



**İMAR PLANLAMA SÜRECİ VE UYGULAMA ARAÇLARININ
HAKÇALIK VE YAŞAM KALİTESİ TEMELİNDE
DEĞERLENDİRİLMESİ VE BİR MODEL ÖNERİSİ**

Sadettin GÜNDÜZ

**DOKTORA TEZİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANA BİLİM DALI**

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

EYLÜL 2020

Sadettin GÜNDÜZ tarafından hazırlanan “İMAR PLANLAMA SÜRECİ VE UYGULAMA ARAÇLARININ HAKÇALIK VE YAŞAM KALİTESİ TEMELİNDE DEĞERLENDİRİLMESİ VE BİR MODEL ÖNERİSİ” adlı tez çalışması aşağıdaki jüri tarafından OY BİRLİĞİ ile Gazi Üniversitesi Şehir Ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalında DOKTORA TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Danışman: Doç. Dr. Kübra CİHANGİR ÇAMUR

Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı, Gazi Üniversitesi

.....

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Doktora Tezi olduğunu onaylıyorum.

Başkan: Prof. Dr. Tayfun ÇINAR

Kent, Çevre ve Yerel Yönetim Politikaları Ana Bilim Dalı, Ankara Üniversitesi

.....

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Doktora Tezi olduğunu onaylıyorum.

Üye: Prof. Dr. Savaş Zafer ŞAHİN

Tapu ve Kadastro Ana Bilim Dalı, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi

.....

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Doktora Tezi olduğunu onaylıyorum.

Üye: Prof. Dr. Burcu Halide ÖZÜDURU

Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı, Gazi Üniversitesi

.....

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Doktora Tezi olduğunu onaylıyorum.

Üye: Doç. Dr. Fatma ERDOĞANARAS

Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı, Gazi Üniversitesi

.....

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Doktora Tezi olduğunu onaylıyorum.

Tez Savunma Tarihi: 18/09/2020

Jüri tarafından kabul edilen bu çalışmanın Doktora Tezi olması için gerekli şartları yerine getirdiğini onaylıyorum

.....

Prof. Dr. Cevriye GENCER

Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

ETİK BEYAN

Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada;

- Tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- Tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- Tez çalışmada yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi,
- Kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı,
- Bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu,

bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

.....
Sadettin GÜNDÜZ
18/09/2020

İMAR PLANLAMA SÜRECİ VE UYGULAMA ARAÇLARININ HAKÇALIK VE YAŞAM KALİTESİ TEMELİNDE DEĞERLENDİRİLMESİ VE BİR MODEL ÖNERİSİ

(Doktora Tezi)

Sadettin GÜNDÜZ

GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

Eylül 2020

ÖZET

Plansız arazinin kentsel arsa haline gelmesi için geçirdiği evrelerde toplumun farklı kesimlerinin etki ve katkıları önemli rol oynamakta ve bu katkılarla arazi arsaya dönüşmekte, bu dönüşüm sırasında piyasa değeri artmaktadır. Arazinin kentsel arsaya dönüşümünde ve yeniden dağıtım sürecinde, ülkemizde geçerli olan sadece ‘alan eşdeğerliği yönteminin’ uygulanması sorunlara yol açmaktadır. Artan kamusal değerlerin paylaşımındaki haksızlıklar ve adaletsizlikler hukuksal hak arayışlarının büyük boyutlara ulaşmasına ve toplum tarafından oluşturulan ortak değerlerin bölüşümünde adaletsizliklere yol açmaktadır. Kentsel arsa mülkiyeti kaynaklı haklar, toplumun oluşturduğu kamusal değerlere eşitsiz ve adil olmayan içeriklerde el koyma niteliğinden arındırılmalıdır. Planlamayla artan bu değerlerin kamu ile mülk sahibi arasında hakça bölüşüm yollarının bulunması, ‘artan değerlerin yaşam kalitesinin mekânsal içeriğine de yansması’ gerekmektedir. Bu nedenle bu tez çalışması ile arazi ve arsa düzenleme sistemine hakçalık/eşdeğerlilik kavramı ile birlikte yaşam kalitesi temelinde yeni bir model önerisi getirilmiştir. Çalışma kapsamında öncelikle hakların yeniden dağıtımı, hakçalık/eşdeğerlilik kavramı ve kentsel yaşam kalitesi kavramlarının literatür analizi yapılmış ve modelle ilişkisi kurulmuştur. Arazinin kentsel arsaya dönüşüm sürecinde dünyada örnek oluşturan ülkelerin uygulamaları ve deneyimleri incelenmiş ve toplumun tamamının katkılarıyla artan değerlerin mülk sahibi ve kamu arasında paylaşım süreçleri araştırılmıştır. Sonraki aşamada ülkemizde uygulanan arazi ve arsa düzenleme mevzuatının uygulamada neden olduğu sorunların tespiti yapılmıştır. Tez çalışmasının ürünü olarak ‘planlama ile artan değerlerin kamu ve mülk sahibi arasında hakça paylaşımını sağlayacak hakçalık/eşdeğerlilik kavramlarına dayanan öneri arazi ve arsa düzenleme modeli’ kurgulanmıştır. Önerilen arazi ve arsa düzenleme modelinin uygulanabilirliği, geliştirilen yeni yazılım desteği ile arazide test edilmiştir. Elde edilen bulgular ‘planla kazanılan yapılaşma hakkı kadar ortak (sosyal) alanların mülkiyetten bırakılması anlayışı’ gereğini ortaya çıkarmıştır. Kurgulanan arazi ve arsa düzenleme modeli arazilerin kentsel arsaya dönüşümünde olduğu kadar, planlı alanların sorunlarının çözümünde ve kentsel dönüşüm süreçlerinde ortaya çıkacak sorunlara çözüm oluşturma potansiyeline sahiptir.]

Bilim Kodu : 80208

Anahtar Kelimeler : Kent planlama, kentsel yaşam kalitesi, imar uygulama araçları, 18. madde uygulaması, değer eşdeğerliği, hakçalık.

Sayfa Adedi : 535

Danışman : Doç. Dr. Kübra CİHANGİR ÇAMUR

ASSESSMENT OF DEVELOPMENT PLANNING PROCESS AND
IMPLEMENTATION TOOLS IN TERMS OF VALUE EQUITY AND QUALITY OF
LIFE AND A MODEL PROPOSAL

(Ph. D. Thesis)

Sadettin GÜNDÜZ

GAZİ UNIVERSITY
GRADUATE SCHOOL OF NATURAL AND APPLIED SCIENCES

September 2020

ABSTRACT

The effects and contributions of different segments of society play important roles in the urban transformation of unplanned land, and these contributions turn land into a buildable property, increasing its market value. In Turkey, the urban transformation and redistribution of unplanned land remain problematic due to being regulated only through the land equivalency ratio. The inequity in the sharing of increased public value results in the legal pursuit of justice that can reach great extents, and injustices in the distribution of common value created by society. Rights arising from urban land ownership should be rid of unjust and inequitable confiscation of public values created by society. It is necessary to find ways to equitably distribute this value created by urban planning between the public and the property owner and to ensure the reflection of this increased value to the spatial aspect of quality of life. Therefore, this thesis proposes a new model for land and property management founded on equity and quality of life. Within the scope of the study, we firstly reviewed the literature in terms of redistribution of rights, equity, and urban quality of life, and associated these concepts with our model. We examined the practices and experiences of countries with exemplary urban transformation and researched the sharing of the value created by the contributions of the whole society between the property owner and the public. Afterwards, we determined the problems instigated by the current Turkish legislation concerning land and zoning regulation. As a product of the thesis, we proposed a land and property management model based on the concept of equity, which will ensure equitable sharing of increased value due to planning between the public and the property owner. The feasibility of the proposed land and property management model was tested in the field using a newly developed software. Our findings require a concept that includes both the right to development and still allowing the remaining of common (social) areas in planning. The established land and property management model has the potential to help navigate urban transformation, as well as to create solutions for problems associated with planned land and the urban transformation process.

Science Code : 80208

Key Words : Urban planning, quality of urban life, implementation tools, urban development tools, 18th article of development law, value equivalence, fairness.

Page Number : 535

Supervisor : Assoc. Prof. Dr. Kübra CİHANGİR ÇAMUR

TEŞEKKÜR

Çalışmamı yönlendiren danışman hocam Doç. Dr. Kübra CİHANGİR ÇAMUR'a, Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü öğretim üyesi Doç. Dr. Fatma ERDOĞANARAS'a, Ankara Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü öğretim üyesi Prof. Dr. Tayfun ÇINAR'a teşekkür ederim.

Ayrıca Akdeniz Üniversitesi Mimarlık Fakültesi öğretim üyesi Dr. İbrahim BAKIR'a, Siirt Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü öğretim üyesi Mustafa ERGEN'e desteklerinden dolayı teşekkür ederim.

Doktora tezi çalışmalarım süresince katkılarından ve teze desteğinden dolayı çalışma arkadaşım Şehir Plancısı (ODTÜ) Ayşe BALCI'ya teşekkür ederim.

Tez çalışmalarım sürecinde yazılım ve bilgi işlem desteklerinden dolayı Bilgisayar Mühendisi oğlum Çağrı GÜNDÜZ'e ve Elektrik Elektronik Mühendisi oğlum Fatih GÜNDÜZ'e teşekkür ederim.

Bu süreçte desteklerinden dolayı eşim Hilal GÜNDÜZ ve kızım Banu Çiçek GÜNDÜZ'e teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖZET.....	iv
ABSTRACT.....	v
TEŞEKKÜR.....	vi
ÇİZELGELERİN LİSTESİ.....	xii
ŞEKİLLERİN LİSTESİ.....	xv
RESİMLERİN LİSTESİ	xviii
HARİTALARIN LİSTESİ.....	xix
SİMGELER VE KISALTMALAR.....	xxi
1. GİRİŞ.....	1
2. KAVRAMSAL ÇERÇEVE.....	7
2.1. İmarla Artan Değer ve Hakların Yeniden Dağıtımı	7
2.1.1. Arazi ve arsa düzenlemesi (AAD).....	7
2.1.2. Resmi kurumlarca (res'en) yapılan arazi ve arsa düzenlemeleri.....	13
2.1.3. Gönüllü arazi ve arsa düzenlemeleri	13
2.1.4. Alan eşdeğerliği yöntemine göre arazi ve arsa düzenlemeleri	13
2.1.5. Bedel eşdeğerliği yöntemine göre yapılan arazi ve arsa düzenlemeleri	14
2.1.6. Yapı hakkı eşdeğerliğine göre yapılan arazi ve arsa düzenlemeleri.....	14
2.1.7. Arazi ve arsa düzenlemelerinde parsel bazında yapılan uygulamalar	14
2.1.8. Ön denetim	15
2.1.9. Ön edinim	16
2.1.10. Kentsel yapılı alan düzenlemesi	16
2.1.11. İmar hakkı transferi	19
2.1.12. Anlamlı büyüklük, bütünlük ve işlevsel ilişkiler.....	22
2.2. Hakçalık/Eşdeğerlilik Kavramı	25

	Sayfa
2.3. Kentsel Yaşam Kalitesi	26
2.3.1. Nitel kentsel yaşam kalitesi bileşenleri	27
2.3.2. Nicel kentsel yaşam kalitesi bileşenleri.....	28
2.3.3. Kentsel açık ve yeşil alanlar	30
2.3.4. Kentsel yaşam kalitesi bağlamında kentsel kimlik.....	46
3. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİNDE DÜNYA DENEYİMLERİ ..	49
3.1. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Dünya Tarihindeki Gelişimi	49
3.2. Almanya Yaklaşımı.....	59
3.2.1. Yönetim sistemi.....	59
3.2.2. Mülkiyet yapısı	60
3.2.3. Planlama sistemi	62
3.2.4. Almanya’da arazi ve arsa düzenleme sistemi.....	66
3.3. Japonya Yaklaşımı	75
3.3.1. Yönetim sistemi.....	75
3.3.2. Mülkiyet yapısı	76
3.3.3. Planlama sistemi	78
3.3.4. Japonya’da arazi ve arsa düzenleme sistemi	81
3.3.5. Japon arazi ve arsa düzenleme yaklaşımından etkilenen ülke: Kolombiya.....	87
3.3.6. Japon arazi ve arsa düzenleme yaklaşımından etkilenen ülke: Humbo, Angola	93
3.4. İngiltere Yaklaşımı.....	99
3.4.1. Yönetim sistemi.....	99
3.4.2. Mülkiyet yapısı	100
3.4.3. Planlama sistemi	101
3.4.4. İngiltere’de arazi ve arsa düzenleme sistemi.....	105
3.4.5. İngiliz sömürgelerinde arazi ve arsa düzenlemesi: Batı Avustralya.....	107

Sayfa

3.4.6. İngiliz sömürgelerinde arazi ve arsa düzenlemesi: Bombay, Hindistan....	113
3.5. Fransa Yaklaşımı.....	117
3.5.1. Yönetim sistemi.....	117
3.5.2. Mülkiyet yapısı	119
3.5.3. Planlama sistemi	120
3.5.4. Fransa’da arazi ve arsa düzenleme sistemi.....	126
3.6. Amerika Yaklaşımı	130
3.6.1. Yönetim sistemi.....	130
3.6.2. Mülkiyet yapısı	131
3.6.3. Planlama sistemi	132
3.6.4. Amerika Birleşik Devletleri’nde arazi ve arsa düzenleme sistemi.....	136
3.7. Hollanda	137
3.7.1. Yönetim sistemi.....	137
3.7.2. Mülkiyet yapısı	138
3.7.3. Planlama sürecinin gelişimi.....	139
3.7.4. Arazi ve arsa düzenleme uygulamaları.....	141
3.8. Bölüm Değerlendirmesi	144
4. TÜRKİYE DENEYİMİNİN İNCELENMESİ.....	149
4.1. Yönetim Sistemi, Mülkiyet Yapısı ve Arsa Üretimi	149
4.1.1. Yönetim sistemi.....	149
4.1.2. Mülkiyet yapısı	149
4.1.3. Arsa üretimi	150
4.2. Türkiye’de Arazi ve Arsa Düzenlemelerinin Tarihsel Gelişimi	156
4.2.1. 1864-1925 yılları arası.....	157
4.2.2. 1925-1956 yılları arası.....	159
4.2.3. 1956-1985 yılları arası.....	162

	Sayfa
4.2.4. 1985 yılından günümüze kadar.....	169
4.2.5. Arazi ve arsa düzenlemeleri ile ilgili mevzuat	173
4.3. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yöntemleri	178
4.3.1. Parsel bazında kullanılan kısmi uygulama araçları	178
4.3.2. 3194 Sayılı İmar Kanunu arazi ve arsa düzenlemesi alan eşdeğerliği yöntemi.....	184
4.4. Ülkemizde İmar Uygulamalarının Sorunları.....	194
4.4.1. 3194 sayılı İmar Kanununun alan eşdeğerlilik yöntemine dayalı 18. maddesinin uygulaması ile ilgili İdari Yargıda görülen uyuşmazlıklar	197
4.5. Arazi ve Arsa Düzenleme Uygulamalarının Değerlendirilmesi	217
5. TEZİN YÖNTEMİ	223
5.1. Hipotetik Ada Tasarımı Modelinin Kurgulanması	224
5.1.1. Hipotetik model 1 (Binalardan 2H ve yollardan H çekme).....	224
5.1.2. Hipotetik model 2 (Binalardan 2H ve yollardan H/2 çekme).....	226
5.1.3. Hipotetik model 3 (Binalardan H ve yollardan H çekme).....	227
5.1.4. Hipotetik model 4 (Binalardan H ve yollardan H/2 çekme).....	228
5.1.5. Hipotetik modellerin karşılaştırılması	230
5.2. Hakçalık/Eşdeğerlilik modeli.....	237
5.3. Önerilen Modellere İlişkin Cad Yazılımlarının Kurgulanması.....	244
5.3.1. Açık alan düzenleme yaklaşımı yazılımı (YKAAD-CAD).....	244
5.3.2. Eşdeğerlilik/Hakçalık modeli yazılımı (ED-CAD)	245
5.4. Modelin Alana Uygulanmasında Yer Seçimi	247
5.4.1. Alan seçimi: Finike İlçesi	247
5.4.2. Alan seçimi: İbradı İlçesi.....	250
6. PLANLAMA SÜRECİNDE MODELİN ALANA UYGULANMASI ve BULGULAR.....	253
6.1. Finike İlçesi Uygulaması.....	254

Sayfa

6.1.1. Açık alan yaklaşımı uygulaması.....	254
6.1.2. Hakçalık/Eşdeğerlilik modeli uygulaması.....	261
6.2. İbradı İlçesi Uygulaması	272
6.2.1. Açık alan yaklaşımı uygulaması.....	272
6.2.2. Hakçalık/Eşdeğerlilik modeli uygulaması.....	276
6.3. Bulgular.....	292
6.3.1. Açık alan yaklaşımı	292
6.3.2. Hakçalık/Eşdeğerlilik modeli	295
6.3.3. Öneri yöntemin planlama ile birlikte uygulama aşamaları.....	296
6.3.4. Anlamlı uygulama sınırları: Bütünlük, büyüklük ve işlevsel ilişkiler.....	300
6.3.5. Düzenleme ortaklık payı.....	303
7. SONUÇ	305
KAYNAKLAR	311
EKLER.....	339
ÖZGEÇMİŞ	535

ÇİZELGELERİN LİSTESİ

Çizelge	Sayfa
Çizelge 2.1. Kentsel yaşam kalitesi nicel bileşenleri	29
Çizelge 2.2. Dünya ülkelerinden açık-yeşil alan standartları	33
Çizelge 2.3. Planlı Alanlar Yönetmeliğinde çekme koşulları.....	40
Çizelge 2.4. Plansız Alanlar Yönetmeliğinde çekme koşulları.....	40
Çizelge 2.5. Güncel Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. maddesine göre yol genişlikleri ve kat adeti ilişkisi.....	41
Çizelge 3.1. Dünya ülkelerinde arazi ve arsa düzenlemesinin mevzuatı ve terminolojisi.	55
Çizelge 4.1. Günümüzdeki imar uygulamalarıyla ilgili kanun, yönetmelik, yasa ve tüzükler.....	176
Çizelge 4.2. İncelenen Danıştay kararlarının başlıca konu dağılımları	198
Çizelge 4.3. İncelenen ülkelerde arazi ve arsa düzenleme uygulamalarının karşılaştırılması	221
Çizelge 5.1. Binalardan 2H ve yollardan H çekme 2 kattan 20 kata kadar karşılaştırma	225
Çizelge 5.2. Binalardan 2H ve yollardan H/2 çekme 2 kattan 20 kata kadar karşılaştırma	227
Çizelge 5.3. Binalardan H ve yollardan H çekme 2 kattan 20 kata kadar karşılaştırma.	228
Çizelge 5.4. Binalardan H ve yollardan H/2 çekme 2 kattan 20 kata kadar karşılaştırma	229
Çizelge 5.5. Hipotetik modellerin karşılaştırılması	231
Çizelge 5.6. Açık Alan Yaklaşımı binalar arası H çekme yoldan H çekme	234
Çizelge 5.7. Finike İlçesi 2008-2018 yılları nüfus değişimi.....	248
Çizelge 5.8. İbradı İlçesi 2008-2017 yılları nüfus değişimi.....	251
Çizelge 6.1. Finike merkezde uygulanan açık alan yaklaşımında ulaşılan sayısal sonuç	256
Çizelge 6.2. 45 ada 8 parsel dağıtım tablosu	265
Çizelge 6.3. 35 ada 29 parsel dağıtım tablosu	266
Çizelge 6.4. 160 ada 14 parsel dağıtım tablosu	266

Çizelge	Sayfa
Çizelge 6.5. 246 ada 15 parsel dağıtım tablosu	267
Çizelge 6.6. 247 ada 3 parsel dağıtım tablosu	268
Çizelge 6.7. 180 ada 2 parsel dağıtım tablosu	269
Çizelge 6.8. 287 ada 7 parsel dağıtım tablosu	270
Çizelge 6.9. 367 ada 5 parsel dağıtım tablosu	270
Çizelge 6.10. 485 ada 8 parsel dağıtım tablosu	271
Çizelge 6.11. İbradı Merkezde uygulanan açık alan yaklaşımında ulaşılan sayısal sonuç.....	274
Çizelge 6.12. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 160 ada 21 parsel uygulaması	280
Çizelge 6.13. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı 132 ada 11 parsel uygulaması.....	281
Çizelge 6.14. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı 180 ada 5 parsel Uygulaması.....	282
Çizelge 6.15. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 113 ada 2 parsel uygulaması	284
Çizelge 6.16. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı 127 ada 6 parsel uygulaması.....	285
Çizelge 6.17. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 115 ada 18 parsel uygulaması	286
Çizelge 6.18. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 115 ada 18 parsel restorasyon bedeli uygulaması	287
Çizelge 6.19. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı 127 ada 37 parsel uygulaması.....	287
Çizelge 6.20. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 158 ada 7 parsel uygulaması	288
Çizelge 6.21. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı 127 ada 23 parsel uygulaması.....	290

Çizelge	Sayfa
Çizelge 6.22. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 158 ada 8 parsel uygulaması	291
Çizelge 6.23. Finike ve İbradı ilçelerinde yapılan açık alan yaklaşımı uygulamasının sonuçlarının karşılaştırılması.....	294
Çizelge 6.24. En küçük komşuluk birimi anlamlı uygulama alanı büyüklüğü.....	300
Çizelge 6.25. TÜİK ve yönetmelik verileri değerlendirmesine göre en küçük planlama ve uygulama alanı büyüklüğü.....	301

ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Şekil	Sayfa
Şekil 2.1. Kentsel yapılı çevrenin dönüşümü.....	17
Şekil 2.2. Kentsel yapılı alanlarda kentsel değişim etkenleri	19
Şekil 2.3. Mesafe – Yükseklik İlişkisi	37
Şekil 2.4. Hisarlıgil (2009)’un konut adası tipleri enerji yükleri ve mikroklima özellikleri performans karşılaştırması.....	42
Şekil 2.5. Artan H/W oranına göre bina dizileri üzerinde hava akışı ile izlenen akış rejimleri.....	44
Şekil 2.6. Serin’ nin (2011) çalışmasında gölge boyu	45
Şekil 2.7. Depremde hasarın azaltılması için minimum binalar arası olması gereken çekme mesafesi	46
Şekil 2.8. Çalışmanın işleyişini gösteren kavramsal sunum	48
Şekil 3.1. Almanya’ da kentsel planlama hiyerarşisi	65
Şekil 3.2. Almanya’ da arazi ve arsa düzenleme süreci.....	74
Şekil 3.3. Japonya’ da kentsel planlama hiyerarşisi	80
Şekil 3.4. Japonya’ da arazi ve arsa düzenleme süreci	86
Şekil 3.7. Kolombiya’nın planlama ve yönetim aracı arazi düzenlemesi.....	91
Şekil 3.6. Kolombiya’ da arazi ve arsa düzenlemesi	93
Şekil 3.7. Humbo’ da arazi ve arsa düzenleme süreci	99
Şekil 3.8. İngiltere’ de planlama sisteminin hiyerarşisi	105
Şekil 3.9. İngiltere’ de mahalle planlarında arazi ve arsa düzenleme süreci	107
Şekil 3.10. Batı Avustralya’ da arazi ve arsa düzenleme süreci	112
Şekil 3.11. Bombay’ da arazi ve arsa düzenleme süreci	117
Şekil 3.12. Fransız mekânsal planlama sistemi ve hiyerarşisi	126
Şekil 3.13. Fransa’ da arazi ve arsa düzenleme süreci.....	129
Şekil 3.14. ABD’deki federal arazilerin dağılımı	131
Şekil 3.15. ABD’de planlama sistemi ve hiyerarşisi	135

Şekil	Sayfa
Şekil 3.16. Kaliforniya’da arazi ve arsa düzenleme süreci	137
Şekil 3.17. Hollanda’da arazi ve arsa düzenlemesi.....	144
Şekil 4.1. Arazi ve arsa düzenlemesinin tarihsel gelişimi	172
Şekil 4.2. İsteğe bağlı uygulamaların özeti	178
Şekil 4.3. Sınır düzeltmesi	179
Şekil 4.4. İfraz işlemi	180
Şekil 4.5. Tevhit işlemi	180
Şekil 4.6. Yola terk işlemi.....	183
Şekil 4.7. Türkiye’de arazi ve arsa düzenlemesi.....	194
Şekil 4.8. İncelenen Danıştay kararlarının oransal dağılımı	199
Şekil 4.9. 3194 sayılı İmar Kanununun alan eşdeğerlilik yöntemine dayalı 18. maddesinin uygulaması ile ilgili Danıştay’a intikal eden uyuşmazlıkların konu dağılımı	214
Şekil 4.10. 3194 sayılı İmar Kanununun alan eşdeğerlilik yöntemine dayalı 18. maddesinin uygulaması ile ilgili Danıştay’a intikal eden uyuşmazlıkların iller bazında dağılımı	215
Şekil 4.11. Antalya ilinde 3194 sayılı İmar Kanununun alan eşdeğerlilik yöntemine dayalı 18. maddesinin uygulaması ile ilgili Danıştay’a intikal eden uyuşmazlıkların dağılımı	216
Şekil 5.1. Binalardan 2H ve yollardan H çekme ayrıntılı gösterimi 2 kat	224
Şekil 5.2. Binalardan 2H ve Yollardan H/2 çekme 2 kat.....	226
Şekil 5.3. Binalardan H ve yollardan H çekme ayrıntılı gösterimi	227
Şekil 5.4. Binalardan H ve yollardan H/2 çekme 2 kat.....	229
Şekil 5.5. H binalardan ve H yollardan çekme 2 daireli 4 katlı yapılar adası 3D boyutlu gösterimi	233
Şekil 5.6. Farklı yükseklikte binalarda “H binalardan ve H yollardan çekme” gösterimi	233
Şekil 5.7. Açık Alan Yaklaşımı uygulamasında ortalama parsel alanı büyüklüğü ile ortalama emsalin karşılaştırılması	234

Şekil	Sayfa
Şekil 5.8. Açık Alan Yaklaşımı uygulamasında ortalama taban alanı büyüklüğü ile ortalama emsalin karşılaştırılması	235
Şekil 5.9. Açık Alan Yaklaşımı uygulamasında ortalama parsel alanı büyüklüğü ve toplam inşaat alanının karşılaştırılması.....	235
Şekil 6.1. Finike merkez Açık Alan Yaklaşımı uygulamasında çekmelere göre parsel dağılımı	257
Şekil 6.2. Finike merkez Açık Alan Yaklaşımı uygulamasında ortalama taban alanı büyüklüğü ile ortalama emsalin karşılaştırılması	257
Şekil 6.3. Finike merkez Açık Alan Yaklaşımı uygulamasında ortalama parsel alanı büyüklüğü ile ortalama emsalin karşılaştırılması	258
Şekil 6.4. Finike merkez Açık Alan Yaklaşımı uygulamasında ortalama parsel büyüklüğü ve toplam inşaat alanının karşılaştırılması.....	258
Şekil 6.5. İbradı merkez Açık Alan Yaklaşımı uygulamasında çekmelere göre parsel dağılımı	274
Şekil 6.6. İbradı merkez Açık Alan Yaklaşımı uygulamasında ortalama taban alanı büyüklüğünün ile ortalama emsalin karşılaştırılması	275
Şekil 6.7. İbradı merkez Açık Alan Yaklaşımı uygulamasında ortalama parsel alanı büyüklüğünün ile ortalama emsalin karşılaştırılması	275
Şekil 6.8. İbradı merkez Açık Alan Yaklaşımı uygulamasında ortalama parsel büyüklüğü ve toplam inşaat alanının karşılaştırılması.....	276
Şekil 6.9. Yöntemin planlama ile birlikte uygulama süreci.....	299

