



TÜRKİYE ARAZİ YÖNETİMİ DERGİSİ



• ARALIK 2020 • CİLT: 2 • SAYI: 2
• e-ISSN: 2687-5187



Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi
Turkish Journal of Land Management



TÜRKİYE ***ARAZİ YÖNETİMİ*** ***DERGİSİ***

(TURKISH JOURNAL OF LAND MANAGEMENT)

e-ISSN: 2687-5187

CİLT 2, SAYI 2
(VOLUME 2, ISSUE 2)

ARALIK, 2020
(DECEMBER, 2020)



Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi
Turkish Journal of Land Management



DERGİ HAKKINDA

Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi; arazi ve su alanlarının yönetimi konusunda optimum kararlar için bilimin, doğa ve teknoloji ile harmanlandığı çalışmaları yayınlayan bir dergidir.

AMAÇ

Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi öncelikle aşağıdaki üç temel esası dikkate almaktadır.

1. Sürdürülebilir Arazi Yönetimi (**Gelecek Nesillerin Hakkı**)
2. İnsan Haklarına Saygılı Arazi Yönetimi (**Devletin ve Bireylerin Mülkiyet Hakkı**)
3. Çevre ve Ekolojiyi Koruyan Arazi Yönetimi (**Doğanın Yaşam Hakkı**)

Bu bağlamda Türkiye Arazi Yönetimi Dergisinde;

- Arazi politikalarının her platformda sağlıklı ilerleyebilmesi açısından taşınmazların coğrafi ve tanımsal veri standartlarının belirlenmesi, üretilmesi ve yönetilmesiyle ilgili bilgi paylaşımı sağlamak,
- Sürdürülebilir arazi yönetimi ile arazi üzerindeki; kentleşme, tarım ve doğal hayatın sağlıklı devamı gibi tüm gelişmelerin doğru stratejilerle gelecek nesillere ulaştırılabilmesi için inovasyon sağlayıcı araştırmaları yayınlamak,
- Halihazırda toplumun ortak kullanım alanlarının yoğun olduğu şehirlerdeki doğal, tarihi ve sosyal alanların yönetimi ile tarım arazileri ve marjinal arazilerin kullanımına yönelik ortak menfaatlerin incelendiği ve bütün bu arazilerin birey ve devlet yararına planlanabileceği ve geleceğe ışık tutacak bilimsel araştırmalara yer vermek,
- Nüfus, sosyal hayat, teknolojinin gelişmesi sürecinde artan insan ihtiyaçlarının giderilmesinde, her geçen yıl azalan doğal alan ve kaynakların ne şekilde korunabileceğine dair inovasyon araştırmalara yer vermek,
- Arazi yönetimi kapsamında orman, mera, kıyı yönetimi yanı sıra toprak ve su alanlarının yönetimi konusunda çalışan mühendislik alanları ile ilgili bilim insanlarının araştırmalarını sunmak ve sunulan araştırmalar ile ilgili bilgi paylaşımı sağlayarak yaymak,
- Arazi yönetimi konusunda **ulusal ve uluslararası** yayımlanan rapor, deklarasyon, çalıştay, sempozyumlarla ilgili sonuçların irdelenmesi ve etkileşimi amacıyla bilim insanına yayın ortamı oluşturmak,
- Dünya'da ve Türkiye'de taşınmaz değerlendirme, geliştirme ve yönetiminin inovasyon çalışmaları için yayın platformu sunmak,
- Kentsel ve kırsal alanların yönetiminde **optimum kararların** alınması amacıyla teknolojik gelişmelerden faydalanılarak hazırlanan çalışmaların paylaşılmasında ortak platform oluşturmak,
- Sağlıklı arazi politikalarının üretilmesi için araziye değer katan kullanımların işleyişlerini irdeleyen, analiz eden, sonuçları yorumlayan çalışmaları bu platformda yayınlamak,
- Türkiye'nin ekonomik kalkınması için arazi kullanımının sürdürülebilir bir şekilde daha planlı ve programlı bir hale getirmenin arayışı içinde olunmalıdır. Bu doğrultuda **kamu kurum ve kuruluşları, özel sektör ve üniversiteler arası işbirliği sağlanarak** yapılan araştırmaları yayınlama imkânı verip bilimsel faaliyetleri gerçekleştirme ortamı sunmak

amaçlanmaktadır.



KAPSAM

Türkiye Arazi Yönetimi Dergisinin kapsamı;

- Arazi Yönetimi
- Bütünleşik Kıyı Yönetimi
- Bütünleşik Arazi ve Su Yönetimi
- Arazi Kullanımı
- Arazi Politikaları
- Kadastro Uygulamaları
- Kentsel Dönüşüm
- Kentsel ve Kırsal Alan Düzenlemeleri
- Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme
- Sürdürülebilir arazi yönetimi için veri standartları
- Laboratuvar ve yerinde test yöntemleri kullanarak veri ve bilginin kontrolü
- Uzaktan Algılama, Fotogrametri ve Coğrafi Bilgi Sistemleri ile entegrasyon
- Afet ve risk etkilerinin azaltılması için bilgi desteği: erken uyarı sistemleri, etki değerlendirmesi, izleme, esneklik ve risk azaltma çalışmaları
- Çevre kirliliği: değerlendirme ve etki çalışmaları
- Jeoloji, jeomorfoloji ve pedolojide yeryüzü bilimi uygulamaların ile uzaktan algılanmış girdilerin entegrasyonu
- Sürdürülebilir tarımsal üretim ve tarımın korunması için tarım ürünlerinin büyümesinin çok boyutlu izlenmesi
- İklim değişikliği çalışmaları
- Arazi kullanımı/örtüsünün küresel ve bölgesel dinamikleri, biyo-çeşitlilik, bozulma, vb.
- Çölleşme ve kuraklık çalışmaları
- Toprak, bitki örtüsü ve iç, kıyı ve okyanus sularında karbon akışları
- Su kalitesi çalışmaları, ... vb.

POLİTİKA

Arazi yönetimine ait kuramsal ve uygulamalı araştırma, tarama-inceleme-derleme, bildiri, vaka çalışması, kısa rapor ve editöre mektup niteliklerinden birine uygun eserler hakem değerlendirmesinden yayınlanabilir olduğuna dair karar verildikten sonra yayımlanır. Yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan eser, dergi editörlüğünce değerlendirme için hakemlere gönderilir. Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi'nde **KÖR HAKEMLİK** uygulaması mevcuttur.

Yayımlanmasına, hakemlerin görüşü doğrultusunda Dergi Danışma ve Editör Kurulu karar verir. Gönderilen makaleler yayımlansın veya yayımlanmasın iade edilmez.

Dergimizde yayınlanan yazıların her türlü sorumluluğu (bilimsel, mesleki, hukuki, etik vb.) yazarlara aittir. Yayınlanan yazıların telif hakkı dergiye aittir ve referans gösterilmeden aktarılamaz. Araştırmacılar arasındaki bilimsel iletişimi oluşturmak amacıyla aşağıda nitelikleri açıklanan, başka bir yerde yayımlanmamış makaleler Türkçe olarak kabul edilmekte ancak özetinin İngilizce de basılması zorunluluğu vardır.

PERİYOT	Yılda 2 sayı (Haziran-Aralık)
e-ISSN	2687-5187
WEB	https://dergipark.org.tr/tr/pub/tayod
İLETİŞİM	fatmabunel@mersin.edu.tr



Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi
Turkish Journal of Land Management



EDİTÖR KURULU

BAŞ EDİTÖR

Prof. Dr. Murat YAKAR

Mersin Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, 33 343, Yenişehir/Mersin

EDİTÖR

Dr. Öğr. Üyesi Fatma BÜNYAN ÜNEL

Mersin Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, 33 343, Yenişehir/Mersin

EDİTÖR YARDIMCISI

Dr. Öğr. Üyesi. Lutfiye KUŞAK

Dr. Öğr. Üyesi Muzaffer Can İBAN

Mersin Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, 33 343, Yenişehir/Mersin

DANIŞMA KURULU

Prof. Dr. Murat YAKAR, Mersin Üniversitesi

Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU, Beykent Üniversitesi

Prof. Dr. Ferruh YILDIZ, Konya Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Nihat Enver ÜLGER, İstanbul Okan Üniversitesi

Prof. Dr. Hacı Murat YILMAZ, Aksaray Üniversitesi

Doç. Dr. Şükran YALPIR, Konya Teknik Üniversitesi

Doç. Dr. Aziz ŞİŞMAN, Ondokuz Mayıs Üniversitesi

EDİTÖR KURULU

Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU, Beykent Üniversitesi

Prof. Dr. Ferruh YILDIZ, Konya Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Tayfun ÇAY, Konya Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Yasemin ŞİŞMAN, Ondokuz Mayıs Üniversitesi

Doç. Dr. Şükran YALPIR, Konya Teknik Üniversitesi

Doç. Dr. Mevlüt UYAN, Konya Teknik Üniversitesi

Doç. Dr. Aziz ŞİŞMAN, Ondokuz Mayıs Üniversitesi

Dr. Öğr. Üyesi Mehmet ERTAŞ, Konya Teknik Üniversitesi

Dr. Öğr. Üyesi Şaban İNAM, Konya Teknik Üniversitesi



Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi
Turkish Journal of Land Management



İÇİNDEKİLER

ARAŞTIRMA MAKALELERİ

- Kadastro 2014 İlkelerine Göre Afganistan Kadastrounun İncelenmesi** (Investigation of Afghanistan Cadastre According to the Principles of Cadastre 2014)..... **41-47**
Mohammad Yaqoob SULTANİ & Aziz ŞİŞMAN
- İmar Planlarında Farklı Yoğunlukların Taşınmaz Birim Değerine Etkisi** (Different Density Impact on the Development Plan of the Real Property Unit Value)..... **48-55**
Mehmet ERTAŞ & Burak UŞAK
- İmar Planı Uygulama Yöntemi Seçiminde Mesleki Liyakat ve Etik** (Professional Competence and Ethics in Choosing the Development Plan Implementation)..... **56-61**
Şaban İNAM & Halil Burak AKDENİZ
- Kentsel Alan Düzenleme Sınırı Belirlenmesinde Mesleki Liyakat** (Professional Competence in Determining Urban Area Design Boundary)..... **62-66**
Halil Burak AKDENİZ & Şaban İNAM
- İmar Barışı Sürecinde İmar ve Şehircilik Gelişiminin CBS ile Analizi, Kayseri Büyükşehir Belediyesi Örneği** (Analysis of the Development of Zoning and Urbanism in the Process of Zoning Peace of Kayseri Metropolitan Municipality with GIS)..... **67- 74**
Aslı BOZDAĞ & Ela ERTUNÇ



Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi

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

e-ISSN: 2687-5187



Kadastro 2014 İlkelerine Göre Afganistan Kadastrounun İncelenmesi

Mohammad Yaçoob SULTANI¹, Aziz ŞİŞMAN²

¹Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, 55200, Samsun

²Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, 55200, Samsun

ÖZ

Afganistan, kadastro çalışmalarını henüz tamamlayamamış ülkelerden birisidir ve bu alanda önemli eksiklikler bulunmaktadır. Afganistan'da devlet garantisi altında, düzenli ve şeffaf bir arazi tescil sisteminin bulunmamasından dolayı, arazi üzerinde anlaşmazlıklar ve arazi işgalleri yaşanmaktadır. Son yıllarda Afganistan devleti tarafından arazi tescillerinin yapılmasına karar verilmiş ve kadastro konusunda bazı çalışmalar da yapılmaya başlanmıştır. Afganistan'da tüm arazilerin kayıt altına alınması için, bu alanda gereksinimlerini karşılayacak şeffaf ve açık bir kadastro sisteminin uygulanması gerekmektedir. Bu hedefe ulaşmak için, başta Türkiye olmak üzere, diğer ülkelerde uygulanmış başarılı kadastro sistemleri izlenmektedir. Uluslararası Ölçmeciler Birliği (FIG) tarafından yayımlanan kadastro 2014 ilkeleri, Afganistan'daki mevcut arazi sorunları çözmek için bir yol haritası olarak değerlendirilebilir. Bu çalışmada Afganistan mevcut kadastro sistemi, kadastro 2014 ilkeleri doğrultusunda incelenmiştir. Ayrıca, kadastro 2014 prensiplerinin Afganistan'da uygulanması için hangi yaklaşım, uygulama ve çözümlerin gerektiği irdelenmiştir.

Anahtar Kelimeler:

Kadastro
Afganistan
Arazi Yönetimi
Kadastro 2014

Investigation of Afghanistan Cadastre According to the Principles of Cadastre 2014

ABSTRACT

Afghanistan is one of the countries that have not yet completed its cadastral works and there are important deficiency in this area. Due to the absence of a systematic, under state guaranty and and transparent land registration system in Afghanistan, there are disputes and land usurps. During recent years, the government of Afghanistan has decided for land registration and some progress have been started related to cadastre.

In order to register all the lands in Afghanistan, an applicable transparent and open cadastral system is required to meet the demands in this area. To achieve this goal, implementation of successful cadastral systems of other countries and particularly Turkey, is being monitored. The cadastre 2014 directives, published by the International Federation of Surveyors (FIG), can be considered as a roadmap for solving existing land problems in Afghanistan. In this study, the Afghanistan current cadastral system has been examined within the scope of the cadastre 2014 principles. In addition, which approaches, applications and solutions are required for the implementation of the cadastre 2014 principles in Afghanistan.

Keywords:

Cadastre
Afghanistan
Land Management
Cadastre 2014

*Sorumlu Yazar

*(yaqoobsultani22@yahoo.com) ORCID ID 0000 – 0002 – 0705 – 6694
(asisman@omu.edu.tr) ORCID ID 0000 – 0001 – 6936 – 5209

Araştırma Makalesi

Geliş Tarihi: 09/03/2020; Kabul Tarihi: 25/06/2020

Kaynak Göster (APA): Sultani, M. Y. & Şişman, A. (2020). Kadastro 2014 İlkelerine Göre Afganistan Kadastrounun İncelenmesi, *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 2(2), 41-47.

gelmektedir, Ülke’de binlerce hektar arazi davalı durumdadır.

Özel ve tüzel kişilere ait araziler ile ilgili tapu ve kadastro kayıtları bulunmadığından ya da yetersiz olduğundan dolayı, devlet hazinesi alım satım ve bunların tescili işlemlerinden büyük gelir kaybı yaşamaktadır.

Afganistan’da var olan kısıtlı arazi yönetimi sistemi güncel teknolojidenden yoksun ve işlemler açısından çok zaman alıcı bir yapıdadır. Bu yapı, bir taraftan etkin arazi yönetimini ile devlet ve özel sektörün yatırım planlarını uygulamasını engellerken diğer taraftan da halk içerisinde sosyal ve hukuki sorunlara yol açmaktadır.

Afganistan’da arazi tescili, mülkiyet alım satım ve trampa işlemi mahkemeler tarafından yürütülmekte olup, bu işlemler kısmen Arazi İdaresi kurumuna devredilmiştir. Ülke’de alım, satım, ipotek belgeleri hariç, emlak kayıt birimi ve merkezi bir veri tabanı bulunmamaktadır ve bütün bu bilgiler farklı bakanlıklarda dağınık bir şekilde yer almaktadır, ayrıca kurumlar arası işbirliği çok düşük seviyededir. Bu işbirliğinin mevcut olmaması, bir mülkiyete birkaç bireyin sahiplik iddia etmesinin yanı sıra, kurumlar arası gerçekleştirilen arazi alım satımlarında da karışıklıklara mahal vermektedir (URL-3).

Afganistan’da taşınmaz idaresinin güçlendirilmesi ve yeniden yapılandırılması amacı ile son yıllarda birtakım projeler yürütülmüştür. 2001 yılından bu güne, birçok uluslararası örgüt tarafından farklı tarihlerde değişik ölçeklerde arazi idaresine yönelik çalışmalar yapılmıştır ve bu projelerin bir kısmı halen devam etmektedir. Afganistan’da taşınmazlara yönelik politikaların dayanağı 2007 yılında yayımlanan 50 yıllık arazi politika belgesidir. Afganistan’da 2009 yılında Tarım Bakanlığı bünyesinde, Arazi Yönetimi İdaresi kurulmuştur. Bunun amaçlarından biri devlet gelirlerini artırmak için kamu arazilerini özel sektör yatırımcılarına kiralamaktır. Bu süreç sonunda 2013 yılında Afganistan Bağımsız Arazi İdaresi kurulmuştur ve halen çalışmalarını sürdürmektedir. Daha iyi bir arazi yönetimi politikası izlemek ve işbirliği içerisinde çalışmak için Kadastro Başkanlığı, Jeodezi ve Kartoğrafya Genel İdareleri, Arazi İdaresi ile birleştirilmiştir. Ayrıca Afganistan İslam Cumhuriyeti’nde kalkınmanın gerçekleştirilebilmesi ve taşınmaz yönetimin güçlendirilmesi amacı ile kurulan Afganistan Bağımsız Arazi İdaresi tarafından, Ülke’de geliştirilecek tapu ve kadastro sistemi için Türkiye modelinin esas alınmasına karar verilmiştir (URL-3). Konu ile ilgili olarak 2014 yılından itibaren ülkeler arası karşılıklı görüşmeler ve kısa süreli eğitim programları düzenlenmiştir (URL-4). Afganistan Bağımsız Arazi İdaresi 2018 yılında Afganistan Kentsel Gelişme Bakanlığı ile birleştirilmiştir. Afganistan’da arazi yönetimi ve tescili için farklı projeler devam etmektedir. Bu projelerden birisi, Afganistan Arazi Yönetimi Sistem Projesi (The Afghanistan Land Administration Systems Project/ALASP) projesidir (URL-3).

2.1. ALASP

ALASP, Afganistan Kentsel Gelişme ve Arazi Bakanlığı (Ministry of Urban Development and Land/MUDL) tarafından, Arazi İdaresi için Kurumsal Gelişim Programı (Institutional Development Program for Land Administration/IDPL) çerçevesinde Dünya Bankası’nın desteği ile hazırlanmıştır.

IDPL, bazı kısa vadeli girişimler dışında, arazi yönetiminin tüm yönlerini ele alan Arazi Yönetimi girişimidir. Üç genel bölümden oluşan IDPL toplam 7 alt bileşene sahiptir (Bakici, 2018).

İlk bölümü Coğrafi Bilgi altyapısının kurulmasıdır, alt bileşenleri;

- Jeodezi ve harita altyapısı
- Arazi bilgi sistemi
- Bilgi teknolojisi

İkinci bölümü arazi yönetim sistemidir, bu bölümün kapsadığı hususlar;

- Kadastro
- Arazi kaydı

Üçüncü bölüm ise Arazi politikası ve kapasite geliştirmedir, bu bölümün alt bileşenleri;

- Zemin kodu
- Teknik eğitim enstitüsünün oluşturulmasıdır.

ALASP, 2020 ve 2024 yılları için planlanmış olup 35 milyon dolar bütçeli bir projedir. ALASP Projesinin öne çıkan amaçları;

- Afganistan arazi yönetim sisteminin gelişimini desteklemek,
- Seçilmiş alanlarda tapu ve işgal sertifikası verilmesi de dahil olmak üzere gelişmiş tapu tescil hizmetleri sunmak (URL-3).

Proje Kabil ve Herat kentsel alanlarında kadastral ölçme ve arazi kaydı işlemlerini içermektedir. Kabil’de 22 ilçe ve 4 milyon nüfus, Herat’ta ise 12 ilçe ve 1 milyon nüfusu kapsamaktadır.

ALASP projesinin bileşenleri;

Arazi Politikası ve Kurumsal Güçlendirme: Bu bileşenin amacı, gerekli teknik, kurumsal ve vatandaş katılımı ve iletişim kapasitelerini geliştirirken, eksikliklerin giderilmesine yardımcı olmak ve arazi yönetimi için politika, yasal ve kurumsal çerçeveyi daha da geliştirmek.

Arazi Yönetimi için Teknolojik Kapasite ve Bilgi Sistemlerinin Geliştirilmesi: Bu bileşenin amacı, arazi kullanımı bilgileri ve veri yönetimi ile ilgili olarak Afganistan’daki modern bir arazi yönetim sisteminin yapı taşlarını oluşturmak.

Proje Yönetimi, İzleme ve Değerlendirme: Bu bileşenin amacı, proje kapasitesi yeterliliğinin gözetimi, projenin uygulanmasında finansal ihtiyaçların gözetimi ve değerlendirilmesi, sosyal ve çevresel tedbirler ve kurumsal koordinasyonun sağlanmasıdır (URL-3).

ALASP projesinde; gelişmiş kullanım hakkı ve güvenliği sunulacak olan mülk sahipleri, proje ürünlerinde kısa ve orta vadede faydalanacak olan ve bu sayede gelirlerinde artış olması beklenen Belediyeler, uygulamaya katılan kamu kurumları ve Afganistan Kentsel Gelişme ve Arazi Bakanlığı (MUDL), oluşturulacak jeodezi altyapısı ve haritaların kullanıcıları olan tüm sektörler projenin faydalanıcıları olarak sıralanabilir (URL-3).

3. FIG KADASTRO 2014 VE KADASTRO 2034 VİZYONLARI

FIG 7. Komisyon "Kadastro ve Arazi Yönetimi", 1. Çalışma Grubu "Modern Kadastro Sistemleri" Kadastro 2014 Gelecekteki Kadastral Sistem için Bir Vizyon adlı çalışması 1998 yılında Jürg Kaufmann, Daniel Steudler tarafından yayınlanmıştır (URL-5; Kaufmann & Steudler, 1998). Çalışma 2003 yılında Türkçe'ye çevrilerek (Yomralıoğlu vd., 2003) Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası tarafından yayınlanmıştır.

Kadastro 2014, bir ülke veya bölgede, tanımlı bir ölçü sistemine dayalı olarak kesin sınırları belirlenmiş tüm yasal arazi nesnelere ait verilerin sistemli olarak kamusal veri altyapısı ve kayıtlarını düzenler. Yasal arazi nesnelere bazı farklı gösterim çeşitleri ile sistematik olarak belirlenir. Bu arazi nesnesi yasalar tarafından tanımlanır. Taşınmazın ana hatları, yani sözel verilerle birlikte tanımlayıcı, her bir ayrı arazi nesnesinin özelliğini, büyüklüğünü, değerini ve yasal haklarını veya arazi nesnelere ile ilişkilendirilmiş olan kısıtlamaları gösterebilir. Arazi nesnelere tanımlayan bu öznelik bilgilerine ilave olarak, Kadastro 2014 yasal arazi nesnelere üzerindeki tüm hakların resmi kayıtlarını da içermektedir (Yomralıoğlu vd., 2003).

Hazırlanan çalışma; mevcut kadastro sistemlerine ilişkin çalışmaları esas alarak 20 yıl içerisinde (1994-2014) kadastronun gelişimine yönelik altı ifade üzerinde durmaktadır. Bu altı ifade; görev ve içerik, organizasyon, teknik gelişmeler, özelleştirme ve kadastral sistemde maliyetinin geri dönüşümü ile ilgilidir.

Kadastro 2014 vizyonunu takiben yaşanan sosyal ve ekonomik ve teknolojik gelişmeler gelecek 20 yıllık süreçteki arazi yönetimi etkileyeceği öngörüsüyle kadastro 2034 vizyonu tartışılmaya başlandı (Polat vd., 2017) ve bu ihtiyaçlar doğrultusunda kadastro 2034 için altı prensip önerilmiştir (Bennett vd., 2010).

- Hassas ölçüm tabanlı kadastro,
- Nesne tabanlı kadastro
- 3B ve 4B (3B +zaman) kadastro
- Güncel kadastro
- Bölgesel ve küresel kadastro
- Çevresel kadastro

Burdett (2015)'e göre 20 sene içerisinde teknolojinin gelişimi ile birlikte toplumun gereksinimleri önemli derecede değişecektir. Çevresel zorluklar, sosyal ve politik etkiler zaman içerisinde sorumluluklarımızı, geleneklerimizi ve hatta düşüncelerimizi değiştirebilir. Kadastro 2034 bu zorluklar ve değişikliklere cevap verebilecek nitelikte olacaktır. Dijital kadastroyu haber veren 2014 kadastrounun devamı olarak bu sistem

kadastronun kapsam alanını genişletip sosyal faaliyetlerle ve yasal çıkarlarla bağlamaya çalışmaktadır.

