18749, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 24.
- 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, (2005). Kabul Tarihi: 3/5/1985, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 19/7/2005 ve Sayısı: 25880, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 44.
- 6306 Sayılı Afet Riski altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, (2012). Kabul Tarihi: 16/5/2012, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 31/5/2012 ve Sayısı: 28309, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 52.
- 6785 Sayılı İmar Kanunu (Mülga), (1956). Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 16/07/1956 ve Sayısı: 9356.
- 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. (2019). Kabul Tarihi: 4/7/2019, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 10/7/2019 ve Sayısı: 30827.
- 7534 sayılı Köy Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. (2024). Kabul Tarihi: 5/12/2024, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 12/12/2019 ve Sayısı: 32750.



© Author(s) 2025.

This work is distributed under <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>