RESİMLERİN LİSTESİ

Resim	Sayfa
Resim 2.1. Türkiye’de ilk CIAM kenti, Ataköy, İstanbul	38
Resim 5.1. Açık Alan Düzenleme Yaklaşımı yazılımı menülerin yerleşim alanları	244
Resim 5.2. Hakçalık/Eşdeğerlilik modeli yazılımının ara yüzü	246
Resim 5.3. Hakçalık/Eşdeğerlilik modeli yazılımının uygulama ekranı	246
Resim 6.1. Önerilen programda Finike açık alan yaklaşımının uygulanması	255
Resim 6.2. Alan çalışmasının üç boyutlu gösterimi	256
Resim 6.3. (a) Finike Açık Alan Yaklaşımı 3 boyutlu kentsel tasarım çalışması	260
Resim 6.4. (b) Finike Açık Alan Yaklaşımı 3 boyutlu kentsel tasarım çalışması	261
Resim 6.5. (c) Finike Açık Alan Yaklaşımı 3 boyutlu kentsel tasarım çalışması	261

HARİTALARIN LİSTESİ

Harita	Sayfa
Harita 3.1. Dünyada arazi ve arsa düzenlemesi uygulayan ülkeler	54
Harita 5.1. Finike ilçesinin konumu.....	247
Harita 5.2. İbradı ilçesinin konumu	250
Harita 6.1. Finike açık alan yaklaşımı uygulama alanı uydu görüntüsü.....	255
Harita 6.2. Kentsel tasarım alanı mevcut imar durumundaki konumu ve yapılan vaziyet planı.....	260
Harita 6.3. Finike hakçalık/eşdeğerlilik modeli uygulama alanı	262
Harita 6.4. Finike hakçalık/eşdeğerlilik modeli uygulama alanı arazi değer dağılımı ...	263
Harita 6.5. Hakçalık/eşdeğerlilik modeli uygulanan alandan sunulacak örnek parsellerin mevcut imar plandaki konumu.....	264
Harita 6.6. Finike Mevcut İmar Planı 45 ada 8 parselin konumu	265
Harita 6.7. Finike Mevcut İmar Planı 35 ada 29 parselin konumu	266
Harita 6.8. Finike Mevcut İmar Planı 160 ada 14 parselin konumu	267
Harita 6.9. Finike Mevcut İmar Planı 246 ada 15 parselin konumu	268
Harita 6.10. Finike Mevcut İmar Planı 247 ada 3 parselin konumu	268
Harita 6.11. Finike Mevcut İmar Planı 180 ada 2 parselin konumu	269
Harita 6.12. Finike Mevcut İmar Planı 287 ada 7 parselin konumu	270
Harita 6.13. Finike Mevcut İmar Planı 367 ada 5 parselin konumu	271
Harita 6.14. Finike Mevcut İmar Planı 485 ada 8 parselin konumu	271
Harita 6.15. İbradı açık alan yaklaşımı uygulama alanı uydu görüntüsü.....	273
Harita 6.16. İbradı'da hakçalık/eşdeğerlilik modeli uygulama alanı uydu görüntüsü....	277
Harita 6.17. İbradı merkez alan çalışmasında arazi değerleri gruplandırması.....	278
Harita 6.18. Hakçalık/eşdeğerlik modeli uygulanan alandan sunulacak örnek parsellerin plandaki konumu.....	279
Harita 6.19. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 160 ada 21 parselin konumu.....	280

Harita	Sayfa
Harita 6.20. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı 132 ada 11 parselin konumu.....	281
Harita 6.21. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı 180 ada 5 parselin konumu.....	283
Harita 6.22. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 113 ada 2 parselin konumu.....	285
Harita 6.23. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı 127 ada 6 parselin konumu.....	285
Harita 6.24. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 115 ada 18 parselin konumu.....	286
Harita 6.25. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı 127 ada 37 parselin konumu.....	288
Harita 6.26. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 158 ada 7 parselin konumu.....	288
Harita 6.28. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı 127 ada 23 parselin konumu.....	290
Harita 6.27. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 158 ada 8 parselin konumu.....	291
Harita 6.29. Finike mevcut uygulama imar planında 300m yarıçaplı alan örneği.....	302

SİMGELER VE KISALTMALAR

Bu çalışmada kullanılmış simgeler ve kısaltmalar, açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

Simgeler

m²

TL

Açıklamalar

Metrekare

Türk Lirası

Kısaltmalar

AAD

ABD

AFU

AlY

BhauG

BPMCA

CIAM

CBS

CESR

DOP

DTADD

Açıklamalar

Arazi ve Arsa Düzenlemesi

Amerika Birleşik Devletleri

Association foncière urbaine autorisée

Alman İmar Yasası

Federal Alman İmar Yasası

The Bombay Provincial Municipal Corporation Act

Congres Internationaux d'Architecture Moderne

Coğrafi Bilgi Sistemleri

Conseil Economique et Social Régionale

Düzenleme Ortaklık Payı

Directive Territoriale d'Aménagement et de
Développement Durables/DTA

EAG-Bau

GK

GPA

GYO

IVSC

İHT

J-GYO

KAKs

LDT

LOADDT

Avrupa Hukukuna Uyarlama İmar Yasası

Godo Kaisha

Gujarat Panchayats (a village council) Act

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

International Valuation Standards Council

İmar Hakkı Transferi

Japon Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

Katlar Alanı Kat Sayısı

Territorial Development Law

Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le
Développement Durable du Territoire

LR

Land Readjustment

Kısaltmalar**MLIT****MÜSİAD****NPPF****OECD****PDU****PLH****PLU****POS****POT****PP****SCOT****SD****SPK****SRU****SRADT****SRDE****SSC****SSZEA****TAKs****TEGOVA****TK****TMK****TOKİ****TÜİK****UAU****ZAD****ZUP****WRO****Açıklamalar**

The Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

Müstakil Sanayici ve İş Adamları Derneği

National Planning Policy Framework

Organisation for Economic Co-operation and Development

Plan Deplacements Urbaines

Plan Local de Herbergement

Plan Local D'urbanisme

Plan d'Occupation des Sols

Territorial Ordinance Plan

Partial Plan

Schémas de Coherence Territorial

Schémas Directeur

Sermaye Kurulu Piyasası

Loi Solderité et Renouellellemnt Urbain

Schéma Regional d'Amenagement et de Developpement du Territoire

Schéma Régional de Développement Economique

Kamu Hizmet Planları

Standard State Zoning Enabling Act

Taban Alanı Kat Sayısı

The European Group of Valuers' Associations

Tokumei Kumiai-in

Tokutei Mokuteki Kaisha

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

Türkiye İstatistik Kurumu

Urban Action Unit

Zones d'Aménagement Différé

Zone D'urbanisme en Priorité

Wet op de Ruimtelijke Ordening |

1. GİRİŞ

Gelişmiş ülkelerde toprak, özellikle kentlerdeki topraklar; kişilerin parasal güvenceleri veya gelecek güvenceleri olarak değil, kent yaşamında vazgeçilmez öneme sahip olduklarından, toplumsal amaçlara uygun olarak topraktan yararlanma yollarının aranmakta olduğu gözlenmektedir. Toprağın kullanılması, el değiştirmesi sahiplerinin arzularına veya piyasa kurallarına bırakılmamaya çalışılmaktadır.

Medeni hiçbir ülkede toplumsal ve doğal nedenlerden ötürü topraklarda görülen olağanüstü değer artışı genellikle mülk sahiplerine bırakılmamaktadır. Artan değer doğrudan doğruya belediyelerin ya da toplumun olmaktadır. Toplumun ortak çabalarından doğan ayrıcalıklı değerlere toplumun sahip olması hukuki ve ahlaki bir sonuç oluşturacaktır.

İmar görece bir taşınmaz malın iki değeri vardır. Birincisi planlama yapılmadan ve taşınmaz üzerine planlama sonucunda yapılanma kararları verilmeden önceki değeridir. Bu toprağın salt kendi değeridir. Planlama esnasında şahsın hiçbir çabası ve katkısı olmamaktadır. Arazi değerinin değişmesine kamu yönetimi ve plan kararı neden olmaktadır. Öyleyse arsanın birinci ve ikinci alan değerleri arasındaki farkta kamuya aktarılmalıdır. Bu fark artı veya eksi yönde olabilir. Değer değişikliği durumunda kamunun değer azalmasını tazmin etme zorunluluğu vardır.

Ancak ülkemizde arazi ve arsa düzenlemeleri (arazi geliştirme yöntemleri) tamamen belli bir miktar alanın (maksimum %45) kamu eline geçmesi mantığına dayalı tek ayaklı dengesiz bir sistem olup düzenleme alanının tamamının aynı değerde ve aynı yapılaşma hakkına sahip olduğu kabul edilmektedir. Geliştirilecek arazilerin tamamının aynı değerde olduğu varsayımı ile arazi ve arsa uygulamasına başlanır. Planlanan ve imar hakları ile donatılan yeni arsaların tamamının aynı oranda %81,8 (=45/55) değer kazandığı ve herkesten (%45) arazi katkısı alınması gerektiği genel kabulü ile sistem 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ve uygulama yönetmeliği ile yasal çerçeve içine alınmıştır.

Türkiye’de yasal çerçeve içine alınmış plan uygulama aracı olan alan eşdeğerliliği yöntemi sürekli adalet ve eşitlik bağlamında sorunlar üretmektedir. Yasal yollara başvurularak çözüm aranan sorunları kapsayan hukuksal hak arayışları incelenerek değerlendirilmiş, önemli sorun başlıkları ve oransal yoğunlukları belirlenmiştir.

Bugün mevcut uygulamalarda ülkemizde en büyük problemlerden biri parsellerin yeniden dağıtım esnasında eşdeğer yerlerde, kendi parselleri üzerinde hissesiz ve net olarak yer alamamasıdır. Düzenleme alanındaki tüm araziler eşdeğerde kabul edilmesi ve aynı şekilde eşit olarak (eşit oranda) değerlendirilmesi varsayımı, yeniden dağıtımda büyük haksızlıklara ve eşitsizliklere neden olmaktadır. Dağıtımda gerçek değer artışı dikkate alınmadığı için kentsel yaşam kalitesini artıracak açık alanlar kamu eline geçememektedir. Kentlerimiz sıkışık, dar ve kasvetli sokaklardan oluşmakta, açık alanlar, meydanlar ve kentsel yeşil alanlar yaşam kalitesini artıracak seviyede sağlanamamaktadır.

21. yüzyılın ortalarında, kentsel nüfusun iki katına çıkması, yerleşik alanların üç katına çıkma beklentisi (Un-Habitat, 2013) artan kentleşme karşısında kamunun yeterli altyapıyı ve sosyal donatı alanı bulmakta hayli zorlanacağı beklenen sonuç olacaktır.

Dünyadaki uygulamalarda arazilerin yeniden geliştirilmesi çalışmaları önce arazi toplanması işlemi yani arazi stoku yapılmakta, ikinci olarak altyapı çalışmalarının maliyetlerinin geri kazanılması, üçüncü olarak arazi kullanımının veya yoğunluğun değişmesinin sonucu olarak ortaya çıkan değerın yakalanması şeklinde sistematize edilmiştir (Van Der Krabben ve Jacobs, 2013).

Dünyada arazi ve arsa düzenlemesini geliştiren veya yasal zemine kavuşturan ülke Almanya'dır (De Souza vd, 2018; Home, 2007). Almanya'da coğrafi farklılıklarına, emlak hareketlerine veya yönetim şekline uygun olarak arazi ve arsa düzenlemesi (AAD) yöntemleri geliştirilmiştir (Larsson, 1997; Jokel, 2001).

Japonya Alman arazi ve arsa düzenlemesinin uygulama yöntemlerini alarak kendi imar yasalarına adapte etmiştir (De Souza vd, 2018). Japonya özellikle II. Dünya savaşında yıkılan kentlerin yeniden yapılandırılmasında arazi ve arsa düzenleme yöntemlerini kullanmıştır. Ayrıca kentsel gelişme alanlarında da yoğun olarak arazi ve arsa düzenlemesi uygulanmıştır. Japonya dünyada arazi ve arsa düzenleme uygulamalarında ekol haline gelmiştir. Asya ülkelerinde yoğun olarak seminer ve eğitim faaliyetlerini sürdürerek kendi ekolünün uygulanmasına öncülük etmektedir (Hayashi, 2000; Montandon ve De Souza, 2007; Nishiyama, 1987; Archer, 1986; Sorensen 2000).

Alman ekolü bazı yerel değişikliklere uğrayarak Avrupa’da uygulanırken, İngiltere Alman ekolünü sömürgelerinde uygulamaktadır. Almanya geliştirdiğı yöntemleri uluslararası düzeyde uygulanması yönünde çaba göstermemektedir.

İngiltere, Hollanda ve Kuzey Avrupa ülkelerinde mülkiyetin çoğı belediyelerin elinde olması nedeniyle büyük çaplı arazi ve arsa düzenleme uygulamaları yapılmamaktadır (Viitanen, 2002). Fransa’da özel mülkiyet hâkim olmasına rağmen mülkiyet yapısının parçalı ve küçük olması nedeniyle mahalle bazında parçacıl uygulamalar yapılmaktadır (Sonnenberg, 1996; Viitanen, 2002).

Amerika’da her eyaletin kendine has uygulamaları vardır. Kaliforniya dışındaki diğer eyaletlerde arazi ve arsa düzenleme uygulamaları konusu yasal zemine oturtulmamıştır. Kaliforniya eyaletinde arazi ve arsa düzenleme uygulamaları özel mal sahipleri ve arazi geliştirici firmalar tarafından yapılmaktadır. Ancak uygulama yüksek gelir getirmesi muhtemel yerlerde yapılmaktadır. Sistem çok yavaş ve hantaldır. Uygulamalar uzun sürmektedir.

Dünyadaki arazi ve arsa düzenleme uygulamalarında kentsel yaşam kalitesinin artırılması fikri bütüncül olarak değerlendirilmeyerek artan değerin yakalanması en önemli faktör olmuştur (Doebele, 2002). Arazi ve arsa düzenleme uygulamalarında geliştirilecek arazilerin ilk değeri ile düzenleme sonrası değerleri arasında maksimum artış hedeflendiğinden emsaller yüksek verilmekte, sağlıklı ve yaşanabilir kentler için gerekli donatıların sağlanmasında sıkıntılar yaşanmaktadır.

Mülkiyet yapıları küçük, parçalı ve hisseli olan ülkelerde arazi ve arsa düzenleme uygulamaları parçacıl olarak gerçekleştirilmektedir. Planlamada üst ölçek çalışmalarına son derece hâkim olmalarına rağmen arazi ve arsa düzenleme uygulamalarında mahalle bazında uygulamalara önem verilmektedir.

Yapılan parçacıl uygulamalar sonucu bütünün gözden kaçırılmasıyla mahalle ölçeğinde uygulama yapılan kentlerde saçaklanmalar oluşmaktadır (De Souza vd, 2018).

Küresel sermayenin birikim mekanizmasına dönüşme yolunda olan planlama ve gayrimenkul geliştirme faaliyetleri batı kentlerini de olumsuz olarak etkilemekte arazi ve

arsa düzenleme uygulamalarında arazi geliştiriciler tarafından kentlerin yaşamsal ihtiyaçları göz ardı edilmektedir.

Arazi ve arsa düzenleme uygulamalarının planlama süreci ile birlikte ele alınıp kentsel yaşam kalitesinin geliştirilmesi ve iyileştirilmesine yönelik çalışmalar yeterli düzeyde değildir (Meşhur, 2004; Türk, 2007).

Planlama ve arazi ve arsa düzenleme çalışmalarında kentsel yaşam kalitesini artıracak açık alanlar, meydanlar, yollar, yeşil alanlar, altyapı ve sosyal tesis alanlarına yeterli alan ve kaynak ayrılması için eşit değer ve oranda katkıda bulunulmamakta, proje ve altyapı maliyetlerinin karşılanmamakta, düzenleme nedeniyle artan değer paydaşlar arasında hakça paylaşılmamakta, katılım değeri ve oranına göre tahsis alanının katılımcılara hakça dağıtılmamaktadır.

Arazi ve arsaların düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası değerlerinin belirlenmesi ulusal ve uluslararası yetkin kuruluşlarca serbest piyasa şartlarına göre gayrimenkul borsalarında yapılan işlemler dikkate alınarak yapılması gerektiği kabul edilerek gayrimenkul değerlendirme konusu çalışma kapsamına alınmamıştır. Bedel, değer ve fiyat kavramları eş anlamda kullanılarak yetkin kurum ve kuruluşlarca belirlenen düzenleme öncesi arazi değerleri toprağın ikinci boyuttaki değeri (tarımsal), düzenleme sonrası üçüncü boyut değeri ise arsa üzerine verilen yapı hakkı değeri olarak kabul edilmiştir.

Bu çalışma ile kentlerin doğal seyrinde gelişmelerini sürdürmesi, arsa geliştiricilerinin zorlamaları ile kentsel gelişme bölgelerinde kontrolsüz saçaklanmaların, kentsel yerleşme alanlarında çöküntü alanlarının oluşması önlenerek ve kentsel yaşam kalitesinin artırılması için arazi ve arsa düzenlemelerinde hakça paylaşımın sağlanabileceği her paydaşın kendine verilen paydan memnun olacağı toplumsal güvenin adalet duygusunun ve birlikteliğin sağlanmasına büyük katkıları olacak arazi ve arsa düzenleme modeli geliştirilmiştir.

Bu çalışmada önerilen modelle kentsel yaşam kalitesinin iyileştirilmesi için gereken kentsel açık alanların, kentsel hizmetlerin karşılanabilmesi için gereken alanların maliyetlerinin karşılanamaz boyutlara ulaşmasını engelleyecek, kamunun kendi oluşturduğu değerleri satın almak zorunda kalmasına neden olmamak için oluşan arazi rantının toplum yararına kullanmak üzere kamu eline geçmesi sağlanarak arazi ve arsa düzenleme uygulamalarına

yeni bir boyut getirilmiştir. Adaleti uygulamanın temel noktası ve varacağı ideal nokta olarak kabul eden, bu şekilde hazırlanan arazi ve arsa düzenleme tüzeleri hakların hakça dağıtımını, külfetlerin hakça paylaşılmasını sağlayacaktır.

Bu çalışmanın birinci bölümünde çalışmada ele alınan konunun probleminin ne olduğu, araştırmanın amacı, hedefleri, çalışmanın kapsamı ve çalışmanın önemi açıklanmıştır. Çalışmanın kavramsal çerçevesini oluşturan ikinci bölümde ise ana konusu olan arazi ve arsa düzenlemesinin uygulama araçlarıyla birlikte hakçalık/eşdeğerlilik ve kentsel yaşam kalitesi kavramları değerlendirilmiştir. Çalışmanın üçüncü bölümünde arazi ve arsa düzenlemesinin dünyanın ileri gelen ülkelerinde (Almanya, Japonya, İngiltere, Fransa, Amerika ve Hollanda) uygulamaları değerlendirilerek sunulmuştur. Dördüncü bölümde ülkemizde uygulanan arazi ve arsa düzenlemesi mevzuatı, sorunları ve sorunlara hukuksal hak arayışları ele alınarak bölüm sonunda dünya ülkelerindeki uygulamalarla karşılaştırılmıştır. Çalışmanın beşinci bölümünde tezin yöntemi ele alınarak arazi ve arsa düzenlemesine getirilen öneri açık alan yaklaşımından elde edilen verilerle hakçalık/eşdeğerlilik modelinin kurgusu oluşturulmuş ve uygulaması için yer seçim gerekçeleri sunulmuştur. Altıncı bölümde öneri modelin belirlenen pilot alanlarda planlama sürecinde uygulaması yapılmış ve elde edilen bulgular kapsamında anlamlı alan sınırlılıkları ve oranlar değerlendirilmiştir. Yedinci bölümde kavramsal çerçeve ve çalışmada elde edilen bulguların planlamaya ve uygulamaya getirdiği kazanımlar sunulmuştur.

2. KAVRAMSAL ÇERÇEVE

Kentler çoklu bileşenlere sahip dinamik yaşayan birimlerdir. Doğru kentsel planlama ve gelişim hareketleriyle daha kaliteli yaşanabilir alanlara dönüşürken, bireysel çıkar için yapılan müdahalelerde olumsuz yaşam koşulları ortaya çıkmaktadır. Kentlerde yapılan bütün planlama müdahaleleri ve uygulamaları kentsel yaşanabilirlik kavramı ile birlikte düşünülerek ele alınmalıdır. “Yaşanabilirlik” kesin ve evrensel tanımı olmayan çoklu bileşenleri barındıran bir kavramdır (Salihoğlu, 2012) ve dünyanın bir yerinde yaşanılabilir olarak nitelenebilen bir yaşam çevresi, dünyanın bir başka yerinde bu şekilde nitelendirilmeyebilir. Yaşanabilir kentlerin öncelikle düzenli mülkiyetleri ortaya çıkaracak mekânsal planlamalarla ve planlamanın en önemli uygulama aracı da adaletli arazi ve arsa düzenlemelerine ihtiyacı bulunmaktadır.

Dünyadaki ve ülkemizdeki arazi ve arsa düzenleme çalışmalarını literatüre dayalı olarak araştırabilmek için öncelikle dil ve anlam bütünlüğünün sağlanması gerekmektedir. Bu bölümde çalışmanın ana kavramlarını oluşturan imarla artan değer ve hakların yeniden dağıtımı, hakçılık/eşdeğerlilik kavramı ve kentsel yaşam kalitesi uluslararası çerçevede ve ülkemizde aynı anlama gelecek şekilde belirlenerek çalışma yönlendirilmiştir.

2.1. İmarla Artan Değer ve Hakların Yeniden Dağıtımı

Kentsel yaşam kalitesini artırmak için yapılan müdahalelerde mekânsal uygulama araçlarının seçimi önemlidir. Kente fiziksel değişim getiren bu müdahale araçları kentleri daha yaşanabilir ve burada yaşayanların daha mutlu olduğu mekânları oluşturmak için kullanılmaktadır. Bu bağlamda arazi ve arsa müdahale yöntemleri aşağıda incelenmiştir.

2.1.1. Arazi ve arsa düzenlemesi (AAD)

Arazi ve arsa düzenlemesi üzerinde yapılaşmaya olanak bulunmayan, paylaşılmamış paylardan oluşan, birbirinin içine geçmiş ve düzgün olmayan şekillere dönüşen arazi veya arsaları birleştirerek sosyal ve teknik altyapı hizmetlerine yeterince yer ayrıldıktan sonra kalan kısmın düzgün imar parsellerine dönüştürülerek sahiplerine geri dağıtılması işlemidir. Arazi ve arsa düzenlemesi kadastro parselasyonunun imar parselasyonu haline getirilmesidir. Arazi ve arsa düzenlemesi bir kent ya da yerleşim için yapılmış imar planını

gerçek hayata geçirmek için özel veya kamusal mülkiyette olan taşınmazların mülkiyet durumları dikkate alınmadan birleştirilerek imar planının getirdiği insanların ortak ihtiyacı olan kamusal ve umumi hizmetlerin düzenleme ortaklık payı olarak kesintisi yapıldıktan sonra eski sahiplerine yeniden dağıtılması süreçlerini kapsayan bir uygulama yöntemidir (Keleş, 1996).

Jokel'e (2002) göre arazi düzenlemesi bir proje alanındaki arazileri bina ve diğer özel kullanımlar için kullanmak üzere değiştirmenin özel bir yöntemidir. Arazi düzenlemesinin temel fikri, proje alanının bütün parsellerini yeniden düzenleme kütesine eklemektir. Tüm bu alanlar öncelikle, yeniden düzenleme alanının sakinlerinin gereksinimlerine hizmet etmeyi amaçlamaktadır.

Pek çok ülkede, arazi ve arsa düzenlemesi (land readjustment), özellikle zorunlu satın alma ve altyapı tedariki için kamu fonu bulunmadığı durumlarda, imar arazisinin düzenlemesi için tercih edilen bir yasal araçtır. Arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili dünyada dağınık bir literatür bulunmaktadır.

Almanya'da kullanılan "Baulandumlegung" kavramı paylaşırma olarak çevrilmektedir. Arazinin düzenlemesiyle yapılan yeniden tahsis (aynı zamanda arazinin yeniden dağıtılmasına da denir), yasal olarak düzenlenmiş resmi bir imar prosedürüdür (Riehle ve Bazlen, 2013). Federal Alman Yargıtay'ının bir içtihatında arsa düzenlemesi "mülkiyetin, şeklini bazen de konumunu değiştirmiş bir taşınmazda kesiksiz sürmesidir" denilmiştir (Köktürk ve Köktürk 2007). Önceden gelişmemiş bir alanın başlangıçtaki gelişimine ya da hali hazırda inşa edilmiş bir alanın bir kalkınma planının şartlarına uygun olarak yeniden düzenlenmesine hizmet etmektedir (Müller, 2018).

Arazi ve arsa düzenlemesi Japonya'da "Tochi Kukaku Seiri" olarak adlandırılmakta ve bir kamu-özel ortaklık aracı olarak görülmektedir. Kamunun ve toprak sahiplerinin mevcut arazi kullanım alışkanlıklarının eksik ve yetersiz olduğu yerlerde kentsel gelişimle maliyet ve faydalarını karşıladığı bir uygulamadır. Proje uygulaması için birincil mekanizma "replotting" (kanchi) olarak bilinmektedir. Reploting, bir projenin nihai senaryosunu gerçekleştirmek için birkaç arazinin yeri, formatı ve alanının değiştirilmesi anlamına gelmektedir (De Souza, 2018).

Arazi ve arsa düzenlemesi, Hindistan'da arazi havuzu (land pooling), şehir planlama programları ve şehir geliştirme programları gibi çeşitli bölgesel terimlerle bilinmektedir.

Arazi havuzu (land pooling) kentsel alanların planlı gelişimini yönetmek için kullanılan bir tekniktir. Bu nedenle, bir devlet kurumu seçilen bir arazinin parsel grubunu havuzda birleştirerek yol ve açık alan düzenine göre teknik ve sosyal altyapısını oluşturur. Kalan arsalar mülk sahiplerine ilk oranlarına göre paylaşılır ve geri kazanılmış arsaların bir kısmının satılmasıyla da maliyetin karşılanır. Arazi havuzu arazi ve arsa düzenlemelerinin alan eşdeğerliliği ve bedel eşdeğerliliği yöntemlerinin ikisinin de kullanıldığı bir tekniktir. Arazilerinin sadece alan büyüklüklerinin bir havuzda toplanmasıyla alan eşdeğerliği yönteminde, alan ve değerleriyle birlikte bir havuzda toplanmasıyla da bedel eşdeğerliği yönteminde kullanılmaktadır. Arazi havuzu yaygın olarak Japonya, Güney Kore ve Tayvan'da kullanılmakta, Endonezya, Nepal ve Malezya'da da kabul edilmektedir (Archer, 1992).

Endonezya'da arazi toplulaştırması (land consolidation) olarak bilinen arazi ve arsa düzenlemesi “mekânsal plana uygun olarak arazi mülkiyeti ve arazi kullanımının yeniden yapılandırılması için arazi politikası ve topluluğun çevre ve doğal kaynakları korumak için aktif katılımıyla altyapı ve kamu tesisleri gelişimi için arazi temini” olarak tanımlanmaktadır. Ayrıca Endonezya, arazi toplulaştırmasını (land consolidation) benimseyen ilk Güneydoğu Asya ülkesidir (De Souza, 2018).

Arazi ve arsa düzenlemesi İspanya'da ise “Reparcelación” olarak adlandırılarak uygulanmaktadır. Yeniden parselleme olarak da çevirebileceğimiz kavram bir alanda kentin fiziksel olumsuzluk gerekçelerinin giderilmesi, kaliteli alanların oluşturulması için yapılan parsel düzenleme işlemidir (Gielen, 2014. 65).

Fransa'da arazi düzenlemesinde kullanılan terim ise “Remembrement Urbain” dır. Kentsel arazi toplulaştırması olarak tercüme edeceğimiz kavram, kentsel alan planlaması çerçevesinde mevcut parselleri yeniden şekillendiren toprağın yeniden toplanması ve yeniden dağıtılması olarak tanımlanmaktadır (Masson, 2016).