Gelecek kadastro sisteminin, arazi ve gayrimenkul yönetiminin, geliştirilmesi ve yatırımın güçlendirilmesi ile gelecekteki karar destek sistemlerinin son derece etkili bir parçası olduğu öngörülmektedir. Kadastro 2034'ün misyonu ise, inovasyonu teşvik etmek ve desteklemek ve gereken liderliği, koordinasyonu ve standartları sağlamak, yararlanılabilecek birleşik bir kadastro sistemini sağlamak ve ortaya çıkan ihtiyaç ve fırsatların karşılanması için sürdürülebilir çözümler bulmaktır (Burdett, 2015).

4. KADASTRO 2014 VİZYONU VE AFGANİSTAN'DA KADASTRO ÇALIŞMALARI

Afganistan düşük ekonomik büyüme, yüksek yoksulluk insidansı ve keskin eşitsizlikler ile kırılgan ve çatışmalardan etkilenen bir devlettir. Afganistan'ın gelişimi büyük ölçüde arazi kaynaklarının verimli kullanımına bağlıdır. Afganistan'ın arazi yönetimi ortamındaki zayıflıklar çatışma ve yoksulluk kaynağıdır. 21. yüzyılın başından bu yana hızlı kentleşme, Afganistan'ın mekansal ve demografik profilini önemli ölçüde yeniden şekillendirmiştir (Bakici ve Sultani, 2020). Birleşmiş Milletler 2019 İnsani Gelişim Endeksi Sıralamasına göre Afganistan, insani gelişmişlik indeksi 0.496, ortalama yaşam beklentisi 64.5 ve kişi başı 1000 doların altında milli gelir ile 189 ülke arasında 170. sırada yer almaktadır (URL-6). Bu sebeple Afganistan'ın kadastral yapısı bu çalışmada kadastro 2014 prensipleri çerçevesinde irdelenmeye çalışılmıştır.

Kadastro ile arazi üzerindeki tüm haklar ve kısıtlamalar yasal olarak tanınmakta ve güvence altına alınmaktadır. Kadastro 2014'te bu hedeflerin dışında, kadastro çalışmalarında, kadastro haritalarının oluşturulması, kadastronun modellenmesi, kadastro modellenmesinde bilişim teknolojisinin kullanımı, kadastro çalışmalarında kamu ve özel sektör arasında işbirliğinin sağlanması, maliyetlerden gelir elde edilmesi gibi çalışmalar hedef olarak tespit edilmiştir (Polat vd., 2015).

Kadastro 2014'ün 6 ifadesi

1- Kadastro 2014, kamusal hakları ve kısıtlamaları da dâhil olmak üzere arazinin tam yasal durumunu göstermeyi ilke olarak benimsemiştir. Mekânsal meselelerle ilgili her mevzuat yasal bir arazi birimini tanımlamaktadır. Bütün bu arazi birimlerinin dikkatlice tanımlanması, doğrulanması ve halka açık olan bir kayıt altında tutulması gerekmektedir. Aksi takdirde bireyler, toprak sahipleri, ülke ekonomisi ve devlet idareleri yasal bir garanti kapsamında olamaz. Yasal güvenlik eksikliği belirsizlik, düzensizlik ve nihayetinde kaosa sebep olmaktadır. Bu, vatandaşların ülkelerinin kurumlarına olan güvenlerini kaybettiği, ekonominin önemli bir parçası olan arazi piyasasının işlevini bıraktığı, ticaretin zayıfladığı ve tüm sistemin çökebileceği anlamına gelmektedir. Gelecekteki kadastrolar, kadastro sistemlerinin beyanlarını tüm yasal arazi nesnelere uygulayarak bu güvenli olmayan durumu düzeltecektir. Tüm yasal arazi birimlerinin dikkatlice sınırlandırılması,

doğrulanması ve kaydedilmesi gerekmektedir (Kaufmann, 2002; Yomralıoğlu vd., 2003).

Afganistan'da arazi kayıt edilmesiyle ilgili devlet garantisi altında şeffaf bir sistemin bulunmaması, Ülke'de yaşayan halk arasında anlaşmazlıklara ve davaların açılmasına sebep olmaktadır. Diğer taraftan Ülke ekonomisinin zayıflamasına neden olup vergi toplama konusunda da sorunlara yol açmaktadır. Devlet garantisi altında arazi kayıt sistemi olmaması sebebi ile yerli ve yabancı yatırımcılar Afganistan'da yatırım yapmaktan kaçınmaktadır. Afganistan'da arazi üzerindeki sorunların çözülmesi, Kadastro 2014 hedefleri kapsamında düzenli ve şeffaf bir kadastro sisteminin uygulanmasıyla mümkündür.

Afganistan'da kadastro çalışmasının kapsamlı şekilde başlanması için, ilk olarak yerel halkı kadastro çalışmaları konusunda bilgilendirmek gerekmektedir. Çünkü daha önce Afganistan'da teknik ölçmelere dayalı kadastro çalışmaları yapılmamıştır ve halkın konuyla ilgili bilgisi azdır. Bu nedenle kadastro çalışmalarının verimli bir şekilde yürütülebilmek ve halkın devlete olan güvenini arttırabilmek için kadastro çalışmalarıyla ilgili toplu bilgi ve yönlendirmeler çok önemlidir. Bunun sonucunda kadastro çalışmaları karşısında oluşan engellerinin (kişi veya gruplar) azaltılarak bu doğrultuda yerel yönetim ve sivil toplum kuruluşlarından fayda alınması mümkün olacaktır. Şeffaf ve sistematik bir kadastro sisteminin kurulması, devlete ve sisteme karşı halkın güvenini arttırarak, halkın sistemi desteklemesine ve kamu düzeninin sağlanmasına yardımcı olacaktır.

2- Kadastro 2014 hedeflerine göre haritalar ve kayıtlar arasındaki ayrım kaldırılacaktır. Geçmişte harita üretimi ve tapu tescil süreçlerinin bazen ayrı kurumlar tarafından yürütülmesi gerekiyordu ve o zamanda bulunan teknoloji diğer bir çözümü üretmiyordu. Bilişim teknolojisi yardımıyla bugünlerde arazi birimi ile kayıt için gerekli olan bilgilerin entegrasyonu mümkündür. Arazi nesnelere, gelecekte yasal olarak ilgili kayıtları içeren geometrik ve alfanümerik parametreler ve ilgili diğer kayıtlarla tanımlanabilir ve uygulamada hala mevcut olan fiziksel ve kurumsal ayrım kaybolacaktır (Kaufmann, 2002; Yomralıoğlu vd., 2003).

Afganistan'da şimdiye kadar arazileri kayıt altına almak için bilişim teknolojileri kullanılmamıştır. Kadastro çalışmalarının yapılması için, haritaların hazırlanmasında mühendislerden ve taşınmaz mülklerin sahibi ve diğer öznitelikleri kayıt etmek için üyeleri hukukçulardan oluşan hukuk ekiplerinden faydalanmıştır. Bu durum çok fazla bütçe harcamasına neden ve işlerin yavaş yürütülmesine neden olmuştur. Ayrıca kadastro çalışmalarında bilişim teknolojilerinden yararlanılmaması ve yeterli bilgi ve birikime sahip personel bulunmaması, Afganistan'da arazi kayıt çalışmalarının en zayıf noktalarından biridir. Afganistan'da kadastro çalışmalarının tam, kusursuz ve kadastro 2014 vizyonu kapsamında yürütülebilmek ve aynı zamanda bu sahada çalışan personellerin sorunlarını ortadan kaldırmak için, kadastro liseleri ve Harita Kadastro Mühendisliği bölümlerinin açılmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Afganistan'da arazi kayıtlarını ve kadastro haritasını birlikte yapılabilmek için her iki

kademede insan kaynağına ihtiyaç duyulup kadastro alanında uzman kişilerin yetiştirilmesi gerekmektedir.

3- Kadastro 2014'ün 3. ifadesine göre, kadastro haritalamanın yerini modelleme alacaktır. Bilişim teknolojisi sayısal verilerle çalışır ve günümüzde gerçek dünyanın modelini çıkarabilmektedir. Analog gösterim olarak haritalar, bilgi depoları olarak işlevlerini kaybedecektir, bunun yerine daha uzun vadede kullanılacak bir modele dönüştürülecektir. Başka bir deyişle belirli ölçeklerde kadastral haritalar üretmek yerine dinamik veri modellerine dayanacaktır (Kaufmann, 2002; Yomralıoğlu vd., 2003).

Afganistan'da daha önce yapılmış kısıtlı kadastro çalışmalarından üretilen haritalar, sayısal kayıt sistemi dışında olup, zamanının olanakları ile düzenlenmiş analog haritalar şeklindedir. Bunların sayısal hale dönüştürülmesi gerekmektedir. Diğer taraftan daha önce yapılmış haritalar koordinatsız haritalardır ve günümüz ihtiyaçlarını karşılamamaktadır. Arazi kayıtlarında dijital bir sisteminin bulunmaması, işlerin yavaş yürütülmesine ve arazi kayıtlarında yüksek maliyetler ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Bu sorunu ortadan kaldırmak için kadastro haritasını farklı ölçeklerde sunabilen ve aynı zamanda düzenleme kabiliyeti ve çeşitli formatlarda sunabilen bir sayısal sistemine gerek vardır.

4- Kadastro 2014'ün dördüncü ilkesi, kâğıt ve kalem kadastronun kaldırılması ve bunun yerine modern kadastronun temel veri modeliyle değiştirilmesidir. Başka bir deyişle kadastro alanında bilişim teknolojisi uygulanacaktır ve bilişim teknolojisi yardımıyla işler kolaylaşacaktır ve gerçek düşük maliyetli çözümler bu sayede üretilebilecektir (Kaufmann, 2002; Yomralıoğlu vd., 2003).

Şimdiye kadar Afganistan'da arazileri kaydetmek konusunda teknoloji kullanılmamıştır ve teknolojinin sağladığı olanaklardan faydalanmamıştır. Kötü niyetli kişiler, bu alanda yaşanan boşluklardan faydalanıp, birçok araziye işgal ederek kendi kullanımları altına almışlardır. Bu konuda teknolojik bir altyapının bulunmaması, aynı arazi üzerine birkaç kişi tarafından hak iddiasına neden olmuş ve her biri, sanki arsa ona ait iddiası ile ellerinde belgeye sahip olmuşlardır. Şimdiye kadar Afganistan'da gayrimenkul alım satım işlemleri klasik bir şekilde sadece kâğıt üzerinde gerçekleşmektedir ve sıklıkla taraflar arasında ihtilaf çıkmasına neden olabilmektedir. Bu nedenle Afganistan'daki davaların birçoğunu arazi kaynaklı anlaşmazlıklar oluşturmaktadır. Aynı zamanda bu iş halk ile devlet arasındaki mesafenin uzaklaşmasına neden olmaktadır. Bir kişi satın aldığı arazinin kayıt işlemlerini yaptırmak ve onun tapusunu elde etmek için bazen aylarca devlet dairelerine gitmek zorunda kalmaktadır. Bu bağlamda modern teknolojinin ve bilgi ve iletişim teknolojilerinin kullanılması ile arazi kayıt işlemlerinde daha az kişiyle, daha fazla işlem gerçekleştirilebilecek ve bu alanda uyuşmazlıkların çözülmesine olanak sağlayacak ve arazi işgallerinin de engellenebileceği öngörülmektedir.

5- Kadastro 2014'ün beşinci ilkesine göre, kadastro çalışmaları önemli ölçüde özelleştirilecek bu kapsamda

kamu ve özel sektör birlikte çalışacaktır. Özelleştirme ve yeni kamu yönetimi sistemi, insan faaliyetlerinin diğer alanlarını etkilediği gibi kadastroyu da etkileyecektir. Bununla birlikte, kamu sektörü kayıt sisteminin kontrolünün ve denetiminin sağlanmasında aktif bir rol oynayacaktır (Kaufmann, 2002; Yomralıoğlu vd., 2003).

Türkiye'nin de içinde bulunduğu birçok ülkede görüldüğü gibi arazi kayıt işlemlerinde özel sektörden faydalanmak pek çok olumlu sonucu ortaya çıkarmıştır. Bu sebeple Afganistan'da da özel sektörden yararlanmak çok önemlidir. Arazi kayıt işlemlerinin özelleştirilmesi ile zamandan tasarruf edilecek ve işler daha hızlı yürüyecektir. Afganistan'ın şimdiki durumu ve kadastro alanında uzmanların yeterli olmaması; işlerin gecikmesine ve şeffaf bir şekilde yürütülmemesine neden olmaktadır. Arazi ölçme ve kayıt işlemlerinin bu alanda deneyimli özel sektöre kuruluşlarına verilmesi, kamunun kontrol eden konumuna geçmesi, söz konusu sorunların çözülmesine, işlerin şeffaf bir şekilde yürütülmesine, zaman ve maliyet tasarrufuna neden olacaktır. Bu süreçlerde Türkiye gibi kadastro çalışmalarında kamu ve özel sektör bileşenlerinin deneyimlerinden ve potansiyellerinden de faydalanılmalıdır.

6- Kadastro 2014'ün altıncı prensibi, kadastro sistemleri maliyet geri kazanımlı olmasının gerekliliğidir. Sürdürülebilir bir kadastro sistemi için gerekli yatırımların finansal boyutları oldukça yüksektir. Kadastro yatırımları için gerekli maliyetlerin en azından bir kısmı, bu hizmetlerden yararlanan paydaşlardan elde edilmelidir (Kaufmann, 2002; Yomralıoğlu vd., 2003).

Kadastro sistemlerinde, maliyet geri kazanımının mümkündür, ancak kadastro uzun vadeli bir yatırım olduğundan, ilk yatırım maliyetleri için geri kazanım süresi normal mallara göre daha uzun olabilir. Zayıf bir ekonomiye sahip olan Afganistan'da, kadastro çalışmalarındaki mali sorunları çözmek için, maliyetlerin geri kazanımını hedefleyen bir kadastro sisteminin kurulması çok önemlidir. Kadastro çalışmalarında harcanan kaynaklar vergi yoluyla geri kazanılabilir ancak vergilerin toplanması da zaman gerektirir. Arazi kayıt işlemleri uzun süreli bir çalışmadır ve uzun zaman ve fazla bütçe gerektirir. Günümüzde bu alanda, Afganistan devleti Dünya Bankası destekleri ile çalışmalarını sürdürmektedir.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Afganistan'da araziler çok büyük bir kısmı kayıt altına alınmamış ve tapusuz durumdadır. Ayrıca arazi davaları toplumsal bir sorun haline dönmüştür. Aynı arazi üzerine farklı bireylerin sahiplik iddiaları hukuki sorunların ne kadar karmaşık ve ileri düzeyde olduğunu göstermektedir. Ayrıca bu durum kayıt altında olmayan taşınmazların alım satım vb. işlemlerinden devletin gelir elde edememesine sebep olmaktadır.

Afganistan'daki araziyle ilgili sorunlara çözüm üretmek için her ne kadar 2014 yılı geçmiş olsa da kadastro 2014 hedeflerinde ortaya konan bilgi ve iletişim teknolojisi altyapısına dayalı uluslararası standartlara uygun, Türkiye vb. ülkelerde kullanılan sistemler ve güvenli bir kadastral sisteme ihtiyaç vardır.

Bu tür bir kadastro sistemi uygulanması ile mülkiyet güvenliği sağlanarak kentsel ve kırsal alanda sosyal arazi anlaşmazlıkları için kalıcı bir çözüm üretilebilecektir. Güncel teknolojiye dayalı gelişmiş bir arazi yönetimi sistemi ile ilişkili ekonomik politikaların uygulanması sonucunda milli gelirlerin artmasına destek sağlayabilecektir.

Afganistan'da kadastro 2014 hedeflerinin uygulanması için yeterli sayıda kadastro mühendisi ve uzmanı bulunmamaktadır, bu alanda bilgi teknolojisi ile çalışabilen ve aynı zamanda kadastro alanında tüm teknikleri bilen işgücüne ihtiyaç vardır.

Afganistan dünya genelinde sosyo-ekonomik olanaklar açısından en zayıf ülkelerden birisidir, bu yüzden kadastro 2014 hedeflerine uygun bir kadastro sistemini geliştirmek için finansal kaynaklara ihtiyaç duymaktadır. Gelişmiş arazi yönetimi sistemlerinde maliyetlerin geri kazanılabilmesi olanağı vardır. Bu sebeple kadastral faaliyetler ve arazi yönetimi uygulamaları için ayrılacak fon orta ve uzun vadede devlete gelir olarak geri dönebilecektir.

Gelişmiş altyapıya sahip ve toplum tarafından kabul gören bir kadastro ve arazi yönetiminin sistemi ülkelerde güven ve iç huzurun da mimarı olabilecektir. Bu sebeple Afganistan da kadastro çalışmalarının bir an önce tamamlanması ülke ve bölge için önem arz etmektedir.

Bu konuda Türkiye harita ve kadastro kamu sektörü bir asrı aşan deneyimi ile, harita özel sektörü de arazi ölçmeleri ve arazi yönetimi alanındaki 70 yıla yakın deneyimi ile Afganistan Kadastro sistemi için anahtar bir rol üstenebilecektir.

KAYNAKÇA

- Bakici, S. (2018). *IDPL Technical Approach*, FIG Congress 2018, 06-11 May İstanbul.
- Bakici, S. Sultani, M. Z. (2020). *Afghanistan Land Administration System Project (ALASP) and Its Contribution to the Country's Sustainable Development*, World Bank Conference on Land and Poverty, The World Bank - March 16-20, Washington DC, ABD.
- Bennett, R., Rajabifard, A., Kalantari, M., Wallace, J. & Williamson, I. (2010). *Cadastral Futures: Building a New Vision for the Nature and Role of Cadastres*, TS 8K- Developing Cadastre from Cadastre 2014, FIG Congress 2010 Sydney, Australia, 11-16 April 2010.
- Burdett, M. (2015). *Cadastre 2034, Powering Land & Real Property, Cadastral Reform and Innovation for Australia - A National Strategy*.
- Döner, F. & Bıyık, C. (2007). *Üç Boyutlu Kadastro, Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi*, Sayı: 97, 2007, HKMO Ankara.
- Erkan, H. (2018). *Kadastro Bilgisi*, (Güncellenmiş 11. Baskı). Ankara: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları.
- Enemark, S. (2015). *A Well-Tailored Cadastral System is in Fact Acting as a Backbone in Society, Coordinates*, XI, 12-13.
- Kaufmann, J. (2002). *Cadastre 2014: A Vision for Future Cadastral Systems*, Presented at the 1st Congress on Cadastre in the European Union, Granada, Spain, May15 - 17.

- Kaufmann, J. & Steudler, D. (1998). *Cadastre 2014 – Report of Commission 7 Working Group 7.1, Modern Cadastres*, FIG XXI. International Congress Brighton, England.
- Nacar, F. (2015). Türkiye'deki Kadastro Yenileme Çalışmalarında Ortofoto ve Yüksek Çözünürlüklü Uydu Görüntülerinin Kullanılabilirliğinin Araştırılması, *Doktora Tezi*, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, 206, Konya.
- Polat, Z.A., Ustuner, M. & Alkan, M. (2015). *On the Way to Vision of Cadastre 2034: Cadastre 2014 Performance of Turkey*, FIG Working Week 2015, From the Wisdom of the Ages to the Challenges of the Modern World, Sofia, Bulgaria, 17-21 May 2015.
- Polat, Z.A., Alkan, M. & Sürmeneli, H.G. (2017). Determining strategies for the cadastre 2034 vision using an AHP-Based SWOT analysis: A case study for the turkish cadastral and land administration system, *Land Use Policy*, 67, 151-166.
- Yomralıoğlu, T., Uzun, B. & Demir, O. (2003). Kadastro 2014-Gelecekteki Kadastral Sistem için Bir Vizyon (Çeviri) HKMO, Ankara.
- Yomralıoğlu, T. (2011). *Dünya'da arazi yönetimi*, Türkiye'de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı, 26-27 Mayıs 2011, Okan Üniversitesi, İstanbul.

İnternet Kaynakları

- URL-1. Afganistan Büyükelçiliği Ankara, Erişim Adresi: <https://afghanembassy.org.tr/tr/contact/info/afghanistannn>, Erişim Tarihi: 05.03.2020.
- URL-2. Afganistan Eğitim Bakanlığı, Erişim Adresi: <https://moe.gov.af/dr>. Erişim Tarihi, 05.03.2020.
- URL-3. Afganistan Kentsel Gelişme ve Arazi Bakanlığı, Erişim Adresi: <https://mudl.gov.af/>. Erişim Tarihi: 20.01.2020.
- URL-4. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Erişim Adresi: <http://www.tkgm.gov.tr> Erişim Tarihi: 05.02.2020.
- URL-5. <https://www.fig.net/resources/publications/figpub/cadastre2014/index.asp>
- URL-6. <http://hdr.undp.org/en/content/2019-human-development-index-ranking>, Erişim Tarihi: 25.05.2020.



© Author(s) 2020.

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



Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi

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

e-ISSN: 2687-5187



İmar Planlarında Farklı Yoğunlukların Taşınmaz Birim Değerine Etkisi

Mehmet ERTAŞ¹, Burak UŞAK²

¹Konya Teknik Üniversitesi, Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu, Mimarlık ve Şehir Planlama Bölümü, Harita ve Kadastro Programı, Selçuklu/Konya

²Osmaniye Korkut Ata Üniversitesi Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi Harita Mühendisliği Bölümü, Osmaniye

ÖZ

Anahtar Kelimeler:
Değer Artış Oranı
İmar Planı
Yoğunluk
Kira Kapitalizasyonu

Bugün ülkemizde; tarım sektörünün aile için geçimliği sağlayamaması, mülteci göçleri, küresel piyasaya açılan emlak sektörümüz, her kente açılan üniversite, Büyükşehir Belediye Yasası gibi nedenlerle il merkezlerine hızlı bir göç yaşanmaktadır. Bunun doğal bir sonucu olarak da kentler hızlı ve yoğun bir yapılaşma sürecine girmiştir. Bu talebi karşılamak ve kenti düzene sokmak için ya yeni alanları iskâna açmak ya da mevcut planlarda değişiklik yapmak gerekir. Türkiye’ de yürürlükte olan İmar Yasasına göre; bir yerleşim biriminde imar planlarının belediye idaresi tarafından yaptırılması (nüfus ölçütüne de bağlı olarak) ve uygulamaya konulması zorunludur. Ancak, ilgili yasa ve yönetmeliklerde belirtilen ölçütlere göre çizilen imar planları, yüksek şehirleşme ivmesi ve değişen toplumsal istekler karşısında kısa bir süre sonra ihtiyacı karşılayamamakta; daha sonra bölgesel bazda “plan değişikliği” ne gidilmektedir. Plan değişikliklerinde ise ya sosyal donatı alanları yapı adalarına dönüştürülmekte ya da mevcut yapı adalarının kullanım şekilleri ve yoğunlukları değiştirilmektedir. Yapılan bu plan değişikliği, bir taraftan taşınmazın kendi değerini artırırken diğer taraftan yakın çevre etkileşiminde bölgenin değerini de değiştirebilmektedir. Çalışmanın sonucundan da görüleceği üzere bir parselde daha fazla konut yapıldıkça parselin değeri de artmaktadır. Kira ve konut değeri bakımında “zemin kat – son kat – 5. kat ve üzeri – 1. ve 4. katlar ve arası” sıralaması olduğu görülür. Kiralamadaki artış değere göre biraz daha fazladır. Bölgede, KYK tarafından 5000 kişilik öğrenci yurdunun yapılması, AVMLerin olması ve cazibe merkezlerinin ortasında olması nedeniyle müteahhitlerin dikkatini çektiğinden inşaat çalışmaları hızlanmıştır. Bu çalışmada, Burak UŞAK’ın “Konya Otogar Civarında Emlak Vergisine Esas Zemin Değerinin Tespiti” yüksek lisans tezindeki verilerin bir kısmından yararlanılarak imar planlarında yapılan yoğunluk artışlarının taşınmazın değerini doğrusal olarak etkileyip etkilemediği araştırılıp değer değişim oranları analiz edilmiştir.