Arazi ve arsa düzenlemesinin bir diğer kavramı Amerika Birleşik Devletleri’nde kullanılan “Land Assembly”dir. Arazi birleştirme olarak da bilinen, tipik olarak ekonomik kalkınmanın hedefleri için bir takım mülklerden tek bir alan oluşturma işlemidir (Franzi, 2014).

Sonuç olarak farklı ülkelerde farklı isimlerle nitelendirilen arazi ve arsa düzenlemesi kavramının kullanım amacı aynıdır.

Arazi ve arsa düzenlemesinin literatürü

Ortak ve bireysel kentsel alanları düzenleyen ve topluma olumlu etkiler sunan arazi ve arsa düzenlemeleri planların uygulamaya aktarılmasını sağlayan işlemlerdir. Arazi ve arsa düzenlemesi kentsel alanlarda yapılan planların uygulanması amacıyla özel ve kamusal mülkiyetlerin birleştirilmesiyle kentin umumi ihtiyaçlarına ayrılacak alanlar için yeterli düzenleme ortaklık payının ayrılmasıyla mülk sahiplerine yeniden düzenlenen planlı mülkiyetlerin dağıtılması işlemidir (Labasse; 1978; Yavuz; 1980; Yıldız, 1983; Güttler, 1988; Keleş 1996).

Viitanen (2002) tarafından belirtildiği gibi, arazi ve arsa düzenleme prosedürü sadece arazi sahiplerine adil davranılması, plan kalitesinin iyileştirilmesi, topluma daha iyi mekânlar sunan ve çevresel faydalar sağlayan bir süreçtir. Belirli maliyetlere ve yöntemin verimliliğine dayandırılmamaktadır. Ayrıca, mülk sahiplerinin sürece katılmasını kolaylaştırmakta, mekânsal planlar tarafından yaratılan kalkınma maliyetlerinin ve kârlılıkların adil bir şekilde dağıtılmasını sağlamaktadır (Sonnenberg, 1996).

Arazi ve arsa düzenlemelerinin uygulamadaki başlangıç noktası uluslararası literatürde incelendiğinde 1632 yılında Otto Von Guericke Almanya’nın Magdeburg şehrinde arazi ve arsa düzenleme planı yapmıştır. 1666 yılında ise Londra’daki büyük yangından sonra Christopher Wren Londra için arazi ve arsa düzenleme planı yaptığı görülmektedir (De Souza, 2018). Fakat bu iki plan uygulamaya geçememiş ilk düşünsel çalışmalar olarak kalmışlardır. 1791 yılında Amerika Birleşik Devletlerinde George Washington ve belli sayıda toprak sahibiyle yeni bir şehir oluşturmak için anlaşmış L’Enfant Planını uygulamak amacıyla arazi düzenlemesi yapmıştır (Schnidman ve Shultz, 1990). 1861 yılında İspanya’da Ildefonso Cerda Barselona için arazi düzenleme projesinde artan değerlerin mal sahiplerine gitmemesi için ek vergi önermiştir. 1870 yılında Japonya’nın Kobe bölgesinde çiftçiler tarım

topraklarını toplulaştırarak daha verimli hale getirmek için geliştirmişlerdir. Dünya’da kentsel alanlarda düzenlemeyle ilgili mevzuat 1875 yılında Almanya’nın Mainz kentinde yürürlüğe girmiş fakat uygulamanın yapılmasında mülkiyet sahiplerinin %75’inin başvurusu olması gerektiği koşulu sağlamadığı için pratikte etkili bir mevzuat olmamıştır.

Almanya’da 1891’de mülk sahipleri kentsel arazilerin yapısını yeniden düzenlemek için ilk gönüllü anlaşmalara başlamıştır. Arazi düzenleme yöntemleri diğer ülkelerde de yaygınlaşmaya başlamış ve Japonya Adickes’in yasasını tercüme ederek 1919 tarihindeki şehircilikle ilgili yasasına uyarlamıştır. Japonya’daki uygulamaları izleyen ülkeler de doğal afetlerden sonra kentlerinin yeniden inşasında yasal mevzuatları geliştirmek ve uygulamak için Alman sistemini incelemişlerdir. 1900’lü yılların başlarında İngiltere sömürgesi altındaki ülkelere (1915 yılında Hindistan’ın Bombay, Maharashtra ve Gujarat Eyaletlerinde, 1921 de Filistin’de, 1928 de Batı Avustralya’da kentsel alanda ve kentsel gelişme alanlarında) daha fazla vergi toplamak için arazi düzenlemelerini uygulamıştır. Düzenlemeyle ilgili uluslararası bilgi transferleriyle Tayvan ve Güney Kore’de arazi ve arsa düzenlemeleri Japonya’nın önderliğinde yapılmıştır (Home, 2007). II. Dünya savaşıdan önce ülkeler genelde arazi alt bölümlerinin düzensiz ya da şüpheli mülkiyeti bulunan tarımsal arazilerde, mülkiyet haklarını pekiştirmek için yasal çerçeveler geliştirmiştir. II. Dünya savaşıdan sonra ise savaşın getirdiği gıda problemlerinin görülmesiyle tarımsal üretkenlikte yoğunlaşma Hollanda, Fransa, Belçika, Avusturya ve Finlandiya gibi ülkelerde kültürlerinden, geleneklerinden ve yasalarından etkilenecek farklı prosedürlere göre yeniden kırsal arazi düzenleme projelerine başlamıştır (De Souza vd, 2018). Ayrıca II. Dünya savaşıda zarar gören kentlerin yeniden inşasında arazi düzenleme yöntemleri kullanılmıştır. 1900’lü yılların sonuna geldiğinde ülkelerde kentsel düzenlemelerle ilgili yeni yasalar çıkarılmış ve uygulamaya çalışılmıştır. Arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili uluslararası literatür ele alındığında, çalışmaların yoğun olarak 1980’li yılların başlarında uygulandığı gözlenmiştir (Türk ve Ünal, 2003). 19. yüzyılın sonundan itibaren günümüze kadar olan dönemde yasal kaynaklarda arazi düzenlemede; arazilerin bölünmesi ve birleştirilmesi, arazi ve arsa düzenlemesi ve kamulaştırma olarak üç yöntem kullanılmıştır (Mutlu, 2013).

Literatürde arazi ve arsa düzenlemesiyle ilgili çok sayıda çalışma bulunmaktadır. Araştırmaların çoğu, ülkelerdeki arazi ve arsa düzenleme sürecinin genel kavramlarına (Tan vd, 2009; Seidel, 2005; Rokahr, 1998; Salalı, 2014; Akkaş, 2016; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2016), yasal çerçevelerine (Köktürk ve Köktürk, 2007; De Souza vd, 2018),

sistemin işleyişine (Kayıkçı, 2003; Connellan, 2002; OECD(UK), 2017; OECD (Japan), 2017; De Souza vd, 2018; Aveline, 1997; Çölkesen vd, 2007; Salalı, 2014; Konursay, 2004; Archer, 1986; Un-Habitat, 2013; Research Service, 2016; Doebele, 1982; Zeeuw, 2018), yapılan uygulamalara (Jokel, 2001, 2002; Montandon and De Souza, 2007; İspir, 2006; Dinler ve Öztürk, 2002; De Zeeuw vd, 2016; Oxley vd, 2009; Çete, 2010), sistemin avantajlarına ve dezavantajlarına (Larsson, 1997) yönelik odaklanmıştır. Bu çalışmalar, genel kullanım, temel ilkeler, avantajlar ve dezavantajlar, deneyimler, problemler ve arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili gelecekteki öneriler için yeterli bir temeli sağlamaktadır. Literatürü geliştirerek arazi ve arsa düzenlemesinin sistematik değerlendirilmesinde kullanılabilecek değerlendirme çerçevesi arazi ve arsa düzenlemesi bölümünün sonunda sunulmuştur. Arazi ve arsa düzenleme uygulamalarını inceleyerek yapılan değerlendirmelerle yaşam kalitesini olumlu etkileyen açık ve yeşil alanlarla sosyal donatı alanlarının hakçalık ilkesine göre elde edileceği ideal arazi ve arsa düzenleme sistemine ulaşmak mümkün olacaktır. Bu bağlamda Almanya, Japonya (Kolombiya, Angola), İngiltere (Batı Avusturalya, Hindistan), Fransa, Amerika ve Hollanda gibi gelişmiş ülkelerde bu düzenlemeler üçüncü bölümde incelenerek arazi ve arsa düzenlemesi çıkarımlarına yön verilmiştir.

Literatür çalışmalarında arazi ve arsa düzenlemesi kentsel arazi gelişimi için kolay veya hızlı bir çözüm olmadığı için eleştirilmiştir (Sorensen, 2000a). Birçok araştırmacı tarafından arazi ve arsa düzenleme süreçleri, yüksek kentsel arazi talebine cevap verebilecek kadar hızlı ve basit olmalı diye önerilmiştir (Mathur, 2012; Türk, 2003; Karki, 2004; Çete, 2010; Sorensen, 2000; Türk, 2005; Mathur, 2013; Agrawal, 1999). Araştırmalar arasında arazi ve arsa düzenleme projeleri ile ana plan arasında bir bağlantı kurulması gerektiği ve belediyenin detaylı planlaması ile bina düzenlemelerinin bütünleştirilmesi gerektiği konusunda bir fikir birliği bulunmaktadır (Sorensen, 2000a; Çete, 2010; Larsson, 1997; Sorensen, 2000; Türk, 2005; Mathur, 2013; Archer, 1992; Agrawal, 1999). Arazi ve arsa düzenlemesinde arazi politikası yeni yerleşmiş alanlarda kentsel altyapı sağlanmasına ve hizmetlerine değinmelidir. Belediyeler genellikle ana altyapıyı sağlamakta ve diğer tesislerin tedarikini özel sektör geliştiricileri uygulamaktadır. Bu durumda ana altyapıya en yakın olan arazi geliştiriciler tarafından geliştirilmekte ve ana altyapıdan daha uzakta olan arazi genellikle bakımsız kalmaktadır. Bu durumun üstesinden gelmek için altyapı inşaatları ve maliyetleri arazi ve arsa düzenleme sürecine dâhil edilmelidir (Mathur, 2012; Türk, 2007; Mathur, 2013). İyi uygulamaların bir parçası olarak, arazi ve arsa düzenleme dilinde aynılık

sağlanmalı, arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili yasalarla bütünleştirilmeli ve arazi ve arsa düzenlemesi ile diğer arazi düzenleme araçları arasındaki ilişki kurulmalıdır (Türk, 2005). Arazi ve arsa düzenleme uygulamaları etkin bir kendi kendine finansal araç olması için arazi düzenleme süreci maliyeti geri kazanımı sağlamalıdır (Mathur, 2012; Sorensen, 2000a; Larsson, 1997; Türk, 2007; Mathur, 2013; Archer, 1992; Agrawal, 1999). Diğer yandan arazi ve arsa düzenleme uygulamaları yetersiz kentsel koşulları olan alanlardaki uygulamalarda proje alanı içindeki her türlü ekonomik koşullara cevap verebilmelidir. Düşük gelir gruplarının sosyal ve ekonomik hedeflerini desteklemek için, düşük maliyetli evlerin inşaatını sağlayacak arazi büyüklükleri sağlamalıdır (Sorensen, 2000a; Sorenson, 2000; Karki, 2004; Larsson, 1997; Li ve Li, 2007). Diğer bir yandan arazi ve arsa düzenleme süreci şeffaf olmalıdır ve bütün aktörler faaliyetlere, süreçlere, hesaplamalara erişebilmelidir (Agrawal, 1999; Mathur, 2012).

2.1.2. Resmi kurumlarca (res'en) yapılan arazi ve arsa düzenlemeleri

Arazi ve arsa düzenlemelerinin bütün ülkelerdeki uygulamalarında tamamen kamu yönetimi (yerel yönetim) tarafından resen, hiç kimsenin iznine gerek kalmadan yapılan uygulama yöntemine resmi alan düzenlemesi denir. Almanya ve Japonya'da büyük bölgelerde yapılan uygulamalarda kullanılmaktadır. Süreci kısaltması, anlaşmazlıklarda kamunun müdahalesini kolaylaştırdığı için bu yöntem tercih edilmektedir (Yıldız, 1983).

2.1.3. Gönüllü arazi ve arsa düzenlemeleri

Gönüllü arazi düzenlemesi ise arazi sahiplerince oluşturulan birlikler, dernekler veya kooperatiflerce hazırlanan ve yetkili kamu kuruluşlarınca onaylanan düzenleme şeklidir. Bu yöntem Almanya, Japonya, Fransa ve Hollanda'da küçük alanlarda yapılan uygulamalarda kullanılmaktadır (Yıldız, 1983).

2.1.4. Alan eşdeğerliği yöntemine göre arazi ve arsa düzenlemeleri

Alan eşdeğerliği yöntemi arazi ve arsa düzenleme yöntemleri içerisinde esas olarak düzenlemeye tabi tutulan tüm arazi ve arsaların bedellerinin eşit olduğu ilkesine dayanmaktadır. Bu yöntem 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi hükümlerine göre Türkiye'de uygulanmaktadır. Aynı zamanda Almanya'da yapılan hamur uygulamalarında,

alan ölçütüne göre dağıtım veya değere göre dağıtım Alman mevzuatı (AİY, md 58/1) uyarınca eşdeğerlik ilkesine göre yapılmaktadır (Akçeşme, 2006).

2.1.5. Bedel eşdeğerliği yöntemine göre yapılan arazi ve arsa düzenlemeleri

Bedel (değer) eşdeğerliği arazi ve arsa düzenlemesi içerisinde bir malikin taşınmaz malı düzenlemeden önce ve sonra aynı değerde olması ilkesine dayanmaktadır. Eşdeğerlik yönteminin uygulanabilmesi için taşınmazların düzenlemeden önceki ve düzenlemeden sonraki rayiç değerlerinin bilinmesi gerekir. Almanya (AİY md. 57) ve Japonya (LR md.94) gibi gelişmiş ülkelerde arsa düzenlemesinde dağıtım sırasında değer eşitliği yöntemi yaygın olarak kullanılmaktadır. Eşdeğerlik yöntemini kısaca eşit değerlere dayanan, bazı durumlarda hisselendirmeyi ortadan kaldıran, uygulamadaki olumsuzlukları en aza indirmeyi amaçlayan bir yöntem olduğu da söylenebilir (Ülger, 2004. 58).

2.1.6. Yapı hakkı eşdeğerliğine göre yapılan arazi ve arsa düzenlemeleri

Yapı hakkı eşitliği yöntemi münferiden Almanya'da küçük yerleşimlerde arazi fiyatlarının değişmediği alan eşdeğerliliği yönteminin uygulandığı sınırlı bölgelerde uygulanmaktadır. Arazi fiyatlarının sabit olduğu bölgelerde yapılan planlama ve uygulama çalışmalarında farklı taks ve kaks değerlerine sahip arsaların yer değiştirmeleri zorunlu olduğu durumlarda parseller yeni konumlanacakları yerde alansal olarak büyüyerek ya da küçülerek yapı haklarını korurlar. Yapı hakları yönünden eşitlik sağlanarak uygulama yapılır. Yapı hakkı eşitliği düzenlemeye giren arazinin bulunduğu bölgede taşıdığı yapı hakkını gittiği bölgede de aynen korumak için gerektiğinde alansal değişime uğramasıdır (Türkoğlu, 1988.58-64).

2.1.7. Arazi ve arsa düzenlemelerinde parsel bazında yapılan uygulamalar

Sınır düzeltmesi

İki parsel arasında, taşınmazın kullanımını etkileyen sınırın olması ve bunun parsel alanlarının değişmemesi şartıyla ve parsel sahiplerinin anlaşmasıyla gerçekleşen düzeltme işlemine sınır düzeltmesi denir. Arazi ve arsa düzenlemelerinde uygulama planlara uygun imar parseli oluşturmanın en basit ve kolay şekli, sınır düzeltmesidir. Sınır düzeltmesinde temel alınan kriter, iki parselin sınır düzeltmesi yapıldıktan sonra parsellerin alanlarının değişmemesi gerektiğidir (Uygun, 2011. 11). Sınır düzeltmesi işlemiyle yeni parseller

üretilememekte, var olan mülkiyet sınırları imar verilerine göre biraz daha kullanışlı hale getirilmektedir (Akçeşme, 2006).

İfraz

Bir parselin bölünerek ayrılması işlemini, yani tapuda tek bir parsel şeklinde kayıtlı olan taşınamayacak boyutta malın, düzenlenmiş bölge planına uygun şekilde birden fazla parçaya ayrılması ve bu şekilde tescil edilmesi işlemi ifraz olarak adlandırılmaktadır (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 4. maddesi). Uygun ise bir parselin plan ve yönetmelik hükümlerine göre en az iki parçaya bölünme işlemi olarak tanımlanmıştır (Uygun, 2011. 11).

Tevhit

Parsellerin birleştirilme işlemini, tapuda ayrı ayrı kayıtlı olan ve birbirine bitişik şekilde yer alan birden fazla taşınmazın tek bir parsel şeklinde birleştirilmesi tevhit işlemidir (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 4. maddesi). Uygun ise plan ve yönetmelik hükümlerine göre en az iki parselin birleştirilme işlemi olarak tanımlanmıştır (Uygun, 2011. 11).

Terk

İmar planlarının uygulanabilmesi için oluşturulacak imar parsellerinin oluşumu sırasında mülkiyetlerde bedelli veya bedelsiz olarak bir kısmı veya tamamının kamu kullanışları için terk edilmesi işlemidir (Mutlu, 2013. 24).

2.1.8. Ön denetim

Kentlerin gelişme alanlarında arazi ve arsa düzenlemelerinin önünde oluşabilecek engelleri kaldırmak için kullanılan bir yöntem olarak ön denetim kullanılır. Ön denetim bir kamulaştırma değildir, bir gözlemdir ve araştırmadır. Gelişme alanlarındaki mülkleri imarlı altyapılı arsa haline dönüştürmek için yapılacak araştırmalar ve çalışmalardır. Kent çeperlerinde kentin gelişme yönlerinde ön denetim bölgeleri oluşturulur. Ön denetim yapılan bölgelerde arazilerin güncel değerleri piyasa koşullarına göre tespit edilir. Arazi değerlerinin doğru belirlenebilmesi için ön denetim bölgesinde her türlü alım satım işleminde belediyelere şufa hakkı tanınmalıdır. Şufa hakkı nedeniyle alım satım işlemleri gerçek

değerinden yapılır. Ön denetim bölgesinde piyasa hareketleri yönünden belli bir süre izlenerek arazilerin yaklaşık (gerçeğe en yakın) değerleri belirlenir (Güttler, 1988).

2.1.9. Ön edinim

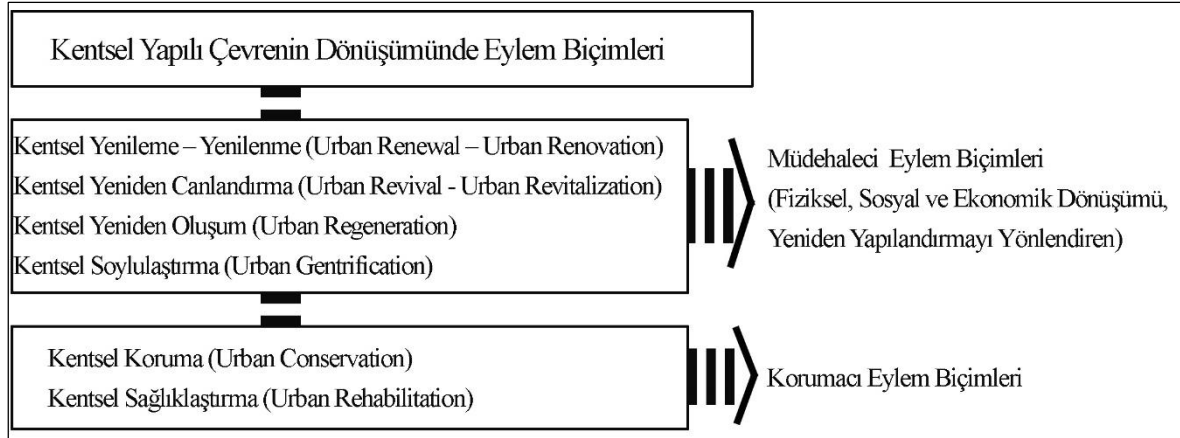
Kentin ön denetim bölgesine doğru gelişme potansiyelinin artmasının gözlenmesi üzerine, bölgede mülk sahipleri ile ön edinim anlaşması yapılır. Ön edinim bir kamulaştırma değildir, mülkiyetin düzenleme sonuna kadar geçici devridir. Bölgede yerel yönetim öncülüğünde mülk sahipleri ile birlikte imarlı, alt yapı kentsel arsalar üretmektir (Güttler, 1988).

2.1.10. Kentsel yapı alan düzenlemesi

Kentsel yaşam kalitesini arttırmak için çağdaş kent ve çevre standartlarının sağlanması, fiziksel, sosyal etkileşimli ve güvenli kentsel alanlar oluşturulması ve bu alanlardan toplumun eşit şekilde faydalanabilmesi için yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları olarak karşımıza çıkmaktadır (Lichfield, 1992; Akkar, 2006). Roberts ve Sykes (2000) ise fiziksel, toplumsal, çevresel ve ekonomik koşulların iyileşmesine katkı sağlayan kapsamlı ve bütünlük bir eylem bütünü olarak tanımlamaktadır. Kentsel yapı alan düzenlemesi yani kentsel dönüşüm birbirine entegre edilen politikaların meydana getirdiği projelerin ortaya konularak, yeni kentsel alanların üretilmesinden ziyade mevcut alanların yeniden planlanarak kaybolan veya azalan yaşam kalitelerinin artırılmasıyla ilişkili bir kavramdır.

Kentsel dönüşüm için araştırmacılar birçok açıklama yapmıştır. Kentsel alanlar çevresel, fiziksel, sosyal ve ekonomik gibi etkenlerin olumlu veya olumsuz etkileşimleri sonucu olarak değişime uğrar ve dönüşüm ihtiyacı ortaya çıkan alanlarda ihtiyaçlara göre mekânın değişmesidir (Yerliyurt, 2008). Batı ülkelerinde ise kentsel dönüşüm mekansal sorunların çözümünü sağlayan ve olumsuz değişime uğrayan bir bölgenin çevresel, fiziksel, sosyal ve ekonomik koşullarına kalıcı çözümler getirmeye çalışan kapsamlı bir eylem ve vizyondur (McDaniel, 2010.43). Kaybedilen ekonomik canlılığın yeniden geliştirilmesi, pasif olan toplumsal bir işlevin aktif hale getirilmesi, toplumsal soyutlanmanın olduğu alanlarda bütünlüğünün sağlanması ve çevresel kalitenin (ekolojik dengenin) kaybolduğu alanlarda dengenin yeniden sağlanmasıdır (Sarp, 2016.7).

Dünyada birbirinden farklı kentsel dönüşüm uygulamaları yapılmıştır. Böyle bir durumun yaşanması doğaldır, çünkü her bir uygulama birbirinden farklı özellikler ve kültürel değerler barındırmaktadır. Ayrıca yönetimlerin aldığı kararlar ve projeleri yürüten kurumlar veya kuruluşlar farklı amaçlar doğrultusunda bu konuyu ele almaktadır. Şekil 2.1’de kentsel dönüşüm eylem biçimleri kısaca sunulmuştur.



Şekil 2.1. Kentsel yapıyı çevrenin dönüşümü (Demirsoy, 2006)

Kentsel yapıyı çevrelerin dönüşümünde arazi kullanımındaki temel değişimlerde yerleşim, ada-parcel, yapı ölçeğinde bileşenlerden oluşan kentsel yapıyı çevreler farklı çıkarılara ve beklentilere sahip aktörlerin istekleri, amaçları, kaynakları, sınırları ve birbirleri ile ilişkileri sonucu oluşmaktadır. Yapılı çevreyi anlamak bu aktörleri, onların isteklerini, amaçlarını ve birbirleriyle olan ilişkilerini bilmeyi gerekli kılmaktadır. Türkiye’de kentsel yapıyı çevrelerin üretim ve biçimlendirilmesi, planlama sistemine bağlı olarak yürütülmekte ve denetlenmektedir.

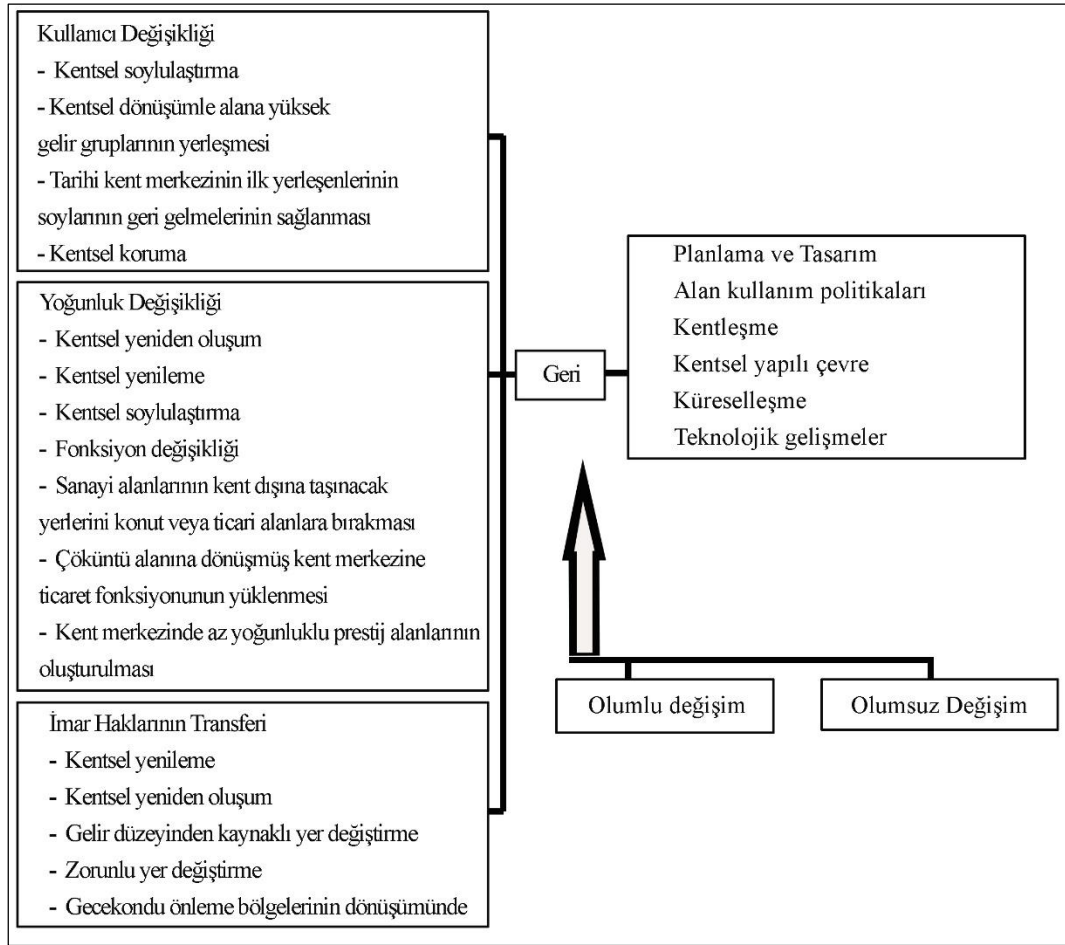
Kentsel yapıyı çevre arazi kullanımı, ulaşım sistemleri ve fiziksel çevre birleşiminde insan aktivitelerini içeren bir bütündür. Hall ve Doe (2000) yapıyı çevrenin bileşenlerini üç seviyede tanımlamaktadır. İlk seviyede yerleşim, ikinci seviyede alan morfolojisi ve üçüncü seviyede parsel ölçeğinde bileşenler yer almaktadır (Tekel ve Arı, 2013).