Different Density Impact on the Development Plan of the Real Property Unit Value

Keywords:
Value Increase Rate
Development Plan
Density
Rent Capitalization

ABSTRACT

Today in our country; There is a rapid migration to the provincial centers due to reasons such as the inability of the agricultural sector to provide for the family, refugee migration, our real estate sector opening to the global market, universities opening to every city, and the Metropolitan Municipality Law. As a natural consequence of this, cities have entered into a fast and intense structuring process. In order to meet this demand and organize the city, it is necessary to either open new areas to housing or make changes in existing plans. In Turkey, according to the Development Act in force; It is compulsory to have the development plans made by the municipal administration (depending on the population criteria) and to be implemented in a settlement. However, the zoning plans drawn according to the criteria specified in the relevant laws and regulations cannot meet the needs in a short time in the face of high urbanization acceleration and changing social demands; Then a "plan change" is made on a regional basis. In plan changes, either the social reinforcement areas are transformed into building blocks or the usage patterns or densities of the existing building blocks are changed. This plan change, on the one hand, increases the value of the immovable property, on the other

*Sorumlu Yazar

*(mertas@ktun.edu.tr) ORCID ID 0000 – 0002 – 9458 – 3395
(burakusak@korkutata.edu.tr) ORCID ID 0000 – 0002 – 3028 – 1064

Araştırma Makalesi

Geliş Tarihi: 31/05/2020; Kabul Tarihi: 26/11/2020

Kaynak Göster (APA): Ertas, M. & Uşak, B. (2020). İmar Planlarında Farklı Yoğunlukların Taşınmaz Birim Değerine Etkisi, *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 2(2), 48-55.

hand, it can change the value of the region in the interaction of the close environment. As can be seen from the results of the study, as more houses are built in a parcel, the value of the parcel also increases. In terms of rent and house value, it is seen that there is a "ground floor - last floor - 5th floor and above - 1st and 4th floors and between". The increase in rental is slightly more than the value. Construction works have accelerated as the construction of a dormitory for 5000 people in the region by KYK, the presence of shopping malls and being in the middle of attraction centers attracted the attention of contractors. In this study, it was investigated whether the density increases made in the zoning plans affect the value of the property linearly by using some of the data in Burak UŞAK'ın "Determination of Real Estate Tax Based Soil Value Around Konya Bus Station" master thesis and the value change rates were analyzed.

1. GİRİŞ

Literatürde taşınmazın değerini saptamaya yönelik tekil ve küme değerlendirme şeklinde iki ana yöntem vardır. Bunlardan tekil değerlendirme yöntemi üç ana kola ayrılır. Her bir yöntem de kendi içinde alt bölümlere ayrılarak taşınmazın kullanış amacına yönelik değişik değerlendirme yaklaşımları sunmaktadır. Kiraya verilmiş apartman dairelerinin değerlendirme yöntemlerinden biride gelir yönteminin içinde sayılan "doğrudan kapitalizasyon" yöntemidir (Akkaynak, 2017). Fen ve özellikle Sosyal Bilimleri Enstitülerinde değerlendirme konulu yapılan tezlerde bu yöntem çok kullanılır olmuştur.

Doğrudan kapitalizasyon, kapitalizasyon oranı ya da bürüt gelir çarpanı kullanılarak yapılan değer kestirimidir. Kullanılan oran ve çarpanlar, karşılaştırılabilir örnek taşınmazların satış ve gelir verilerinden çıkartılır. Bu nedenle yaklaşım, yerel piyasa için çok uygundur. Kaba bir değer kestirimi yapar. Kolay anlaşılır ve uygulanabilir olması yöntemin yararlı yanıdır. Piyasa verilerinden türetildiğinde, oldukça güvenilirdir. Ancak, konum, tip, net gelir-bürüt gelir oranlarının yüksek derecede benzer olduğu taşınmazlara ilişkin verilerden türetilmezse yanıltıcı olabilir. Karşılaştırılabilir örnek taşınmaz verilerinin kıt olduğu durumlarda güvensizdir (Çağdaş, 2008). Kira kapitalizasyonu yöntemi, piyasada tanınmaya ve kullanılmaya başlanmıştır. Bu çalışmada yöntemin belirli katlara göre etkileri bölgesel bazda araştırılmıştır (EK 1).

Bölge; Selçuk ve Konya Teknik Üniversitelerine, organize sanayi bölgelerine, Selçuklu Belediyesi ve MTA gibi bazı kamu kurumlarına, şehirlerarası otagara, tramvay hattına yakın olması ve cazibe merkezlerinin kesişim alanında kalması nedenleriyle konut yerleşimi için konumsal olarak önemlidir. Bu bakımdan inşaat firmaları %45'e varan kat karşılığı oranında konut yapmaya başladılar.

2. BAZI DÜNYA KENTLERİNDE YOĞUNLUK ARTIŞI VE DEĞERE ETKİSİ

İmar planlarında yoğunluk artışı, yoğun nüfuslu şehirlerde küresel bir sorundur. Seul gibi bir büyükşehir bile aşırı nüfus karşısında, konut kullanımında arazi kullanımının daha yüksek yoğunluk artışına mecbur kalmıştır. Konut yoğunluğunun fiyat etkilerinin seviyesine göre farklılığı vardır. Konut yoğunluğu ve kat yüksekliği arttıkça aynı oranda değer artmadığını gözlemlemiştir. Buna ek olarak, sonuçlar, daha yüksek fiyatlı mülklerin düşük yoğunluk ile daha fazla ilişkili

olduğunu gözlemlemiştir. Seul halkının çok yoğun mülkler satın almayı tercih etmeyeceklerini göstermektedir.

Mülk özellikleri ve başlıca değerleri için, tüketiciler merkezi ısıtma sistemleri, daha fazla park yeri, daha az kiralık konut (kullanıcısı mülk sahibi olmalı) ve daha fazla karma kullanım fonksiyonuna sahip konut satın alma eğilimindedir. İnsanların kalabalık alanlarda yaşamaya meyilli oldukları, ancak daha fazla yoğunluk istemedikleri belirtmiştir. Konut yoğunluğu konut fiyatları ile doğrudan ilişkili olmasına rağmen konut yoğunluğu ile fiyatlar arasında doğrusal olmayan bir ilişki olduğu ortaya çıkmıştır.

Aynı konut yoğunluğuna sahip olması koşuluyla, insanlar daha geniş manzara nedeniyle daha tepe yerleri tercih edebilirler. Modellemede, yüksek kat seviyelerindeki kat mülkiyeti birimleri daha yüksek satış fiyatlarına sahiptir. Seul 'de yüksek katlı (20 ve üzeri) binaların özellikle son katları ara katlara göre (Türkiye'deki sakinler için ara katlar son katlara göre daha değerlidir) daha değerlidir. Bunun nedeni, insanların daha geniş manzaraya, daha az gürültüye, daha az kirli havaya ve daha fazla açık alana sahip apartman birimlerini tercih etmeleri olabilir (Lee, 2016).

Son elli yıl boyunca, Amerikan toplulukları, genellikle sadece araba ile ulaşılabilen, ayrılmış arazi kullanımıyla sonuçlanan imar düzenleme alanlarını ve kentsel dönüşüm bölgelerini kullanmıştır. 20. yüzyılın sonunda ve 21. yüzyılın başından itibaren Amerikan kentlerinde (örneğin Washington City) karma alanlar planlandı. Bunun nedeni belirli arazi kullanım türlerinin tek aile konutu ile karıştırılmasının konut mülk değerlerini artırma etkisine sahip olmasıdır. Bu, özellikle halka açık parklara, pazarlara daha yakın olan nispeten büyük miktarda arazinin bulunduğu mahallelerde bulunan evler için geçerlidir. Konut fiyatları, mahalle ölçeğinde kiralama olasılığı artınca değerinin de arttığı görülmüştür. Başka bir deyişle, bir ev, halka açık bir parka veya halk mağazasına daha yakınsa daha yüksek bir fiyata satılma eğilimindedir. Mahalle mağazası yaya yürüme mesafesinde olduğunda ek prim mevcuttur.

Araştırmada aynı zamanda, çok aileli konut, ticari, endüstriyel, kamu kurumsal ve kamu parkı kullanımının homojen olarak dağıtıldığı topluluklarda konut fiyatlarının daha yüksek olduğunu göstermektedir. Bu, parklara ve mahalle ticari kullanımına erişim ile ilişkili prime rağmen, tüketiciler hala homojen konut mahallelerine değer vermektedir (Songa, 2004). Genellikle kullanım

karışımlarının yakınlardaki konut fiyatlarını artırdığını da göstermiştir.

Özetle, birçok topluluktaki mülk sahipleri genellikle karışık arazilerin mülk değerlerini bir şekilde azaltacağını algılar ve bu nedenle çoğu zaman plan değişikliği veya yeniden geliştirme yoluyla karma arazi kullanımlarını mahallelerine getirme fikrine karşı çıkarlar. Ancak bu çalışmanın sonuçları, mahalleler içinde özenle tasarlanmış karma arazi kullanımının mülk değerlerini artırabileceğini göstermektedir. Özellikle, araştırma, karışık arazi kullanım alanlarının tasarlanmasında aşağıdaki faktörlerin dikkate alınması gerektiğini göstermektedir:

- a) Karma arazi kullanım türlerinin çevredeki tek ailelik konutlarla uyumlu olması gerekmektedir,
- b) Mahallelerdeki yeni işletmeler hizmet odaklı olmalıdır,
- c) Ticari gelişmeler mahalleye uygun olmalı, mahalleye uyacak şekilde ölçeklendirilmeli ve yayalara kolay erişim sağlamalıdır (Songa, 2004).

Gelecekteki büyüme hakkında mükemmel bir öngörü göz önüne alındığında, planlamacılar uzun vadede ideal sonucu yansıtan yoğunlukları zorunlu kılabilir. Eğer şehirler geliştiricilerin mevcut pazarın gösterdiklerinden daha yüksek yoğunluklarda yeni alanlar inşa etmesini isterse, gelecekte yoğunluk artışlarında bir kayıp olmazdı. İngiltere, Japonya ve Kanada gibi ülkelerdeki daha güçlü planlama, planlılara öngörü olmasa da bunu yapma yetkisi vermektedir. Hala, ev sahiplerinin tercih ettiklerinden daha küçük arsalar üzerine inşa edileceğinden ev sahiplerinin maruz kaldığı kısa dönemli kayıp kaybını değil, gelecekteki büyümenin nasıl tahmin edileceği sorunuyla karşı karşıyadırlar.

Kısıtlanmamış arazi piyasaları, tam olarak genişlemeyle ilişkili süreç tarafından daha yüksek yoğunluklara yol açarken, birçok faktör, daha yüksek yoğunlukları teşvik etme amacına hizmet etmeyen kentsel genişlemeye katkıda bulunabilir. Örneğin, belediyeler daha yüksek yoğunluklu ayrılmayı önlemek için kısıtlayıcı imar veya diğer kalkınma kısıtlamalarını kullanabilir ve bu da daha yüksek yoğunluklu dolgu imkânı olmadan gelişimin daha geniş bir alana yayılmasına neden olur.

Gerçekten de, gelecekte daha yoğun arazi kullanımına yönelik talep, dolgu gelişimi için mevcut olan boş arazi stoklarına kıyasla çok küçük olabilir. Bu durumda, aşırı altyapı ve ulaşım yatırımları gibi yayılmanın olumsuz yönleri, kentsel yoğunlukta daha yüksek yoğunluklu dolgu ile birleştiğinde düşük arazi maliyetinden potansiyel faydalardan daha ağır basabilir.

Dallas, Montgomery ve Fairfax İllerinde yapılan vaka çalışmaları, değer ve yoğunluk arasındaki ilişkiyi nasıl etkilediğini göstermektedir. Yerleşim kontrol edilirken, ilerleyen zamanlarda geliştirilen dolgu alt bölümleri için yoğunluk artar. Nispeten büyüme yanlısı tavrılara sahip olan Dallas, dolgu gelişimi için istatistiksel olarak anlamlı yüksek yoğunluklar göstermemektedir.

Genel olarak kentsel arazi piyasaları ve özellikle de kentsel saçak alanların tüketimi hakkında bilinmesi gereken çok şey vardır. Bu makale, başkaları tarafından süresiz kentsel gelişimin yoğunluk üzerindeki etkisinin

negatif olmaktan ziyade olumlu olduğu yönünde pekiştirme girişiminde bulunmuştur. Doğru cevabın kentsel politika üzerinde kritik etkileri vardır (Peiser, 1989).

3. İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ

Sözlük anlamı ile imar; bayındır, bayındır etme, geliştirme ve şenlendirme anlamlarına karşılık gelir. Plan ise; mevcut verilerden yararlanarak geleceğe yönelik bir takım önlemler, kısıtlamalar ve önerilerdir. Bu faaliyet; bir kentin fiziksel ve coğrafi, nüfus, ulaşım, barınma gibi toplumsal ve ekonomik özelliklerinin kenti içinde bulunduğu tüm durumlarla birlikte belirlenmesi, bunların gelecekteki durumlarına ilişkin tahminlerde bulunulması ve kentsel hizmetlerin bu tahminlere göre gerçekleştirilmesi eylemlerini kapsadığı gibi mevcut durumun düzen altına alınmasını da içine almaktadır (Demir, 2009).

İmar planı, geleceğe yönelik bir takım öneri, önlem, karar ve yasaklar getiren geniş kapsamlı bir projedir. Şehirlerin düzenli, rahat ve sağlıklı bir şekilde gelişmesini amaçlar. Bu amacı gerçekleştirebilecek bir planın elde edilebilmesi, şehrin tarihi gelişimi içinde bugünkü sorunlarını, ihtiyaçlarını ve kaynaklarını doğru olarak belirlemesine, gelişmelerin buna göre önceden kestirilerek en uygun çözüm yollarının bulunmasına bağlıdır (Yıldız, 2016). Bunun için de çok yönlü araştırma ve incelemeye gereksinim duyulur. İmar planı sınırları içerisinde büyük imar parseline sahip mal sahipleri belediyelere önerdikleri imar değişikliklerinde yoğunlukları olabildiğince üst düzeyde tutmayı amaçlamaktadırlar. Çünkü mal sahiplerine göre; 2 kat yoğunluk, 2 kat kira geliri demektir. Çalışmamızda bu yargının geçerliliğine bakılmıştır.

Şehir planlama, şehrin mevcut ve yeniden sağlanabilecek imkânlarıyla yirmi yıllık bir gelecekte gelişme durumuna göre olması düşünülen biçiminin tasarlanması işidir. Yapılan bu tasarımın uygulanabilirliği şehrin gerçek veri ve ihtiyaçları ile uyumlu olmasına bağlıdır. Bunun için ne denli çaba gösterilirse gösterilsin, tasarım büyük ölçüde olasılık ve varsayıma dayandığı için tasarlanan bu süre isabetli olmaz (Yıldız, 2016). Çünkü kent dinamik bir yapıya sahiptir (Ertas & İnam, 2009) Şöyle ki;

- a) Sürekli göç ile yeni yerleşim ve sosyal donatılara olan gereksinimin artması,
- b) Hayat standardının yükselmesi ile mevcut donatı kullanımlarının yetersiz kalması,
- c) Arsa spekülâtörlerinin yerel yöneticilerin planlarını hedefinden saptırması,
- d) Geniş arazi sahiplerinin (çoğu zaman siyasi güç sahibi olduklarından) planlamada etkili olması,
- e) Büyük inşaat firmalarının cazip teklifleri,
- f) TOKİ' nin konut yapma hamlesi,

gibi nedenlerden dolayı imar planındaki konut yoğunlukları yetersiz kalmakta ve plan değişiklikleri sürekli gündeme gelmektedir.

3.1. İmar Planı Değişikliğinin Yararları

- Kamunun kullanımına yönelik yeni sosyal donatı alanları ayrılabilenekte,
- Çok ufalanmış mülkiyetin olduğu bölgede yüksek kat artışı ile hissedarlar anlaşarak bu bölgeler çöküntü bölge görünümünden kurtulabilenekte,
- Yeni konut ve ticari alanlar açılabilenekte,
- Birim kamu hizmetinden daha çok kişinin yararlanması sağlanmakta,
- Kullanıma yeni açılan konut ve ticari alanlardan dolayı kiralama ve satış fiyatları taşınmaz piyasasında dengelenmekte.

3.2. İmar Planı Değişikliğinin Riskleri

- Plan değişikliği istekleri yoğunlukla özel mülk sahiplerinden geldiğinden ve yoğunlukla da kabul edildiğinden bazı şaibeler olabilmekte,
- Plan değişikliği ile oluşan değer artışının büyük kısmı özel mülk sahibine kalmakta,
- Plan değişikliği ile altyapı tesisi iyileştirmesi birlikte olmadığından her türlü teknik ve sosyal altyapı tesisleri yetersiz kalmakta,
- Plan değişikliği istihdam artırıcı alanlarda değil de genellikle konut alanlarında olmakta,
- Plan değişiklikleri genellikle sosyal donatı alanından konut ya da ticari alana dönüşüm şeklinde olmakta,
- Plan değişiklikleri birkaç dekarlık alanlarda, yakın tarihlerde ve sürekli yoğunluk artırıcı nitelikte olmaktadır.

4. ÖRNEK OLAY İNCELEMESİ

Örnek çalışmanın yapıldığı yer, Konya kent merkezine 12 km uzaklıkta bulunan şehirlerarası otobüs terminalinin yakınındaki yeni yerleşim bölgesidir. Bu bölge 663 000 nüfuslu Selçuklu İlçesinin 73 mahallesinden biri olan Sancak Mahallesi'dir. Sancak Mahallesi, yaklaşık 650 ha yüzölçümlü, 9474 haneye, 36 000 kişilik nüfusa sahip, Konya'nın nüfus bakımından ikinci, alan bakımından da birinci büyük mahallesi'dir (URL 1).

Örnek çalışmanın yapıldığı yer, şehirlerarası otobüs terminaline, Ankara yoluna, İstanbul yoluna, sanayiye yakınlıkları ve yeni kurulmuş bir mahalle olması sebebi ile nüfusu hızla artmakta, buna paralel olarak iskân amaçlı inşaatlarda da hissedilen artışlar gözlenmektedir. Mahallede 1 AVM olmasına karşın, bitirildiğinde Konya'nın en büyük AVM si olacak olan 2. sinin inşaatına başlanılmıştır. Bu nedenle bu mahallenin belirli bölgelerinde imar planı değişiklikleri sürekli ve yoğunluk artırıcı yönde gerçekleşmektedir. Tablo 1'de görülen veriler 600 m çaplı bir alanda bulunan imar alanından alınmıştır (Uşak, 2019).

Tablo 1. Kira - Değer Gözlem Verileri (Selçuklu Belediyesi, İmar Müdürlüğü Arşivi, 2015)

Örnek	Kat	Birim Kira (TL/ m ²)	Birim Değer (TL/ m ²)
1 4 Kat 3 Daire 1 Blok 12 Hane Apartman (Meşe)	Zemin	5.87	1434.78
	Ara (1 - 2)	6.25	1541.67
	Son	6	1458.33
2 4 Kat 2 Daire 23 Blok 184 Hane Site (Özgüzar)	Zemin	6	1458.33
	Ara (1 - 2)	6.30	1555.56
	Son	6.07	1481.48
3 5 Kat 2 Daire 6 Blok 100 Hane Site (Evsan)	Zemin	5.89	1607.14
	Ara (1 - 3)	6.17	1766.67
	Son	6	1666.67
4 5 Kat 2 Daire 4 Blok 64 Hane Site (Çamlıca)	Zemin	5.77	1615.38
	Ara (1 - 3)	6.25	1821.43
	Son	5.89	1750
5 9 Kat 4 Daire 6 Blok 192 Hane Site (Alsancak)	Zemin	6.55	1689.66
	Ara (1 - 4)	7.50	1875
	Ara (5 - 7)	7.19	1750
	Son	6.88	1718.75
6 10 Kat 4 Daire 8 Blok 308 Hane Site (Beyaz)	Zemin	6.56	1680
	Ara (1 - 4)	7.86	1928.57
	Ara (5 - 8)	7.14	1750
	Son	6.79	1714.29
7 12 Kat 4 Daire 4 Blok 216 Hane Site (Flora Park)	Zemin	7	2000
	Ara (1 - 4)	7.88	2181.82
	Ara (5 - 10)	7.58	2090.91
	Son	7.27	2030.30

Bu alan önce 1991 yılında 4 katlı ve 0,30 yoğunluklu, ayrı düzen olarak planlanmış (Örnek 1, 2) ancak, planın yetersiz kalması sonucu her dört - beş yılda bir birkaç adayı kapsayan plan değişiklikleri yapılarak 5 kat 0,25 yoğunluk, blok düzen (Örnek 3, 4), 10 kat 0,25 yoğunluk, blok düzen (Örnek 5, 6), 12 kat 0,35 yoğunluk, blok düzen (Örnek 7) olarak 2014 yılında son değişikliği yapılmıştır (Selçuklu arşiv, 2015).

Günümüzde bu bölgenin yaklaşık %60'ı yapılaşmış, altyapı tesisleri ve sosyal donatı alanları tamamlanmış durumdadır. Böylesi bir özelliğe sahip alandan alınan veriler Tablo 1'e aktarılmıştır.

Yoğunluk artışlarının doğal bir sonucu olarak kat artırımına gidilmiştir. Bu çalışma farklı yükseklikteki binaların kira ve değerlerinin incelenmesi gibi de algılanabilir ancak farklı yükseklik demek, aynı zamanda farklı yoğunluk demektir.

5. VERİLERİN İNCELENMESİ

Tablo 1'i oluşturulan veriler elde edildikten sonra kira ve daire değerlerinin tümüyle değil de

- Zemin kat
- 1 - 4. kat
5. kat ve sonrası
- Son kat

için değiştiği görüldüğünden tabloda buna göre gruplandırılmıştır. Tablo 2 ise tüm sitelerin zemin kat, ara kat ve son kat, birim kira ve birim değer sütunları oluşturulmuştur. Birim kira ve birim değer için 1 ve 2 nolu bağıntılar kullanılır.

$$\text{Birim kira} = \frac{G_{\text{kira}}}{F} \quad (1)$$

$$\text{Birim değer} = \frac{D_{\text{satış}}}{F} \quad (2)$$

Günümüzde insanlar konutu önce barınma gereksinimini gidermek için edinmektedir (Ertaş & İnam, 2009). Ekonomideki durağanlık, konut üretiminin durması gibi nedenlerle konut alarak kiraya verip gelir elde etmek diğer yatırım araçlarına göre bazı yatırımcılara daha cazip hale gelmiştir. Çünkü taşınmaz piyasası

- Ekonomik krizlerden en az etkilenmesi,
- Üretilmeyen bir mal olması,
- Enflasyon karşısında yatırımcıların birikimlerini koruması ve enflasyonun üstünde bir kazanç sağlaması,
- Nüfus artışı,
- Göç,
- İmar planları,
- Kamulaştırma,
- Konut açığı,
- Planlı arsa üretiminin yeterli olmaması

gibi nedenlere bağlı olarak maliklere çok ciddi rantlar sağlayabilmekte, yatırımcıların bu araçlara olan eğilimleri de artmaktadır. Hele Türkiye gibi diğer yatırım araçlarının derinliği olmayan ve spekülasyon hareketlere açık olan ülkelerde bu eğilim daha da artmaktadır.

5.1. Bölgesel Kira ve Değer Endeksinin Belirlenmesi

Tablo 2'den de görüleceği üzere kat sayısı arttıkça kira ve konut değeri de artmaktadır. Bölgesel kira ve değer endekslerini oluşturmak için siteler sınıflandırmak gerekir. Bu nedenle 4 kat, 5 kat, 9 ve üzeri katlar bir küme kabul edilerek birim kira ve birim değerlerin ortalamaları alınır. Tablo 3 grubu elde edilir.

Her bir küme içerisinde kira ve pazar değerinde, zemin, son kat, ara kat olarak artan oran vardır. Ayrıca binanın kat adedi arttıkça kira ve pazar değerinde de artış görülmektedir. Tablo 3'deki sınıflandırma dikkate alınarak kira ve değer endekslerini oluşturduğumuzda Tablo 4'deki sonuçları buluruz. Burada en küçük kira değerine sahip olan zemin katı esas almak gerekir (Kuster, 1998).

Tablo 2. Birim kira ve birim değer gözlem verileri

Örnek	Kat	F (m ²)	Kira (G _{kira}) (TL)	Satış Değer (D _{satış}) (TL)
1 - 4 Kat 3 Daire 1 Blok 12 Hane Apartman (Meşe)	Zemin	110	675.00	165000
	Ara (1 - 2)	120	750.00	185000
	Son	120	700.00	170000
2 - 4 Kat 2 Daire 23 Blok 184 Hane Site (Özgüzar)	Zemin	120	725.00	180000
	Ara (1 - 2)	135	850.00	210000
	Son	135	800.00	190000
3 - 5 Kat 2 Daire 6 Blok 100 Hane Site (Evsan)	Zemin	130	825.00	225000
	Ara (1 - 3)	150	925.00	265000
	Son	150	850.00	250000
4 - 5 Kat 2 Daire 4 Blok 64 Hane Site (Çamlıca)	Zemin	120	800.00	210000
	Ara (1 - 3)	140	875.00	255000
	Son	140	825.00	245000
5 - 9 Kat 4 Daire 6 Blok 192 Hane Site (Alsancak)	Zemin	145	950.00	250000
	Ara (1 - 4)	160	1200.00	300000
	Ara (5 - 7)	160	1150.00	280000
6 - 10 Kat 4 Daire 8 Blok 308 Hane Site (Beyaz Zambak)	Zemin	125	850.00	220000
	Ara (1 - 4)	140	1100.00	270000
	Ara (5 - 8)	140	1000.00	245000
7 - 12 Kat 4 Daire 4 Blok 216 Hane Site (Flora Park)	Zemin	150	1050.00	300000
	Ara (1 - 4)	165	1300.00	350000
	Ara (5 - 10)	165	1200.00	340000
Son	165	1150.00	330000	

Tablo 3.1. 4 katlı konutlar için ortalama değerler

Örnek	Kat	Ort Birim Kira (TL/ m ²)	Ort Birim Değer (TL/ m ²)
1 - 4 Kat 3 Daire 1 Blok 12 Hane Apartman (Meşe)	Zemin	5.94	1446.56
	Ara (1 - 2)	6.28	1548.62
	Son	6.04	1469.91
2 - 4 Kat 2 Daire 23 Blok 184 Hane Site (Özgüzar)			

Tablo 3.2. 5 katlı konutlar için ortalama değerler

Örnek	Kat	Ort Birim Kira (TL/ m ²)	Ort Birim Değer (TL/ m ²)
3 - 5 Kat 2 Daire 6 Blok 100 Hane Site (Evsan)	Zemin	5.83	1611.26
	Ara (1 - 3)	6.21	1794.05
4 - 5 Kat 2 Daire 4 Blok 64 Hane Site (Çamlıca)	Son	5.95	1708.34

Tablo 3.3. 9 ve fazla katlı konutlar için ortalama değerler

Örnek	Kat	Ort Birim Kira (TL/ m ²)	Ort Birim Değer (TL/ m ²)
5 - 9 Kat 4 Daire 6 Blok 192 Hane Site (Alsancak) 6 - 10 Kat 4 Daire 8 Blok 308 Hane Site (Beyaz Zambak) 7 - 12 Kat 4 Daire 4 Blok 216 Hane Site (Flora Park)	Zemin	6.70	1789.89
	Ara (1 - 4)	7.75	1994.94
	Ara (5 - 10)	7.30	1863.64
	Son	6.98	1820.67

$$\text{Endeks} = \frac{\text{Zemin kat değeri}}{\text{Diğer kat değeri}} \times 100 \quad (3)$$

Tablo 4 deki kira ve değer endeks değerleri dikkate alındığında zemin kat, son kat, 5. Kat ve üzeri, 1 -4. kat olarak artan endeks sıralaması vardır. Binanın kat adedi arttıkça kira ve değeri de artmaktadır. En küçük birim kira değeri 5.83, en büyük birim kira değeri ise 7.75 dir. Bu iki değer arasında %33 lük fark vardır. Buna karşılık en küçük birim pazar değeri 1446.56 TL, en büyük birim pazar değeri ise 1994.94 TL dir. Bu iki değer arasında da %38'lik fark görülmektedir. Tablo 1'deki verilerden yararlanarak kira kapitalizasyon oranını da buluruz. Yıllık net gelir hesabında 12 ay yerine 11 ay ile çarpmamız yeterlidir. Çünkü her yıl yaklaşık 1 aylık kira geliri emlak vergisi ve binanın bakım ve onarımları için harcanmaktadır.

Tablo 4. Kira ve değer endeksleri

Örnek	Kat	Ort Birim Kira (TL/ m ²)	Ort Birim Değer (TL/ m ²)	Kira Endeksi	Değer Endeksi
4 katlı konutlar için	Zemin	5.94	1446.56	100	100
	Ara (1 - 3)	6.28	1548.62	105.72	107.06
	Son	6.04	1469.91	101.68	101.61
5 katlı konutlar için	Zemin	5.83	1611.26	100	100
	Ara (1 - 3)	6.21	1794.05	106.52	111.34
	Son	5.95	1708.34	102.06	106.03
9 ve daha fazla katlı konutlar için	Zemin	6.70	1789.89	100	100
	Ara (1 - 4)	7.75	1994.94	115.67	111.46
	Ara (5 - 10)	7.30	1863.64	108.96	104.12
	Son	6.98	1820.67	104.18	101.72

$$G_{\text{net}} = (\text{aylık kira}) \times 11 \quad (4)$$

$$k = \frac{G_{\text{net}}}{D_{\text{satış}}} \quad (5)$$

Tablo 5'in en küçük k değeri 0.0370, en büyük k değeri ise 0.0453'tür. Bu iki sınır değer arasında %20'lik bir fark vardır. Bu fark birim kira ve birim pazar değerinde olduğu gibi % 30'u değerlere göre küçüktür. Yani kat adetlerine ve kat konumlarına göre belirgin bir fark olmadığından Tablo 5'deki tüm k'ların aritmetik ortalaması alınabilir.

$$k_{\text{ort}} = \frac{[k]}{n} \quad (6)$$

Bu durumda $k_{\text{ort}} = 0.0422$ olarak hesaplanır.

Tablo 5. Kira kapitalizasyonu

Örnek	Kat	Kira G _{kira} (TL)	Satış Değer (D _{satış}) (TL)	k
1 - 4 Kat 3 Daire 1 Blok 12 Hane Apartman (Meşe)	Zemin	675	165000	0.0450
	Ara (1 - 2)	750	185000	0.0446
	Son	700	170000	0.0453
2 - 4 Kat 2 Daire 23 Blok 184 Hane Site (Özgüzar)	Zemin	725	180000	0.0453
	Ara (1 - 2)	850	210000	0.0445
	Son	800	190000	0.0451
3 - 5 Kat 2 Daire 6 Blok 100 Hane Site (Evsan)	Zemin	825	225000	0.0403
	Ara (1 - 3)	925	265000	0.0384
	Son	850	250000	0.0396
4 - 5 Kat 2 Daire 4 Blok 64 Hane Site (Çamlıca)	Zemin	800	210000	0.0393
	Ara (1 - 3)	875	255000	0.0377
	Son	825	245000	0.0370
5 - 9 Kat 4 Daire 6 Blok 192 Hane Site (Alsancak)	Zemin	950	250000	0.0427
	Ara (1 - 4)	1200	300000	0.0440
	Ara (5 - 7)	1150	280000	0.0452
	Son	1100	275000	0.0440
6 - 10 Kat 4 Daire 8 Blok 308 Hane Site (Beyaz Zambak)	Zemin	850	220000	0.0430
	Ara (1 - 4)	1100	270000	0.0448
	Ara (5 - 8)	1000	245000	0.0449
	Son	950	240000	0.0435
7 - 12 Kat 4 Daire 4 Blok 216 Hane Site (Flora Park)	Zemin	1050	300000	0.0385
	Ara (1 - 4)	1300	350000	0.0397
	Ara (5 - 10)	1200	340000	0.0399
	Son	1150	330000	0.0394

6. SONUÇ

Bu bölge 2000 yılında ham imar arsası iken düzenli olarak yapılan plan tadilatları ile yoğunluk artışı yapılarak bugün imara olgun arsa (kentsel arazi kullanımında son kullanım türü) aşamasındadır. İmar planında yapılan yoğunluk değişiklikleri sonucu apartman dairelerinin taban alanları da artarak gerek kira ve gerekse kendi değeri paralel artmamaktadır.

Tablo 4 incelendiğinde şu yargıya varabiliriz;

- a) Yüksek katlı binalar düşük katlılara göre daha değerlidir,
- b) Kat adedi arttıkça birim kira ve birim pazar değerleri de artmaktadır,
- c) Birim kira ve birim pazar değerlerindeki artışlarda aynı oranda artmamaktadır,
- d) Zemin ve son kat arasında yaklaşık %2'lik kira ve değer farkı vardır,
- e) 5. kat ve üzeri zemin kata göre yaklaşık %4 daha değerlidir,
- f) Yüksek katlı binalar en değerli binalar olup bunun da en değerli kısmı 1 - 4 katlarıdır ve bu ara katlar zemine göre %16 daha değerlidir.

Tablo 5 incelendiğinde; kira kapitalizasyon oranında bina kat adedi ve kat konumuna göre belirgin bir fark yoktur.

Bu sonuçlara göre sermayeyi koruma amaçlı yatırım yapmak isteyenler öncelikle 1 - 4 kat arasını tercih etmesi gerekirken, sermayeden gelir elde etmek isteyenler için (k dikkate alınarak) bina kat adedinin ve kat konumunun bir önemi yoktur.

Yapılan plan değişiklikleri sonucunda bir parselde daha fazla konut alanı kazandırıldığından parselin değeri de artmaktadır.

Yüksek yoğunluklu kat artışı ile bölgede azalan arsa üretiminin eksikliği giderilmiştir.

KAYNAKÇA

- Akkaynak, B. (2017). Gayrimenkul Değerlemesi ve Gayrimenkul Değerlemesi Üzerine Bir Uygulama, *The Journal of Social Science*, 18, 695 - 717.
- Çağdaş, V. (2008), "Taşınmaz Değerlemesi Temel Bilgi Semineri", Ankara.
- Demir, A.M. (2009). İmar Planı Değişiklerinin Değerlendirilmesi Zeytinburnu Örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ, İstanbul.

- Ertaş, M. & İnam, Ş. (2009). *İmar Planında Yapılan Değişikliklerin Taşınmaz Değeri Üzerine Etkisi*, 1.Uluslararası 5.Ulusal Meslek Yüksekokulları Sempozyumu, Konya.
- Kuster, J. (1998) "Zürih Çevresinde Konut Arsası Fiyatlarını Belirleyen Faktörler", 163-179, VR/39/8, Zürich.
- Lee, J.S. (2016). Measuring the value of apartment density? The effect of residential density on housing prices in Seoul, *International Journal of Housing Markets and Analysis*, College of Engineering, Chonbuk National University, Jeonju, South Korea.
- Peiser, R.B. (1989). Density and Urban Sprawl, *Land Economics*, 65(3), 193-204. Published by: University of Wisconsin Press Stable URL: <https://www.jstor.org/stable/3146665> Accessed: 17-05-2020 10:22 UTC.
- Selçuklu Belediyesi, (2015). İmar Müdürlüğü arşivi, Konya.
- Songa, Y. (2004). Measuring the effects of mixed land uses on housing values, *Regional Science and Urban Economics*, 34, 663-680, Gerrit-Jan Knaapba Department of City and Regional Planning, University of North Carolina, USA.
- Uşak, B. (2019). Konya Otogar Civarında Emlak Vergisine Esas Zemin Değerinin Tespiti, *Yüksek Lisans Tezi* (550412), Konya Teknik Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Konya.
- Yıldız, F. (2016). *İmar Bilgisi* (10. Basım). ISBN 978-605-5426-04-6, Ankara: Nobel Yayın Dağıtım.

İnternet Kaynakları

- URL 1.
http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temel_ist



© Author(s) 2020.

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

EK 1. Çalışma bölgesi (Türkiye, Konya İli, Selçuklu İlçesi, Sancak Mahallesi)





Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi

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

e-ISSN: 2687-5187



İmar Planı Uygulama Yöntemi Seçiminde Mesleki Liyakat ve Etik

Şaban İNAM*^{ID}, Halil Burak AKDENİZ^{ID}

Konya Teknik Üniversitesi, Mühendislik ve Doğa Bilimleri Fakültesi, Harita Mühendisliği, Konya

Anahtar Kelimeler:

Mesleki Liyakat
İmar Planı Uygulaması
Üstün Kamu Yararı
İmar Planı Uygulamasında
Yöntem Seçimi

Öz

Türkiye’de imar planlarının zemine uygulanması, yürürlükteki imar mevzuatına göre üç ayrı yöntem ile yapılabilmektedir. Hangi şartlarda hangi yöntemin tercih edilmesi konusunda uygulamadan sorumlu idare yetki sahibidir. Bu anlamda idare, uygulamanın içeriğini teknik, hukuki, sosyolojik ve ekonomik yönden değerlendirmeye alıp; mesleki liyakat ve kurum etiği ilkeleri içerisinde karar vermelidir. Kamu yararı kararını üzerinde bulunduran imar planlarının zemine uygulanması da kamu yararınıdır. Bu durumda, mesleki liyakat içerisinde yapılacak en uygun yöntemin seçim kararı da kamu yararına hizmet edecektir. Bu nedenle, sorumlu idare adına plan uygulama yöntemine karar veren birimin mesleki ve idari liyakat içerisinde hareket etmesi gerekir. Bu çalışmada, Türkiye’de plan uygulaması işleminden sorumlu idarelerin yöntem seçiminde dikkat etmesi gereken hususlar örnek bir uygulama özelinde değerlendirilecektir. Hangi şartlarda hangi yöntemin seçilmesi gerektiği konusuna yasal mevzuat, mesleki liyakat ve etik ilkeler göz önünde bulundurularak açıklık getirilecektir.

Professional Competence and Ethics in Choosing the Development Plan Implementation

Keywords:

Professional Competence
Development Plan
Implementation
Overriding Public Interest
Method Selection in
Development Plan
Implementation

ABSTRACT

Development plan implementations in Turkey, can be made by three different methods according to the development regulation. The responsible administration for implementation has authority to subject of which method should be preferred/chosen under which conditions. In this sense, the administration should evaluate the content of the implementation from technical, legal, sociological and economic issues and should decide within the principles of professional merit and professional ethics. The implementation of development plans with public interest should also be in the public interest. In the present case, the decision to choose the most appropriate method within professional merit will also serve the overriding public interest. Therefore, the department that makes the decision on behalf of the responsible administration should conduct in professional and administrative merit. In this study, points to take into consideration that choice of method of the administration responsible for implementation of plan in Turkey will be investigated with a sample implementation. The subject of which method should choose under which conditions will be clarified by considering the legal regulations, professional merit and ethical principles.

*Sorumlu Yazar

*(sinam@ktun.edu.tr) ORCID ID 0000 – 0002 – 9101 – 6109
(hbakdeniz@ktun.edu.tr) ORCID ID 0000 – 0002 – 9504 – 051X

Araştırma Makalesi

Geliş Tarihi: 26/11/2020; Kabul Tarihi: 16/12/2020

Kaynak Göster (APA): İnam, Ş. & Akdeniz, H.B. (2020). İmar Planı Uygulama Yöntemi Seçiminde Mesleki Liyakat ve Etik, *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 2(2), 56-61.

1. GİRİŞ

Kentsel alanlarda fiziki-doğal-tarihi-kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke-bölge-şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak üzere hazırlanan imar planları; imar sınırları içerisinde belediye; imar sınırları dışında il idare kurulu sorumluluğunda zemine uygulanabilir. İmar planlarının yapımı kadar mekâna yansıtılması yani uygulanması da önemli bir konudur. Planlamanın hedeflerine ancak ekonomik ve sosyal anlamda bir uygulama ile ulaşılmış olur (Yıldız, 2020). Bu süreçte, hangi şartlarda hangi yöntemin uygulanması gerektiğine ilgili idare karar verir. Türk imar mevzuatına göre, imar planları üç ayrı yöntemde zemine uygulanabilir (İnam, 1989; Uzun, 1992; Akçeşme, 2006; Çelik, 2006; Yıldız, 2020).

a) Kamulaştırma yönteminde imar planı uygulaması: İmar planında teknik altyapı, sosyal donatı alanı ve resmi kurum yerlerine isabet eden özel mülkiyet elindeki taşınmazların "kamu yararı gereğince, bedeli peşin ödemek suretiyle kamu mülkiyetine geçirilmesi" işlemidir. Teknik olarak sadece kamu hizmetinin ihtiyaç duyacağı yerin plan uygulamasına konu edilmesi nedeniyle plan bütünlüğünü mekâna yansıtmaz. Yasal dayanağını 3194 Sayılı İmar Kanununun 10 ve 13. maddelerinden alan kamulaştırma yönteminde imar planı uygulaması; belediye idaresi tarafından, yürürlükteki onaylı imar programına uygun olarak, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'ndan aldığı yetkiye dayanarak ve belediye encümeni kararına bağlanmak suretiyle yapılır. Uygulanma işlemleri 4650 Sayılı Kanun İle Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu uyarınca yapılır. Bu yöntemde plan uygulaması, taşınmaz sahibinin mülkiyet hakkını çoğu zaman rencide ederken, bedel ödemesi yapıldığı için de idareye ekonomik yük oluşturur. Bu olumsuzluğun yanı sıra Kamulaştırmanın;

- pahalı bir yöntem olması,
 - yatırım için gerekli olan bütçenin kanunen hazır olması gerekliliği,
 - arazi sahiplerinin rızası olmaksızın yapılan bir uygulama olması nedeniyle sosyolojik zeminde pozitif bir yaklaşım olmaması,
 - mülk sahipleriyle uzlaşma sağlanamaması durumunda mahkeme sürecinin başlaması nedeniyle proje sürecinin uzaması,
 - proje güzergâhlarına rastlayan parsellerin ifraz edilerek bölünmesi nedeniyle değeri düşerken, aksine kamu yatırımdan faydalanan diğer parsellerin değerinin artması nedeniyle 'haksız değer kazanımı (rant)' elde edilmesi,
- gibi nedenlerle dezavantajlı bir yöntemdir.

b) Parsel sahibinin talebi üzerine yapılan imar planı uygulaması: Taşınmaz sahibinin sorumlu idareye talebi üzerine, 3194 Sayılı İmar Kanunu 15 ve 16. maddeleri uyarınca birleştirme, ayırma, yola terk, yoldan ihdas uygulamaları şeklinde yapılır. Parselin mülkiyet-imar ilişkisine bağlı olarak, plan parçalı bir şekilde zemine uygulanır. Plan, bütün olarak uygulanmadığı için kamusal alanlar yerinde ve

zamanında kullanıma açılmaz. Plan uygulaması ile oluşacak değer artışı ve fayda-maliyet ilişkisi o bölgedeki taşınmazlara eşit olarak yansıtılamaz.

c) Arazi ve arsa düzenlemesi yönteminde imar planı uygulaması: İmar planı uygulamasından sorumlu idare tarafından yer seçimi yapılmış ve sınırı belirlenmiş olan düzenleme sahası üzerinde, en az bir imar yapı adasını kapsayacak şekilde uygulama yapılır. 3194 Sayılı İmar Kanunu 18. maddesinden yasal dayanak olarak, Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca uygulama yapılır. Düzenleme sahasında kullanıma açılacak resmi kurum ve donatı alanları yerleri, taşınmazlardan %45'e kadar yapılacak 'bedelsiz kesintiler' ile elde edilir. İmar planı bütüncül olarak zemine uygulanırken kamunun ihtiyaç duyacağı yerler de en ekonomik şekilde tedarik edilmiş olur. Bu yöntemde plan uygulamasının taşınmazlar üzerinde oluşturacağı değer artışı, yapılacak bedelsiz katılım payı kesintisi ile yaklaşık dengelenmiş olur. Bu anlamda, arazi ve arsa düzenlemesi yönteminde plan uygulaması teknik, ekonomik ve sosyal adaletçi bir yöntemdir. Kent morfolojisini şekillendiren yapılar ve ilişkili olduğu açık alan kurgusunun mekanik bir anlayış içerisinde ele alınmasından dolayı en etkili ve verimli plan uygulama yöntemidir. Yöntem uygulaması ile ortaya çıkacak kazancın ya da yararlanmanın biçimleri idare ve taşınmaz sahipleri açısından iki grupta değerlendirilebilir (Uzun, 2000):

İdare açısından avantajları:

- İmar planları bütüncül ve hızlı bir şekilde uygulanır.
- Parçalı ve dağınık taşınmazlar daha iyi hizmet için düzenleme ile tek bir mülkiyette toplanır ve kullanışlı alanlar oluşturulur.
- Düzenleme alanındaki sınır tartışmalarını sonlandırarak zaman kaybını en aza indirir (Uzun, 2000).
- Kamu hizmetleri için kullanılacak alanlar taşınmazlardan alınan bedelsiz katılım payından karşılanarak kentsel hizmetler için kullanılacak toprak ihtiyacı giderilir.
- Kamulaştırma yükü azalarak yerel yönetimlerin sınırlı finans kaynakları nedeniyle imar planlarının uygulanması çıkmazı çözüme kavuşturulur.
- Taşınmaz sahiplerinin oluru gerekmediğinden uygulama kolay ve hızlı olur.
- Yöntemin uygulanması ile düzenli bir arsa geliştirme süreci sağlanır. Üretilen kentsel arsalar, arsa piyasasındaki arz-talep dengesinin kurulması ve arsa spekülasyonunun önlenmesi adına kamusal idarelere önemli bir getiri sağlar.
- Arsa düzenlemesi, taşınmazların oluşan yeni değerleri üzerinden vergi kaynakları yaratır ve vergi gelirini arttırarak yerel yönetimlere ekstra kaynak sağlar.
- Düzenleme sonucu elde edilen yararın ve maliyetin fayda paylaşım modeline göre mal sahipleri arasında eşit dağıtımı, sosyal adaleti sağlar.

- İmar planlarının uygulama hızı arttığından, arsa sahibi imara uygun yapılaşmaya çalışır, kamuya ayrılmış alanlarda kaçak inşaat yapma eğiliminin önüne geçilir.
- İnşaat sektöründe istihdam yaratır.
- Taşınmazların en üst düzeyde kullanılması sağlanacak şekilde arazi kullanımını artırır ve devlete büyük mali tasarruf sağlar.
- Arsa düzenlemesi ile mülkiyet sınırları göz ardı edildiğinden rant dağıtımı dengelenebilir. Özel mülk sınırlarına bağlı yapı adası sistemini ortadan kaldırır ve plan tasarımını kolaylaştırır.
- İmar planının ve alt yapının kısmen uygulanmasından doğan problemleri engeller.
- Eski mülkiyet deseni üzerinde ne yapı olursa olsun düzenleme sonrası oluşan kentsel yaşam alanları ile planın verimliliği sağlanır.
- Uygulama sırasında kullanılan ölçme yöntemlerinin güncel olması, hatalı kadastro kayıtlarının yarattığı alan ve sınır sorunlarının çözülmesini sağlar.

Taşınmaz sahipleri açısından avantajları:

- Düzenleme sonrası kadastro mülkiyeti, önemli bir değer artışı sonucu taşınmaz sahiplerine ekonomik kazanç sağlar; İmar planından dolayı toplum yararı için bazı parsellerin zedelenen bireysel çıkarları arsa düzenlemesi ile korunur ve fazladan alan kaybı giderilir.
- Uygulama ile pasif kullanımlı arsa ve araziler aktif kullanılır hale gelir, geometrik biçiminden ve küçük olmasından dolayı inşaata uygun olmayan kadastro parselleri, imara elverişli inşaat yapılabilecek parsellere dönüştürülür, düzenleme ile bölgenin ihtiyacı olan sosyal altyapı sağlanır ve parsel sahipleri bu imkânlardan yararlanır.
- Taşınmazlardan alınan bedelsiz terk oranı haricinde proje giderleri belediyeler tarafından karşılanır, taşınmaz sahipleri kendi çıkarları için yine kendi kaynaklarını seferber edebilir, kadastro parsel sınırlarından kaynaklanan sorunlar en aza indirgenir.