Kentsel dönüşümü sadece fiziksel yapılardaki müdahale olarak ele almamak kentsel dönüşümle meydana gelen değişimleri de ele almak gerekir. Kentsel yapıyı çevrenin dönüşümü, iyileşmesi fiziksel ve sosyal gelişimdir. Kentlilerin ihtiyacını karşılayamayan yetersiz kalan çevrenin kaliteli ve sağlıklı hale getirilmesidir. Bu alanların kentsel yaşam standartlarına uygun hale getirilmesiyle yaşam kalitesi artmaktadır. Özellikle yeni

oluşturulan çevrenin kalitesini tasarım ilkeleri belirlemektedir. Bu noktada oluşturulan kaliteli mekânlarla kentin ve kentlinin arasındaki ilişkide insan-mekân karakterlerinin güçlenmesi sağlanmaktadır. Bu alanlara getirilen kaliteli tasarım ilkeleriyle ortaya çıkan mekânlar belli gelir durumları yüksek tabakalara hitap etmekte ve kent bütünlüğüne uyumu sağlanmaktadır. Kentlilerin yaşam koşulları için yeterli altyapının olmadığı çok yoğunluklu alanlardan daha kaliteli yaşam mekânlarının oluşturulduğu, açık yeşil alanlarla doğayla bütünlük sağlayan, teknik altyapının yetersiz kalmadığı, sosyal ve kültürel ortamların oluşmasına zemin hazırlayan az yoğunluklu alanlar oluşturulmaktadır.

Sağlıklı gelişen kentlerde geçmişten geleceğe uzanan tarihsel süreklilikler ve özgün kimlikler korunurken kentin zaman ve mekân içindeki değişimleri bu özelliklerini etkilemektedir. Özellikle tarihin özünü oluşturan tarihi kent merkezleri tarih havasından koparılmakta ve ekonomik bir araç olarak kullanılmasıyla bu değişim gerçekleşmektedir. Bu alanların ruhunu yaşatan ilk yerleşenlerinin aidiyet duygusu güçlendirilmeli ve yaşadıkları kentleri sahiplenmeyi ve sonuçta var olan kent kimliklerinin korunması sağlanmalıdır.

Kentsel yapılı çevrenin dönüşümü mekânsal ve sosyal bir iyileşmedir. Kentsel çevrede oluşturulan bu iyileşme sürecinde belirlenen tasarım kriterlerine göre mekânsal alanlarda fonksiyon değişikliğiyle yaşam koşullarını olumlu etkileyen çevreler tasarlanmaktadır. Şekil 2.2’de kentsel yapılı alanlardaki kentsel değişim etkenleri verilmiştir.



Şekil 2.2. Kentsel yapı alanlarda kentsel değişim etkenleri

2.1.11. İmar hakkı transferi

İmar hakkı transferi kentsel yapı çevrelerde yapılaşmaya izin verilmeyecek yerlerde (uygulama yapılan bölgede kentsel sit alanları, doğal sit alanları, sulak alanlar, tarım alanları, doğal koruma alanları vb. kentsel dokusu ve silüyeti kesin korunacak bölgelerde) konutu bulunan kişiler ile düzenleme nedeniyle aynı bölgeden parsel verilemeyen kişilerin imar hakkını başka bir alana transfer edebilme imkânı sunulması olayıdır. Mataracı ve arkadaşları (2017) sahip olunan gayrimenkulün korunarak veya bundan kar edilebilmesini sağlayan kentsel dönüşüm/gelişim gibi imar değişimlerinin özel mülkiyetteki bir kısım hakların kısıtlanmasına çözüm getiren “İmar Hakkı Transferi-İHT” olarak tanımlamışlardır. Planlama sonucu yapılan düzenleme ile arazilerin mevcut bulunduğu alanların zorunlu olarak kamuya bırakılması gereken durumlarda taşınmazların haklarının eşdeğerlilik ilkesine göre başka imarlı alanlara taşınması ya da isteğe bağlı olarak emlak borsasında menkulleştirilmesidir.

Hakları aktarılabilecek taşınmazların varsa gayrimenkul borsalarındaki işlemlerden, Gayrimenkul Yatırım Ortaklık (GYO) firmalarından, uluslararası yetkisi olan arazi ve arsa değerlendirme kuruluşlarından hakları kısıtlanan taşınmazların gerçek değerleri alınması gerekir. Gerçek değerleri ile gidecekleri yani alıcı yerin değeri belli olduktan sonra transfere konu olan haklar gönderici ve alıcı yerin değerlerine göre haklar zeminde büyüyerek ya da küçülerek mekânda yerini alır.

İmar hakkı transferi.

- Kentsel yenileme
- Kentsel yeniden oluşum
- Gelir düzeyinden kaynaklı yer değiştirme (Bu alanlardaki imar haklarının kentin gelişme alanlarında, daha düşük maliyetli alanlara transfer edilmesi)
- Zorunlu yer değiştirme (kentin zorunlu sosyal donatı ihtiyacı için bölgedeki insanların başka alanlara taşınması)
- Gecekondu önleme bölgelerinin dönüşümünde (mevcut imar haklarının kendilerine konut tahsisine yetecek düzeyde olmayan hak sahiplerinin haklarının kentin daha uygun fiyatlı bölgelerine aktarılması)

gibi amaçlarla kullanılabilmesinin yanında.

- Tarım alanları, açık yeşil alanlar, rekreatif alanlar, kırsal karakteri olan alanlar, kıyı alanları, mineral kaynaklar ve yeraltı sularının olduğu alanlar, yamaçlar ve manzara noktaları, su kalitesi korunması gereken alanlar, sulak alanlar, yaban hayatı koruma alanları, altyapı yetersizliği olan alanlar, tarihi ve kültürel alanlar gibi alanlarının korunmasında da kullanılmaktadır.

Türkiye’de İmar Haklarının Transferi

Amerika’da ve dünyanın çeşitli kapitalist ülkelerinde kullanılmakta olan İHT plan uygulama aracı ülkemiz yasal mevzuatında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda yer almaktadır. 2004 yılında 5226 sayılı kanunun sekizinci maddesiyle 2863 sayılı kanunda yapılan değişiklikle koruma kararlarıyla hakları kısıtlanmış alanlarda bu kısıtlı

hakların aktarım bölgesi olarak tanımlanan alanlara aktararak faydalanabilecekleri belirtilmiştir. Türkiye’de mülkiyet haklarının değişim değerlerinin kullanım değerlerinden ayrılması ile imar hakkı transferi 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği’nin 13. maddesinde imar hakkının başka bir alana aktarılması olarak yer almıştır. 3194 sayılı İmar Kanununda imar hakkı transferi plan uygulama aracı karşılığını bulmadığından, söz konusu Kanun maddesinin bugüne kadar uygulama şansı olmamıştır.

İmar haklarının bir transferi olarak gayrimenkullerin menkulleştirilmesi

Dünya ülkelerinin emlak borsalarında imarlı, imarsız arsalar ve konutlar işlem görebilmekte bu sayede gayrimenkul ve türevlerinin alternatif sermaye piyasa aracı olarak borsalaşması sağlanmaktadır. Bu borsalarda işlem gören gayrimenkuller farklı değerlerdeki birden fazla gayrimenkulle takas yapılabileceği gibi aynı zamanda satış işlemleri de gerçekleşmektedir.

Gayrimenkul borsalarının uluslararası özelliğe kavuşması, gayrimenkule dayalı menkul işlemlerin yaygınlaşması gayrimenkul piyasasında kaynakların çeşitlendirilmesi önemli bir katkıdır. Kentsel gelişme için gerekli olan yapısız kentleşmeye uygun araziler ve kentsel arsalar bulmak, kentsel yenileme-kentsel dönüşüm için yapılı gayrimenkuller temin etmek çok hızlı ve kolay olmaktadır.

Kentsel gelişme için gerekli olan imarsız arazilerin toplanmasında borsada geçerli günlük değerler kullanıldığı için arazilerin imar öncesi ilk değer tespiti konusunda hiçbir sıkıntı ve anlaşmazlık olmamaktadır. Resmi ya da özel girişimcilerin imarlı kentsel arsa üretimi için katılımcı paydaşların katılım pay değerleri borsa değerlerine göre tespit edilmektedir. Böyle bir sistemde gayrimenkullerin işlem görmesi sektör açısından şeffaflık sağlayarak hakların kullanımında daha güvenilir bir ortam yaratmaktadır.

Ülkemizde gayrimenkul sektöründe yerli/yabancı yatırımcıların güven ortamı içerisinde işlemlerini gerçekleştirebilmesi için kayıt dışı ve düzensiz yapısını ortadan kaldırarak düzenli, ölçülebilirliği ve şeffaf işlemlere zemin hazırlanmasını, gayrimenkul alım-satım ve kiralama işlemlerinin kayıt altına alınarak menkulleşmesini, küçük birimlerde satılabilmesi amacıyla MÜSİAD ve Yıldız Teknik Üniversitesi işbirliğiyle 2018 yılında Gayrimenkul Kıymetler Borsası A.Ş. kurulmuştur (Gaboras, 2019).

Türkiye’de taşınmaz mal hareketlerinin borsadan yedi yirmi dört yapılabilmesi, izlenebilmesi ve doğru bilgilere zamanında ulaşılması amacıyla bu borsa kurulmuştur. İleri teknolojinin getireceği olanaklarla yeni finansal araçlar bu borsa sayesinde kullanılmaktadır. Bu sürecin iş hacminin büyük olması ülke için istihdam yaratan kaynaklardan biri olmasını sağlamıştır.

Sistem devrede takas bank türü bir banka gibi hizmet vermektedir. Para tahsil edilmeden tapu devri yapılmamaktadır. Konut projesi uygulayan GYO’lar konut satışı için sertifika çıkarmaktadır. Gayrimenkul Sertifikası, gayrimenkul projelerine bireysel ve kurumsal yatırımcıların güvenle ortak olmalarını sağlayan bir yatırım aracıdır. Sertifikaların ihracının yapılabilmesi için konutların ruhsatları belediyelerden alınmaktadır. Bu sertifikalar aynı zamanda borsada işlem görebilmektedir. Borsaya sunulacak sertifikalarda bir metrekaare konut için birim bedel konulmaktadır. İstenildiği kadar sertifika alınabilmektedir veya satılabilmektedir (Borsa İstanbul, 2019).

2.1.12. Anlamlı büyüklük, bütünlük ve işlevsel ilişkiler

Planlamanın ve buna bağlı uygulamanın büyüklüğünü ve sınırlarını, kent çeperindeki mülkiyet dokusunun geçerli fonksiyonları belirler. Kent çeperinde çok önemli mikroklimaya sahip tarım alanlarının, orman alanlarının, su havzalarının bulunması gibi fiziki sınırlayıcılar ile nüfus artışı ve göçler bu uygulama sınırlarını belirler. Kentler dışarıdan sürekli göç almaları ile kent sınırları doğal sınırlayıcıları zorlayarak olumsuz saçaklanmalara neden olur. Parçaçıl uygulamalar, kent çeperindeki saçaklanmaları arttır. Her yerleşmenin kendi kendine ya da çevresindeki yerleşkelerle oluşturduğu bölgede, bölge bazında kendi kendine yeterli hale gelmesiyle kontrolsüz güçler sınırlandırılarak kentlerde kontrolsüz büyümeler önlenmiş olur.

Literatürde mahalle birimi (neighborhood unit) çalışmalarının uzun bir tarihi bulunmaktadır. Mahalleler, özelleştirilmiş mekânsal alternatifler sağlamak için en bilindik ve planlamada uygulanabilir kimlik ve eylem birimleridir (Park ve Rogers, 2015).

Mahallenin alan büyüklüğü ile ilgili yapılan çalışmalara bakıldığında 1920 yılında MacKenzie merkezde bağımsız merkezi iş alanlarının bulunduğu tek ve çok aileli konutlarla çevrelenen ana caddesi bulunan 1350 feet yarıçapa (çeyrek mile = 402,24m) ve yaklaşık 131

acres (yaklaşık 53 ha) araziyi kaplayan alanı bir mahalle olarak tanımlamaktadır (Nolan, 1927).

Aynı zamanda Clarence Perry, mahalle birimi teorisini önermiştir. Perry'in mahalle biriminin merkezinde bir ilkokul vardır ve okula beş dakikalık yürüme mesafesinden (çeyrek ile yarım mile yarıçaplı) oluşturulan alanda 5000'den 9000 kişiye kadar nüfusun yaşayabileceği ve bu birimin büyüklüğü 160 acres (yaklaşık 65 ha) olarak tanımlanmıştır (Perry, 1929; Lawhon, 2009).

Stein (1942) Perry'nin fikrini yarım mile yarıçapına kadar genişleterek bir mahallenin merkezine günlük ihtiyaçlar için küçük bir alışveriş merkezi ve bir ilkokul yerleştirmiştir. Bu birimlerin üç tanesinin birleşmesinde bir lise ve bir veya iki büyük ticaret merkezi oluşturulmuştur (Mumford, 1954; Stein, 1949). Stein'in mahalle birimi 500 acres (yaklaşık 202 ha) bir araziye içine alan bir yerleşim büyüklüğünü kapsamaktadır.

Benzer şekilde, N. L. Engelhardt Jr.'da 1943'te okullara bağlı olarak farklı mahalle ölçekleri sunmuştur. Engelhardt, bir oyun alanına ve kreşlere çeyrek mile bir yürüyüş mesafesi (yaklaşık 402m) ve ilkokula maksimum yürüme mesafesi olarak yarım mile (yaklaşık 804m) yarıçaplı yaşam birimi önermiştir (Gallion, 1950; Bailly, 1959). Bu birimde bir ilköğretim okulu etrafında tanımlanan bir mahallede 1700 ailenin (o dönemin aile büyüklüğüne göre 6000 kişi) yaşayacağını varsaymaktadır.

Duany ve Plater-Zyberk (1994) ve Nelessen (1994) 3,0 mph (1609x3=4827m) hızla beş dakikalık bir yürüyüş (çeyrek mile yarıçaplı alan = 51ha) standardını ve birimin merkezinde otobüs durakları, otoparklar ve bir okul önermişlerdir. Calthorpe (1993)'ün mahalle biriminde 2.27 mph (1609x2,7=3652m) yürüme hızını dikkate alarak 2000 feet (2000x3048=609.6m) yarıçapla (yarım daire şeklindeki mahalle, 160 acres (58,4ha - 65ha) alan büyüklüğü) on dakikalık bir yürüme süresini desteklemiştir (Hornik, 1994; Hur vd, 2010).

Spreiregen ve De Paz (2006) 6 dakikalık sürüş mesafesinde merkezinde bir eczane, otomobil hizmetleri ve bir süpermarket gibi kullanımların bulunduğu 7.500-20.000 nüfusa sahip mahalleler önermiştir. Araç hızı 30 mph olduğu varsayıldığında, 3 miles bir yarıçapı (yaklaşık 4828m), 18.000 acres (yaklaşık 7300 ha) bir alanı kaplamaktadır.

Mahalle biriminde literatürdeki çalışmalardan görüldüğü üzere mahalledeki nüfus, alanlar, temel kamusal tesisler ve yürüyüş mesafesi gibi kavramlar dikkate alarak alan büyüklükleri oluşturulmuştur. Yapılan çalışmalar mahalle büyüklükleri üzerine yoğunlaşmıştır. En küçük AAD uygulama alanı büyüklüğü ile ilgili çalışmalara rastlanmamıştır.

Kentsel planlamada mahalleleri oluşturan en küçük komşuluk birimi ve anlamlı uygulama alanı büyüklüğünü bulmak için nüfus verileri ve donatı standartlarının dikkate alınması gerekir. Planlamada anlamlı alan büyüklüğünün hesaplanmasında çıkış noktası eğitim alanları olması gerekir. Ülkemizde ilköğretim, ortaöğretim ve lise eğitimleri mecburidir. Bu durumda.

TÜİK 2017 verilerine göre toplam okul çağı yaş grubunun toplam nüfusa oranı %18.608 bulunmaktadır. İlkokul, ortaokul ve lise eğitim birimlerinde en az üçer derslikten bir eğitim biriminde 36 derslik olmalıdır. Her derslik için 20 öğrenci olduğu kabul edilirse eğitim biriminde toplam 720 öğrenci bulunmaktadır. Bu durumda nüfusun %18.608'si 720 kişi ise toplam nüfus 3869 kişidir. Türkiye 2017 yılı ortalama hane halkı büyüklüğü 3,4 kişi/ailedir ve bu da 1138 aile yapar ve 1138 konut (daire) ihtiyacı vardır.

Planlı alanlar yönetmeliğine göre kişi başı brüt konut alanı $40m^2$ dir. Bu durumda $3,4 \times 40 \times 1138 = 154768m^2$ konut alanı gerekir ayrıca konut alanı kadar sosyal donatı alanına ihtiyaç vardır. Bu durumda *en küçük uygulama alanı 31ha olmaktadır.*

Anlamlı alan büyüklüğünde baz alınan eğitim alanlarında birimin merkezini ana okulları oluşturmalıdır. Arazi kullanım standartlarına göre anaokullarının yürüme mesafesi 200m-400m arasında değişmektedir (Ersoy, 2009.16). Buna göre anaokullarına yürüme mesafesi ortalama 300m alınabilir. 300m olan yürüme mesafesi normal yürüme hızıyla dakikada 60m olarak alındığında (Beng vd, 2016; Alsancak, 2020) beş dakikalık yürüme mesafesine karşılık gelmektedir.

Kentsel alanlarda en kısa yürüme uzaklığı olarak kabul edilen beş dakikalık yürüyüş ile erişilebilen alan en küçük planlama ve AAD uygulama alanı olarak kabul edilebilir.

300m yarıçaplı bir dairenin alanı 28.26ha olarak bulunmaktadır. Bu büyüklük yönetmelik ve standartlara göre bulunan 31ha'lık anlamlı büyüklüğe çok yakındır. Anlamlı nüfus

büyüklüğü ise yaklaşık 4000 kişidir. 4000 kişi küçük bir kasaba veya kentlerde küçük bir mahalle büyüklüğüdür. En az 28ha ve üstü alanlarda yapılan AAD uygulamaları hakçalık ilkesine göre daha doğru sonuçlar verir. Alan daha küçük olursa planla getirilen kamusal fonksiyonlar uygulama sınırı dışında kalabilir.

2.2. Hakçalık/Eşdeğerlilik Kavramı

Planlamada eşitlik kavramı toplumdaki farklı toplulukların olanaklara veya fırsatlara aynı oranda erişme olgusu olarak ele alınabilir. Eşitlik her bir bireye aynı şekilde davranmak değildir (Ayhan, 2009).

Arazi ve arsa düzenleme uygulamalarında *eşdeğerlilik* kavramı düzenlemeye giren gayrimenkulün yeni konumlanacağı alanda mevcut değerinin karşılığı olan alana veya değere sahip olmasıdır. Yalpir ve Ekiz (2017. 60)’e göre eşdeğerlilik esaslı arazi ve arsa düzenlemesi kadastro parsellerinin düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası değer değişiminin birbirine eşit olması olarak tanımlanmıştır. Düzenleme sonunda ne kâr eder ne de zarar. Eşdeğerlik kavramı arazi ve arsa uygulamalarında karşımıza alan eşdeğerliliği, bedel eşdeğerliliği ve yapı hakkı eşdeğerliliği yöntemleri olarak çıkmaktadır.

Kent planlama literatüründe İngilizce olan “equity” sözcüğü Türkçeye “hakçalık” veya “hakkaniyet” olarak çevrilerek kullanılmaktadır. Türk Dil Kurumu “hakçalık” kavramına bir açıklama getirmemiştir fakat “hakkaniyet” kelimesini “hak ve adalete uygunluk” olarak tanımlamıştır (Çalışkan, 2017).

Bu açıklamalardan hareketle arazi ve arsa düzenleme çalışmalarında *hakçalık* kavramı hak ihlallerini önleyerek doğal ve kültürel kaynakların kullanılması ve korunmasında eşit hak ve sorumluluklara sahip olma ve kamu karar verme mekanizmalarına eşit katılma hakkını kapsamaktadır (Yiğitbaşıoğlu, 1998). Günümüzdeki ve gelecekteki toplumun her kesiminin doğal ve sosyal kaynaklardan eşitçe yararlanabilmesini ifade etmektedir (Çavuş ve Koç, 2017). Hakçalık kavramı yaygın olarak eşdeğerlilik anlamında da kullanılmaktadır. Arazi ve arsa düzenlemelerinde hakçalık/eşdeğerlilik kavramları düzenlemeye giren taşınmazların düzenleme sonrasında oluşan kâr ve zararların kamu ile eşit olarak paylaşılarak yeni oluşan parsellerin düzenleme öncesi ve sonrası değer oranına göre dağıtımındır.

Mutlu ve Balaban (2016) ise “hakçalık” kavramını farklı ele alarak iyi bir yerleşmeden daha iyi bir toplumsal durumu ifade ettiğini belirtmiştir. Bu kavramı siyasal ve dini inanç farklılıklarına, farklı etnik guruplara, ırklara ve cinsiyete bakılmaksızın yaşam için temel ihtiyaçların hakça karşılanması olarak açıklamışlardır. Hakçalık bireysel konulardan ziyade mekânsal alanlardaki eşitsizliklerle daha alakalıdır. Bireysel eşitsizlikler mekânsal eşitsizlikler nedeniyle tekrar tekrar üretilmektedir. Bu nedenle doğal ve mekânsal kaynakların kullanılmasını gerçekleştirecek planlama çalışmaları durumu düzeltmek amacını gerçekten benimsemesi ve planlama alanındaki kaynakların hakça kullanılmasını hedefi haline getirmelidir (Çavuş ve Koç, 2017).

Arazi ve arsa düzenleme işlemlerinde mülkiyet sahiplerine hakça dağıtım yapılması düzenleme işlemleri için oldukça önemlidir. En eski adalet dağıtım ölçütü hakçalıktır. Hakçalık sosyal etkileşimin birçok alanında kullanılan görelî bir kavramdır. Hakçalık ilkesi etkileşimdeki girdi ile çıktı arasındaki oranla ilgilidir. Hakçalık kuramı Sosyal Mübadele Kuramının (Social Exchange Theory) bir uzantısıdır. Bu kurama göre kişiler ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla değiş-tokuş ilişkisi içinde etkileşim sağlamaktadırlar. Bu ilişkide yatırımlar ve sonuçlarının adil olması ilişkiyi belirleyen noktadır. Sosyal ilişkilerde neyin hakça olduğunu herhangi bir durumda belirleyecek mutlak sayılabilir bir ölçüt yoktur. Adalet kavramının algısının oluşması ve ölçütlendirilmesi önemli bir role sahiptir. Hakçalık kavramı sosyal bir durumdur ve insanlar kendilerini hakça gösterme arayışındadırlar (Atalay, 2007). Arazi ve arsa düzenlemesinde ise hakçalık kavramı düzenlemenin ana ilkesi olarak ele alınmalı ve bunun sonucunda kaliteli kentsel mekânlar tasarlanmalıdır.

2.3. Kentsel Yaşam Kalitesi

Yaşam kalitesi kavramı yerel, ulusal ve uluslararası araştırma platformlarında birçok değerlendirmeye açık bir kavramdır. Bu kavram farklı alanlardaki birçok bilim insanları tarafından yapılan çalışmalarda farklı açılardan ele alınmış ve tanımlanmıştır. Bu nedenle yaşam kalitesinin birçok tanımına rastlamak mümkündür. Bu tanımlarda ortak olan noktalar bireyin hayatına ilişkin nesnel değişkenlere ve bireyin kendi algısı doğrultusunda oluşan öznel değişkenlere bağlı olduğudur (Tosun, 2013). Yaşam kalitesi kavramı çevresel kalite, yaşanılabilirlik ve sürdürülebilirlik gibi kavramlarla birlikte kullanılmakta bu kavramları temel alan çalışmalarda kavramların genel görülmekte ve bu konuda farklı disiplinlerdeki bilim adamları tarafından çok çeşitli tanımlara rastlanmaktadır (Dissart ve Deller, 2000).

Szalai'ye (1980) göre, yaşam kalitesi göstergeleri, belirli insan gruplarının refahını karakterize ettiği ölçüde sosyal göstergelerdir, ancak hem nesnel olarak gözlemlenebilir gerçeklere hem de insanların kendi yaşamları hakkındaki öznel değerlendirmelerine dayanmaktadır. Diener ve Suh (1997) yaşam kalitesini belirlemek için felsefi yaklaşımda bulunmuş, Wheeler (1991) bir sağlık programı için insanların yaşam kalitelerini belirleyen unsurları anket kullanarak ölçmüş, coğrafi bir perspektif kullanan Cutter (1985), mekânla ilgili üç boyutta nesnel ve öznel bilgiler içeren bir yaşam kalitesi modeli önermiştir. Van Kamp vd. (2003) yaşam kalitesi kavramını çevrenin ölçülebilir mekânsal, fiziksel ve sosyal bileşenleriyle, algılanma biçimlerini bir arada ve buna göre bireysel etkilerin de değerlendirildiği bir yaklaşımla ele almıştır.

Kentsel altyapı, sosyal donatı alanları, ulaşım ve konut alanlarının toplumsal, ekonomik ve mekânsal öğeler açısından belirlenen standartların üzerinde olması ve kentte yaşayanların bu olanaklardan eşit yararlanmasıdır (Geray, 1998). Kentte çağdaş kent ve çevre standartlarının sağlanmasının yanı sıra yararlanma haklarının herkese sağlanmasıyla da ilgilidir (Torunoğlu, 1997; Üçer, 2009).

Daha birçok bilim insanı yaşam kalitesini ölçmek için psikolojik, sosyal, ekonomik ve coğrafi gibi birçok unsuru farklı şekillerde değerlendirerek ideal yaşam kalitesini tanımlamaya çalışmıştır. Literatüre dayanarak, belirli yerlerde yaşam kalitesini nasıl artırılacağı konusunda önerilerde bulunmak zordur. Birçok çalışmada yaşam kalitesinin ortaya çıkması gereken kolaylıklar için bir değer elde edilmeye çalışılmıştır.

Birçok farklı tanımla bulunmasına karşın yaşam kalitesinin bireyin hayatına ilişkin objektif değişkenlere ve bireyin kendi algılaması doğrultusunda şekillenen sübjektif değişkenlere bağlı bir kavramdır. Bu bağlamda kentsel yaşam kalitesi nitel/sübjektif ve nicel/objektif bileşenleri olarak iki kategoride değerlendirilmelidir.

2.3.1. Nitel kentsel yaşam kalitesi bileşenleri

Niteliksel/sübjektif yaşam kalitesi kişinin yaşam anlayışı ile belirli ya da belirsiz içsel (memnuniyet) standardının uyuşması olarak tanımlanmaktadır. Sübjektif (nitel) yaklaşım, çalışılan kişi veya grupların algılarına, görüşlerine, yer ve aidiyet duygusuna, okunaklılık, ortak belleklerine ve zihinsel durumlarına odaklanarak yapılan çalışmalardır (Kladivo ve

Halás 2012; Kabadayı, 2006; Oktay, 2007; Marans ve Stimson, 2011; Marans, 2012). Geçmişten günümüze yaşam kalitesinin araştırılması için birçok çalışma yapılmış ve bu çalışmalarda algılama, değerlendirme ve memnuniyetlerinin ölçülmesi gibi sübjektif veriler kullanılmıştır (Marrans, 2007; Poor vd, 2014). Ayrıca çalışmalarda daha önce kullanılan yaşam koşulları yerine yaşamın çok boyutlu deneyimi konularına ağırlık vermişlerdir (Campbell vd, 1976; Rezaei, 2015). Bu nedenle yaşam kalitesinin büyük ölçüde bireyin refahına ve refah algılarına bağlı olduğu açıktır (Qawasmeh, 2014).

Niteliksel göstergeler kentlerde yaşayan kişilerin kentsel hizmetlerden duydukları memnuniyet düzeylerini göstermektedir (Psatha vd, 2011). Niteliksel göstergelerle yapılan ölçümler tatmin düzeylerine ilişkin daha detaylı analizlerin yapılmasına olanak sağlamaktadır. Ülkemizde öznel göstergelere dayalı kentsel yaşam kalitesini belirlemede önemli sayıda çalışmalar bulunmaktadır (Sarı ve Kındap, 2018).

Kentsel alanlarda, çevre koşulları, sosyal gelişim, etkileşim ve sağlığın temelini oluşturan unsurlar, demografi, güvenlik gibi niteliksel yaşam kalitesi göstergeleri konut ve çevresinin vaziyeti ile kişilerin algı ve memnuniyetleri çerçevesinde şekillenmektedir (Okumuş ve Eyüboğlu, 2015; Oktay, 2007). Buna bağlı olarak da konut ve mahalle memnuniyeti, taşınma arzusu, yaşadığı ortama aitlik duygusu, suç algısı, okul kalitesine ilişkin algılar, sağlık hizmeti algıları, komşuluk ilişkileri, yaşanılan çevrenin temizliği hakkında hisler, gürültü hakkında hisler, yönetim hakkında hisler, sağlık hizmeti memnuniyeti, kentsel sosyal donatı alanlarına duyulan genel mutluluk (genel refah) gibi birçok niteliksel kentsel yaşam kalitesi bileşenleri bulunmaktadır.

2.3.2. Nicel kentsel yaşam kalitesi bileşenleri

Niceliksel/objektif ölçütler veya göstergeler, bireysel ve çevresel boyuttaki ölçülebilir veya gözlemlenebilir göstergelere dayanan yaşam standartlarını göstermektedir. Nicel göstergelerle kentin sunduğu hizmet ve olanaklara yaşayan bireylerin eşit ve dengeli bir şekilde erişebilmesi değerlendirilmektedir. Nesnel göstergeler kentin tüm bireylere sağladığı toplam kentsel kalite düzeyini ölçmeye çalışmaktadır (Kladivo ve Halas, 2012; Sarı ve Kındap, 2018; Poor vd, 2014).

Literatür taramasına dayanarak nicel yaşam kalitesinin gerçekleşmesine katkıda bulunan başlıca ana yaşam kalitesi bileşenleri doğal-ekolojik, arazi kullanımı, ulaşım-iletişim, sosyal ve kültürel, ekonomik ve siyasal konu başlıklarından oluşmaktadır ve alanlarda kentsel yaşam kalitesini ölçmek için nicel göstergelere dayanan birçok çalışmalar bulunmaktadır (El Din vd, 2013; Kladio ve Halas, 2012; Sarı ve Kındap, 2018; Poor vd, 2014; Tosun, 2010; Marans, 2007; Marans, 2012; Emür ve Onsekiz, 2007; Qawasmeh, 2014; Olfaty ve Garavand, 2014; Kladio ve Halas, 2012). Çalışmalardan elde edilen veriler doğrultusunda kentsel yaşam kalitesinin nicel bileşenleri arazi kullanımı, çevre, demografi, ekonomi, eğitim, konut, sağlık, erişilebilirlik başlıkları altında çizelge 2.1’de sunulmuştur. Çizelgede sunulan veriler kentsel yaşam kalitesini etkileyen dışsal veriler olup kentsel düzeydeki mekânsal düzenlemelerle toplumsal eşitliği ve adaleti ölçülebilir kılmaktadır.

Çizelge 2.1. Kentsel yaşam kalitesi nicel bileşenleri (Sarı ve Kındap, 2018; Marans ve Stimson, 2011; Rezaei, 2015; El Din vd, 2013; Psatha vd, 2011; Levent ve Nijkamp, 2006; Kladio ve Halas, 2012; Qawasmeh, 2014)

Arazi kullanımı	Çevre	Demografi
Kişi başına düşen açık-yeşil alan miktarı	Hava kalitesi	Kentsel alnada nüfus artış hızı
İmara açılan yeşil alan oranı	Su kalitesi	Yaş gruplarına göre nüfus oranı
Rekreasyon alanları ve park alanları miktarı	İçilebilir suya erişilebilir nüfus	Göç istatistikleri
Yeşil alanların toplam alana oranı	Kişi başına düşen sera gazı miktarı	Suç istatistikleri
Toplan alan içindeki korunana alanların oranı	Tehdit altında olan biyolojik tür oranı	Trafik kazalarına bağlı ölüm oranı
Nüfus yoğunluğu	Gürültü kirliliğine maruz kalan nüfus	
Sosyal ve kültürel alanların yeterliliği	Karbondioksit emisyon miktarı	
	Atıksu arıtma miktarı	
	Kişi başı yıllık toplanan katı atık miktarı	
	Kişi başı yıllık katı atık miktarı	
	Kişi başına düşen tehlikeli atık miktarı	
Eğitim	Konut	Sağlık
Okuryazarlık oranı	Konut fiyatı-Gelir oranı	Bebek/çocuk ölüm oranı
Öğretmen başına düşen öğrenci sayısı	Kira gelir oranı	Doğumda yaşam süresi
Mezuniyet oranı	Sosyal Konut oranı	Kişi başına düşen doktor sayısı
Okul terk oranı	Sahiplik durumuna göre konutların dağılımı	Kişi başına düşen hastane yatak sayısı
	Kişi başına ortalama yaşam alanı	Ölüm oranı
	Oda başına düşen kişi sayısı	Kronik hastalıkların görülme sıklığı
	Konut yoğunluğu	
Erişilebilirlik	Ekonomi	
Otomobil sayısı	İşsizlik oranı	
Her ulaşım türünün toplam ulaşım seferi içindeki payı	Ortalama hanehalkı geliri	
Ortalama evden işe erişim süresi	İstihdam oranı	
Temel ihtiyaçlara 500m mesafede erişilebilir nüfus oranı	Kişi başına GSMH artış hızı	
Toplu taşımaya 500m uzaklıkta nüfus oranı	Hayat pahalılığı	
Bisiklet yolu uzunluğu	Yoksulluk sınırının altında yaşayan nüfus oranı	
Yeşil alanlara 15 dk mesafede erişilebilir olan nüfusun oranı	Gelir adaletsizliği	
Ulaşım türüne göre günlük katedilen mesafe	Sosyal desteğe bağımlı olan hanehalkı oranı	
Ulaşım duraklarına yakın olan nüfus veya konut oranı	Kişi başı gelir	
Toplu taşıma kullanıcı miktarı	Satın alma gücü	

Yaşam kalitesi kentsel planlamayla entegre bir kavramdır. Kentlerin daha yaşanabilir hale gelebilmesi için daha adaletli sonuçları sunan nicel mekânsal verilere dayanan planlama

yaklaşımları sunmaktadır. Kentsel yaşam kalitesinin sağlanmasıyla sağlıklı bir kent yapısını oluşturur. Bunun için de kültürel, çevresel, toplumsal, ekonomik ve siyasal ihtiyaçların karşılanarak birer hak olarak görülmeli, korunmalı ve geliştirilmelidir.

Ülkemizde kentsel yaşam kalitesine ilişkin standartlar kapsamlı olarak mevzuatta tanımlanmamıştır. Sadece kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları nicel standartlar olarak “Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik” ve “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” ile belirlenmektedir. Yönetmeliğin Ek-2 tablosunda eğitim tesisleri alanı, sosyal açık ve yeşil alanlar, sağlık tesisleri alanı, sosyal ve kültürel tesisler alanı, ibadet yeri ve teknik altyapı başlıkları itibarıyla kişi başına düşen asgari alan kullanımları bulunmaktadır. Bu standartlardan en önemlisini ve kentsel yaşam kalitesinin ölçümü bakımından en kullanışlı olanını kişi başına düşen sosyal açık ve yeşil alan büyüklükleri oluşturmaktadır. Çevresel kentsel yaşam kalitesinin bir parçası olan kentsel yeşil ve açık alanlar toplumsal ve bireysel kentsel yaşam kalitesi üzerinde etkisi büyük olan mekânlar olup kentsel yaşam kalitesi bağlamında bütüncül olarak ele alınmalıdır (Qawasmeh, 2014).

2.3.3. Kentsel açık ve yeşil alanlar

Açık alanlar kentlerin canlılığını gösterdiği nefes alma mekânlarıdır. Kent planlamasında açık alanlar için birçok tanım yapılmıştır. En genel tanım olarak kapalı alanların dışında kalan insanların günlük yaşantısını sürdürdüğü mekânlar olarak açıklanmaktadır. Açık alan kavramı işlevsel açıdan ele alınırsa geniş anlamında veya boş ya da yeşil kavramlarına denk gelmektedir. Eğer açık alan tanımını fiziki açıdan değerlendirirsek devamlı ve belirli fonksiyonla belirlenmemiş hiçbir kullanışı olmayan fakat geçici işlevleri yerine getirebilen özgün olan boş alanlardır (Aydoğdu, 2007). Diğer yandan ise kapalı olmayan dış mekânlar üzerinde bir amaca uygun yapılaşmaların olmadığı ve rekreasyonel kullanım için potansiyelleri olan alanlardır (Gül ve Küçük, 2001). Bu farklı karakterli çok sayıda kullanımlara mekân sağlayan alanlar insanların ve toplumların fiziksel hareket etme-gezme, dinlenme, temiz hava alma, rekreatif ve estetik ihtiyaçlarını karşılamak gibi önemli görevleri bulunmaktadır. Özellikle yoğun yapılaşmış alanlarda doğa ile ilişkilerini kesmiş insanlar için açık alanlar kurtarıcı niteliktedir (Aydoğdu, 2007).

Açık alanlarla ilgili yapılmış çalışmalar incelendiğinde (Kısar, 2004; Koramaz, 2010; Yıldız, 2007; Ergan, 2011; Gül ve Küçük, 2001; Önder ve Polat, 2012; Kiraz, 2015) ekolojik,

psikolojik ve ekonomik açılardan ele alınarak değerlendirildiği ve yaşam kalitesi üzerinde etkisinin büyük olduğu görülmektedir. Açık alanların kent yaşamında fiziksel, sosyal ve sağlıkla ilgili temel gereksinimleri sağlamada etkileri de olumludur. Toplumda aidiyet ve sahiplenme duygularının oluşturulmasını, sosyal birlikteliğin sağlanması ve sosyal ağların geliştirilmesini sağlamaktadır (Dunnet vd, 2002).

Açık ve yeşil alanlar kentlerin sağlıklı gelişmesinde önemli yere sahiptir. Kentlerde rekreasyon, ekoloji ve arazi düzenlemesine yönelik farklı işlevler sağlamaktadırlar. Rekreasyon fonksiyonuyla kent içinde ve dışında sportif donatılara ve fiziksel aktivitelere olanak vermektedirler (Türkoğlu ve Koramaz, 2012). Ekolojik işlevi ile kent içerisinde oksijen üretimi, gürültünün azaltılması, kirli havanın filtre edilmesi, serinlik ve sıcaklık etkisi, rüzgâr hızını kesme ve iklimlendirme-klima gibi fonksiyonlarına imkân tanımaktadır (Tepe, 2018). Kentin içinde ve çevresinde artmakta olan endüstriyel tesisler, konutlar ve motorlu taşıtlardan çıkan gazlar nedeniyle kirlenen havadaki toz ve zararlı gazları temizleyerek kente temiz hava sağlamaya yardımcı olmaktadır. Diğer bir taraftan açık alanlarda bulunan ağaçlar kanalizasyon ve drenaj kanallarından daha fazla etkili olarak daha az maliyetle yüzey suyu akışının fazlasını yönetebilmektedir. Açık ve yeşil alanlarda bulunan ağaçlar aynı zamanda şehirlerde geçirimsiz yüzeyler yüzünden yer yüzeyinin suyu emmemesi problemini çözmekte ve asfaltsız alanlarda suyu absorbe etmektedir (Önder ve Polat, 2012).

Açık ve yeşil alanlar kışın daha sıcak, yazın ise daha serin bir etki oluşturmaktadırlar. Güneş battıktan sonra bitkilerin terleme olayı ve zemindeki ve su yüzeylerindeki buharlaşma ile birlikte hava serinlemektedir. Bitki yaprakları gün ışınlarını tutmakta, yansıtmakta, absorbe etmekte ve bir kısmını da geçirmektedir. Bu sayede bitkiler yaz aylarında sıcaklığın düşmesini sağlamakta ve kışın ise ters yönde bir etkisi bulunmaktadır (Tepe, 2018).

Arazi organizasyonu fonksiyonu ile kentlerin fiziksel alanlarında kütle boşluk dengesi sağlanmaktadır. Kent içindeki yeşil alanlar araç trafiğini yerleşim alanlarından ayırmakta ve insanlar için trafikle meydana gelecek olumsuzlukları azaltarak güvenli ortam oluşturmaktadır. Kentlerde büyük hantal yapıları binaların meydana getirdiği katı görünümü yumuşatarak organik bir karakter kazandırmaktadır (Tangüler, 2012).

Çevresel ve fiziksel işlevleriyle çevresel konfor şartlarının düzenlemesine, kentlerde yapı yoğunluklarının dengelenmesine, rekreasyonel ve psikolojik işleviyle bireylere rahatlama ve dinlenme sağlayarak yeşil alanlar yaşam kalitesine katkıda bulunmaktadır (Koramaz, 2010). Yeşil alanlar bireylerde saldırganlığı azaltarak kişilerin rahatlama ve canlanmasına yardımcı olmaktadır. Kent mekânlarında, araştırmacılar günlük yaşamın herhangi bir bölümünde yaklaşık dört yüz metre veya beş dakikalık bir yürüyüş mesafesinde erişilebilecek kentsel açık ve yeşil mekânlar önermektedirler (Tepe, 2018). Açık alanlar sosyal işlevleri aracılığıyla toplum genelinde sosyal etkileşimin ve paylaşımın gelişmesine katkıda bulunmaktadır. Yaygın açık ve yeşil alanlardaki semt sakinlerinin sınırlı beton çevrelerinden oluşan alanlarda yaşayanlara göre daha güçlü sosyal bağlara sahip olduğuna çalışmalarda rastlanmaktadır (Önder ve Polat, 2012).

Açık yeşil alanların ekonomik işlevleriyle yaşam kalitesine enerji tasarrufu yapma, mülk değerini arttırma ve üretim işlevleri gibi katkıları bulunmaktadır. İklimi sıcak olan bölgelerde batı güneşinin etkisini azaltmak için ağaçlandırma uygun bir çözümdür. Soğuk iklimin hâkim olduğu bölgelerde rüzgârın bina içindeki ısıyı düşürmesini engellemek için ağaçlardan rüzgâr engelleri oluşturulur. Binaların çevrelerine dikilen ağaçlar enerji tasarrufu için önemlidir. Ayrıca çevresinde veya üzerinde bulunan açık yeşil alanlar kentsel ortamda ev, arsa ve arazi gibi taşınmaz malların değerini en az %20 oranında arttırmakta ve daha kolay satılmalarını sağlamaktadır (Tepe, 2018).

Medeniyetin, yaşam kalitesinin ve gelişmişliğin mekânsal göstergesi olarak kabul edilen açık ve yeşil alanlar yerleşim bölgelerinde insanların ruhsal ve fiziksel gereksinimlerini karşılamak, kentsel alanı ve ekolojisini insan için yaşanabilir hale getirecek tasarımlara yöneltmektedir.

Günümüzde gelişmiş toplumlarda kültürel değişimler ve yeni yerleşim biçimleri, açık-yeşil alanların kent içinde tasarım ve kullanım şeklini belirlemektedir. Kuzey ülkelerinde güneşten daha çok yararlanmak için daha çok açık alanlar tercih edilirken Akdeniz ülkelerinde yeşil aksları yollar belirlemektedir. Kuzey batı akdeniz ülkelerinde bahçelerle kafeler birlikte tasarlanmaktadır. Açık-yeşil alanların kentlerde dağılımı ülkelerin kültürlerine, dış mekân kullanma alışkanlıklarına göre değişmektedir (Tangüler, 2012). Açık ve yeşil alanların kentlilerin gereksinimlerini karşılayabilmesi için kalite ve sayısal açıdan

uygun olmaları yetmez, aynı zamanda yürüme mesafesinde olmaları gerekir (Müftüoğlu, 2008).

Dünya'nın değişik bölge, ülke ve şehirlerindeki kişi başına düşen yeşil alan miktarlarına çizelge 2.2'de bakıldığında Avrupa şehirlerinde yapılan çalışmalarda ortalama kişi başına 104m², Fransa'nın Paris şehrinde 80m², 22 büyük Hollanda şehrinde kişi başına 228m², Avustralya'nın Canberra şehrinde kişi başına 80m², ABD'de kişi başına 32m², Çin'nin Hong Kong şehrinde kişi başına 3m² (Turna, 2017), Japonya'nın Tokyo şehrinde kişi başına 4.50m², Amerika'nın Washington şehrinde kişi başına 52.3m², Almanya'nın Berlin şehrinde kişi başına 28m², İsveç'nin Stockholm kentinde kişi başına 80m² ve İngiltere'nin Londra kentinde kişi başına 27m² yeşil alan düşmektedir (MLİT, 2007). Görüldüğü üzere Dünya'nın belli başlı büyük kentlerinde kişi başına düşen yeşil alan miktarları ülkemize kıyasla oldukça fazladır.

Çizelge 2.2. Dünya ülkelerinden açık-yeşil alan standartları (Altay ve Batman, 2018; Öztürk ve Özdemir, 2013; Müftüoğlu, 2008)

Ülke	Açık - Yeşil Alan Değeri (m ² /kişi)
Avusturya/Viyana	120
Amerika	42-88
İsveç	87.5
Fransa	50-75
Hollanda	50
İngiltere	40-48
İtalya	45.8
Norveç	45
Kanada	40
Almanya	11
Polonya	10
Türkiye	10

Ülkemizde yeşil alana ilişkin büyüklükler 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin eki Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükler tablosunda ilçe sınırlarında yapılan planma dâhilinde kişi başına düşen yeşil alan 10 m² ve il sınırları dâhilinde yapılan planmada kişi başına düşen yeşil alan ise 5m² dir. Nüfus artsa dahi kişi başına düşen yeşil alan miktarı değişmemektedir.

Açık ve yeşil alanların büyüklüğü ilgili mevzuatta yerleşimlerin bölgesel ve fiziksel özellikleri dikkate alınmadan belirlendiği açıktır. Yerleşimlerin ekonomik ve sosyal yapıları, fiziksel dokusu ve konumları açısından farklılık göstermesine rağmen kent genelinde 10m² yeşil alan standardı sabittir.

Mevzuat dâhilinde 10m² olarak belirlenen yeşil alan standardı çocuk bahçesi, park alanları, meydan, semt spor alanı, botanik parkı, mesire alanı ve rekreasyon alanlarını kapsamaktadır. Fakat bu alanların dağılımı hakkında bilgi verilmemektedir. Diğer taraftan farklı sosyo-demografik yapılardaki ve kentsel yapı içerisinde farklı roller taşıyan bölgelerde standardın değişmemesi ihtiyaçları ne ölçüde karşıladığını tartışılır kılmaktadır (Ceylan, 2007). İlgili mevzuatta belirlenen açık-yeşil alan ölçütleri değerlendirildiğinde farklı düzeydeki yerleşim alanları için yeterli yeşil alan türlerinin ve sahip olması gereken donatıların temel özelliklerinin kesin bir şekilde belirlenmesi gerekmektedir.

Açık ve yeşil alanların oluşturulmasında planlama önemli yere sahiptir. Aynı zamanda mekânsal planlama ve tasarım kentsel yaşam kalitesinin ele alınmasında önemli bir araçtır (Kabadayı, 2006). Yaşam kalitesi kentlerde, estetik ve işlevsellik açısından dengeli mekânlar üretilerek sağlanmaktadır (Şolt, 2018). Açık ve yeşil alanlar bu dengeli mekânları oluşturmada asıl faktördür. Açık yeşil alanlar sadece kent bütününde ortak alan olarak değerlendirilmemeli parselde veya adada bulunan konut çevresindeki (Salihoğlu ve Türkoğlu, 2019) açık alanlar olarak da değerlendirilmelidir.

Kentsel Açık ve Yeşil Alan Planlama Bileşenleri

Kavramsal olarak açık ve yeşil alanlar kentlerde yaşam kalitesinin mekânsal olarak en iyi şekilde tanımlanabildiği ve kentte daha eşitlikçi alan kullanımının sağlandığı arazi kullanımları ve düzenlemeleridir. Açık ve yeşil alanlar kentli ile doğa arasındaki ilişkinin iki taraf açısından etkilerinin en kısa zamanda olumlu veya olumsuz sonuçlarını sunduğu alan kullanımlarıdır.

Bu nedenle kentlerde doğaya olumsuz etkilerde bulunulmadan sağlıklı yaşam koşullarının oluşturulabilmesi için kentsel açık ve yeşil alanların konut alanlarıyla entegre edilerek sağlıklaştırılması gerekmektedir.

Konut alanlarında düzenleme ortaklık alanlarının (kentsel ortak alanlar) yeterli olmaması en önemli yaşam kalitesi bileşeninin eksik kalmasıdır. Kentsel fiziki ihtiyaçların alansal karşılığı olan kentsel ortak alanların planlanan kentsel alana oranı kentsel yaşam kalitesinin nicel göstergesidir. Kaliteli kentsel ortak alanlar yüksek kentsel yaşam kalitesini getirir. Kentsel yaşamda gerekli olan en az kapalı alan kullanımının en çok kentsel ortak alana denkliği kentsel kalitenin belirleyicisidir. Kamusal ortak alanların artışı yaşam seviyemizi yükseltir. Kentsel açık alanların oranının yüksek olması kentsel ortak alanların standartların üstünde olduğunu göstermektedir. Bu durum kentte ortak mekânsal alanların konforunu olumlu yönde etkilemektedir.

Kentsel planlamada yönetmeliklerde belirlenen asgari alan standartlarının üstünde kentsel ortak alanlar ayrılmamakta, hatta plan notları ile emsallerin arttırılması, eğimli arazilerde ortaya çıkan katların fazladan yapılaşma alanı olarak tahsis edilmesi nedeniyle kentsel ortak alanlar yetersiz kalmaktadır. Bu tür imar oyunlarının önüne geçmek için en az toplam kentsel alan kullanımı (konut-ticaret-turizm vb.) kadar kentsel ortak alan (yollar dâhil) ayrılmalıdır. Böylece yönetmeliklerimizde ve yasalarımızda sık sık kamusal ortak alan oranı değişikliğine gidilme gereği duyulmayacaktır.

Rüzgâr etkisi, güneş ışınlarının etkisi, depremin yıkıcı etkilerinden kurtulmak için binalar arası verilen asgari mesafe ölçüleri dikkate alınarak bina yerleşimleri, imar adaları ve sokakların oluşumları gerçekleştirilmelidir. Rüzgâr, güneş ışınları ve deprem gibi doğal unsurların yapılaşmaya getirdiği sınırlar dikkate alınarak oluşturulan bina yükseklikleri, TAKS, KAKS, binalar arası mesafelere göre düzenlenen yapılaşma ve imar adaları insan ve doğanın dengeli, barışık ortamda yaşayabileceği yapılaşma ve kentleşme düzenini getirmektedir.

Planlama sistemine eşdeğerlik ilkesi kapsamında konut ve çevresinde kurgulanacak yeni açık alan sistemi ile bireylerin yaşam kalitesinin arttırılması hedeflenmektedir. Açık alan planlama yaklaşımı yatay büyümede ve dikey büyümede etkili olan bileşenler olarak iki ana başlık altında ele alınmıştır.

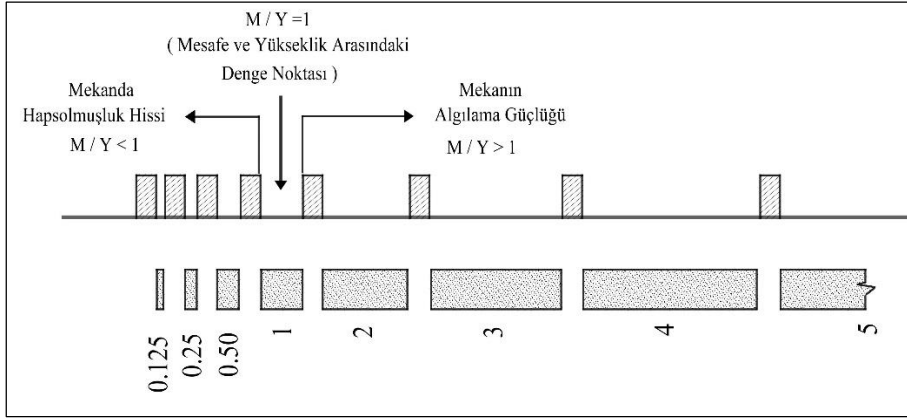
Yatay büyümede etkili olan bileşenler

Açık alan yaklaşımının yatay bileşenlerini taban alanı kat sayısı, yoğunluk ve doluluk boşluk kavramları oluşturmaktadır.

Açık alanların oluşumunda yatayda etkili bileşen olan taban alanı katsayısı mevzuatımızda (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde) bir parselde bulunan yapıların taban alanı büyüklüğünün imar parseline oranı olarak tanımlanmaktadır. Taban alanı katsayısına bağlı oluşturulan bina tabanları büyüklüğünde katsayının değeri yatay gelişmede önemli yer kaplamaktadır. Taban alanı katsayısının düşük tutulduğu durumlarda daha çok katlı binalar, taban alanı katsayısının yüksek değerlerde uygulandığı durumlarda daha az katlı bina taban alanı yatayda daha geniş alanları kaplayan kütleler ortaya çıkarmaktadır. Taban alanı katsayısına bağlı olarak yapılar ve çevresindeki açık alan büyüklükleri değişmektedir. Bu nedenle açık alanların oluşumunda taban alanı katsayısının değeri önemlidir.

Yatay büyümede etkili olan bir diğer açık alan bileşeni ise kentsel alanlarda doluluk-boşluk kavramıdır. Kent içinde mekânsal alanları oluşturan ve bu mekânların kuşatma hissinin derecesini belirleyen, doluluk ile boşluk arasındaki dengeseli ilişkidir (Kuloğlu, 2015). Kentsel boşluk kavramı, sokak ve meydanlarla birlikte park, mezarlık, liman gibi açık kentsel kullanımları akla getirmektedir. Doluluk kavramı ise kentsel alanlarda yatayda kaplanan alansal büyüklükleri ifade etmektedir. Kentsel doluluk ve boşluk kavramları denge oluşumu bütüncül planlama ve açık alan sistemlerinin kentin nefes alma noktaları olduğunun farkındalığıyla yeni açık alan yaklaşımlarına ev sahipliği yapmalıdır. Kentsel boşluk kavramı tanımsız ve vasıfsız bir alan olmanın ötesine geçerek gerekli alana sahip her bir boşluk kentlinin ihtiyaçlarına eşit ve adaletli cevap verebilmeli ve ona göre tanımlandırılmalıdır (Özmertyurt ve Oral, 2018).