2. İMAR PLANI UYGULAMALARINDA YÖNTEM SEÇİMİNİN KAMU YARARI VE KAMU MALİYESİ BAKIMINDAN ÖNEMİ

Kentsel alanlarda belediyeler, mekânsal planlama ve planların zemine uygulanması konusunda gerçekçi ve istikrarlı kamu politikalarını oluşturmalıdır. Sürdürülebilir kentleşmeyi sağlama ve yaşam standartlarını yükseltme adına; bir taraftan donatı alanlarını ve yapılaşmaya hazır imar parseli stokunu oluştururken, diğer taraftan bütçe dengeleri içerisinde yönetim ve organizasyon işlevini sağlamalıdır. Belediye idaresi; sorumlu olduğu beldede düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut - sanayi - ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla imar planlarını zemine uygulamak ile yükümlüdür. Ancak bu uygulamayı yaparken; bireyin TC Anayasası'nın 35. Maddesi ile güvence altına alınan mülkiyet haklarının korunduğu, kamu yararının gözetildiği, teknik olarak imar

mevzuatına uygun, ekonomik ve sosyolojik bakımdan ergonomik olan yöntem tercihinde bulunmalıdır. Yürürlükteki imar mevzuatı, bu planların 'kamulaştırma' yönteminde, 'parsel biriminde talebe bağlı uygulamalar' yönteminde ve 'arazi ve arsa düzenlemesi' yönteminde uygulanabileceğine hukuken izin vermiştir. Ancak 'hangi şartlarda hangi yöntemin kullanılması gerektiği' konusunda da belediye idaresine sorumluluk vermiştir. Belediye idaresi, kurum etiği ve liyakati içerisinde yöntem seçimini yapıp; kamu yararını ve kamu maliyesini her şartta dikkate alması gerekir.

Belediye idaresi, imar planı uygulama yönteminde tercih yaparken 'kamu yararı' ve 'kamu maliyesinin akılcı kullanımı' bakımından değerlendirme yapmalıdır. Kamu yararı, "devlet ya da devleti temsil eden kamu kurumlarının hizmetleri ile kamu faaliyeti niteliğinde olan ve yapılan işlemin kamu hukukuna uygunluğunu gösteren bir ölçüt"; kamu maliyesinin akılcı kullanımı ise "kamu kaynaklarının en verimli ve etkili biçimde kullanılmasının öngörüsü" olarak kabul edilir. Toplumun ihtiyaçlarını karşılayan kamu kurumlarının, taşınmaz sahibi olan birey yerine, onların da içinde bulunduğu topluma yarar sağlaması" olarak da ifade edilen kamu yararı kavramı; her türlü kaynağın amaca uygun, verimli bir şekilde değerlendirilmesini, bu anlamda kamu maliyesinin akılcı kullanımını temel alır.

Bu yaklaşım, örnek parsel üzerinde uygulama alternatifi olan kamulaştırma yöntemi için değerlendirildiğinde; kamu yararı kararını üzerinde taşıyan imar planının bir bölümünün (yol ve park alanı), 'kamunun kullanımına açılması' amaçlı uygulamaya konu edilmesi uygun görülürken; imar mevzuatına göre "uygulama eğer arazi ve arsa düzenlemesi yönteminde yapılsaydı, düzenleme ortaklık payı (DOP) adı altında parsellerden eşit oranda ve en çok %45'e kadar yapılacak bedelsiz kesintilerle ortaya konulabilecek, böylesi bir yer" için kamu maliyesinden kamulaştırma bedeli ödemesi yapılması gerekmecekti.

Bu anlamda kamu maliyesinin 'akılcı ve denetimli' kullanılması adına, belediye idaresi tarafından yapılacak "kamulaştırma yönteminde plan uygulaması" tercihi doğru bir seçim olmayacaktır. Zira kamu maliyesinin gereksiz yere kamulaştırma bedeli kadar zarara uğramasına neden olunacaktır.

3. İMAR PLANI UYGULAMALARINDA YÖNTEM SEÇİMİNİN TEKNİK YÖNDE DEĞERLENDİRİLMESİ

Kamulaştırma yönteminde imar planı uygulamaları incelendiğinde; genellikle kamulaştırmanın hukuki ve sosyal boyutunun önemsendiği, teknik içerikli çalışmalarda plan uygulamasından beklenen amaca erişildiği, ancak parselin kısmi kamulaştırma işlemi sonucunda geriye kalan parçanın şekil, boyut ve mülkiyeti kullanım bakımından verimsiz hale gelmesinin önlenemediği görülmüştür. Bu nedenle, kamulaştırma yönteminde imar planı uygulamasının 'alternatif bir yöntem olmaktan çıkartılıp, konusuna özel ve zorunlu durumlarda belediye idaresinin tasarruf kullandığı bir yöntem olarak kabul edilmesi' uygun olacaktır (Sadıç & Arabacı, 2013; İnam vd., 2015; Danışman & İnam, 2018).

Parsel sahibinin talebi üzerine kabul edilen plan uygulaması, parsel biriminde yapılan parçalı bir uygulama olacağından; plan bütünlüğü mekâna yansıtılamayacaktır. Bu da planlamanın özüne aykırı olacaktır. Kaldı ki, hukuken yürürlükte olan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre, belediye idaresi 'daha öncesinde bir plan uygulamasına konu olmamış kadastro parseli' için bu yöntemde imar planı uygulamasına izin veremez. Özellikle İmar Kanunu'nun 18. maddesinin uygulanması konusunda yaşanan tereddütleri gidermek adına; "İmar Kanunu'nun 18. ve 23. maddeleri uyarınca, imar planı hükümleri çerçevesinde uygulama yapılabilmesi için parselasyon yapılarak imar parsellerinin oluşturulması gerekmektedir." şeklinde bir açıklama getirilmiştir. Buradan da anlaşılacağı üzere, arazi ve arsa düzenlemesi yönteminde bir düzenleme işlemi yapılmadan kadastro parseli için imar hükümlerinin uygulanması ve parselin yapılaşma amaçlı kullanılması mümkün değildir. İmar planı yenilemesi yapılmış yerde 'ikincil imar uygulaması' olarak kullanılacaktır. Ancak, bunun dışında bir istisna olarak, yerleşik alanlarda arazi ve arsa düzenlemesi uygulamasının mümkün olmadığı yerlerde, eğer zorunlu kalırsa belediye encümeni kararına bağlı olarak parsel biriminde uygulama yapılabilecektir.

Genelde kullanılacak imar planı uygulama yöntemi, imar planına uygun gelişmeyi ve düzeni sağlamak amacıyla, öncelikle 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi olmalıdır. Bu sayede kamu yararı gözetilerek, kamu hizmet ve kullanım alanlarının kamu eline geçişinin ve yapılaşmaya hazır yeni imar parsellerinin oluşumu sağlanmalıdır. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan 05.04.2004 tarihli Genelgede "... 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinin uygulanması gereken alanlarda 18. madde hükümleri yerine getirilmeden 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri doğrultusunda 15. ve 16. maddelere göre parselasyon planları kesinlikle yapılmamalıdır....." şeklinde bir tanım yapılarak, ifraz ve tevhit uygulamalarının arazi ve arsa düzenlemesi (3194/18. Madde) uygulaması yapıldıktan sonra imar parseli oluşmuş alanlarda yapılabilecek uygulamalar olduğunu belirtmiştir. Çünkü bahis konusu olan diğer uygulamaların, arazi ve arsa düzenlemesi yerine uygulanması mümkün değildir.

Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan 05.04.2004 tarih ve 840/3401 sayılı Genelgede yer alan "Düzenlemenin imar planına ve yönetmelik hükümlerine aykırı olmamasına özen gösterilmeli, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları gözetilmeden düzenleme ortaklık payına göre parselasyon planları ve bu parselasyon planlarına göre imar planı değişikliği yapılmamalıdır." şeklindeki diğer bir ifade ile de arazi ve arsa düzenlemeleri ve DOP ile ilgili açıklama yapılarak, hatalı işlemlerin düzeltilerek yönetmelik hususlarına dikkat edilmesi gereği belirtilmiştir. Danıştay 6. Dairesinin, 12.01.2004 tarih ve E:2003/1709, K:2004/26 sayılı verdiği karar da buna benzerlik göstermektedir. Bu karar, parselasyon işleminin 1/1000 ölçekli uygulama imar planına dayalı olarak yapılacağı; ancak 1/1000 ölçekli uygulama imar planının dava konusu edilmemesi halinde "parselasyon işleminin 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile ilgili yönetmelik

hükümlerine, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ve parselasyon ilkelerine uygun yapılp yapılmadığının irdelenmesi suretiyle karar verilmesi gerektiği" yönünde kabul edilmelidir.

Arazi ve arsa düzenlemesi yönteminde plan uygulaması, en az bir imar adası büyüklüğünde oluşturulan düzenleme sahası üzerinde yapılacaktır. Bu yöntemde imar planı, ada üzerinde üretilecek yapılaşmaya uygun imar parselleri ve donatı alanları bütünlüğünde zemine uygulandığı için planlamadan beklenen amaca ulaşılacaktır. Ayrıca, donatı alanlarının temini için düzenlemeye giren bütün parsellerden 'eşit oranda bedelsiz katılım payı kesintisi' yapılacağından teknik olarak en uygun yöntemdir.

4. İMAR PLANI UYGULAMALARINDA YÖNTEM SEÇİMİNİN SOSYOLOJİK VE EKONOMİK YÖNDE DEĞERLENDİRİLMESİ

Kamulaştırma yönteminde imar planı uygulaması neticesinde 'kamu yararı gereğince ve bedeli peşin ödenmek suretiyle taşınmazına el konulan' kişiler genelde, "uygulama sonrasında komşu parsellerin mülkiyeti kullanım durumu ve taşınmazlarının değeri iyileşirken, kendilerinin mağdur edildiklerini; taşınmazına olan sahiplik psikolojisinden kopartıldıklarını ve yeni adreslerde sosyolojik uyum sorunu yaşadıklarını; eğer yapılan plan uygulamasında gerçekte kamu yararı varsa parsel sahipleri arasında fayda-zarar dengesinin korunması ve eşit yansıtılması gerektiğini" ifade etmektedir. Bu tepkiler, kamulaştırma yönteminde plan uygulamasının en temel sorunu olmuştur. Kamulaştırma sonrasında bölünen parsellerin değeri düşerken, kamu yatırımından faydalanan diğer parsellerin değeri artmaktadır. Modern toplumun bireylerinin en temel haklarından biri olan mülkiyet hakkına, kamu yararı amacıyla yapılsa bile ağır bir müdahale olan kamulaştırma, mülk sahibi birey veya toplumda sosyal ve psikolojik sorunlara yol açabilmektedir. Bu nedenle, kamulaştırma yöntemiyle plan uygulamasında oluşan böylesi ekonomik ve sosyolojik içerikte sorunlar liyakatli belediye yöneticileri tarafından 'en uygun yöntem seçimi' veya 'kamusal politikalar üretimi' ile çözümlenmelidir (Danışman & İnam, 2018).

Parsel sahibinin talebi üzerine yapılan imar planı uygulaması, 'parseli imar planına uygun hale getirme' amacıyla yapılan yola terk - yoldan ihdas/alım işlemleri bütünüdür. Bu işlemde, her bir parselin imar planı ile ilişkisi özelinde "bedelsiz olarak kamuya terk ettiği payları ve mülkiyeti kullanım durumları" farklı olacaktır. Bu nedenle, bu uygulamada kamu yararından daha çok birey yararı ve mülk sahibinin memnuniyeti söz konusudur.

Arazi ve arsa düzenlemesi yönteminde plan uygulaması eğer liyakatli ve etik ilkelere uyan teknik personel tarafından yapılırsa; sosyal adalet ve hakkaniyetin de korunduğu en ekonomik yöntem olacaktır. Keza, bir taraftan plan bütüncül olarak zemine uygulanıp toplumsal kullanıma açılırken, diğer taraftan mevcut mülkiyet sorunları çözüme kavuşmuş olacaktır. Parsel sahiplerinin uygulama sonuçlarından memnun

olması, toplumsal düzeyde huzuru ve devlete güven duygusunu artıracaktır.

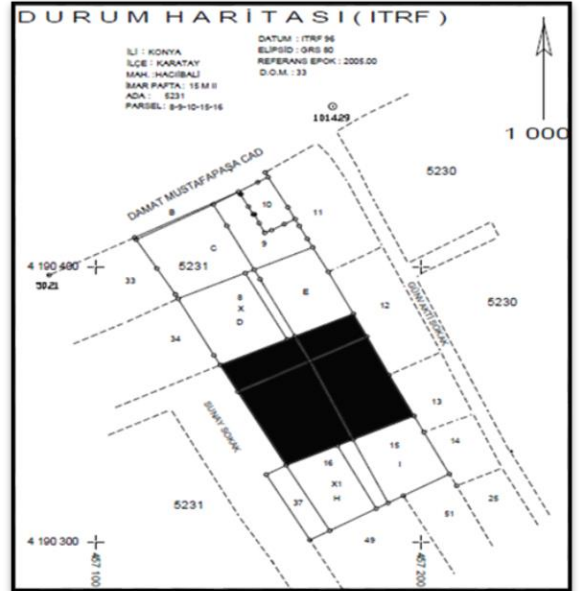
5. İMAR PLANI UYGULAMALARINDA YÖNTEM SEÇİMİNİN ÖRNEK BİR UYGULAMA ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ

Uygulamaya konu edilen örnek parsel imar planı ile ilişkilendirildiğinde, parselin 'yol' ve 'park' alanlarına isabet ettiği; mevcut haliyle 'yapılaşma amaçlı kullanılamayacağı' görülmektedir (Şekil 1, Şekil 2). Ancak örnek parsel için oluşan bu durum, imar planı bütünlüğünde değerlendirildiğinde; planlamanın doğruluğunu, objektifliğini ve planın kamu yararına uygunluğunu tartışmaya açmak için yeterli değildir. Bu bağlamda, belediye idaresi;

- örnek parselin tamamı yol ve park amaçlı kullanılacak kamusal alana isabet ettiği için belediye idaresi, yürürlükteki 4650 sayılı Kanunla Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında ve belediye encümeni kararına dayanarak 'kamulaştırma yönteminde imar planı uygulaması' işlemini hukuken tercih edebilir. Fakat idarenin bu yöntemi seçimi hatalı olacaktır. Zira bu yöntemde yapılacak uygulama sonunda hem parsel sahibi mağdur edilmiş, hem de idare tarafından 'zorunlu/gerekli olmadığı halde kamulaştırma bedeli ödentisi' yapıldığı için kamu maliyesi zarara uğratılmış olacaktır. Bu durumda idarenin 'arazi ve arsa düzenlemesi yönteminde uygulama yapma alternatifi varken kamulaştırma yönteminde imar planı uygulaması' yapma seçimi; hukuken 'yapılabilir', teknik olarak 'uygulanabilir' kabul edilirken, liyakat - kamu yararı - kamu maliyesi bakımından 'hatalı seçim' olacaktır.
- örnek parselin tamamı kamusal alana isabet ettiği için 3194 sayılı İmar Kanunu 15 ve 16. maddeleri kapsamında talebe bağlı uygulama yöntemini kullanamayacaktır. Kaldı ki, örnek parsel imar planında 'kısmen yapı adası, kısmen donatı alanlarına' isabet etmiş de olsaydı 'daha önce plan uygulaması görmemiş bir kadastro parseli' olduğu için, yürürlükteki Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine (madde 5/12 ve madde 7/1) göre talebe bağlı uygulama yöntemi seçimini kullanamayacaktır.
- örnek parselin de içerisinde yer alacağı düzenleme sahası üzerinde yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu 18. maddesi kapsamında 'arazi ve arsa düzenlemesi yönteminde imar planı uygulaması' yapımına karar vermesi en doğru seçim olacaktır. Zira bu yöntem uygulamasında resmi kurum yerleri ve donatı alanları düzenlemeye giren parsellerden eşit oranda ve %45'e kadar bedelsiz kesintiler ile karşılanacaktır. Parsel sahipleri plan uygulanmasından kaynaklanan değer artışından faydalanacak; planlamanın getirdiği fayda-zarar dengesi "düzenleme sahasında yer alan tüm katılımcı parsellere dağıtılmak suretiyle" sağlanmış olacaktır.



Şekil 1. Örnek uygulamada parselin imar ilişkisi



Şekil 2. İlgili parselin durum haritası

6. TARTIŞMA VE SONUÇ

Kentsel gelişme ve arazi kullanımı ile ilgili kanunların uygulanmasına bağlı olarak ortaya çıkan etik sorunların başında, 'kamu yararının bireysel ve kurumsal düzeyde göz ardı edilmesi' gelmektedir. Belediye idaresinin temel sorumluluklarından birisi de 'neyin yapılması gerektiği kadar nelerin yapılmaması gerektiğini' de bilmesidir (Kılınc vd., 2009). Ancak şu da bir gerçektir ki; kentsel sürdürülebilirlik, sosyal eşitlik ve çevre/kurum/birey ettiği açısından hem imar mevzuatında hem de uygulamaların denetiminde yetersizlikler vardır.

İmar planı uygulamasında hangi yöntemin tercih edileceği hususu, belediye idaresinin yapacağı seçime göre değil; uygulamaya konu edilecek parsel ya da parsellerin mülkiyet-imar ilişkisi, imar planı notları, plan uygulamasından beklentiler, plan uygulama ilkeleri, kamu yararı, kamu maliyesi gibi çoklu etmenlerin değerlendirilmesi neticesinde ortaya çıkacak 'teknik olarak en uygun, ekonomik olarak en verimli, kurumsal

politikalar bakımından en akılcı' çözüm şekline göre belirlenmelidir.

BİLGİLENDİRME/TEŞEKKÜR

Bu çalışma, 25-26 Kasım 2020 tarihleri arasında düzenlenen 1st Intercontinental Geoinformation Days konferansında sunulmuş bildirinin genişletilmiş şeklidir.

KAYNAKÇA

- Akçeşme, H. (2006). İmar Planlarının Uygulanmasında ve Kentsel Rantın Kamuya Aktarılmasında Kullanılan Araçlar: 18. Madde Uygulaması. *Yüksek Lisans Tezi*, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Anayasa, (1982). 2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, Kabul Tarihi: 18/10/1982, Yayımlandığı Resmi Gazetenin Tarihi: 09/11/1982, Sayısı: 17863, Yayımlandığı Düsturun Tertibi: 5, Cildi: 22, Sayfası: 3.
- Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Y. (2020). Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmelik, Dayandığı Kanunun Tarihi: 03/05/1985, No: 3194, Yayımlandığı Resmi Gazetenin Tarihi: 22/02/2020, Sayısı: 31047.
- Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, 05.04.2004 tarihli, 840/3401 Sayılı Genelgesi.
- Belediye, K. (2005). 5393 Sayılı Belediye Kanunu, Kabul Tarihi: 03/07/2005, Yayımlandığı Resmi Gazetenin Tarihi: 13/07/2005, Sayısı: 25874, Yayımlandığı Düsturun Tertibi: 5, Cildi: 44.
- Çelik, K. (2006). *Planlama ve İmar Kanunu Uygulaması, Arazi ve Arsa Düzenlemesi*. Ankara: Devran Matbaacılık.
- Danışman, A. İ. & İnam, Ş. (2018). İmar Planı Uygulama Yöntemlerinin Teknik, Ekonomik ve Sosyolojik Unsurlar İçerisinde Karşılaştırılması. *Yüksek Lisans Semineri*, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.
- Danıştay 6. Dairesinin, 12.01.2004 tarih ve E:2003/1709, K:2004/26.
- İmar, K. (1985). 3194 Sayılı İmar Kanunu, Kabul Tarihi: 03/05/1985, Yayımlandığı Resmi Gazetenin Tarihi: 09/05/1985, Sayısı: 18749, Yayımlandığı Düsturun Tertibi: 5, Cildi: 24, Sayfası: 378.
- İnam, Ş. (1989). Arsa ve Arazi Düzenlemesi ve 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uygulamaları. *Yüksek*

- Lisans Tezi*, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimler Enstitüsü, Konya.
- İnam, Ş., Çay, T. & İşcan, F. (2015). Planlama ve İmar Kanunu Tasarısının Uygulanabilirliğinin Araştırılması. *S.Ü. Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu, Teknik-Online Dergisi*, 14(1), 12-14.
- Kamulaştırma, K. (1983). 4650 Sayılı Kanunla Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, Kabul Tarihi: 04/11/1983, Yayımlandığı Resmi Gazetenin Tarihi: 08/11/1983, Sayısı: 18215, Yayımlandığı Düsturun Tertibi: 5, Cildi:22, Sayfası: 843.
- Kılınc, G., Özgür, H. & Genç, F.N. (2009). Yerel Yönetimlerde İmar Uygulamaları ve Etik. *Türkiye'de Yolsuzluğun Önlenmesi İçin Etik Projesi*, TC Başbakanlık Kamu Görevlileri Etik Kurulu, Ankara.
- Planlı Alanlar, Y. (2017). Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Dayandığı Kanunun Tarihi: 03/05/1985, No: 3194, Yayımlandığı Resmi Gazetenin Tarihi: 03/07/2017, Sayısı: 30113.
- Sadıç, Ö. & Arabacı, C. (2013). *İmar Planı Uygulamalarında Uygulama Yöntemleri ve Yaşanan Sorunlar*. 1. Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 07-08 Ekim 2013, Ankara.
- Uzun, B. (1992). Kentsel Arsa Düzenlemelerinde İmar Parseli Üretim Yöntemleri ve Sonuçlarının İrdelenmesi. *Yüksek Lisans Tezi*, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Uzun, B. (2000). Çevre Yolu-Mülkiyet İlişkilerinin İmar Hakları Açısından İncelenmesi ve Arazi Düzenlemesi Yaklaşımıyla Bir Model Önerisi. *Doktora Tezi*, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Yıldız, F. (2020). *İmar Bilgisi, Planlama - Uygulama - Mevzuat* (12. Baskı). Ankara: Nobel Yayınevi.



© Author(s) 2020.

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



Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi

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

e-ISSN: 2687-5187



Kentsel Alan Düzenleme Sınırı Belirlenmesinde Mesleki Liyakat

Halil Burak AKDENİZ*^{ID}, Şaban İNAM^{ID}

Konya Teknik Üniversitesi, Mühendislik ve Doğa Bilimleri Fakültesi, Harita Mühendisliği, Konya

ÖZ

Anahtar Kelimeler:
Düzenleme Sınırı
Düzenleme Sahası
Arazi ve Arsa Düzenlemesi
Mesleki Liyakat

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca yapılan arazi ve arsa düzenlemesi yönteminde imar planı uygulaması, birbiriyle ilişkili ve sıralı olan teknik içerikli uygulama aşamalarından oluşmaktadır. Düzenleme sahasının tespiti ve düzenleme sınırının geçirilmesi, kurumsal olarak uygulamanın ilk ve önemli aşamasını oluşturmaktadır. Düzenleme sahası sınırının; uygulama yönetmeliğinde öngörülen şartları dikkate alan, resmi kurum yerleri ve donatı alanlarının homojen dağılımını sağlayan, mülkiyeti kullanım haklarını ve sosyal adaleti koruyan şekilde, diğer bir ifadeyle mesleki liyakat içerisinde belirlenmesi gerekir. Bu durum, uygulamanın teknik-ekonomik-sosyolojik boyutlarda sıhhati açısından büyük önem taşımaktadır. Uygulamayı yapacak idarenin 'sınırın nereden geçirileceği' konusunda hukuken geçerli takdir yetkisi bulursa da, hatalı bir sınır geçiriminin meslek etiği ilkeleri ve mülk sahibinin idareye/devlete güvenini tesis etme bakımından sorumlulukları vardır. Bu nedenle, idare adına işlem yapan teknik personelin ve sınırın onamasını yapan birimlerin mesleki/idari liyakat içerisinde hareket etmesi gerekir. Bu çalışmada, Türkiye'nin iki ayrı ilçe belediyesi tarafından aynı alt bölgelerde yapılan arazi ve arsa düzenlemesi yönteminde imar planı uygulamalarındaki düzenleme sınırı geçirilmesi çalışmaları incelenecek; yapılan uygulamalara yasal mevzuat (3194 sayılı İmar Kanunu, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkındaki Yönetmelik) hükümleri ile mesleki liyakat ve etik ilkeler göz önünde bulundurularak alternatif öneriler geliştirilecektir.