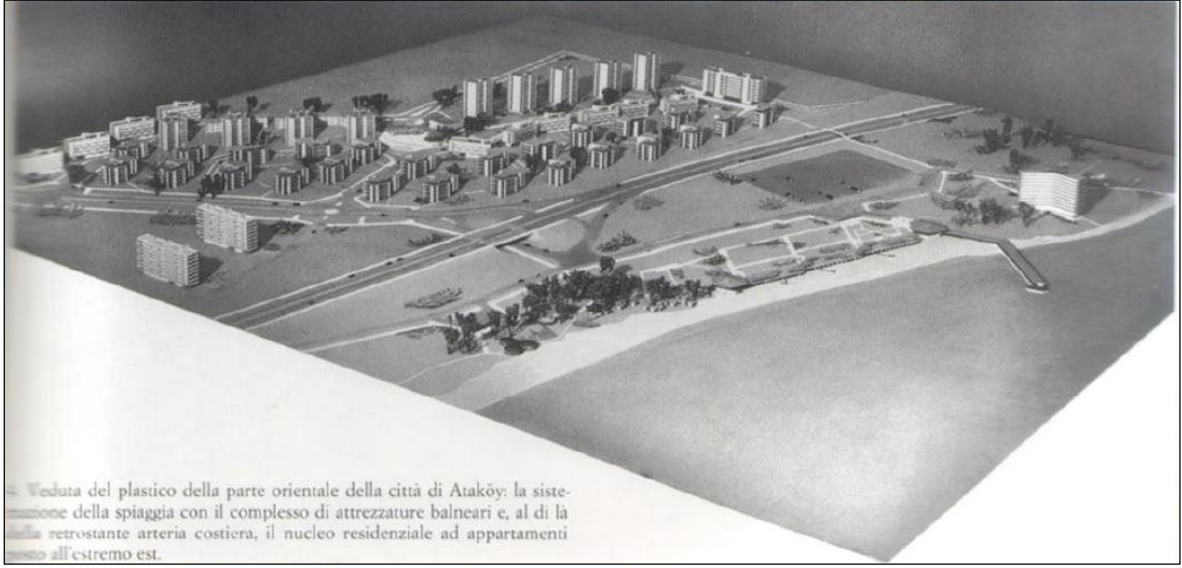
Yapıların boyutu ve arasındaki mesafe miktarı doluluk boşlukta insan ölçeğine ve algısına saygılı kaldığı ölçüde kaliteli mekân üretimine katkı sağlamaktadır (Öncel, 2019). Öncel (2019) çalışmasında yapıların yüksekliği ve aralarındaki açık alan mesafe oranının (mesafe/yükseklik) 1 veya 1'e yakın olduğu durumlarda kaliteli mekân üretiminde denge sağlanabildiğini, yapılar arasındaki mesafe azaldıkça mekânda hapsolmuşluk hissinin arttığını, mesafe arttıkça mekân algısının zayıfladığını göstermiştir (şekil 2.3).



Şekil 2.3. Mesafe – Yükseklik İlişkisi (Öncel, 2019)

Geçmişten günümüze yapılan çalışmalarda kentsel alanlardaki projelerde doluluk boşluk alanında en dikkat çeken Le Corbusier'in etkisinde kalarak CIAM (Congres Internationaux d'Architecture Moderne) ortaya çıkan açık alanların fazla olduğu dikeyde yoğunlaşmış kütlelerin bulunduğu çalışmalardır (Aras, 2015). CIAM ın etkisi altında kalan projelerde güneş ve havanın düzgün akışının sağlanması, trafiğin azaltılması, açık alan ve parkların artırılması, sosyal amaçlı merkezlerin eklenmesi gibi amaçlar önerilmiştir. Ayrıca modernizmin getirdiği evrenselliğe karşı kişilik, mekân yerine yer, zaman yerine durum, mimarlığın tek başına duran nesneleri yerine kent, mimarlık/şehircilik sınırlarının ortadan kaldırılmasına yönelik "Ev küçük bir kenttir, kent büyük bir evdir." düşüncesi, Atina Anlaşmasıyla kent anlayışının "işlevsel hiyerarşisi" (yaşama-eğlenme-çalışma-ulaşım) yerine insan ilişkilerinin ve toplu yaşamın hiyerarşik öğelerinin (ev-sokak-mahalle-kent) popülerliği, trafik, altyapı, dolaşım ağı, küme-kent gibi kavramların planlama öğeleri, bitmiş mükemmellik yerine büyüme ve ucu açık mimarlık gibi ifadeler bu akımla şehir planlama ve mimarlık alanında dikkat çekmiştir (Dostoğlu, 1995; Gökgür, 2005).

Kentsel doluluk boşluk anlayışında CIAM yapılaşmasının Türkiye'de de örnekleri bulunmaktadır. Bir örneği İstanbul'da Ataköy konutlarıdır (resim 2.1). Bu yapılar dinamik ve sürdürülebilir özellikler taşıyan toplu konut uygulamalarının bir örneğidir. Konutlar tek başına bir olgu olarak ele alınmamış her türlü altyapısıyla, çarşısıyla, okuluyla, alt ve üst geçitleriyle, parklarıyla, yeşil alanıyla entegre tasarlanmıştır (Vural, 2017).



Resim 2.1. Türkiye’de İlk CIAM kenti, Ataköy, İstanbul (İnternet 5, 2018)

İnsanların yaşamsal faaliyetlerinin büyük bir çoğunluğunu geçirdiği yaşam kalitesinde önemli yeri bulunan kentsel doluluk boşluk dengesine göre minimum kişi başına düşen konut alanı büyüklüğü mevzuatımızda 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı resmi gazetede yayınlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 29. maddesinde tarif edilmektedir. Yönetmeliğe göre en küçük daire net alanı $28.5m^2$ ’dir. Bürüt alanı duvarlar, merdiven, asansör ve balkonla birlikte $40m^2$ olarak hesaplanmıştır.

Mekânsal planlar yönetmeliğinin sosyal donatı standartları cetvelinde yollar hariç kişi başına $32,4 m^2$ donatı alanı istenmekteydi. En son 17.05.2017 tarih ve 30069 sayılı resmi gazetede yayınlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelikte sosyal donatı alanları kişi başına $20,25m^2$ ’ye (yollar hariç) düşürülmüştür. Bütün planlarda en az yol alanı miktarı kişi başına düşen alan $20-30m^2$ arasında değişmektedir.

Dikey büyümede etkili olan bileşenler

Sağlıksız kentleşmenin önüne geçmek için yapıların ikinci boyutta olduğu kadar üçüncü boyutta nasıl konumlanacağı son derece önemlidir. Bu noktada ele alınması gereken kavram yüksekliktir ve açık alan oluşumunun dikey büyümede ana bileşendir.

Yükseklik kavramı ilgili mevzuatımızda (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği) bir yapının imar planı ve yönetmelikte ön görülmüş, kot noktasından saçaklara kadar olan yükseklik olarak tanımlanmaktadır. Yapılacak bina yüksekliğine (kat sayısına) göre de yoldan ve komşu parsellerden çekme mesafeleri mevzuatımızda açıkça belirlenmiştir.

Bir yapının hiçbir yandan komşu binalara bitişik olmadığı yapı nizamı ayrık nizamdır. Bu tür yapı nizamı yerleşimlerdeki taban alanı yoğunluğunu azaltarak açık alanlarda sosyal alan oranlarını arttırdığı için çevreci bir yapılaşma düzenidir. Bu tür yapılaşmalarda imar planlarında belirlenmemiş ise taban alanı maksimum %40'ı ancak yapılaşma sınırı ve emsali verilip taban alanı büyüklüğü verilmemiş ise taban alanı %60'ı geçmeyecek şekilde yapılaşılacağı mevzuatta açıktır. Bitişik nizam yapılarda bu uygulama yoktur.

Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde kalan ve imar planı bulunan yerler Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği kapsamı içerisindedir. Bu alanlarda kalan parsellerde çekme sınırlaması aşağıdaki çizelge 2.3'deki gibidir.

Çizelge 2.3. Planlı Alanlar Yönetmeliğinde çekme koşulları

Yoldan Çekme Mesafesi		
Bina Yüksekliği	$60.5m >$	binaların yoldan çekme mesafesi 5m
	$60.5m <$	yoldan çekme mesafesi en az 15 m ve artan her kat için yoldan çekme mesafesi 0.5 metre artırılır
Yan Bahçe Çekme Mesafesi		
Bina Yüksekliği (Katların sayısı)	$4 <$	her kat için yan bahçe çekme mesafesi 0.5 metre artırılır
	$4 >$	çekme mesafesi 3 m
Arka Bahçe Çekme Mesafesi		
Bina Derinliğine Göre	$40m <$	Arka bahçe mesafesi $h/2$
	$40m >$	4 kata kadar olan binaların arka bahçe mesafesi 3m
		4 katın üzerindeki her kat için bu mesafe 0.5 m artırılır

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında kalan alanlardaki parsellerin yapılaşmasında çekme mesafeleri (çizelge 2.4).

Çizelge 2.4. Plansız Alanlar Yönetmeliğinde çekme koşulları

Yoldan Çekme Mesafesi	çekme mesafesi en az 5m
Yan Bahçe Çekme Mesafesi	çekme mesafesi 3 m
Arka Bahçe Çekme Mesafesi	En az bina yüksekliği kadar arka bahçe mesafesi bırakılır

Mevzuatta yapılması gereken çekme mesafeleri her açıdan yetersizdir. Bahsedilen çekmeler bina yükseklikleri artıkça hava dolaşımını, sosyal yaşamı olumsuz etkilemektedir. Mesela

yan bahçe çekmeleri mesafesi 3m dir ancak kat sayısı 4'ün üzerinde olduğunda fazladan her kat için 0,5m arttırılmaktadır. 6 katlı bir bina yaptığınızı ele alın. 4 kattan fazla 2 katı olduğu için 3m nin üzerine 1m çekecek ve toplamda 4 m olacaktır. Yan parselde de aynı durum olunca iki bina arasındaki mesafe sadece 8m'dir.

25.07.2019 tarihli ve 30842 sayılı resmi gazetede yayınlanan Planlı Alanlar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 4. maddesine göre yol genişliklerine göre azami kat yükseklikleri yeniden düzenlenmiştir. Bu yeni yönetmelik değişikliği ile kat yükseklikleri yol genişliklerine göre belirlenmiştir. Yapılan bu değişiklikte konumuna ve imar planına göre.

Çizelge 2.5. Güncel Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. maddesine göre yol genişlikleri ve kat adeti ilişkisi

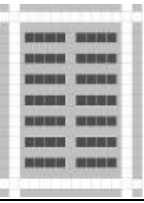
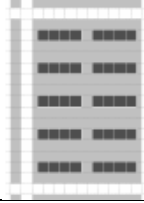
Yol geniliği (m)	Yapılabilecek en çok kat adeti
7 >...	2 kat (bodrumlar hariç)
7<...<10 (10m dâhil)	3 kat (bodrumlar hariç)
10<...<12 (12m dâhil)	4 kat (bodrumlar hariç)
12<...<15 (15m dâhil)	5 kat (bodrumlar hariç)
15<...<20 (20m dâhil)	6 kat (bodrumlar hariç)
20<...<25 (25m dâhil)	8 kat (bodrumlar hariç)
25<...<35 (35m dâhil)	10 kat (bodrumlar hariç)
35<...<50 (50m dâhil)	14 kat (bodrumlar hariç)
50 <...	18 kat (bodrumlar hariç)

olarak belirlenmiştir.

Buradan yapılan çıkarımda bina yüksekliği hiçbir zaman yol genişliğinden fazla olamaz ilkesini ortaya koymaktadır. Yapılan değişiklik kent tasarımında kentsel açık alanlar için oldukça olumlu bir gelişme olarak değerlendirilmiştir. Aralarından yolgeçen 4 kat dâhil iki bina arası mesafe 2H kadar olmaktadır. Zaman içinde bu gelişme ile yol cephesindeki karşılıklı binalar arasının 3H olarak düzenlenebileceği umudunu vermektedir.

Farklı etkenlerin doğrultusunda binaların yüksekliklerine bağlı olması gereken çekme mesafelerine veya emsale dayanan birçok çalışma bulunmaktadır. Güneş ışınları, rüzgâr ve deprem gibi doğal unsurlar bu etkenlerin başında gelmektedir.

Binalar tekil düşünülmeyp çevresiyle birlikte ekolojiye uyumlu ve doğal koşullardan maksimum derecede yararlanabilecek şekilde ele alınmalıdır. Bu konuda Hisarlıgil'in teorisi olumlu bir yaklaşımdır. Hisarlıgil'e (2009) göre konutların güneşten en fazla radyasyon kazanımını artırabilecek biçimde konumlanmalarının yanında, ısıtma yüklerini azaltacak şekilde kış rüzgârlarından korunma olanaklarının da artırılması gerekmektedir. Konutların bir araya gelişlerinde soğutma yüklerini azaltabilmek için en sıcak dönemde rüzgârdan yararlanma olanaklarının artırılması tasarım kararlarında önemli bir yer tutmalıdır. "Enerji ve mikro klima performansı için E=1.00 optimum yoğunluk ve 4 katlı konut tipleri optimum yapılaşma koşulları sağlamaktadır. Sonuçlar araştırma alanının yer aldığı iklim koşullarındaki yerleşimler için tasarlanacak konut adalarında toplam inşaat alanının en fazla arsa alanı kadar, inşaat oturma alanının ise toplam inşaat alanının en az 1/5'i, en fazla 1/4'ü kadar olması gerektiğini göstermiştir." (Hisarlıgil, 2009) (Şekil 2.4).

Konut Adası Tiplerine Göre Enerji ve Mikroklima Performansı					
Konut Adası Tipleri					
	K	L	L ₂	M	N
Konut Tipi	a-4 (iki kat)	b-4 (dört kat)	(karma)	c-4 (sekiz kat)	d-4 (on iki kat)
Konut Sayısı	60	80	80	100	100
TAKS	0,40	0,25	0,20	0,15	0,10
KAKS	0,80	1.00	1.00	1,20	1,20
Enerji Performansı					
Isıtma	-	- +	+	+	+
Soğutma	+	+ -	+	-	-
Mikroklima Performansı					
En Soğuk D.	-	+	+	-	-
En Sıcak D.	-	+	+	+	+

Şekil 2.4. Hisarlıgil (2009)'un konut adası tipleri enerji yükleri ve mikroklima özellikleri performans karşılaştırması

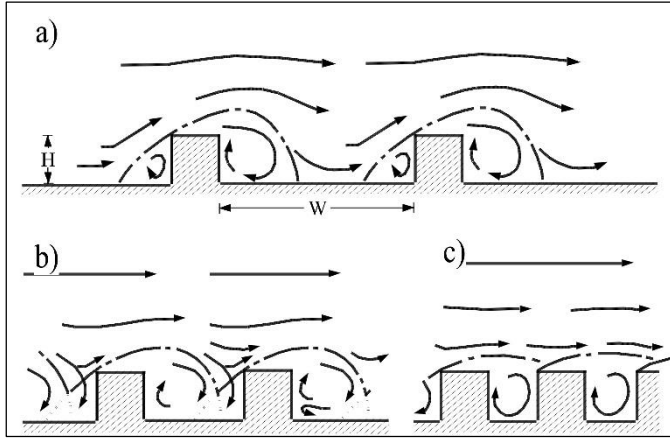
Kiraz'ın (2015) "Toplu Konutlarda Rüzgâr ve Gürültü Açısından Konforlu Açık Alan Tasarımına Yönelik Bir Yaklaşım"ı adlı çalışmasında seçilen arazi üzerinde 25 farklı yerleşim senaryosu oluşturmuş ve hesaplamalarda kullanılmak üzere 4 farklı kat adedi belirleyerek toplu konut tasarımında konforlu açık alan oluşturmak için rüzgâr ve gürültü parametreleriyle uygulama yapılmıştır. Kat yüksekliklerinin artması hem rüzgâr hem de

gürültü konforu açısından olumsuz sonuçlar vermiştir. Bu nedenle yaşam kalitesinin iyi standartlarda olması için konut alanlarında 3-5 kat gibi düşük kat yüksekliklerinde yapıların tercih edilmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır (Kiraz, 2015).

Kentlerde yoğun yapılaşmanın sonucunda iklimsel değişiklikler ortaya çıkmaktadır. Bu noktada kentsel iklim kavramı hayatımıza girmektedir. Kentsel iklim, büyük ve yoğun yapılaşmış bölgede hüküm süren ve kırsal çevresinin ikliminden farklı olan her türlü iklim koşuludur. Kentsel iklimler, hava sıcaklığı, nem, rüzgâr hızı ve yönü ve yağış miktarı farklılıkları ile daha az yerleşik alanlardan ayırt edilebilmektedir. Bu farklılıklar büyük ölçüde büyük ve yoğun yapıların inşası yoluyla doğal arazinin değiştirilmesiyle ortaya çıkmaktadır. Bina yükseklikleri ve büyüklükleri kentsel iklimi önemli ölçüde etkilemektedir.

Binaların yüksekliklerinin ve taban alanlarının kent merkezlerinde artış eğilimi içinde olması, rüzgârın insan vücudu üzerinde güçlü mekanik etkiler oluşturmaya sebep olmakta ve bu durum yayalar için erişimde olumsuz koşullar oluşturmaktadır. Çok katlı yapılar yukarıdaki hızlı rüzgâr akımlarını zemin seviyesine yani yukarıdan aşağıya doğru yönlendirerek artan rüzgâr hareketlerine sebep olmaktadır. Sokak kanyonu tipleri rüzgârın kentsel doku içindeki hareketini etkileyen önemli bir faktördür. Sokak kanyonu her iki tarafı yüksek katlı yapılarla çevrelenmiş sokak yapısı için kullanılan bir terimdir. Rüzgâr etkisine bağlı bina yüksekliği ve sokaklar dâhil olmak üzere binalar arasındaki mesafelerin olması gereken oranıyla (H/W , H =Bina yükseliği, W =Sokak genişliği) ilgili birçok çalışma bulunmaktadır.

Vardoulakis vd. (2003), Hussein ve Lee (1980) ve Oke (1988) tarafından gerçekleştirilen çalışmalarda, farklı tipteki sokak kanyonları üzerinde rüzgâr akış testleri gerçekleştirilmiş ve sokaktaki yapı yüksekliğinin sokak genişliği oranına (H/W) bağlı olarak uygun değerleri araştırmışlardır. Vardoulakis vd. (2003) çalışmasında kentsel kanyonlarda farklı en boy oranları için 3 farklı dikey akış rejimleri belirlemiştir. Rüzgâr akış rejimlerine göre belirlenen 3 farklı H/W oranı ise; $H/W=0,3$ geniş sokaklı rüzgâr etkisi azdır, $H/W=0,5$ rüzgârın ikinci bina ile karşılaşmadan önce yeniden akışını ayarlamak için yeterli mesafeye sahip olmadığından dalgalı etki oluşturur, $H/W=1,00$ binalar arası mesafenin az olmasından kaynaklı rüzgârın girdap oluşturduğu değerlerdir.



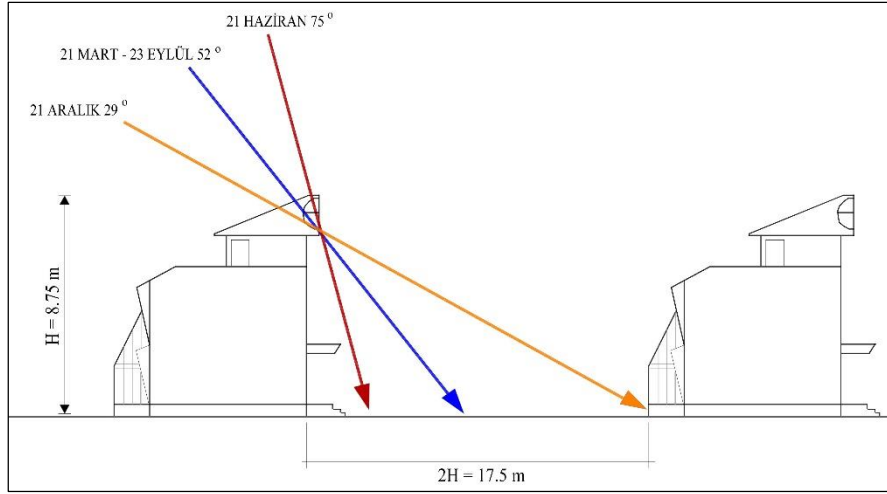
Şekil 2.5. Artan H/W oranına göre bina dizileri üzerinde hava akışı ile izlenen akış rejimleri (Oke, 1988)

Oke (1988) çalışmasında açık alanların hava kirliliği dağılımını azaltıcı ve güneş erişimine elverişli koşullar yaratırken, konut ısı ve enerji tasarrufu için daha yoğun bir şekilde kümelenmiş bir düzenlemenin uygun olması çelişkisini, bina yüksekliğinin binalar arası sokak dâhil olmak üzere mesafe oranına bağlı oluşan ideal değeri yakalamaya çalışmıştır (şekil 2.5). Çalışmasının sonucunda ısı, enerji, güneş ışımından faydalanma bina geometrisi ve yoğunluğu koşullarında ideal veriler yerine getirilirse H/W oranı aralığını 0,4 - 0,6 olarak bulmuştur. Erell (2008)'de kentlerin tasarımında kentsel iklim araştırmalarının uygulanmasına yönelik yaptığı çalışmada Oke (1988)'inin H/W oranını desteklemiştir.

Baş ve Doğrusoy (2019) “Kentsel Açık Alanlarda Yaya Rüzgâr Konforunun Analizi. İzmir Karşıyaka Çarşısı Örneği” adlı çalışmalarında sokak kanyonlarının farklı yükseklik/genişlik (H/W) oranlarında rüzgâr akışının ne tür etkiler oluşturduğu ve hâkim rüzgâr yönüne göre dik veya paralel yönelimlerinin sokak kanyonu rüzgâr akışında nasıl etki yarattığını incelemişlerdir. Alan çalışması sonucunda sokak kanyonlarının bina yüksekliğinin sokak genişliğine oranında oran azaldıkça rüzgâr hızının arttığı, sokak kanyonunun hâkim rüzgâr yönüne dik olarak konumlanması rüzgârın kanyon içine işlemesini kolaylaştırdığına ve kanyon içinde daha hızlı rüzgâr akışlarına sebep olduğuna ulaşmışlardır.

Serin'in (2011) “Ekolojik Konut Tasarımı Kriterlerinin Araştırılması ve İzmir İli İçin Bir Tasarım Modeli Önerisi” adlı çalışmasında kendi enerjisini kendi üreten, yenilenebilir enerji kaynaklarını etkin kullanan ekolojik bir konut modeli önermektedir. Bu çalışmada mevsimlere göre güneşin en fazla gölge boyu oluşturduğu açılar 21 aralıkta 29°, 21 martta ve 23 eylülde 52°, 21 haziranda 75° olarak belirlenmiş ve en uzun gölge boyu 21 aralıkta olup

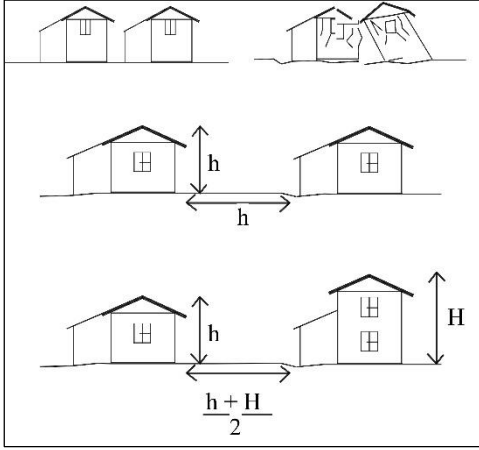
bina gölgesinin bir diğerinin üzerine düşmemesi için karşılıklı 2 bina arasında iki bina yüksekliği ($2H$) kadar mesafe bırakılarak ekolojik bir ada tasarımı yapılmıştır. Binalar arası $2H$ bırakılan mesafeyle binaların gelen güneş ışınlarından eşit derece faydalanabilmelerini ve rüzgâr geçişini kesmeyerek doğal havalandırma ve serinletmeye izin vermesini sağlamıştır (şekil 2.6).



Şekil 2.6. Serin'in (2011) çalışmasında gölge boyu

Kim ve Kim (2018) çalışmalarında azimut açıları ve planlamanın ilk aşamasından itibaren geçerli rüzgâr yönünü dikkate alarak, sokak odaklı blok konutlarda çevresel performansın iyileştirilmesi için performansa dayalı bir yaklaşımın gerekli olduğunu savunmuşlardır. Farklı azimut açılarda komşu binalar arasındaki minimum mesafenin giriş kattaki yaşayan kişilerin güneş ışığından olabildiğince fazla yararlanabileceği şekilde binalar arası mesafenin bina yükseklikleri oranıyla sağlanabileceği bulgularına ulaşmışlardır.

Binalar arasındaki mesafeyle ilgili dikkat edilmesi gereken bir diğer husus depremdir. Kentlerde arazi maliyetinin fazla olmasından kaynaklı yapılar birbirine yakın inşa edilmektedir. Yapıların yakınlığı nedeniyle depreme maruz kaldıklarında genellikle yıkılmakta veya hasar almaktadırlar. Darbelerden kaynaklı hasar miktarını azaltmak için en basit ve etkili yol minimum ayırma mesafesi sağlamaktır (Rajaram ve Kumar, 2015). Sidhu (2012) depremlerin etkisinin azaltılmasında bina yapımında güçlendirmeler haricinde yükseklikleri eşit olan binalar arasında mesafenin en az bina yüksekliği kadar olması gerektiğini sunmuştur (şekil 2.7).



Şekil 2.7. Depremde hasarın azaltılması için minimum binalar arası olması gereken çekme mesafesi (Sidhu, 2012)

Doğaya direnmek yerine doğayla uyumlu yaşamayı öğrenmek gerekmektedir (Sarıçam, 2019). Doğal afetlerin önüne geçmek mümkün olmamakta fakat zarar veren etkilerini en aza indirmek için kentsel planlamada yeni sistemler getirilebilir. Bu sistemlerin ilk sırasında açık alanlar için getirilecek yeni yaklaşımlar gelmektedir.

Kentsel açık ve yeşil alanlar kentsel yaşam kalitesinin artırılması, kentlerde sağlıklı ve sürdürülebilir yaşam koşullarının oluşturulması için en önemli etkidir. Kentsel açık ve yeşil alan yaklaşımı bileşenleri (yatay ve dikey büyümede etkili olan bileşenler) ilerideki bölümlerde daha detaylı ele alınarak hipotetik ada tasarım modelleri oluşturulmuştur. Ayrıca en uygun yapı yaklaşma mesafeleri ile en az yapılaşılacak alan kadar alanın sosyal donatılar için bırakılması ve en çok yapılaşma ($E_{\text{ençok}}=\dots, Y_{\text{ençok}}=\dots$) katsayısı ve kat yükseklikleri için teorik modeller oluşturulmuştur.

2.3.4. Kentsel yaşam kalitesi bağlamında kentsel kimlik

Kentsel yaşam kalitesi içinde önemli yeri olan psikolojik ve sosyal yaşam kalitesi vatandaşlarının, kentin, mahallenin kimliği, aidiyeti, geçmişi ve maddi kültürel birikimleri korunarak ve geleceğe arazi ve arsa düzenleme yöntemleriyle aktarılmasıyla ilişkilidir. Yapay veya doğal müdahaleler ile kentler çok farklı unvanlara kavuşmaktadır. Kentlerin kimlikleri üzerinde etkisi olan bu müdahale biçimleri kentsel yaşamı da biçimlendirmekte ve kentsel yaşam kalitesini etkilemektedir.

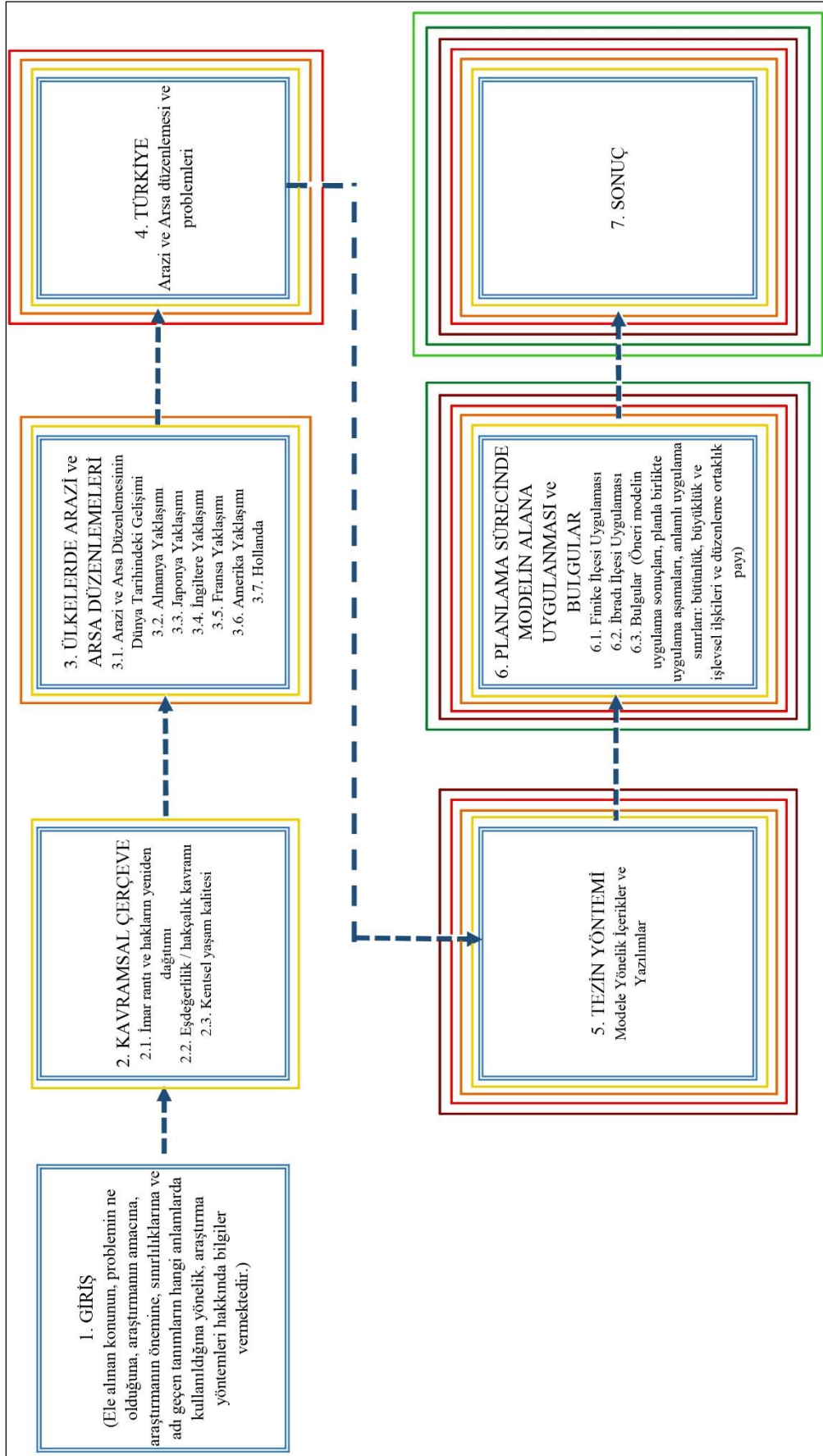
Nasıl insanların onları nitelendiren isimleri varsa kentlerin de kimlikleri bulunmaktadır. Kentin kimliğini oluşturan, onu diğerlerinden farklılaştıran, doğal, sosyal ve yapısal çevre arasındaki ilişki ve etkileşimlerdir. Şahin (2018. 10) kentsel kimliği; kentsel dokudaki benzeri olmayan nitelikteki tarihi ve geleneksel değerlerle desteklenen, fark edilebilir kimliğe yansıyan yapısal çevre imgesi olarak tanımlamaktadır. Naim (2008. 125) kent kimliğinin yapısal çevre elemanlarından olan somut mirasa ek olarak somut olmayan miras kapsamında değerlendirmiştir. Diker ve Erkan (2014) ise bir kenti en kısa yoldan tanımlamaya yarayan ve o kentten bahsedilince akla ilk gelen niteliklerin, o kentin kimliğini temsil ettiğini vurgulamıştır.

Kentsel kimliklere sahip kentlerde yaşayanların yaşamsal davranışları yani pratikleri mekânla yakından ilişkilidir. Özellikle de yaşayanların yaşam aktivitelerini ortak sürdürdükleri mekânlar toplumsal ilişkilerin sürdürülmesinde etkilidir. Bu şekilde toplumsal hafıza kavramı da kentsel kimliğin bir etkeni haline gelmektedir (Ünlü, 2017).

Günümüz de ise globelleşen dünyada küresel dinamiklere sahip kentlerde küreselleşmenin beraberinde getirdiği kentsel olgularla kentsel kimlikleri olumlu veya olumsuz etkilemektedir. Her yeni günde yeni bir gelişme ile ilerleyen dünyada küreselleşmenin etkilerini yok saymak kentsel kimlik için birçok olumsuzluğa sebebiyet verecektir. Yeni teknolojiler, kentsel araçların pratik kullanımı ve taklit edilen kentsel elemanlar kentlerin ikizleşmesine kendine özgü niteliklerinin zamanla kaybolmasına ve toplumun hafızasından silinmesi bu olumsuz etkilerin başlıca sonucudur (Turna, 2012).

Kentleri, metinler olarak düşünürsek yapısal çevreler, kentsel değişimin biyografisi olarak işlev görmek ve bu yazılı metinlerin tüm özelliklerini yansıtan ve zamanla kazanılan kentsel kimliği metnin başlığını oluşturmaktadır (Tekel ve Arı, 2013). Kentsel kimlik yapısal çevrelerde insan davranışlarının tümü hakkında fikir sağlamakta, politik, sosyal ve kültürel unsurları sembolize etmektedir. Bu sebeplerle kentsel kimliğe göre kente yapılacak müdahale biçimleri seçilerek uygulanmalı ve daha kaliteli fiziksel mekânlar tasarlanmalıdır. Kentsel kimliğin oluşmasında birçok unsurun tanımının yer almasına rağmen arazi ve arsa düzenleme uygulamalarının da kentsel kimlik üzerinde etkileri bulunmaktadır.

Giriş ve kavramsal çerçeve bölümlerinden sonra tez çalışmasının işleyişini gösteren kavramsal sunum şekil 2.8’de verilmiştir.



Şekil 2.8. Çalışmanın işleyişini gösteren kavramsal sunum

3. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİNDE DÜNYA DENEYİMLERİ

3.1. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Dünya Tarihindeki Gelişimi

Dünyadaki arazi ve arsa düzenlemelerinin ilk ne zaman başladığını belirlemek pek olası değildir. Avrupa’da kırsal alanı (arazi ve arsa) toplulaştırma çalışmaları oldukça eskidir. Arazi toplulaştırma çalışmaları kentsel alanların nasıl geliştirileceğine örnek olarak kullanılmışlardır. Yaklaşık bin yıl önce Finlandiya ve İsveç gibi kuzey ülkelerinde tarım arazilerinde yapılan düzenlemeler, konut alanlarının geliştirilmesinde de kullanılmıştır. Binlerce yıl önce insanların özgürce arazi işgal edemedikleri dönemlerde arazi düzenlemelerine benzer uygulamalar yapılmış olabilir. İlk kırsal düzenlemelerin yapıldığı dönemlerde günümüzdeki uygulamalara benzer yöntemlerle kent merkezleri yeniden düzenlenmiş ve planlanmıştır. Geçmişte yapılan tüm çalışmalar bugün kullanmakta olduğumuz yerel arazi mülkiyet sistemi, arazi kullanımı, planlama ve yönetim sistemlerinin temelini oluşturmaktadır.

Kentsel arazi ve arsa düzenlemeleri üzerine ilk düşünsel çalışmalar, 1632’de Otto Von Guericke (Alman bilim insanı) tarafından Almanya’nın Magdeburg şehri için, 1666’da Christopher Wren Londra’daki büyük yangından sonra yangın alanları için arazi ve arsa düzenleme plan çalışmaları yapmıştır. Ancak her iki plan çalışmaları da uygulanamamıştır (De Souza, 2018).

Büyük Hamburg yangınından sonra 1842’de yangından etkilenen alanların yeniden yapılandırılabilmesi için, kısmen arazi düzenlemesi özelliklerine sahip kanun çıkarılmıştır. Yeni çıkarılan kanunla, tarım alanlarını yenileyerek yeni inşaat alanları oluşturmak ve yangın yerlerini yeniden yapılandırmak olarak belirtilen hedefte, yapılanmaya uygun olmayan düzenlemeleri, yeniden yapılaşmaya uygun hale getirmek, şehrin gelişmiş bölgelerinde bina yoğunluğunu azaltarak bazı mal sahiplerinin kayıplarının telafisi için arazi düzenlemesi çözüm olarak kullanılmıştır (De Souza, 2018).

18. ve 19. yüzyıllarda aşağıdaki üç ayrı arazi düzenlemesinden bahsedilmektedir. Birincisi, 1791 yılında ABD’de George Washington ve 19 toprak sahibi yeni bir şehir oluşturmak üzere anlaşmıştır. Anlaşma gereği mevcut arazi; yollar, meydanlar ve özel binaların yapımı için bölünmüş, hükümet yollar ve meydanlar için arazileri ücretsiz almış, binalar için ayrılan

araziler hükümet ve toprak sahipleri arasında eşit olarak paylaşılmıştır (Schnidman ve Shultz, 1990).

İkincisini İspanya’da 1861’de Ildefonso Cerda tarafından tasarlanan proje Barselona için bir örnek oluşturmaktadır. Bu projede kamulaştırma öngörülmemiştir. Projenin oluşturacağı artı değer mal sahiplerine gitmemesi için ek vergi getirilmesi istenmiştir (García-Bellido, 1998).

Üçüncüsü, 1870 yılında Japon çiftçilerin Kobe’deki tarım topraklarının daha verimli kullanılması için geliştirdikleri yöntemdir. Yapılan düzensiz sınırların yeniden düzenlenerek gereksiz küçük geçit ve yolları kaldırarak toplulaştırılan arazinin yeniden tarıma elverişli hale getirildiği düzenleme şeklidir. 1899’da Arazi Yeniden Düzenleme Yasası yürürlüğe girmiştir (Nishiyama 1992).

Dünya’da kentsel alan düzenlemesi ile ilgili mevzuat 1875’te Almanya’nın Mainz kentinde yürürlüğe girmiş ancak pratikte işe yaramamıştır. Çünkü uygulamanın gerçekleşebilmesi için mal sahiplerinin %75’inin başvurusu gereklidir. Almanya’da 1891’de mülk sahiplerince kentsel arazilerin yapısını yeniden düzenlemek için ilk gönüllü anlaşmalara başlanmıştır (De Souza, 2018).

1902’de Lex Adickes Frankfort-am-Main olarak bilinen “Frankfurt’taki toprakların aktarılmasıyla ilgili yasa”nın onaylanması ile arazi yapılarının bozulmaması için mirasın engellenmesi yoluna gidilmiştir. Böylece zorunlu kamulaştırma gerekmeden hükümetle özel sektör arasında toprak değişimini sağlayan arazi yeniden düzenleme süreci başlatılmıştır. İlk 10 yıl boyunca 14 yeni alan düzenlemeye alınmış, bu süreçte mevcut ve artan arazi fiyatları arasındaki farklar nakit olarak karşılanmıştır (Home, 2007).

Almanya’da yeni yasanın olumlu sonuçlarının ardından, düzenleme yöntemleri diğer ülkelerde de yaygınlaşmaya başlamıştır. Japonya Adickes’in yasasını tercüme ederek 1919 tarihli Japon Şehir Planlama yasasına uyarlamıştır. Japonya’da 1919 yasası onaylanıncaya kadar 1891 sayılı yasa uygulanmıştır. 1923’te Tokyo ve Yokahoma’da gerçekleşen büyük Kanto depreminden sonra yeni yöntem ve yasalar geliştirilmiştir (De Souza, 2018).

Japonya'daki uygulamaları izleyen diğer ülkelerde doğal afetlerden sonra, yasal mevzuatları geliştirmek ve uygulamak için Alman sistemini incelemeye almışlardır. Türkiye de bu sürece 1930'lardan itibaren doğal afetlerden sonra yeniden yapılanma sürecine kendini adapte etmiştir.

Koloniler ve işgal altındaki bölgelerde

İngiltere güçlü sömürgeci kültürü nedeniyle daha fazla vergi toplayabilmek için sömürgelerinde Alman arazi ve arsa düzenleme yöntemini uygulamıştır. Ancak kendi topraklarında Alman toprak düzenleme sistemini kullanmamıştır (De Souza, 2018).

İngiltere'nin ilk planlama mevzuatı 1909'da yürürlüğe girmiştir. 1915 yılında sömürgesi Hindistan'ın Bombay, Maharashtra ve Gujarat Eyaletlerinde, 1921'de Filistin'de, 1928'de Batı Avustralya'da kentsel alanda ve kentsel gelişme alanlarında arazi ve arsa düzenlemesi uygulanmıştır (Home, 2007).

Japonya 1930'da Tayvan'da arazi ve arsa düzenlemesini başlatmış, Kore'de ise 1934'te başlayabilmiştir. Tayvan ve Güney Kore'de arazi ve arsa düzenlemelerinin ilerlemesini Japon kolonileri sağlamıştır (Hein 2003).

II. Dünya Savaşı

II. Dünya Savaşı'ndan önce Avrupa ve Japonya'da arazilerin düzensiz bölünmesini ve şüpheli mülkiyet oluşmasının engellenmesi için yasal çerçeveler geliştirilmiştir (Kuppers, 1982).

II. Dünya Savaşı'ndan sonra gıda talebinin artması, bazı Avrupa ülkelerinin kalkınmada tarımsal üretkenliği ön plana çıkarmaları, savaştan etkilenen Hollanda, Fransa, Belçika, Avusturya ve Finlandiya kendi kültürlerine ve geleneklerine uygun arazi yeniden düzenleme projeleri üretmişlerdir (Viitanen, 2002).

Almanya 1937'de geniş tarımsal arazilerde arazi düzenlemelerini onaylamış, 1940'dan sonra ise yöntem popüler olmuştur.

Japonya II. Dünya savaşında yıkılan, yerle bir olan kentlerini yeniden yapılandırmak için 1946 yılında Şehir Planlama Yasasını yürürlüğe koyarak tahrip olan 100'den fazla şehirde arazi yeniden düzenleme politikaları uygulamıştır. 1954 yılında ise Ulusal Arazi Düzenleme Kanunu kabul edilmiştir (Home, 2007).

1970'lerde Dünya Bankası'nın devrede olduğunu görülmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde yaşam koşullarının ve yaşanılan alan koşullarının iyileştirilmesine yönelik temel altyapı hizmetlerinin ve yaşam alanlarının sağlanmasına yönelik programlar öncelikli duruma gelmiştir (De Souza, 2018).

Yaşam koşullarının iyileştirilmesi için kırsal alandan kente hızlı göçün önlenmesi, parçalanmış tarımsal ve kentsel arazilerin oluşmaya devam etmesinin önlenmesi, özel mülkiyete dokunarak kamu yatırımlarının oluşturduğu kamu yararlarını yakalama mekanizmalarının eksikliğinin giderilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

1980'lerde ise Avustralya ve Türkiye'de yasal çerçevenin iyileştirilme süreçleri başlatılmış, ABD ise 3 eyalette uygulama süreci başlatmış ancak başarılı olamamıştır (De Souza, 2018).

1990'larda İspanya kendi hukuk sistemini oluştururken İsveç ve Finlandiya kentsel alanlarda uygulama mekanizmalarını yasal olarak oluşturmuşlardır. Almanya uygulama imar planları olmadan yerleşim alanlarında arazi düzenlemesine izin vermiştir. Japonya; Endonezya, Malezya, Nepal, Filipinler ve Tayland gibi Asya ülkelerinde ve Latin Amerika'da, Kolombiya'da bazı teknik işbirliği projeleri yürütmüştür (De Souza, 2018).

İsveç'te 1987 yılında onaylanan yasa 1990 yılında uygulanmaya başlamıştır. Yasa özel mülk sahipleri ve belediyelerce kabullenilmemiş ve çok az sayıda proje yapılmıştır. Bu nedenle yasa 2012'de iptal edilmiştir (Kalbro, 2002).

Finlandiya'da 1995 yılında onaylanan yasa ile arazi düzenleme prosedürleri yeniden oluşturulmuştur. Yeni yasa ayrıntılı uygulama imar planlarının olduğu yerlerde arazi düzenlemelerine izin vermektedir (Viitanen, 2000).

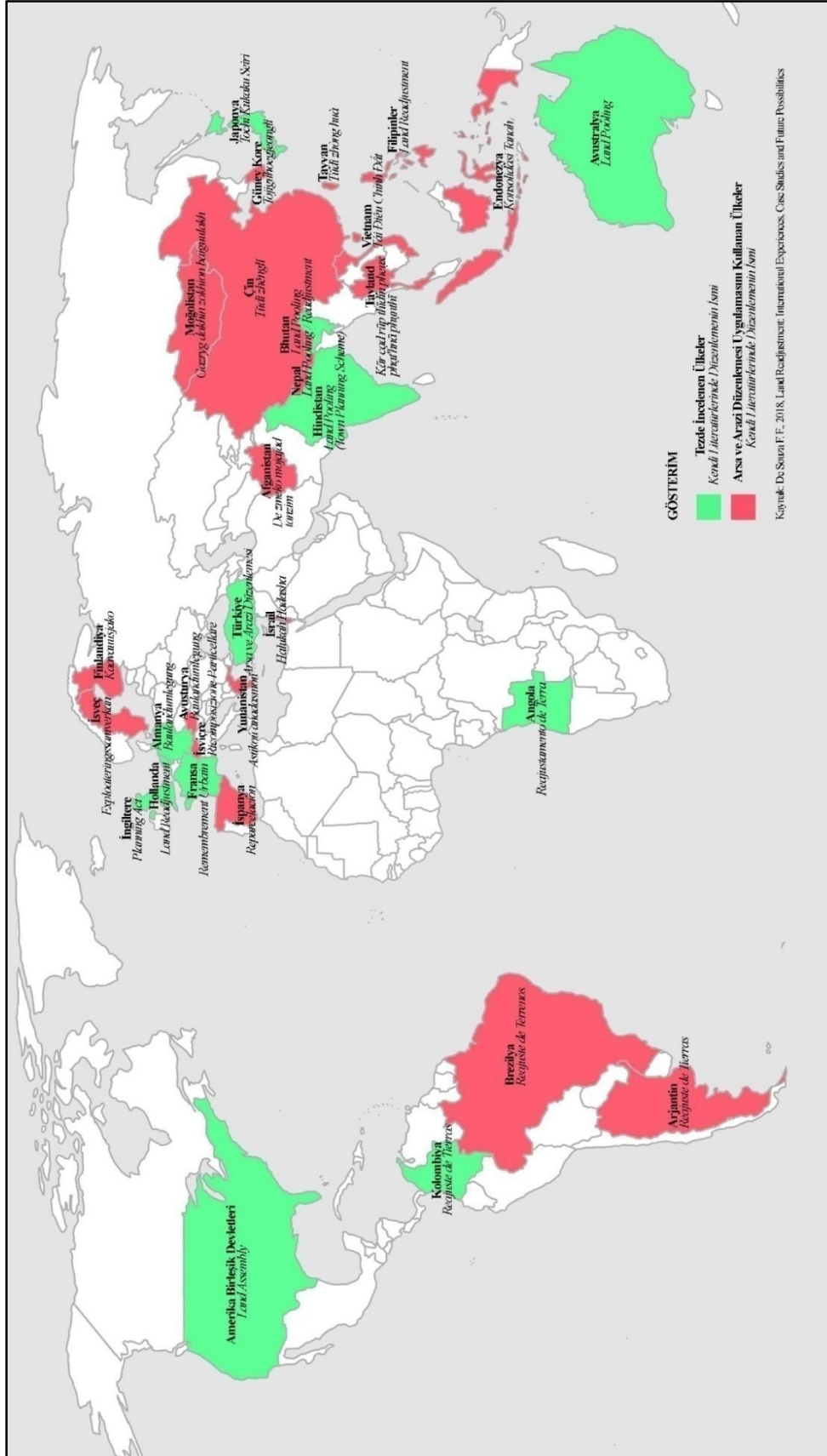
İspanya'da 1998'de arazi rejimi ve değerlemelere ilişkin 6 nolu Kanun kabul edilerek arazi düzenleme projelerini uygulamak için devletlere ve belediyelere daha fazla özerklik tanımak için kurallar basitleştirilmiştir (García-Bellido, 2002).

2000’li yıllar sonrasında arazi düzenlemelerinin yaygınlaştırılma süreci başlamıştır. Vietnam ve Çin gibi özel mülkiyetin bulunmadığı ülkelerde, Çin’de 14 yıllık çıkmazdan sonra arsa düzenlemelerinin uygulanmasını sağlayacak yasalar onaylanmıştır (Li ve Li 2007a).

Vietnam’da arazilerin belirli süre boyunca kullanma haklarına sahip olan yerel halk ve onların temsilcisi Vietnam Şehirler Birliği ile hükümet arasında yapılan anlaşmalar çerçevesinde 4 küçük proje uygulanmıştır. Ancak henüz arazi ve arsa düzenlemeleri ulusal yasal mevzuat içinde bulunmamaktadır (De Souza, 2018).

Brezilya’da uygulama çalışmaları 2005 yılında Japonya Uluslararası İşbirliği Ajansı ile teknik işbirliği sonucu başlamıştır. Sao Paulo Belediye Ana Planı (2000-2012) incelenme süreci bu dönemde yasanın onaylanmaması nedeniyle başarısızlığa uğramıştır. Ancak arazi ve arsa düzenlemeleri ile ilgili düzenlemeler 2025 için hazırlanan planla birlikte onaylanmıştır. Curitiba ve Belo Horizonte gibi belediyelerde de arazi düzenlemesi ile ilgili kavramsal çalışmalar başlamıştır (Souza, 2011).

Japonya 60’dan fazla ülkede eğitim kursları ve finansal destek yoluyla arazi düzenlemelerinin yaygınlaştırılmasından sorumlu olan ana ülke konumundadır. Japonya’nın destek verdiği ülkelerin başında Endonezya, Nepal, Malezya, Filipinler, Tayland ve Kolombiya gibi ülkeler gelmektedir (De Souza, 2018). Dünyada AAD uygulayan ülkeler harita 3.1’de verilmiştir.



Harita 3.1. Dünyada arazi ve arsa düzenlemesi uygulayan ülkeler

Birçok ülkede kentsel alanlarda arazi ve arsadüzenlemesine ilişkin yasal düzenlemeler 20. yüzyılın başından itibaren şekillenmiştir, arazi ve arsa düzenlemeleri çalışmaları özellikle II. Dünya Savaşı sonrasında bir yöntem olarak kullanılmaya başlanmıştır. Arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili uluslararası literatüre bakıldığında, çalışmaların yoğun olarak 1980’li yılların başlarında uygulandığı gözlenmektedir (Türk ve Ünal, 2003).

Arazi ve arsa düzenlemesini (AAD) uygulayan ülkeler harita 3.1’de görüldüğü üzere Avrupa kıtasında Almanya, Fransa ve İsveç; Asya kıtasında Japonya, Güney Kore, Tayvan, Avustralya, Hindistan, Endonezya, Malezya, Tayland ve Nepal; Amerika kıtasında ABD ve Kanada’dır. Almanya, İsveç, Fransa, Japonya, Güney Kore, Tayvan, Hindistan ve Batı Avustralya’da AAD uygulamaları için özel kanunlar vardır. Amerika, Norveç, Nepal, Tayland ve Endonezya gibi ülkeler isteğe bağlı AAD yöntemini uygulamaktadır (İspir, 2006).

Ulusal düzeyde bakıldığında ise imar mevzuatımızdaki plan uygulamasına ilişkin işleyişin tarihsel gelişiminde, şehir planlama kavramının kurumsallaşmaya başladığı 19. yüzyılın ikinci yarısından itibaren günümüze kadar yasal kaynaklarda ve uygulamalarda temel olarak üç yöntemin kullanıldığı görülmektedir. Arazilerin bölünmesi, birleştirilmesi yöntemleri ve arazi ve arsa düzenlemesi ve kamulaştırma yöntemi (Mutlu, 2013). Fakat arazi ve arsa düzenleme yöntemi bu kadar uzun geçmişe sahip olmasına rağmen, kentsel alanlarda bir imar planı uygulama yöntemi olarak yoğun bir biçimde kullanılmadığı bilinmektedir (Türk ve Ünal, 2003).

Bu ülkelerdeki arazi ve arsa düzenlemelerinin mevzuatıyla ilgili kısa bilgiler çizelge 3.1’de sunulmuştur.