Professional Competence in Determining Urban Area Design Boundary

Keywords:
Implementation Boundary
Implementation Area
Land Readjustment
Professional Competence

ABSTRACT

The development plan implementation in the land readjustment method made in accordance with the 18th article of the Land Development Act, No. 3194, consists of technical implementation stages that are related to each other. Determining implementation area and implementation boundary, constitute first and important stage of land readjustment method. The implementation boundary should determine to considering the implementation regulation, providing homogeneous distribution of government agency and public areas, protecting rights to use property and social justice, in other words, it should determine principle of professional merit consideringly. This case loom large in terms of the accuracy of the implementation in technical, economic, sociological dimensions. Although administration has legal authority on "where boundary will be determined in the implementation area", it has responsibilities in terms of establishing the trust of the property owner in administration/state in an incorrect boundary detection. Therefore, technical personnel being in charge of on behalf of the administration and department making the approval of the boundary should act in professional/administration merit. In this study, will investigate to determining implementation boundaries studies in the development plan implementations are made by two different district municipality of Turkey's. Then, alternative suggestions will offer consideringly professional merit, ethical principles and the provisions of the legal legislation (Land Development Act No. 3194, Land Readjustment Regulation).

*Sorumlu Yazar

(hbakdeniz@ktun.edu.tr) ORCID ID 0000 - 0002 - 9504 - 051X
(sinam@ktun.edu.tr) ORCID ID 0000 - 0002 - 9101 - 6109

Araştırma Makalesi

Geliş Tarihi: 26/11/2020; Kabul Tarihi: 22/12/2020

Kaynak Göster (APA): Akdeniz, H. B. & İnam, Ş. (2020). Kentsel Alan Düzenleme Sınırı Belirlenmesinde Mesleki Liyakat, *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 2(2), 62-66.

1. GİRİŞ

İmar planları, yerleşim birimlerinin fen, sağlık ve çevre koşullarına uygun, modern, estetik ve yaşanılabilir bir şehir oluşturması amacıyla kentlerin planlı alanlarında 'revizyon' ya da plansız alanlarında 'ilave imar planı' yapılmak suretiyle gerçekleştirilir. Bu planların imar uygulama mevzuatı aracılığıyla zemine uygulanması ile de "olası mülkiyet sorunlarından arındırılmış ve planın öngördüğü yapılaşma şartlarına sahip olan imar parselleri ile kentsel (teknik ve sosyal) donatı alanlarının ortaya konulması hedeflenir. Türkiye'de 1/1000 ölçekli uygulama imar planları 03.05.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunu gereğince 'kamulaştırma', 'mal sahibi talebi üzerine yapılan parsel bazında uygulamalar' ve 'arazi ve arsa düzenlemesi (AAD)' yöntemlerinden "uygulamadan sorumlu idarenin (belediye veya valilik) uygun gördüğü" yöntemden birisi kullanılarak yapılır (İnam vd., 2015). Ancak teknik, ekonomik ve sosyolojik unsurları bakımından sahip olduğu avantajları nedeniyle "ilk defa imar uygulamasına konu edilecek yerlerde arazi ve arsa düzenlemesi yönteminde imar planı uygulaması" yapılması (22.02.2020 tarihinde yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 7. maddesinde ifade edilen istisnalar dışında); imar uygulama mevzuatının zorunlu kıldığı bir durumdur. Keza, diğer alternatif uygulama yöntemlerine göre AAD yönteminde imar planı uygulaması; "teknik olarak en uygun, ekonomik olarak en verimli, sosyolojik olarak en adaletli/hakkaniyetli" olan yöntem olarak kabul edilmektedir. Gerek 'düzenleme sahasında yer alan ve mevcut haliyle yapılaşması mümkün olmayan parsellerin yapılaşmaya konu edilebilir hale gelmesi' ve 'mevcut kentsel donatı alanlarının mülkiyet - imar ilişkilendirmesiyle planlı kullanıma açılması', gerekse 'plan uygulaması sonrasında değişen mülkiyet yapısının kamu ve mal sahibi tarafından büyük oranda kabul görmesi' bu yöntemi öne çıkarmaktadır (Yomralıoğlu, 1992; Çay & Özen, 1998; Çelik, 2006; Yıldız, 2020). AAD yönteminde imar planı uygulamasının amacı; imar planı, plan raporu, plan notları, imar kanunu ve uygulama yönetmeliklerine göre üzerinde bağımsız yapı yapmaya elverişli imar parselleri oluşturmaktır (Köktürk, 1997; Köktürk & Köktürk, 2007). AAD yöntemi, dünyadaki gelişmiş ve gelişmekte olan farklı ülkelerdeki uygulama örnekleri ile birlikte Türkiye'de de genel kabul gören 'imar planlama ve zemine uygulamasında yaşanan gelişmeler' ışığında irdelendiğinde; planı uygulamasından sorumlu olan idarelere ve taşınmaz sahiplerine yükümlülükler ve olanaklar sağladığı görülür (Yıldız, 1987; Bıyık & Uzun, 1990; Atasoy vd., 2002; Türk, 2009). AAD yönteminde imar planı uygulaması, bir dizi işlemin hiyerarşik sıralamayla çalışmasını gerektirir. Uygulamadan sorumlu idare tarafından (imar sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararıyla; dışında valilikler, il encümeni kararıyla) 5 yıllık imar programlarına öncelik vererek ve beldenin gelişme yönü ve ihtiyaç durumunu dikkate alarak, Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmeliğin 9. maddesine göre düzenleme sahası yer seçimi bölge olarak yapılır. Düzenleme sahası üzerinde yapılacak işlemlerin hukuken geçerli sayılması için aynı Yönetmeliğin 10.

maddesi gereğince 'bu sahayı belirleyen düzenleme sınırının geçirilmesi ve encümen veya il idare kurulu kararına bağlanması' işlemi en önemli aşamayı oluşturur (Uzun, 1992; Ülkü & Olgun, 1993). Nitekim bu güne kadar idari yargıda açılan 'imar planı uygulamasının iptali' davaları incelendiğinde, taşınmaz sahiplerinin genelde 'düzenleme sınırının hatalı geçirilmesi' ve 'imar parseli tahsisi (dağıtım)' işlemlerine itiraz ettiği (Karavelioğlu, 1999) tespit edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre yapılan arazi ve arsa düzenlemeleri, plan uygulanmaları açısından en önemli bir araçtır (Yomralıoğlu, 1992). Fakat düzenleme sınırı içerisinde kalan taşınmazların teknik ve hukuki özellikleri düzenleme sonrası değişime uğrayacaktır ve bu değişimlerin her taşınmaza eşit dağılması gerekecektir. Bu eşitlik sağlanmadığı takdirde belirli sorunlar ortaya çıkacaktır. Bu sorunlardan birisi, çalışmamıza konu edilen hatalı ve liyakatsiz bir şekilde 'düzenleme sınırının geçirilmesi' sorunudur.

Türk imar uygulama mevzuatına göre düzenleme sınırı;

- imar plânlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınarak düzenleme sınırı geçirilir.
- imar planlarında düzenleme sınırı ile ilgili herhangi bir belirtme olmaması durumunda, düzenleme sınırı;
 - iskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırlarından,
 - yola cephesi olmayan parsel oluşturmamak kaydıyla iskân sahası içindeki yollardan,
 - düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi halinde, imar planlarında gösterilmiş düzenleme sınırları olsa dahi; sınır, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalıpta başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde,
 - park, meydan, yeşil alan, rekreasyon alanı, ağaçlandırılacak alan, mezarlık ve otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranına göre uygun görülecek yerinden geçirilir.
- gerek görülmesi halinde kentsel dönüşüm alanı, orman, mera ve sit alanı gibi özel kanunlarla korunan alanların dış sınırından ve kıyı kenar çizgisinden geçirilebilir.
- düzenleme ortaklık payı oranını aşmamak kaydı ile düzenleme sahasına bitişik ancak başkaca bir düzenleme sahasına dâhil edilmesi ya da müstakil bir düzenleme sahası oluşturması mümkün olmayan parsel ya da parseller, imar planında düzenleme sınırı bulursa dahi, imar planı varsa düzenleme sahası dışında bırakılmaz (Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik, 10. Madde).

Düzenleme sahası, bir imar yapı adasından küçük olmamalıdır. Ancak imar adasının bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle yeniden düzenlemesine ihtiyaç bulunmaması halinde, adanın geri kalan kadastro parselleri müstakil bir imar düzenlenmesine konu teşkil edebilir.

Bu uygulama ilkeleri dışında, sorumlu idarenin dikkat etmesi gereken önemli bir husus daha var ki, o da

'mesleki etik' ve 'mesleki liyakat' konusudur. Düzenleme sahasında mevcut olup, uygulamaya alınan taşınmazlardan en çok %45 oranında yapılacak bedelsiz kesintiler ile temin edilecek olan kamuya ayrılan alan miktarını belirleyen düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO) değerlerinin 'birbiriyle kenarlaşan alt bölge düzenleme sahaları' arasında olabildiğince dengeli olmasına dikkat edilmesi gerekir (İnam, 1989; Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmelik, 9/3. Madde). Bunun için,

- düzenleme sahaları bir kaç imar adasını kapsayacak şekilde değil, mümkün olduğunca planlama bakımından ortak karakterdeki alt bölgeleri (konut alanı, konut+ticaret alanı, ticaret alanı) kapsayacak şekilde belirlenmelidir. Böylelikle, birbiri ile 'değer oluşumu' bakımından benzer özelliğe sahip düzenleme sahalarında farklı oranlarda DOPO miktarı oluşması engellenmiş olacaktır.
- DOPO miktarı, bedelsiz kesinti üst sınırı olan %45'i geçmeyecek biçimde belirlenmelidir. Böylelikle, zorunlu haller dışında idareye kamulaştırma külfeti oluşturulmamalıdır.

Bu çalışmada; Konya İli- Karatay İlçesine bağlı Fevzi Çakmak ve İstiklal Mahalleleri ile Hatay İli- Dörtüyl İlçesi-Çaylı Mahallesi yer alıp 'konut alanı' niteliğindeki sahalar üzerinde arazi ve arsa düzenlemesi yönteminde yapılan imar planı uygulamalarında 'düzenleme sınırının geçirilmesi' konusu incelenmiştir. Düzenleme sınırının geçirilmesi ve belediye encümeni kararı ile onanması işlemlerinden sorumlu belediye idarelerinin uygulama mevzuatını, mesleki liyakat ilkelerini, kamu yararı ve sosyal adalet kavramlarını ne ölçüde dikkate alıp almadıkları irdelenmiştir. Düzenleme sahalarına ait bilgi ve belgeler ilgili idaresinden alınmıştır. Konu hakkında, mesleki liyakat ve kamu yararı ilkesi dikkate alınarak alternatif çözüm önerisi getirilmiştir.

2. YÖNTEM

Bu çalışmaya konu edilen örnek düzenleme sahaları; ilçe yerleşimi merkezinde, imar planında 'konut alanı' olarak belirlenen ve taşınmaz değerinin yüksek olduğu bölgelerde yer almaktadır. Düzenleme sahalarının yer seçimi ve sınır geçirme çalışmaları sorumlu belediye idareleri tarafından yapılmış; düzenleme sınırları belediye encümeni tarafından onanmış ve yapılan uygulamalar tapu sicilinde tescil ettirilmiştir. Örnek düzenleme sahaları incelendiğinde; sınırların 'imar uygulama mevzuatının öngördüğü teknik ilkeler' bakımından doğru, ancak 'mesleki liyakat' ve 'mülkiyet haklarının korunmasına esas etik değerler' bakımından hatalı tespit edildiği söylenebilir.

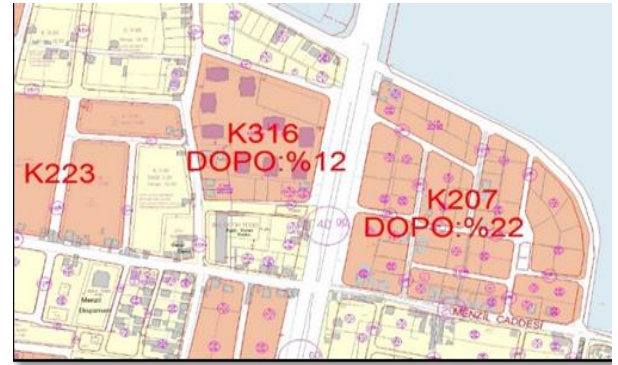
Türk imar uygulama mevzuatı, yerleşim biriminde ortak kullanım yerleri olan kamuya ayrılan alanlara 'birlikte ve dengeli' katkıda bulunmayı; kamu kullanımına ayrılan böylesi yerler için duyulan alan ihtiyacının temini amacıyla, düzenlemeye giren taşınmazlardan yapılacak %45'e kadar bedelsiz kesinti miktarını ve bunu belirleyen 'düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO)'nın doğru bir şekilde hesaplanmasını öngörmektedir. Ancak, AAD yönteminde yapılan imar planı uygulamalarında,

- düzenleme sınırının sadece 'uygulama yönetmeliğinin öngördüğü teknik ilkeler' dikkate alınarak geçirildiği;
- imar planında yer alan donatı alanları ve resmi kurum yerlerinin homojen dağılımına dikkat edilmeden sınır belirlendiği için de farklı DOPO hesabı ve bedelsiz DOP kesintisi uygulamalarına sebep olduğu;
- dolayısıyla, tamamı ya da bir kısmı düzenleme işlemine konu edilen taşınmazlar hakkında 'parsel sahibinin mülkiyet hakkının korunması' ve 'düzenleme öncesi-sonrası parseller arasındaki dağıtım hakkaniyeti ve değer eşitliğinin korunması' konularında reel olarak haksızlıklar yaşanmasına sebep olduğu, görülmüştür.

3. BULGULAR

3.1. Konya İli, Karatay İlçesine Bağlı Mahallelerde Yer Alan Düzenleme Sahalarının Değerlendirilmesi

Çalışmaya konu edilen düzenleme sahaları Konya İli, Karatay İlçesine bağlı Fevzi Çakmak ve İstiklal Mahalleleri içerisinde yer almaktadır. Sahalar birbiriyle komşuluk ilişkisinde olup, 40.00 metrelik imar yolu ile ayrılmaktadır. Her biri konut alanı niteliğinde plan verilerine sahip olan düzenleme sahalarının yer seçimi ve sınır geçirme çalışmaları sorumlu belediye idaresi tarafından yapılmış; düzenleme sınırı belediye encümeni tarafından onanmıştır (Şekil 1).



Şekil 1. Konya ili, Karatay İlçesi mahallelerinde düzenleme sahaları ve DOPO değerleri

Uygulamaya altlık olan 1/1000 ölçekli imar planında benzer arazi kullanım kararlarına sahip olan düzenleme sahaları incelendiğinde,

- sınırların teknik ilkeler bakımından doğru, mesleki liyakat ve etik değerler bakımından hatalı geçirildiği;
- bu işlemin sonucu olarak 'mahalle alt bölge' DOPO değeri ortalama %14 olan Fevzi Çakmak Mahallesi yer alan bir düzenleme sahasında %35, diğer düzenleme sahasında %12 oranlarında bedelsiz DOP kesintisi uygulandığı;
- bu mahalleden 40.00 metrelik yol ile ayrılan ve 'mahalle alt bölge' DOPO değeri ortalama %30 olan İstiklal Mahallesi yer alan diğer düzenleme sahalarında %22 ve %37 oranlarında bedelsiz DOP kesintisi yapıldığı;

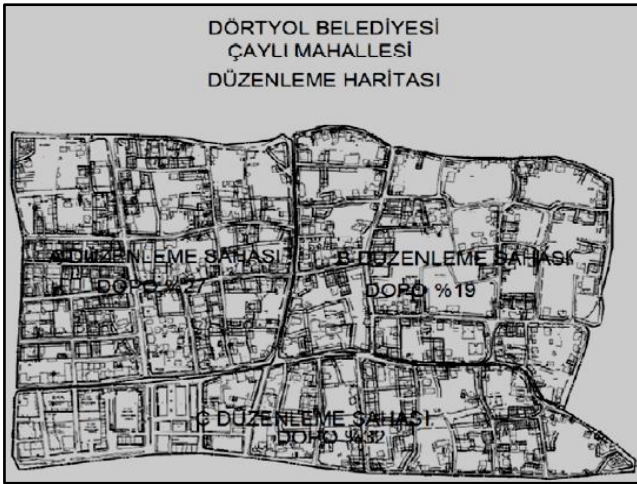
- yapılan işlemlerin uygulama mevzuatı bakımından 'doğru' kabul edilmesine rağmen, "aynı bölgede birbirinden farklı DOPO uygulamaları ile haksız/dengesiz şekilde bedelsiz DOP kesintisi yapıldığı" için 'hatalı' olduğu, görülmüştür (Tablo 1).

Tablo 1. Konya ili, Karatay ilçesi mahallelerindeki düzenleme sahaları DOPO oranları ve büyüklükleri

Düzenleme Sahası Adı	DOPO	Büyükölük (m ²)
Fevzi Çakmak Mah.	%35	368.038
Fevzi Çakmak Mah.	%12	4.836.650
Alt Bölge DOPO (ort.)	%14	
İstiklal Mah.	%22	141.095
İstiklal Mah.	%37	164.431
Alt Bölge DOPO (ort.)	%30	

3.2. Hatay İli, Dörtöl İlçesi, Çaylı Mahaltesinde Yer Alan Düzenleme Sahalarının Değerlendirilmesi

Çalışmaya konu edilen düzenleme sahaları Hatay İli, Dörtöl İlçesine bağlı Çaylı Mahaltesi içerisinde; birbiriyle kenarlı üç ayrı etap halinde yer almaktadır. Sahalar birbiriyle komşuluk ilişkisinde. Her biri konut alanı niteliğinde plan verilerine sahip olan düzenleme sahalarının yer seçimi ve sınır geçirme çalışmaları sorumlu belediye idaresi tarafından yapılmış; düzenleme sınırı belediye encümeni tarafından onanmıştır (Şekil 2).



Şekil 2. Hatay ili, Dörtöl ilçesi, Çaylı mahaltesi 1, 2 ve 3. etap düzenleme sahaları

Uygulamaya altlık olan 1/1000 ölçekli imar planında benzer arazi kullanım kararlarına sahip olan düzenleme sahaları incelendiğinde,

- sınırların teknik ilkeler bakımından doğru, mesleki liyakat ve etik değerler bakımından hatalı geçirildiği;
- bu işlemin sonucu olarak 'mahalle alt bölge' DOPO değeri ortalama %26 olan Çaylı Mahaltesinde yer alan 1. etap düzenleme sahalarında %27, 2. etap düzenleme sahalarında %19 ve 3. etap düzenleme

sahasında %32 oranlarında bedelsiz DOP kesintisi yapıldığı;

- yapılan işlemlerin uygulama mevzuatı bakımından 'doğru' kabul edilmesine rağmen "aynı bölgede birbirinden farklı DOPO uygulamaları ile haksız/dengesiz şekilde bedelsiz DOP kesintisi yapıldığı" için 'hatalı' olduğu, görülmüştür (Tablo 2).

Tablo 2. Hatay ili, Dörtöl ilçesi, Çaylı mahallelerindeki düzenleme sahaları DOPO oranları

Düzenleme Sahası Adı	DOPO
Çaylı Mah. (1. Etap)	%27
Çaylı Mah. (2. Etap)	%19
Çaylı Mah. (3.Etap)	%32
Çaylı Mah. DOPO (ort)	%26

4. SONUÇLAR

AAD yönteminde imar planı uygulamasına konu edilen saha sınırlarının belirlenmesinde sadece 'imar mevzuatının öngördüğü teknik ilkelerinin dikkate alınması' yeterli değildir. Ayrıca, bölgenin değer kazanımında (olgunlaşmasında) önemli katkısı olan resmi kurum yerleri ve kentsel donatı alanlarının %45'e kadar bedelsiz kesinti yoluyla temininde oluşacak nimet-külfet dengesinin korunması da önemlidir. Bu nedenle, komşuluk ilişkisindeki her bir düzenleme sahastaki parsellerden yapılacak bedelsiz kesinti miktarını belirleyen düzenleme ortaklık payı oranlarının birbirine yaklaşık eşit/dengeli olmasını sağlayacak şekilde sınır belirlemeleri yapılmalıdır.

Kurumsal düzeyde yapılan tespitler göstermiştir ki, düzenleme sahaları 'yer seçimi' ve 'sınır belirlemesi' çalışmaları, ilgili idarenin keyfiyetinde ve o zamandaki uygulamadan beklentileri içerisinde şekillenmekte; düzenleme ortaklık payı oranı değerleri de birbirinden farklı olabilmektedir. Düzenleme sahaları üzerinde yapılan işlemler 'belediye/il encümeni kararına' bağlı olarak birbirinden farklı ve hukuken bağımsız kabul edildiği için, mahkemeye intikal eden 'tescile esas işlem dosyaları' hakkındaki yargılama işlemleri de düzenleme sahaları özelinde olmaktadır. Bu nedenle, düzenleme sınırının belirlenmesinden kaynaklı ama mülkiyet hakkı etkileşimli bu tür sorunun mutlaka uygulamadan sorumlu idarenin ortaya koyacağı 'kurum etiği ve devlete güven' zemininde 'mesleki liyakat, hakkaniyet ve sosyal adalet' kavramları esasında çözüme kavuşturulması; parsel sahiplerinin mülkiyet haklarının her şartta korunması gerekir.

Bunun için, düzenleme sahaları sınırının, gelişen bilişim teknolojilerinden de faydalanılarak, düzenleme sahalarına isabet eden resmi kurum yerleri ve kentsel donatı alanlarının homojen dağılımda ve DOPO değerlerinin dengeli olacak şekilde belirlenmesi; uygulamadan sorumlu idare yönetiminin ve işlemleri yapan teknik personelin mesleki liyakat ve etik değerler zemininde görev yapması sağlanmalıdır.

Ayrıca, uygulama sürecinde görev alan meslek insanı çalışanların, teknik bilgi ve becerileri yanında üstün ahlaki değerlere sahip, dürüst ve nitelikli iş yapabilme kapasitesine sahip olmaları gerekmektedir (İnam, 1989).

BİLGİLENDİRME/TEŞEKKÜR

Bu çalışma, 25-26 Kasım 2020 tarihleri arasında düzenlenen 1st Intercontinental Geoinformation Days Konferansında sunulmuş bildirinin genişletilmiş şeklidir.

KAYNAKÇA

- Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Y. (2020). Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmelik, Dayandığı Kanunun Tarihi: 03/05/1985, No: 3194, Yayımlandığı Resmi Gazetenin Tarihi: 22/02/2020, Sayısı: 31047.
- Atasoy, M., Demir, O., Uzun, B. & Nişancı, R. (2002). *İmar Uygulamalarının İptal Nedenleri ve Öneriler*. Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30.Yıl Sempozyumu, 16-18 Ekim 2002, Konya.
- Bıyık, C. & Uzun, B. (1990). *Mevzuat ve Uygulamaların Işığında Arsa ve Arazi Düzenlemesinin Proje Çerçevesinde İncelenmesi ve Karşılaşılan Problemler*. 18. Madde Uygulamaları Semineri, 10-11 Ekim 1990, Ankara.
- Çay, T. & Özen, H. (1998). İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Problemler ve Konya Örneği. *Mülkiyet Dergisi*, 28, 8-13.
- Çelik, K. (2006). *Planlama ve İmar Kanunu Uygulaması, Arazi ve Arsa Düzenlemesi*. Ankara, Devran Matbaacılık.
- İmar, K. (1985). 3194 Sayılı İmar Kanunu, Kabul Tarihi: 04/11/1983, Yayımlandığı Resmi Gazetenin Tarihi: 08/11/1983, Sayısı: 18215, Yayımlandığı Düsturun Tertibi: 5, Cildi: 22, Sayfası: 843.
- İnam, Ş. (1989). Arsa ve Arazi Düzenlemesi ve 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uygulamaları. *Yüksek Lisans Tezi*, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimler Enstitüsü, Konya.
- İnam, Ş., Çay, T. & İşcan, F. (2015). Planlama ve İmar Kanunu Tasarısının Uygulanabilirliğinin Araştırılması. *S.Ü. Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu, Teknik-Online Dergisi*, 14(1), 12-14.
- Karavelioğlu, C. (1999). *3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde Uygulaması Arazi ve Arsa Düzenlemesi - Parselasyon*. Ankara, TOP-KAR Matbaacılık.
- Köktürk, E. (1997). *İmar Planı Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Kavramlaşma*. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Türkiye 6. Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 03-07 Mart 1997, Ankara.
- Köktürk, E. & Köktürk, E. (2007). *Arsa Düzenlemesinde Eşdeğerlik İlkesinin Modellenmesi*. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara.
- Türk, Ş. Ş. (2009). Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yöntemi ve Uluslararası Çerçeve Etkin Uygulanabilirliği. *İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi*, Cilt 8, Sayı 1, Sayfa 117-126, İstanbul.
- Uzun, B. (1992). Kentsel Arsa Düzenlemelerinde İmar Parseli Üretim Yöntemleri ve Sonuçlarının İrdelenmesi. *Yüksek Lisans Tezi*, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Ülkü, H. & Olgun, Ö. (1993). *Arsa Düzenleme Sorunlar ve Öneriler*. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Türkiye 4. Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 01-04 Şubat 1993, Ankara.
- Yıldız, F. (2020). *İmar Bilgisi, Planlama - Uygulama - Mevzuat* (12. Baskı). Ankara: Nobel Yayınevi.
- Yıldız, N. (1987). *Arsa ve Arazi Düzenlemelerinde Eşdeğerlik ve Eşitlik İlkelerinin Karşılaştırılması*. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Türkiye 1. Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 23-27 Şubat 1987, Ankara.
- Yomralıoğlu, T. (1992). Arsa ve Arazi Düzenlemesi İçin Yeni Bir Uygulama Şekli. *Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayın Organı*, 73, 30-42.



© Author(s) 2020.

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



Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi

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

e-ISSN: 2687-5187



İmar Barışı Sürecinde İmar ve Şehircilik Gelişiminin CBS ile Analizi, Kayseri Büyükşehir Belediyesi Örneği

Aşlı BOZDAĞ¹ , Ela ERTUNÇ² 

¹Niğde Ömer Halisdemir Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, 51240, Merkez Yerleşke/Niğde

²Konya Teknik Üniversitesi, Mühendislik ve Doğa Bilimleri Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, 42250, Selçuklu/Konya

Öz

Anahtar Kelimeler:

İmar Barışı
İmar Affı
Sürdürülebilir Kentleşme
CBS

Ülkemizde 1950'li yıllardan itibaren sanayileşmenin etkisiyle kırsal alandan kentsel alana göç artmıştır. Kentlerde artan nüfus kültürel, sosyal, ekonomik ve çevresel sorunlar ile birlikte barınma ihtiyacını artırmıştır. İnsanlar barınma ihtiyaçlarını, plansız ya da plana uygun olmayan gecekondular gibi gayri resmi yapılar yaparak çözmeye çalışmıştır. Bunun sonucunda da imar mevzuatına aykırı gecekondulaşma, kaçak yapılaşma ve mülkiyet sorunlarına sahip sürdürülebilir olmayan düzensiz ve sağlıksız kentleşme meydana gelmiştir. Bu çalışmada, belirtilen sorunların çözümü için başvurulmuş 18.05.2018 tarihinde 30425 sayılı Resmî Gazete ile yürürlüğe giren, 7143 Sayılı, Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunda 16. Madde 'de yer alan "İmar Barışı Yasası"nın Kayseri ili ve ilçelerinin hangi ölçüde faydalandığı ve daha çok hangi sebeplerden dolayı başvuruda bulunulduğuna ilişkin bir araştırma yapılmıştır. Bu çalışma ile şehrin imar ve şehircilik konusunda il ve ilçe merkezlerinde; kaçak yapılaşma oranı, yapı kullanımları türleri ve yapıların aykırılık nedenleri incelenerek Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) yardımıyla tematik haritalandırılması yapılmıştır. Elde edilen haritalardan Büyükşehir statüsündeki Kayseri ilinin imar barışı başvuruları ile ortaya çıkan planlama sorunlarının neler olduğu ortaya konulmuş ve sorunlara ilişkin çözüm önerileri geliştirilmiştir.

Analysis of the Development of Zoning and Urbanism in the Process of Zoning Peace of Kayseri Metropolitan Municipality with GIS

ABSTRACT

Keywords:
Zoning Peace
Zoning Amnesty
Sustainable Urbanization
GIS

Migration from rural to urban areas has increased due to industrialization in our country since the 1950s. The increasing population in cities has increased the need for housing problem and housing as well as cultural, social, economic and environmental problems. In order to solve this problem, people have tried to solve their housing needs by making unplanned or non-formal informal structures. In this case, squatters contrary to the zoning legislation, illegal construction and the irregular and unhealthy urbanization that created the problems of ownership has resulted. The Law No. 7143 on restructuring of taxes and other receivables and amending some laws was enacted on 18.05.2018 with the Official Gazette No. 30425 named 'zoning peace law' which is applied for the solution of the mentioned problems. In this study, a research has been made on the extent to which Kayseri province and its districts have benefited from Article 16 of this Law and for what reasons they have applied. It has been made thematic mapping with the help of Geographical Information System (GIS) by examining illegal construction rate, types of usage and reasons of contradictions in city and district centers in zoning and urbanism. As a result, planning problems arising from the applications of zoning peace of Kayseri, which is a metropolitan status, have been put forward and solutions have been developed.

*Sorumlu Yazar

(aslibozdag@ohu.edu.tr) ORCID ID 0000 - 0003 - 2178 - 6527

*(eertunc@ktun.edu.tr) ORCID ID 0000 - 0002 - 6982 - 0459

Araştırma Makalesi

Geliş Tarihi: 08/12/2020; Kabul Tarihi: 19/12/2020

Kaynak Göster (APA): Bozdağ, A. & Ertunc, E. (2020). İmar Barışı Sürecinde İmar ve Şehircilik Gelişiminin CBS ile Analizi, Kayseri Büyükşehir Belediyesi Örneği, *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 2(2), 67-74.

1. GİRİŞ

Türkiye’de kırsal göçü oluşturan nedenler kentin çekici ve kırsalın itici etkileri ile açıklanmaktadır (Çelik, 2006; Güreşçi & Yurttaş, 2008). Bu etkiler, başta gelişmekte olan ülkelerde tarım sektörünün makineleştiği ve sanayileşme sürecinin hız kazandığı bir sürecin sonucu olarak ortaya çıkmaktadır. Sanayileşme ile beraber artan iş gücü talebinin ve iş gücü fazlalığının kırsaldan karşılanması yönünde bir beklenti doğmuştur (Zhang & Song, 2003; Güreşçi & Yurttaş, 2008). Bu işgücünün kırsaldan kentsel alana yönelmesi ülkemizde 1950’li yıllarda ortaya çıkan göçler ile gerçekleşmiştir. İlk dönemlerde bu göçler bir sorun olarak görülmemiş aksine işgücünün karşılanması için desteklenmiştir (Güreşçi, 2010). Fakat sonraki yıllarda kırsal alandan göçün artmasıyla, kentsel alandaki nüfus artmış fakat bu nüfusa yeterli düzeyde altyapısı hazır imar arsa parseli üretilmemiştir. Her insanın en temel ihtiyacı olan barınma ihtiyacı yerel yönetimlerce karşılanamamış ve zaman içinde insanlar bu ihtiyaçlarını resmi olmayan yapılar yaparak sağlamaya çalışmışlardır. Sonuçta çarpık kentleşmenin hakim olduğu sosyal, kültürel, ekonomik ve altyapı anlamında yetersiz ve güvenli olmayan ve imar mevzuatına aykırı yapılar ve mülkiyet sorunları ortaya çıkmıştır. Bu durum kentlerin kimlikleri, üst ölçek planları ve stratejik planları yerine sürdürülebilir olamayan şehircilik anlayışına sahip ve imar ve şehircilik ilkelerine aykırı nitelikte gelişmesine neden olmuştur.

Ülkemizde mevzuata aykırı bu yapılaşmanın çoğunluğu 1950-2000’li yıllar arasında, nüfusun belirli bölgelere toplanması ile oluşan sistemsiz yapılaşmadan kaynaklanmaktadır (T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018). Mevcut durumda imara uygun olmayan yapılaşma mevcut yapı stokunun neredeyse %50’sini oluşturmakta ve Türkiye’de yaklaşık 13-15 milyon civarında olduğunu tahmin edilen ruhsatsız yapı bulunmaktadır (Kara, 2019). Bu sorununu çözmek adına, 1948’den itibaren çıkarılan imar affi niteliğindeki kanunlar ve günümüzde “İmar Barışı” ismiyle çıkarılan yasa sayesinde kentlere yeni kimlikler kazandırılması adına konut ve imar sorunlarını önlemeye yönelik çalışmalar yapılmıştır (Keleş, 2016). 18.05.2018 tarihinde ise, 30 425 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7143 Sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanununun 16. maddesinin 3194 Sayılı İmar Kanununda yaptığı değişiklik sonucunda, İmar Kanunu’na Geçici 16. madde eklenmiş ve buna göre; afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız, ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması amacıyla imar barışının sağlanması için 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için yapı kayıt belgesi verilebileceği belirtilmiştir (Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar, 2018). Kanunun amacı, bu kapsama giren yapılara yapı kayıt belgesi düzenlemek ve yapı sahiplerinin imar sorunlarını çözmektir. Özel mülkiyet üzerine inşa edilmiş olan kaçak yapılara yapı kullanım izni belgesi ile yasal kullanım hakkı sağlayan İmar Barışı ülkemiz açısından önemli bir yer tutmaktadır. Ulusal düzeyde kentlerin imar ve şehircilik durumunu değiştiren bu yasanın ekonomik, hukuksal ve yönetsel açıdan literatürde incelendiği görülmektedir. Özlüer,

2018’de imar barışını imar affi ve mülkiyet açısından hukuki yönüyle incelemiştir. Altıntaş, 2018’de imar barışı ile ilgili yapılan ödemeleri gelir ve kurumlar vergisi açısından değerlendirmiştir. Çantalı, 2019’da Türkiye’deki imar affi uygulamalarını imar barışı ile birlikte ele alarak taşınmaz değer piyasasına etkisini incelemiştir. Kasparoğlu ve Suri, 2019’da İmar Barışı Yasasını neden-sonuç ilişkileri ile birlikte incelemiştir. Polat, 2019’da İmar Barışı Yasasını yasal ve yönetsel yapısıyla birlikte incelemiştir.

Bu çalışmada, Kayseri ili ve ilçelerinde yapılan İmar Barışı başvuruları incelenmiş ve CBS yardımıyla yapılan tematik haritalar üzerinden İmar Barışı Yasasına Başvuru nedenleri analiz edilmiştir. Literatürden farklı olarak bu çalışma, bir kentin bölgesel olarak İmar Yasası başvuru nedenlerine dayanarak imar ve şehircilik açısından sorunlarının incelenmesini sağlamasıyla diğer çalışmalardan ayrılmaktadır. Bu yasaya yönelik başvuru nedenleri ve sayıları analiz edilerek Kayseri ili ve ilçelerinde hangi ölçüde faydalandığı, hangi imar sorunları nedeniyle başvurunun gerçekleştirildiği ve sürdürülebilir kentleşme açısından hangi önlemlerin alınması gerektiği tartışılmıştır.

İmar Affi ve İmar Barışı

İmar affi genel olarak imar mevzuatına aykırı yapıların şahıs ya da şirketlerin kendilerine ait olmayan arazileri üzerine yaptıkları yapıların meşrulaştırılması anlamına gelmektedir (Keleş, 2011). ‘İmar affi’ kavramı ilk ortaya çıktığı zaman çarpık yapılaşma sorunu olarak görülen gecekondular, bölgeleriyle bağdaştırılarak tartışılmaya başlanmıştır. 1950’li yılların ilk dönemlerinde bilhassa büyük kent ve sanayi çevresinde görülmeye başlanan gecekondular, hızla çoğalarak kentsel alanların önemli bir bölümünü oluştururken kentsel kimliği de olumsuz etkilemiştir (Tablo 1). Çıkarılan imar affi yasaları hem gecekondulara imar affi getirirken hem de gecekonduların inşasının yasaklamış ancak gecekonduların sayısında devamlı olarak artış olduğu görülmektedir (Tercan, 2018).

Tablo 1. Türkiye’de nüfus ile gecekonduların sayısı arasındaki ilişki (Tercan, 2018)

Yıl	Gecekondular	Gecekonduların Nüfus	Kentsel Nüfustaki Payı %
1955	50 000	250 000	14.7
1960	240 000	1 200 000	16.4
1965	430 000	2 150 000	22.9
1970	600 000	3 000 000	23.6
1980	1 150 000	5 750 000	26.1
1990	1 750 000	8 750 000	33.9
1995	2 000 000	10 000 000	35.0
2002	2 200 000	11 000 000	27.0

Gecekondular gibi yapıların imar kurallarına aykırı olması dışında imara uygun inşa edilmiş ancak sonradan kaçak olarak bölümler eklenmiş ve imara ve şehircilik ilkelerine aykırılık taşıyan yapıların da resmiyet kazandırılması imar affi ile olmaktadır. Ülkemizde 1948’de 5218 Sayılı Ankara Belediyesi özelinde imar affına yönelik ilk kanun çıkarılmıştır. Ardından ülke bazında imar affına yönelik kanunlar çıkarılmıştır.

Bunlardan bazıları; 1953 yılında 6188 Sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun, 1966 yılında 2805 Sayılı Gecekondu Kanunu, 1983 yılında 2805 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, 2001 yılında 4706 Sayılı Hazineye ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Hakkında Kanun örnek verilebilir. Son olarak 2018 yılında 7143 sayılı İmar Barışı'dır. 7143 sayılı yasanın 16. Maddesi 3194 sayılı İmar Kanunu'na "İmar Affı" içerikli 16. geçici madde eklenmiştir. İmar Barışı uygulaması ile ruhsatsız, ruhsat ve eklerine ters veya imar mevzuatına uygun olmayan yapıların, yapı kayıt belgesi verilerek kayıt altına alınmasıdır ve bu uygulamanın, kentsel dönüşüm projelerine finansal kaynak sağlaması da yasanın amaçları arasındadır (Özelmacı & Baz, 2018). 3194 sayılı İmar Kanunu'na ilave edilen geçici 16. Madde ile halk arasında "İmar Barışı" olarak adlandırılan kısmı imar affı olarak adlandırılacak uygulama yürürlüğe girmiştir.

Görüldüğü gibi 1948'den beri imar düzenlemelerinde imar affı önemli yer teşkil etmiştir. Bu durum toplumda alışkanlığa dönüşmüş ve bunu bekleyen bir toplum oluşmuştur. Bu nedenle sadece düşük gelirli gecekonduya yaşayan vatandaşlar değil birçok orta ve iyi gelir durumundaki vatandaş da kaçak yapılarının yasal hale getirilmesi için imar affını beklemektedir. Bu durum aslında imar uygulamalarının denetleme mekanizmasının geliştirilmesi gerekliliğini göstermektedir. Bununla birlikte mevcut imar sorunlarının çözülmesi ve sürdürülebilir şehircilik ilkelerine uygun bir kentleşmenin gerçekleştirilebilmesi için imar barışı gerekli bir süreçtir. Bu sürecin kalıcı olması ise iyi işleyen bir denetleme mekanizmasına bağlıdır.

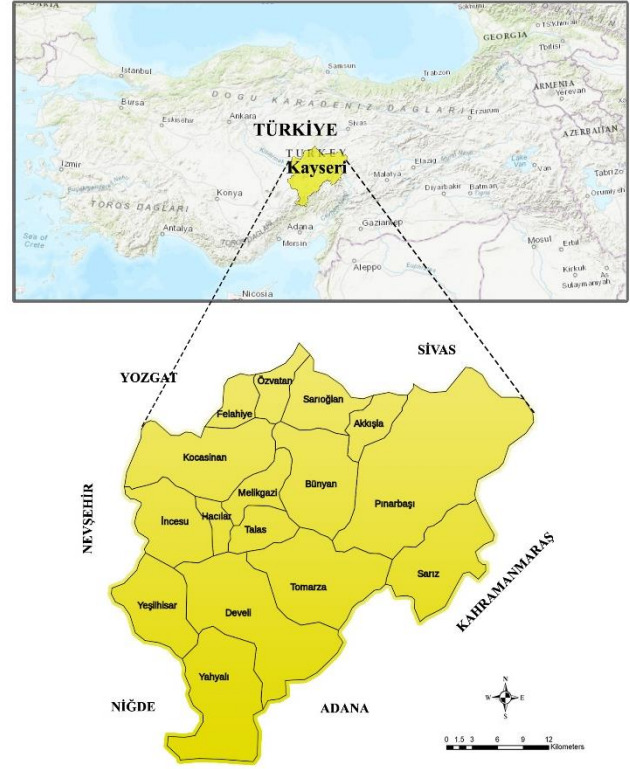
Genel olarak İmar Barışını gerektiren nedenler;

- Vatandaş ile yerel yönetimler arasında imar uygulaması (18. Madde ya da 15 ve 16. Maddeye dayalı mal sahibi isteği üzerine yapılan uygulamalar) nedeniyle çoğu zaman mahkemeleri meşgul eden sorunların yer alması,
- Çeşitli nedenlerle (uzlaşma sağlanamaması) yıkılmayan kaçak durumdaki yapılara belediye tarafından hizmet verilmemesi (altyapı, gibi),
- Yasal nitelikte olmadığı için konut ya da ticaret türündeki kaçak yapıların ipotek ya da teminat gibi işlemler için kullanılamaması,
- Ekonomik değeri bulunmayan kaçak yapıların vergilendirme sürecinde devlet tarafından kullanılamaması ve bunun milli gelire bir kayıp olarak yansması,
- Çok sayıda kayıt dışı yapının bulunması ve acil durum, afet vb. süreçlerde ihtiyaç duyulan adres kayıt sistemlerine altlık olabilecek nitelikte bir bilgi sistemi eksikliği,
- Kaçak yapı sahiplerinin taşıdığı barındıkları yapılara ilişkin yıkılma endişesi yerine mülkiyet ve aitlik duygusunun verdiği güven ihtiyacı,
- Devletin imar barışı uygulamasında elde edeceği gelirle kentsel dönüşüme mali kaynak sağlayacak olması ve uygun kredili ve maliyeti düşük uygun konut alanları

oluşturarak vatandaşın barınma sorununu azaltacak olması (Kasparoğlu & Suri, 2019) şeklinde özetlenebilir.

2. MATERYAL VE YÖNTEM

Kayseri ili, İç Anadolu Bölgesinin güneyi ve Toros Dağları'nın birbiriyle birleştiği yer olan, Orta Kızılırmak' da yer alır (Şekil 1). İlin, batısında Nevşehir, doğu ve kuzeydoğusunda Sivas, güneyinde Adana ve Kahramanmaraş, kuzeyinde Yozgat ve güneybatısında Niğde, illeri ile çevrilidir. İlin yüzölçümü 17 109 km² dir.



Şekil 1. Kayseri ili genel görünümü

Kayseri ili gıda ve sanayi sektöründeki rolü ve Erciyes Dağı ve Kapadokya Bölgesi'nin oluşturduğu turizm potansiyeli ile her geçen gün gelişmektedir. İstihdam potansiyeli ile nüfusu giderek artan kentin bu nüfusun ihtiyaç duyduğu altyapısı hazır imarlı arsa talebini karşılaması gerekmektedir. Bu nedenle İmar Barışı ile gelen imar affı süreci bu kentin imar ve planlama sürecine ilişkin eksikliklerinin tamamlanmasında önemli bir çözüm olabilir ancak kalıcı bir çözüm değildir. Bu çalışma ile Kayseri ilinin imar ve şehircilik durumuna ilişkin yapılan 'İmar Barışı' başvuruları değerlendirilerek ilin kentleşme sürecinin bir fotoğrafı çekilmiştir.

Çalışmada, Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'nden ve özel sektörden İmar Barışı ile ilgili başvuru sırasında kişilerce girilen başvuru nedenlerini ifade eden bölüme ilişkin başvuru sayıları elde edilmiştir. Başvuru nedenlerini ifade eden bölümde hangi imar sorunları nedeniyle başvurunun gerçekleştirildiğine ilişkin ilin tüm ilçelerinde ve merkez ilçesinde sınıflandırılma yapılmıştır.

İlin tüm ilçelerinde;

- Yapı türüne (konut ve ticaret) göre,
- Yapının tamamı ya da bir bölümünün aykırı olması

durumuna göre

başvurular sınıflandırılarak genel bir inceleme yapılmıştır.

İlin merkez ilçelerinde ise;

• Bağımsız bölümlerin birleştirilmemiş olmasına göre,

• İskân raporunun bulunmamış olmasına göre,

• Konut kullanımındaki yapının ticaret olarak kullanılmasına göre,

• Ticaret kullanımındaki yapının konut olarak kullanılmasına göre,

• Ruhsatsız yapı olmasına göre,

• Yapı kullanım belgesinin bulunmaması durumuna göre

başvurular sınıflandırılarak detaylı olarak incelenmiştir.

İncelenen başvuruların hangi ilçelerde yoğunlaştığı ve hangi ilçelerin bu anlamda imar ve şehircilik faaliyetlerine yönelik düzenleme yapması gerekliliğini gösteren tematik haritalar CBS yardımıyla ArcGIS 10.6 yazılımı ile oluşturulmuştur.

Coğrafi Bilgi Sistemleri ile elde edilen verilerin görselleştirilerek sonuçların analiz edilebileceği tematik

haritaların oluşturulmasında önemli bir araçtır. Yapılan bu çalışma Kayseri Büyükşehir belediyesi üzerinden diğer belediyelerin de imar ve şehircilik faaliyetlerine ilişkin süre gelen eksikliklerinin fark edilmesi ve buna uygun planlama stratejilerinin oluşturulabilmesi açısından önem taşımaktadır.

3. BULGULAR

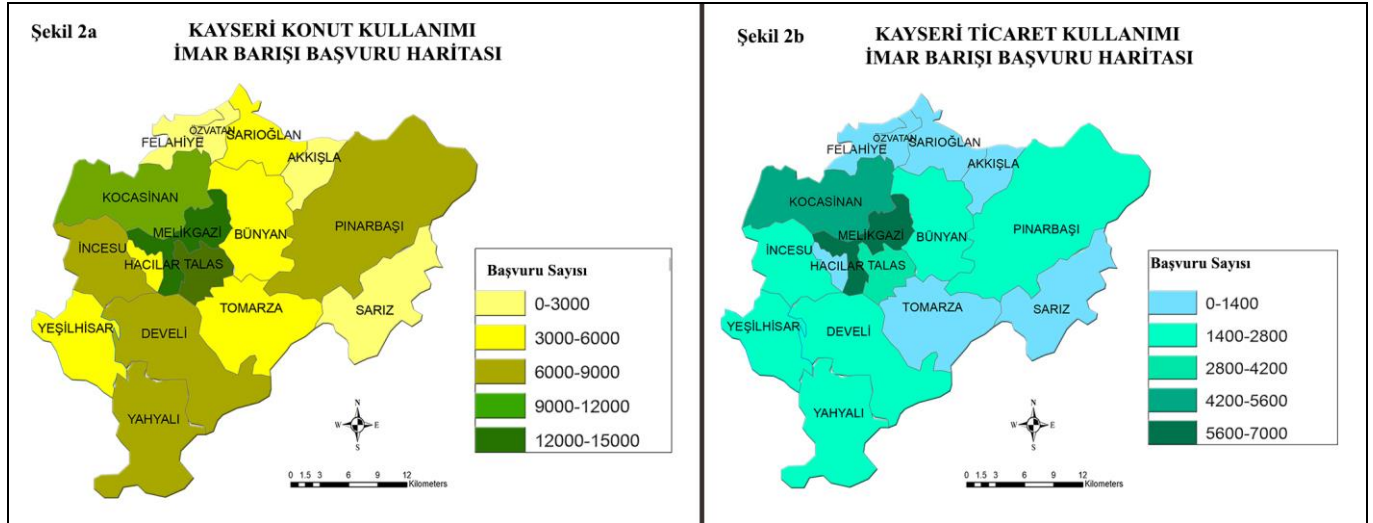
İmar Barışı başvuru nedenlerini ifade eden bölümde öncelikle ilin genelinde tüm ilçelerdeki durum ardından ilçe merkezlerindeki durum incelenmiştir.

İlin tüm ilçelerinde;

- Yapı türüne (konut ve ticaret) ve
- Yapının tamamı ya da bir bölümünün aykırı olması durumu

CBS yardımıyla tematik olarak haritalandırılmıştır.

Şekil 2a'da görüldüğü gibi Kayserinin merkez ilçelerinde konut için yapılan başvuru sayıları daha fazladır. Kırsal bölgelerdeki ilçelerde ise başvuru sayılarında azalma görülmektedir. Şekil 2b'de görüldüğü gibi Kayserinin ilçeleri göz önüne alındığı zaman ticari anlamda yapılan başvuru sayılarında merkez ilçelerin daha fazla oldukları görülmektedir. Kırsal alanlara doğru gidildikçe başvuru sayılarının azaldığı belirlenmiştir.

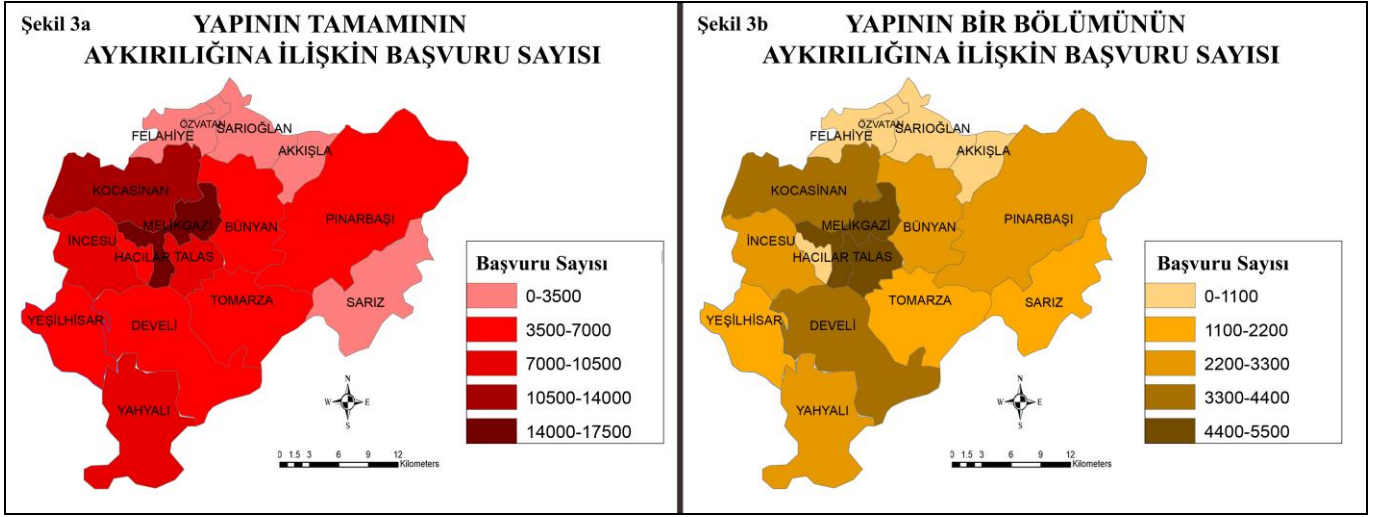


Şekil 2. a) Kayseri konut kullanımı imar barışı başvuru haritası, **b)** Kayseri ticaret kullanımı imar barışı başvuru haritası

Şekil 3a ve 3b'de görüldüğü gibi Kayserinin ilçelerinde yapının tamamı veya bir bölümü için yapılan başvuru sayıları merkez ilçelerde daha fazla görülürken çevre ilçelerinde daha az olarak görülmektedir. Kırsal kesime doğru gidildikçe başvuru sayılarında azalma görülmektedir. Yapının tamamının aykırılığı nedeniyle Melikgazi ilçesinde başvuru sayılarının yüksek olduğu, yapının bir bölümünün aykırılığı nedeniyle Melikgazi ve Talas ilçelerinde başvuru sayılarının yüksek olduğu tespit edilmiştir. Genellikle Melikgazi ilçesi kentin en eski yerleşim yerlerinden biri olduğu için imar ve mülkiyet sorunları diğer ilçelere göre daha fazladır.

İlin merkez ilçelerinde ise;

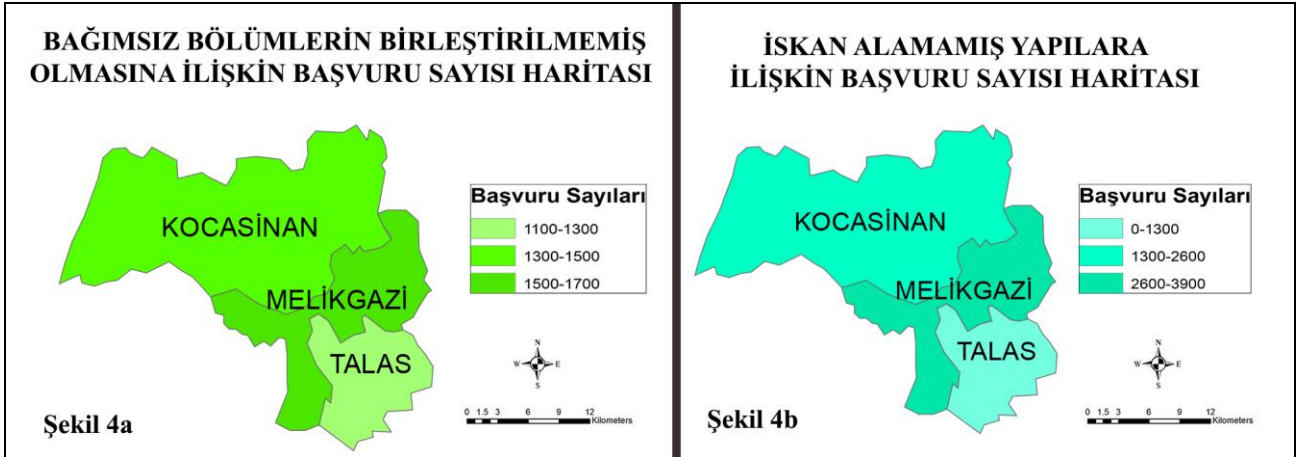
- bağımsız bölümlerin birleştirilmemiş olması,
 - iskân raporunun bulunmamış olması,
 - konut kullanımındaki yapının ticaret olarak kullanılması,
 - ticaret kullanımındaki yapının konut olarak kullanılması,
 - ruhsatsız yapı olması,
 - yapı kullanım belgesinin bulunmaması
- başvurular sınıflandırılarak CBS yardımıyla tematik olarak haritalandırılmıştır.



Şekil 3. a) Yapının tamamının aykırılığına ilişkin başvuru sayısı **b)** Yapının bir bölümünün aykırılığına ilişkin başvuru sayısı

Şekil 4a ve 4b’de görüldüğü gibi merkez ilçelerde bağımsız bölümlerin birleştirilmemiş olmasından ya da iskan almayan yapılardan kaynaklı olan başvuru sayılarının her ikisinde de en çok başvuru Melikgazi ilçesinde yapılmıştır. Kocasinan’ da Melikgazi’ye oranla

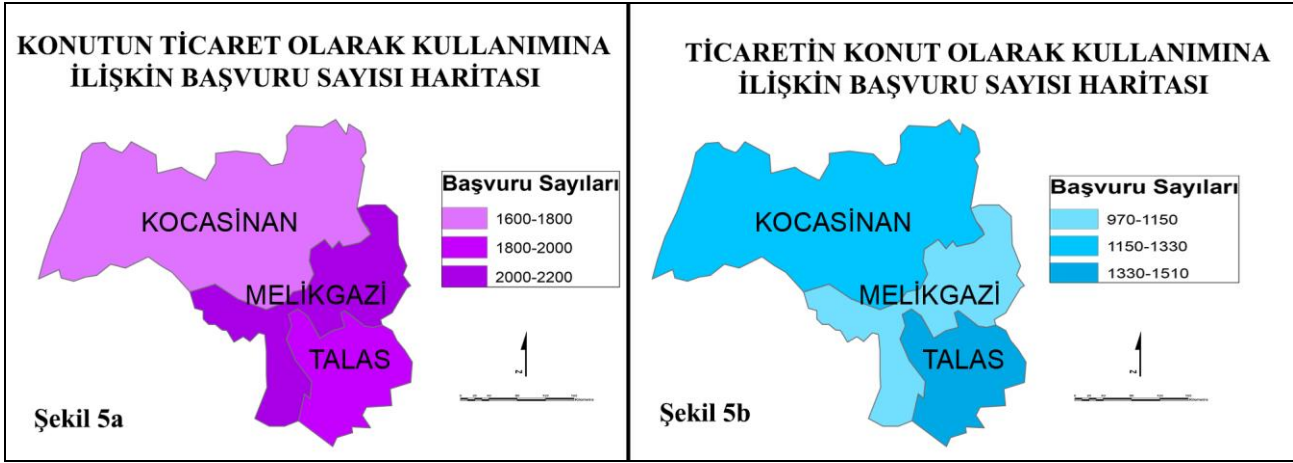
daha az başvuru yapılmışken bu sayı Talas ilçesinde daha az olarak görülmektedir. Bu durum kentin yeni gelişen Talas gibi yerleşim bölgelerinin eski yerleşmelere göre daha düzenli bir gelişmeye sahip olduğunu göstermektedir.



Şekil 4. a) Bağımsız bölümlerin birleştirilmemiş olmasına yönelik harita **b)** İskan alamamış yapılara ilişkin harita

Şekil 5a’da görüldüğü gibi Merkez ilçelerde konutun ticari olarak kullanımından kaynaklı yapılan başvuru sayılarında en çok başvurunun Melikgazi Belediyesinde en az başvurunun ise Kocasinan Belediyesinde yapıldığı görülmüştür. Ticari yapının konut olarak kullanılmasından dolayı yapılan başvuru sayılarında ise

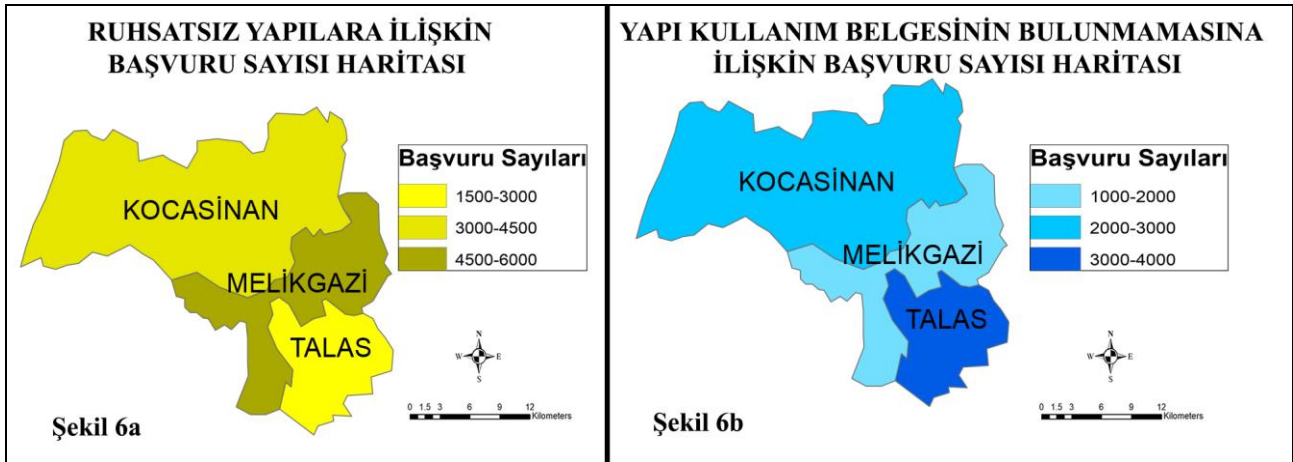
en çok başvurunun Talas İlçesinde en az başvurunun MelikGazi ilçesinde yapıldığı görülmüştür (Şekil 5b). Bu durumda Melikgazi’de eski kent merkezi olması nedeniyle ticaret kullanımına, Talas ilçesinde ise yeni gelişmesi bölgesi olması nedeniyle konut kullanımına daha yoğun gereksinim duyulduğu söylenebilir.



Şekil 5. a) Konutun ticari olarak kullanılması haritası **b)** Ticari yapının konut olarak kullanılması haritası

Şekil 6a'da görüldüğü gibi merkez ilçelerde ruhsatsız yapılar için yapılan başvuru sayılarında en çok başvurunun Melikgazi İlçesinde en az başvurunun ise Talas İlçesinde yapıldığı görülmüştür. Merkez ilçelerde yapı kullanım izni bulunmayan yapılar için ise yapılan başvuru sayılarında en çok başvurunun Talas İlçesinde

ve en az başvuru sayısı Melikgazi İlçesinde bulunmaktadır (Şekil 6b). Bu durum kent merkezinde ruhsatsız yapıların yoğun olduğunu ve kentin yeni gelişme bölgesi olan Talas'da ise yapılaşma ile birlikte yapı kullanım belgelerinin henüz tamamlanmadığını göstermektedir.



Şekil 6. a) Ruhsatsız yapı haritası, **b)** Yapı kullanım belgesinin bulunmaması haritası

4. TARTIŞMA

Kayseri ili örneğinde imar faaliyetlerinin ve bu kapsamdaki düzenlemelerin durumu incelenerek tematik haritalarla görselleştirilmiş. Buna göre Kayseri Büyükşehir Belediyesinin imar faaliyetlerine ilişkin mevcut durumun iyileştirilmesine yönelik aşağıdaki öneriler geliştirilmiştir:

- Kayseri ili için genel olarak kentsel alanda artan aykırı yapılaşmanın kırsal alanda da azımsanmayacak nitelikte olduğu tespit edilmiştir. Buna göre sadece ilin kent merkezinde değil kırsal kesiminde ve merkez ilçe dışındaki ilçelerde imar uygulama süreçlerinin izlenmesi ve yeterli sayıda resmi konut üretiminin gerçekleşmesi gerekmektedir.

- Kayseri kent merkezinde bulunan ilçelerde yoğunlaşan imar mevzuatına aykırı yapılaşmanın nedenlerinin araştırılarak bu nedenlere yönelik imar stratejilerinin geliştirilmesi gerekmektedir.

- Eski kent merkezi olarak ifade edilebilecek olan Melikgazi Belediyesinde yüksek oranda karşılaşılan

aykırı yapılaşmanın ve aykırı arazi kullanım nedenlerinin mülkiyet sorunlarından mı ya da arazi parçalılığından mı kaynaklandığı incelenmesi gerekmektedir. Bu bölge hem tarihi dokusu hem de artan arazi değeri ile özel koruma planlaması ya da işlevsel planlama şeklinde değerlendirilmelidir.

- Talas gibi yeni yerleşim dokusunun hakim olduğu bir bölgenin yapı kullanım belgelerinin ve oturma izin belgelerinin en kısa zamanda düzenlenmesi bu bölgenin sürdürülebilir bir şekilde kentleşmesi için oldukça önemlidir.

- Genel olarak tüm ilçelerde denetim mekanizması artırılmalı insanların güvenli bir psikoloji ile en temel ihtiyacı olan barınma haklarını elde etmeleri sağlanması gerekmektedir.

- İmar uygulama süreçlerinde yerel yönetimler "yönetişim" oluşturarak yani sadece düşeyde bir hiyerarşi uygulayarak planlama yapması şeklinde olmayan yatayda diğer kurum ve kuruluşların yanısıra en çok söz sahibi olan halkın katılımı ve farkındalığını da planlama süreçlerine taşıması gerekmektedir. Böylece

yaşayanlara yönelik kaçak yapılaşma ve gecekondu gibi imar ve şehircilik ilkelerine aykırı ve çarpık kentleşmeye neden olan yapılaşmalara yönelik farkındalık oluşturulabilir.

• İmar uygulamaları yüksek teknolojilerden, nitelikli personelden ve yerel halkın farkındalığından yararlanarak denetleme süreçleri hızlı ve güncel bir şekilde yapılmalıdır.

İmar uygulamaları ve afları nedeniyle açılan davaların yanı sıra resmi olmayan yapıların vergilendirilememesi milli gelir için oldukça önemli bir kayıptır. Bu nedenle hem sürdürülebilir bir kentsel gelişme oluşturma hem de milli gelirinin korunması gerekliliğine yönelik farkındalık bilincinin eğitim süreçlerinde verilmesi gerekmektedir.

5. SONUÇLAR

Bugüne kadar çıkarılan tüm imar afları son olmak üzere çıkarılmasına rağmen kapsamı bir öncekinden hep daha fazla olmuştur. İmar afları kentsel alanda yaşanan sorunların çözülmesine destek olmakla birlikte kalıcı olmayan günü kurtarmaya yönelik çözümler sunar.

Bu çalışmada geçmişten günümüze imar afları genel olarak değerlendirilmiş ve günümüzde 2018 yılında çıkan 7143 Sayılı İmar Barışı da bu kapsamda incelenmiştir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi ve ilçe merkezleri yapılan imar barışı başvuru sayılarına göre analiz edilmiştir. Sonuçta birçok ilçe merkezinde ve kent merkezinde konut ve ticari alanlarda İmar Barışı için başvuruların fazla olduğu tespit edilmiştir. İmar uygulamalarında;

• kentin farklı bölgelerine yönelik ihtiyaçlarının belirlenmesi,

• imar uygulaması sürecinin sürdürülebilirliği üzerine farkındalık sağlanması,

• vatandaş ve yönetim açısından ekonomik ve mülkiyet haklarının korunarak planlama stratejilerinin oluşturulabilmesi

oldukça önemlidir. Kayseri ili ilçeleri örneği üzerinden İmar Barışına ilişkin verilerden elde edilen imar uygulamalarındaki mevcut duruma ilişkin eksiklikler ortaya konulmuştur. Bu çalışma, bir kentin imar uygulamalarındaki durumuna yönelik fotoğrafının çekilmesi ve mevcut durumuna yönelik mekansal stratejiler geliştirilmesi açısından önem taşımaktadır.

KAYNAKÇA

- Altıntaş, M. (2018). İmar Barışı Ödemelerinin Gelir Vergisi ve Kurumlar Vergisi Açısından Değerlendirilmesi. *İSMMMO, Mali Çözüm*, 28(150), 179 – 194.
- Çantalı, T. E. (2019). Türkiye İmar Affı Uygulamaları, İmar Barışı ve Gayrimenkul Piyasasına Etkisi. *Yüksek Lisans Tezi*, Marmara Üniversitesi, İstanbul.
- Çelik, F. (2006). İç Göçlerin İtici ve Çekici Güçler Yaklaşımı İle Analizi. *Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 27, 149–170.
- Güreşçi, E. & Yurttaş, Z. (2008). Kırsal Göçün Nedenleri ve Tarıma Etkileri Üzerine Bir Araştırma: Erzurum İli İspir İlçesi Kırık Bucağı Örneği. *Tarım Ekonomisi Dergisi*, 4(2), 47–54.

- Güreşçi, E. (2010). Köyden Kente Göçün Köydeki ve Kentteki Yansımaları: Akpınar Köyü Üzerine Bir Değerlendirme. *Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi*, 2(2). (Online).
- Kara, V. (2019). Ekonomik ve Sosyal Açından İmar Barışının Önemi. *Katre Uluslararası İnsan Araştırmaları Dergisi*, 7, 307 – 333.
- Kasparoğlu, M. & Suri, L. (2019). İmar Barışı. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi*, 02(01), 47-60.
- Keleş, U. (2011). İmar Kanun ve Yönetmeliklerinin Mimari Tasarım Oluşumuna ve Uygulanmasına Etkileri Üzerine Bir İnceleme. *Yüksek Lisans Tezi*, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Keleş, R. (2016). *Kentleşme Politikası* (16. Baskı). Ankara: İmge Kitabevi.
- Özelmacıklı, M.H. & Baz, İ. (2018). İmar Barışı'nın Getirdikleri ve Yaşanabilecek Aksaklıklar. *Journal of Technologies and Applied Sciences (JTAS)*, 1(1), 65-72.
- Özlür, I. Ö. (2018). İmar Barışı Düzenlemesine Hukuki Bir Yaklaşım, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi – İnÜHFD-*, 9(2), 313-340.
- Polat, Z. A. (2019). Analysis of the Regulation of “Zoning Reconciliation” in Local Governments. *Planlama*, 29(3), 202–209, doi: 10.14744/planlama.2019.04796.
- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018. Bakan Özhasseki İmar Barışı Yönetmeliği Konulu Basın Toplantısı Düzenledi, [Erişim Tarihi: 15.11.2019], <https://www.csb.gov.tr/bakan-ozhasseki-imar-barisi-yonetmeliği-konulu-basin-toplantisi-duzenledi-bakanlık-faaliyetleri-24226>.
- Tercan, B. (2018). 1948'den Bugüne İmar Afları. *Mimarlık*. 403, 20-26.
- Zhang, K. & Song, S. (2003). Rural-Urban Migration and Urbanization in China: Evidence from Time – Series and Cross – Section Analyses. *China Economic Review*, 14, 386 – 400.

Mevzuat

- 775 Nolu Gecekondu Kanunu, Kabul Tarihi: 20.07.1966, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 30.07.1966 ve Sayısı: 12362, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 3, Cilt: 35; Tertip: 3, Cilt: 40; Tertip: 2, Cilt: 5.
- 2805 Nolu İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, Kabul Tarihi: 18.03.1983, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 21.03.1983 ve Sayısı: 17994.
- 2981 Nolu İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, Kabul Tarihi: 24.02.1984, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 08.03.1984 ve Sayısı: 18335.
- 3290 Nolu 24.2.1984 Tarih ve 2981 Sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkında Kanun, Kabul Tarihi: 22.05.1986, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 07.06.1986 ve Sayısı: 19130.

- 3366 Nolu 22.5.1986 Tarih ve 3290 Sayılı Kanun ile Değişik 24.2.1984 Tarih ve 2981 Sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, Kabul Tarihi: 18.05.1987, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 26.05.1987 ve Sayısı: 19471.
- 5218 Nolu Ankara Belediyesine, Arsa ve Arazisinden Belli Bir Kısımını Mesken Yapacaklara 2490 Sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın ve Muayyen Şartlarla Tahsis ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Kanun, Kabul Tarihi: 14.06.1948, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 22.06.1948 ve Sayısı: 6938, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 3, Cilt: 14; Tertip: 8, Cilt: 15.
- 5228 Nolu Bina Yapımını Teşvik Kanunu, Kabul Tarihi: 28.06.1948, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 06.07.1948 ve Sayısı: 6950, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 3, Cilt: 8; Tertip: 3, Cilt: 10; Tertip: 3, Cilt: 12; Tertip: 3, Cilt: 12; Tertip: 3, Cilt: 14; Tertip: 3, Cilt: 15; Tertip: 3, Cilt: 17; Tertip: 8, Cilt: 37.
- 5431 Nolu Ruhsatsız Yapıların Yıkıtılması ve 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanununun 13. Maddesinin Değiştirilmesine Dair Kanun, Kabul Tarihi: 06.06.1949, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 11.06.1949 ve Sayısı: 7230, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 3, Cilt: 14; Tertip: 3, Cilt: 15; Tertip: 3, Cilt: 25; Tertip: 3, Cilt: 29; Tertip: 3, Cilt: 28; Tertip: 3, Cilt: 7; Tertip: 3, Cilt: 29.
- 6188 Nolu Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun, Kabul Tarihi: 24.07.1953, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 29.07.1953 ve Sayısı: 8470, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 3, Cilt: 11; Tertip: 3, Cilt: 12; Tertip: 3, Cilt: 14; Tertip: 3, Cilt: 15; Tertip: 3, Cilt: 17; Tertip: 3, Cilt: 17; Tertip: 3, Cilt: 28; Tertip: 3, Cilt: 30; Tertip: 3, Cilt: 29; Tertip: 3, Cilt: 29; Tertip: 3, Cilt: 31.
- 7143 Nolu Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun, Kabul Tarihi: 11.05.2018, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 18.05.2018 ve Sayısı: 30425, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt: 59.
- Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esaslar, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 06.06.2018 ve Sayısı: 30443.



© Author(s) 2020.

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