Çizelge 3.1. Dünya ülkelerinde arazi ve arsa düzenlemesinin mevzuatı ve terminolojisi (DeSouza vd, 2018)

ÜLKE	Yasal Kökeni, İlgili Mevzuatı ve / veya Günümüzde Yürürlükteki Kanunu	(Uygulama Kökeni) Mevzuat Tarihi	Terminoloji veya Benzer Teknik
ALMANYA	Mainz’de tanıtıldı, ancak Frankfurt’ta toprağın dağıtılmasıyla ilgili bir yasa olan “Lex Adickes” te geniş çapta tanındı ve daha sonra “Federal Bina Yasası” ile ilan edildi.	(1871), 1902, 1960, 1986, 1998, 2004	Baulandumlegung

Çizelge 3.1. (devam) Dünya ülkelerinde arazi ve arsa düzenlemesinin mevzuatı ve terminolojisi

JAPONYA (Alman arazi ve arsa düzenleme sisteminden etkilenmiştir.)	Eski “Şehir Planlama Kanunu” na uyarlanan ve “Arazi Düzenleme Kanunu” ile desteklenen “Arazi Düzenleme Yasası” ile getirilmiştir.	(1870), 1899, 1919, 1954	Tochi Kukaku Seiri
İNGİLTERE	İlk planlama mevzuatı 1909 yılında yürürlüğe girmiştir. (Planlama Yasası ve Konut Planlama Yasası)	1909, 1919, 1933, 1944, 1954, 1990, 2008, 2011, 2012, 2013, 2015	Neighborhood Planning
FRANSA	“Mekansal Planlama Kanunu” ile tanıtıldı.	(1940), 1967	Remembrement Urbain
ABD	Başkan George Washington'un Amerika Birleşik Devletleri'nin başkentini inşa etmek için gereken araziye toplulaştırarak benzer bir yaklaşım kullanmıştır.	(1791)	Land Assembly (Çok sayıda parçalı alandan tek bir alanın oluşturulması süreci)
HİNDİSTAN (İngiliz arazi ve arsa düzenleme fikirlerinden etkilenmiştir.)	“Bombay Şehir Planlama Yasası” ile tanıtıldı ve “Maharashtra Bölgesel ve Şehir Planlama Yasası” ile ve “Gujarat Şehir Planlama ve Kentsel Gelişim Yasası” ile desteklendi.	1915, 1966, 1976	Town Planning Scheme, Town Development Scheme, Land Pooling (Şehir Planlama Şeması, İlçe Kalkınma Programı, Arazi havuzu)
BATI AVUSTRALYA (İngiliz arazi ve arsa düzenleme fikirlerinden etkilenmiştir.)	“Şehir Planlama ve Geliştirme Yasası” ile tanıtıldı ve “Şehir Planlama ve Geliştirme Yasası” ile güncellendi.	1928, 1984	Land Pooling (Arazi havuzu)
TÜRKİYE	“Yollar ve Binaların Düzenlenmesi” ve Ankara’nın “1663 Nolu Yasasına dayanan ilk deneyimler, 6785 sayılı imar kanunu 42. Maddesi ve onun iptalinden sonra 3194 sayılı imar kanunu 18. Madde ile son halini almıştır.	(1864), 1930, 1957, 1985	Arazi Düzenlemesi
TAYVAN (Japon arazi ve arsa düzenleme sisteminden etkilenmiştir.)	“Arazi Yasası”, “Arazi Haklarının Denkleştirilmesi Yasası”, “Kentsel Arazi Düzenleme Yönetmeliği”, “Tarım Arazileri Düzenleme Yasası” ve daha sonra “Kırsal Topluluk Arazi Düzenleme Yasası” ile sunulmuştur.	1930, 1943, 1979, 1980, 2000	土地重劃 (tǔdì zhòng huà) 市地重劃 (shì dì zhòng huà)

Çizelge 3.1. (devam) Dünya ülkelerinde arazi ve arsa düzenlemesinin mevzuatı ve terminolojisi

HOLLANDA	Arazi ve arsa düzenlemesi belli alanlarda uygulanmaktadır. Kentsel arazi düzenlemesi için kurallar 2019 da yürürlüğe girmiştir. Kentsel arazi düzenlemesi deneyimlerinin hepsi gönüllü ve yeniden arazi düzenleme sürecine dayanmaktadır.	1960, 1980, 2000, 2008, 2019	Voluntary Land Readjustment (Gönüllü Arazi Düzenlemesi)
AVUSTURYA (Alman arazi ve arsa düzenleme sisteminden etkilenmiştir.)	“Viyana Şehrinin Yapı Kanunu” tarafından getirilmiştir ve Aşağı Avusturya, Steiermark, Tirol ve Vorarlberg Eyaletlerinin “Mekânsal Planlama Yasası” ile desteklenmiştir.	1930, 1960’lardan bu yana	Baulandumlegung
GÜNEY KORE (Japon arazi ve arsa düzenleme sisteminden etkilenmiştir.)	“Koloni Kentsel Planlama Yasası” getirildi, daha sonra “Arazi Düzenleme Yasası” ile tanıtıldı, sonra kaldırıldı ve şimdi “Kentsel Kalkınma Yasası” altında kullanılıyor.	1934, 1966, 2000	Tojiguhoegjeongli
FİLİSTİN/İSRAİL (İngiliz arazi ve arsa düzenleme fikirlerinden etkilenmiştir.)	“Şehir Planlama Yönetmeliği” (İngilizler Filistin’i yönettiğinde) tarafından tanıtıldı ve “İsrail Planlama ve İnşa Kanunu” ile desteklendi.	1936, 1965	Halukah Hadasha, Repartzellazia
İSPANYA	"Toprak Hukuku" tarafından getirilmiş ve "6 Nolu Yasa" (Arazi Rejimi ve Değerleme Kanunu) ile ilan edilmiştir.	(1861), 1956, 1998	Reparcelación (Yeniden parselasyon)
FİNLANDİYA	“Kentsel Alanlarda Emlak Varlığı Oluşumu Kanunu 101 No’lu Kanun” ile getirildi, daha sonra “554 sayılı Gayrimenkul Varlığı Yasası” ile yeniden sunuldu.	1960, 1995	Kaavauusjako, Rakennusmaan Järjestely (Arazi yeniden dağıtımı, İnşaat Arazi Düzenlemesi)
İSVİÇRE	“Federal Mekânsal Planlama Yasası” ile tanıtıldı.	1979	Landumlegung, Remembrement, Ricomposizione Particellare
YUNANİSTAN	“Yerleşim Alanları Yasası” (Arazi Düzenleme Bölgeleri) tarafından sunulmuştur.	1979	Αστικού Αναδιασμού (astikou anadasmou)
FİLİPİNLER (Japon arazi ve arsa düzenleme sisteminden etkilenmiştir.)	Metro Manila Komisyonu bir fizibilite çalışması yaptı ancak bu, ülkedeki siyasi istikrarsızlık nedeniyle askıya alındı.	(1980)	Land Readjustment

Çizelge 3.1. (devam) Dünya ülkelerinde arazi ve arsa düzenlemesinin mevzuatı ve terminolojisi

ENDONEZYA (Japon arazi ve arsa düzenleme sisteminden etkilenmiştir.)	“590/5648 sayılı İçişleri Bakanı Genelgesi” ve ardından “4 Nolu Ulusal Arazi Ajansı Başkanlığı Yönetmeliği” ile teşvik edilmiş ve “1 Nolu İskân ve İskân Yasası” gibi diğer kanunlarda belirtilmiştir.	1985, 1991, 2011	Konsolidasi Tanah (Arazi Toplulaştırması)
İSVEÇ	“Ortak Arazi Geliştirme Yasası” ile sunulmuştur, sonradan iptal edilmiştir.	1987, 2012’de iptal edildi	Exploateringssamverkan
NEPAL (Japon arazi ve arsa düzenleme sisteminden etkilenmiştir.)	“Şehir Geliştirme Yasası” ile tanıtıldı.	(1975), 1988	Land Pooling
KOLOMBİYA (Japon arazi ve arsa düzenleme sisteminden etkilenmiştir.)	“Kentsel Reform Hakkında 9 sayılı Kanun” (madde 77) tarafından sunulan ve “Kentsel ve Bölgesel Gelişme 388 sayılı Kanun” ile ilan edilmiştir.	1989, 1997, 2004, 2006	Reajuste de Tierras (Arazi Düzenleme)
ÇİN	Kısmen “Kentsel Alanlarda Konut Yerini Değiştirme ve Yeniden Yerleşim için Devletin Tazminat Tedbirleri” ile tanıtıldı. 14 yıllık çıkmazdan sonra arazi düzenlemelerinin uygulanmasını sağlayacak yasalar onaylanmıştır.	2001, 2011	土地整理 (tǔdì zhěnglǐ)
TAYLAND (Japon arazi ve arsa düzenleme sisteminden etkilenmiştir.)	B.E. 2547 Arazi Düzenleme Kanunu ile tanıtılmıştır.	(1985), 2004	การจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ (Alan Geliştirme için Arazi Düzenlemesi)
ANGOLA	İki pilot proje halihazırda uygulanmıştır ve herhangi bir mevzuat kabul edilmemiştir. Ancak 18 aralık 2004’de “Arazi Yasası” kabul edilmiştir.	2004, 2006, 2008, 2012	Reajustamento de Terra (Arazi Düzenlemesi)
BUTAN	“Thromde Yasası” ve “Arazi Yasası” tarafından getirilmiş ve Bhutan Krallığının “Arazi Havuzlama Kuralları” bölümünde ayrıntılı olarak açıklanmıştır.	(2000), 2007, 2009	Land Pooling, ས་ཆ་བདོ་གཞིབ། (sachha dezhip)
VIETNAM	Konut için altı pilot proje uygulandı ve mevzuat kabul edilmedi.	(2011)	Tái Điều Chính Đất (Arazi Düzenlemesi)

Çizelge 3.1. (devam) Dünya ülkelerinde arazi ve arsa düzenlemesinin mevzuatı ve terminolojisi

ARJANTİN	Buenos Aires eyaleti, “Habitat’a Adil Erişim Hakkındaki 14,449 sayılı Kanun” u getirmiştir (madde 89, 90 ve 92).	2012	Reajuste de Tierras (Arazi düzenleme)
BREZİLYA (Japon arazi ve arsa düzenleme sisteminden etkilenmiştir.)	İki kitap yayınlandı ve yürürlüğe giren belediye ana Curitiba planına dayanarak bir pilot proje yürütüldü.	(2007, 2009), (2012)	Reajuste de Terrenos, Reparcelamento do Solo (Arazi yeniden düzenlenmesi, Parselasyon düzenlemesi)
AFGANİSTAN	Ön çalışmalar ve uygulama aşamasındadır. Günümüzde belediye personeli için kapasite geliştirme programı bulunmaktadır.	(2012)	تنظیم مجدد مچکو دي (de zmeko mojjad tanzim)

Dünyada arazi düzenlemesi ile ilgili dört farklı kıtadan 30 farklı ülkenin arazi düzenlemeleri ile ilgili uygulama yönteminin mevzuat tarihi, yasal kökeni ve uygulama yöntemleri yukarıdaki çizelgede sunulmuştur. Dünya literatüründe arazi ve arsa düzenlemesi uygulamalarının hangi boyutta olduğuna dair fikir edinmek amacıyla bu çizelge oluşturulmuştur. Arazi düzenlemesi konusunda bazı ülkelerin diğer ülkeler üzerinde etkileri görülmektedir. Dünya genelinde yaygın veya diğer ülkelerde uygulanan arazi düzenlemesi alanında farklı kazanımlar sağlayabilecek bazı ülkeler (Almanya, Japonya, İngiltere, Fransa, Amerika ve Hollanda) ülkeler bu bölümde incelenmiştir. Bu bölümde seçilen ülkelerin aynı zamanda yönetim yapıları, mülkiyet durumları ve mekânsal planlama sistemleriyle analiz edilmiş ve arazi düzenleme konusunda ortak paydaları çıkarılmıştır.

3.2. Almanya Yaklaşımı

3.2.1. Yönetim sistemi

Almanya anayasanın 20. maddesinde belirtildiği gibi federal bir devlettir. Alman Devleti 1871 yılındaki siyasi bütünlüğe kavuşana kadar farklı siyasi birlikler halinde yaşamlarına devam etmişlerdir. Nazi döneminin başlamasıyla birlikte merkezi yönetim biçimine dönen Almanya Nazi Devrinin 1945’te sonlanması ile yeniden federal devlet yapısına dönmüştür. Onbir eyaletin birleşmesiyle federal Almaya Cumhuriyeti doğmuştur. 1990 yılında Doğu ve

Batı Almanya'nın birleşmesiyle on altı özerk eyaletin bir araya gelmesiyle federal devlet yapısı yeniden oluşturulmuştur. Almanya'nın günümüzdeki yönetim yapısı Federal Devlet, eyaletler, il yönetimleri, ilçeler ve belediyeler olmak üzere beş yönetim kademesinden meydana gelmektedir. Bununla birlikte ancak Almanya Devleti bütün ülke için geçerli sayılabilecek yönetim yapısına sahip değildir. Her eyalet, anayasaya uymak koşuluyla kendi yönetim biçimini ve mahalli idare birimlerini oluşturmaktadır. Bunun sonucunda ise eyaletlerdeki yönetim birimlerinin yetkisi, sorumlulukları ve görevleri her eyalete farklılıklar göstermektedir (Kayıkçı, 2003).

3.2.2. Mülkiyet yapısı

Almanya'nın 2008 istatistik verilerine göre tarım alanları %52,5, orman alanları %30,1, yerleşim ve ulaşım %13,2 ve su alanları %2,4 ünü kapsamaktadır (European Environment Agency, 2010). 2015 yılı federal istatistik ofisinin verisine göre nüfusu 81.77 milyon ve bu nüfusun %75,3'ü kentlerde yaşamaktadır (MLİT, 2017).

Avrupa Birliği ortalamasına göre 10,0-49,9 hektar arası araziye sahip işletmeler toplam işletmelerin Almanya'da %45,8 oluşturmaktadır. Birlikte 50 hektardan daha fazla araziye sahip işletmelerin oranı %4,7'dir. Toplam tarım alanının %13,3'ü 10 hektardan küçük işletmelere bırakılmıştır. Ayrıca Almanya'da belli büyüklüğün altındaki küçük tarım işletmeleri özel miras hukuku içinde değerlendirilmekte ve genel miras hukuku uygulanmamaktadır. Tarım arazilerinin ekonomik olmayacak şekilde küçülmesine neden olan satışlara izin verilmemektedir (Erpul, 2019).

18. yüzyılın sonları 19. yüzyılın başlarından itibaren kadastro çalışmaları başlamıştır. Almanya'da tapu ve kadastro işlemleri eyaletlerin sorumluluğundadır. Eyaletlerin bünyesinde bulunan adalet idaresine bağlı bir kurum olarak hizmet vermektedir. Kurumsal yapı olarak yerel mahkemelerin içinde yer almaktadır. Taşınmaz alım satımlarında önce noterde işlem yapılır sonra noterlerde yapılan sözleşmeler denetlenerek kayıt altına alınır. Ulusal düzeyde tektip bir kayıt sistemi bulunmamaktadır. Çalışmalar Ölçme Otoriteleri Çalışma Komitesince yürütülmektedir (Çete ve Yomralıoğlu, 2006).

Almanya’da tapu tescil sistemi ve ulusal kadaastro sistemi kurumsallaşmıştır. Tüm dünyaya örnek bir sisteme sahiptir. Ülkedeki tüm mülkiyetlerin sayısal kaydı vardır. Bu nedenle mülkiyet kayıtları ve bilgileri son derece güvenlidir.

Almanya’da özel mülkiyet esastır. Ancak kentsel alanlarda ve gelişme alanlarında dengeleyici olmak ve serbest piyasayı spekülasyonlardan korumak için belediyeler %50’liler civarında mülkiyeti kontrol etmektedirler. Mülkiyet sistemi uygulanabilir ve pazarlanabilir özelliklere sahiptir.

Arsa stoku

Alman Emlak Borsası iyi gelişmiş bir gayrimenkul sektörüne ve Avrupa’nın en büyük küresel emlak yatırımcılarına sahiptir. Yatırımcıların, gayrimenkul yatırımları için bir dizi emlak yatırım aracı bulunmaktadır. Bu araçlar doğrudan mülk, anlaşmalar, açık uçlu fonlar, kapalı uçlu fonlar ve menkul kıymetler (emlak şirketleri ve GYO’lar)dir. Büyük yatırımcılar arasında açık uçlu mülkiyet fonlarının popülaritesi bağlamında Alman açık-uçlu mülkiyet fonları hem Alman borsasında emlak şirketleri hem de GYO’lar için önemli kullanım aracıdır (Marzuki ve Newell, 2017).

Alman ticari gayrimenkul piyasaları, Alman GYO’larının yanı sıra Alman borsalarına kayıtlı emlak şirketleri ve Alman açık uçlu gayrimenkul fonları için önemli bir gayrimenkul yatırım pazarı olarak görülmektedir. Açık uçlu özellikteki bir fondaki payın fiyatı, mevcut net varlık değeridir. Yatırımcılar paralarını geri almak isterlerse, fondaki paylar tekrar indirilir ve fon yatırımcıya ödeme yapmak zorunda kalır. Sonuç olarak, açık uçlu mülkiyet fonlarının sermayesi sürekli dalgalanmaktadır. Almanya’daki açık uçlu mülkiyet fonları birçok düzenlemeye tabidir (HSBC, 2004).

Kapalı uçlu gayrimenkul fonları henüz katı düzenlemelere tabi değildir. Genellikle tek bir ya da çok az mülke yatırım yapmak için yaratılırlar. Bu fonlarda, sadece sınırlı sayıda yatırımcı paralarını belirli bir süre için bağlamaktadır. Fonları pazarlamak için, genellikle mülkiyet sahibi tarafından işlemler başlatılır. Kapalı emlak fonları vergi açısından verimli getiriler sağlaması nedeniyle, Almanya’da mülke yatırım yapmak için kullanılan iyi bir ortak araçtır (Knepel, 2012).

3.2.3. Planlama sistemi

Almanya'nın mekânsal planlama sistemine bakılınca sistemin güçlü yasal çerçevesi ve merkezi olmayan (merkezden yönetilmeme) karar verme yapısı iki temel özellik olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu yönetim biçimine uygun olarak planlama sistemi şekillenmiştir (şekil 3.1). Federal Hükümet mekânsal planlamaya yönelik gerekli koşulları sağlayan ana yasal çerçeveyi oluşturmaktadır. Her eyalette buna uygun olacak şekilde kendi planlama yasalarını ve koşullarını oluşturmaktadır. Yönetim ve planlamada planlamayla ilgili kurumların yatay ve dikey koordinasyonları bu sistemin işleyişini oldukça kolaylaştıran ve devamlılığını sağlayan önemli bir etkidir (Kayıkçı, 2003).

Almanya'da planlamada kurumlarla yatay ve dikey ilişkilerde dikey boyutu farklı yetki kademeleri yani ulusal, bölgesel ve yerel kurumlar arasındaki koordinasyon oluşturmaktadır. Yatay boyutuyla ise kamu ve aynı yönetim düzeyindeki kurumlara özel aktörlerin faaliyetleriyle ilişkileri tanımlanmaktadır (BBR, 2000).

Almanya'da yürütme gücü, federasyon, eyaletler, ilçeler ve belediyeler arasında paylaşılmaktadır. Federal Alman Anayasasının 20. maddesinde de geçen devletin federal bir devlet olması yasamada merkezin, yürütmede eyaletlerin güçlü olduğunu göstermektedir. Bununla birlikte eyaletler federal yasaları da kendi yetki ve sorumlulukları düzeyinde uygulayabilmektedirler. Her eyalet kendine özgü yönetim biçimini ve mahalli idare birimlerini oluşturmaktadır (Kayıkçı, 2003).

Her eyalet mekânsal planlamada güçlü bir etkiye sahip olmasının yanı sıra kendi yasalarına göre planlarının ve uygulamalarının sonucunda eyaletler arası planlamada farklılıkların ortaya çıkması sonucunu doğurmaktadır. Eyaletlerde planlama sistemi genelde eyalet düzeylerinde veya daha alt seviye yönetim birimlerinde uygulanmaktadır. Federal düzey hangi kademede kalmaktadır sorusuna karşılık, federal düzey genel devlet yapısında her eyaletin planlama yasalarında bir tutarlılık sağlanması için genel çerçeveyi oluşturmaktadır. Federal düzeyde konulan düzenleme yasalarının amacı bütün ülke için eşit yaşam koşullarını sağlayarak ülke genelinde ortak bir mekânsal yaşam kalitesini oluşturmaktır. Kısaca Federal bütünlüğün tüm mekân planlamasını bütünlüştirmek için yasal çerçeve oluşturulmuştur. Bu hükümler, 1965'teki Federal Bölge Planlama Yasası'nın kabul edilmesiyle uygulanmaya başlanmıştır. Yasa, bölge planlama ilkelerini ve Federal alanın yapısını tanımlamaktadır.

Böylelikle gelecekteki yerleşimin gelişmesini yönlendirmeyi sağlamaktadır (Weber ve Henckel, 2008).

Bu sistemin temel ilkesi planlama ve politikaların alt düzeydeki yönetimlere daha ayrıntılı yetki sağlayarak aktarılmasını sağlamak yani yerellik kavramını ortaya çıkarmaktadır fakat en üst düzey olan federal yapının belirlediği çerçevelere uyma zorunluluğu sistemin temel ilkesini oluşturmaktadır.

Eyaletlerin planlama sistemlerine daha detaylı değerlendirildiğinde her eyalet eyalet düzeyinde kendi ayrıntılı planlarını yapmakta ve sonucunda her eyaletin plan şekli ve kuralları değişiklik göstermektedir. Fakat hepsinde planlar nüfus projeksiyonuyla, yerleşme düzeniyle, öncelikli gelişme alanlarıyla ve koruma kurallarıyla planlamadaki gelişim amaçlarını belirlemektedir. Diğer taraftan oluşturdukları bölge planları Federal Planlama Yasasında öngörülen düzenlemeleri sağlamak zorundadır (Kayıkçı, 2003).

Planlamada arazi kullanımları ve yerleşimlerin büyümeye yönelik gelişimleri Federal Alman İmar Yasasında belirlenmiştir. Bu yasa yerel düzeylerin uygulamalarının kontrol sorumluluğunu sağlamaktadır. Federal Alman İmar Yasası iki tür plan için gerekli tedbirleri sunmaktadır. İlki tüm yerel yetki alanı için bölgeleme planları yani hazırlayıcı arazi kullanım planları olarak adlandırılabilir. Hazırlayıcı arazi kullanım planları kamu otoritelerini bağlamaktadır ama özel arazi sahiplerinin hakları üzerinde yasal etkisi bulunmamaktadır. İkinci plan türü ise ayrıntılı plandır. Ayrıntılı planlar yasal olarak bağlayıcıdır ayrıca bu planlar arsaların arazi kullanımlarını belirlemekte ve çevresel değerlendirmeleri de içermektedirler. Ayrıca bu planlar hazırlayıcı arazi kullanım planına uygun olarak hazırlanmak zorundadır. Diğer taraftan bu planın hazırlanmasında kamu katılımı bulunmaktadır. Hazırlanan tasarı plan halkın incelemesine açıldığında itiraz yapılabilmektedir (Newman ve Thornley, 1996).

Alman planlama sisteminin hiyerarşik yapısına genel olarak bakılınca ilk sırada federal mekânsal gelişme programları bulunmaktadır. Bu planların amacı Almanya devletinin bütün toprağı için eşit yaşam koşullarının sağlanmasıdır. Bu programlar mekânsal planları etkilemekte ve bütün alanların planlaması için üst düzey yönlendirme çerçevesi oluşturmaktadır. Halk katılımı bu planların oluşturulmasında bulunmamaktadır. Ayrıca

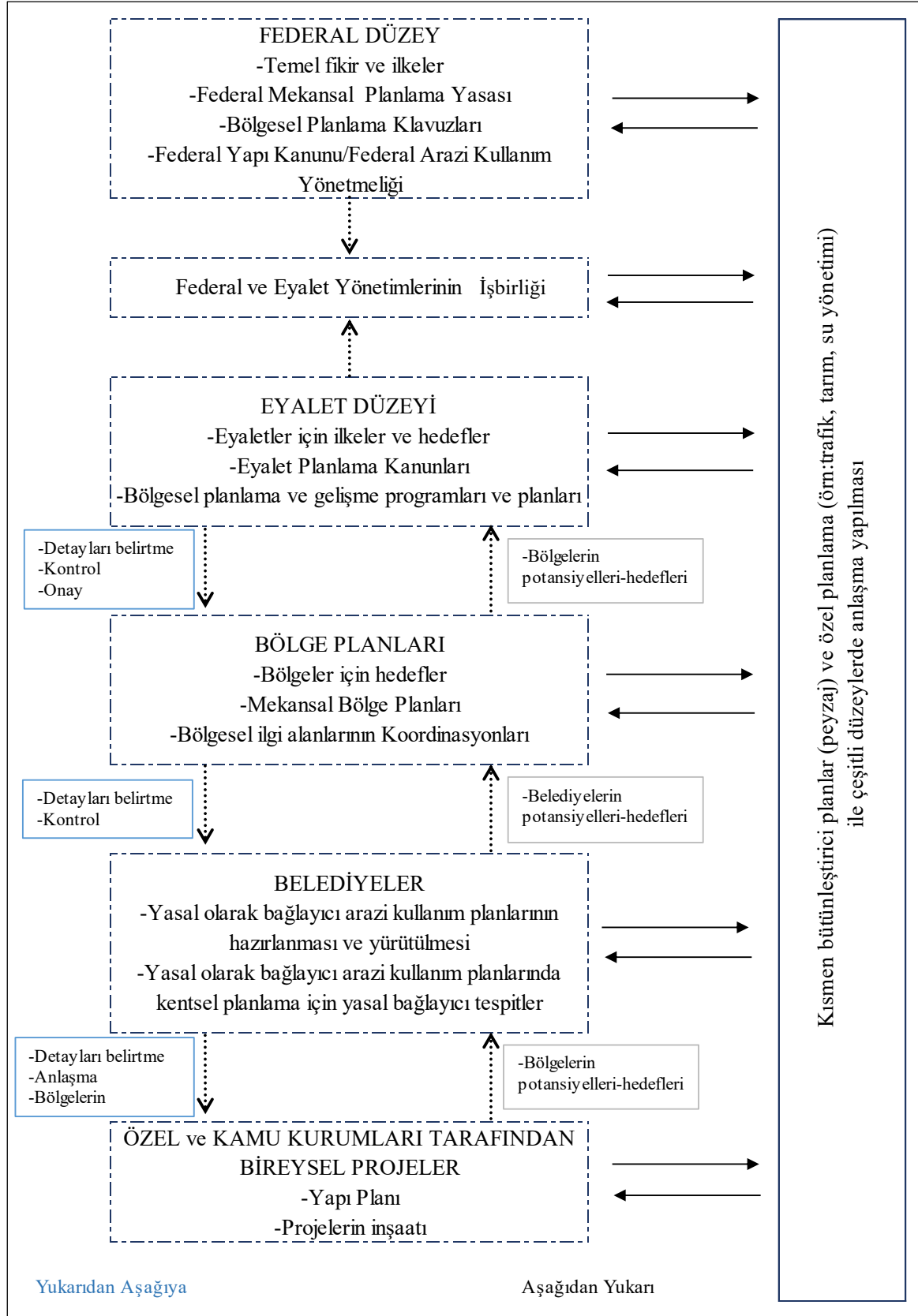
eyaletleri planlarının hedeflerini hayata geçirmeleri konusunda desteklemektedir (BBR, 2000).

Mekânsal gelişme programlarının bir alt kademesinde eyalet imar planları, programları ve eyalet mekânsal imar programları bulunmaktadır. Eyalet düzeyinde olan bu planlar her eyalet için geçerlidir. Bu plan ve programlar mekânsal gelişme yasasıyla eyalet planlama yasasının ana hatlarıyla bütün eyalet için mekânsal gelişmeyi ve eyalet planının amaçlarını sunmaktadır (Kayıkçı, 2003).

Eyalet imar planları, programları ve eyalet mekânsal imar programlarının alt kademesini ise bölgesel gelişme planları ve programları oluşturmaktadır. Bu planlar eyaletlerin bölümleri için geçerlidir ve bölgesel amaçları belirtir. Bu planları bölge planlama toplulukları, bölge planlama kurumları desteklemektedir (Weber ve Henckel, 2008). Ayrıca bu planlarda yerleşim alanları, ticaret ve endüstri, tarım ve orman, trafik, iletişim, okul ve sosyal altyapı alanları için de bölgesel amaçları tanımlamaktadırlar (Kayıkçı, 2003).

Bölgesel gelişme planları ve programlarının alt kademesinde ise arazi geliştirme planları bulunmaktadır. Bu planlar ise şehrin veya topluluğun bir bölümü için geçerlidir. Üst ölçek planlarda belirlenen amaçlara uymak zorundadırlar. İmar planı için yasal bir çerçeve oluştururlar. Arazi geliştirme planları kent halkı üzerinde doğrudan doğruya yasal bir etkiye sahip değildir fakat topluluklar ve katılımcı planlama örgütleri için bağlayıcıdırlar (Weber ve Henckel, 2008).

Arazi geliştirme planlarının alt kademesinde imar planları bulunmaktadır. Kentsel gelişme için yasal olarak bağlayıcı kararları barındırmaktadırlar. İmar planında yapılaşma koşulları belirlenmekte, alt kademesinde ise yapı planları bulunmaktadır. Yapı planları tek bir taşınmaz yapıya ilişkin planlardır. Arazi üzerindeki yerleşimini yani vaziyetini, cephesini, kesit halinde görünüşleri gibi plan tasvirlerini içererek, kendi eyalet üst ölçek planlarına uygun yapırlar (Kayıkçı, 2003).



Şekil 3.1. Almanya’da kentsel planlama hiyerarşisi (BBR, 2000)

3.2.4. Almanya’da arazi ve arsa düzenleme sistemi

Alman hukukunda toprak düzenlemesi, 1949 Anayasasının 14. maddesine göre bedelsiz geçici tasarruf sınırlandırılması olarak öngörülür. 14. maddesinin 2. fıkrası “Mülkiyet, bağlayıcıdır. Kullanılması kamu yararına hizmet etmelidir.” demektedir (Köktürk ve Köktürk, 2007).

Almanya’da 1936 yılına kadar eyaletler kendi yasalarını uygulamışlardır (Seele,1989). 1949 yılında çıkarılan Hamburg İmar Kanununa göre uygulama imar planı yapılan alanlarda; sınır düzeltmeleri, kamuya ayrılan alanları ele geçirmeye, binalı-binasız arsaları birleştirme ve ayırmaya, yeniden parseller oluşturmaya ve gerekli alanları kamulaştırmaya yetki vermiştir (Alsaç, 1958).

1960 yılında Federal Alman İmar Yasası (BhauG) ile tüm imar faaliyetleri tek bir yasa çerçevesinde toplanmıştır (Seele,1989).

1971 tarihli Federal alman imar yasası kanunu kentsel toprak üzerinde yarattığı artı değerleri kamuya aktarır. Kentsel alanda mülkiyet hakkı ancak planla kullanılabilir. Plan dışı değer arttırıcı girişimler yasaktır (Türkoğlu, 1988).

Alman meclisi, Avrupa Hukukuna Uyarlama Yasasını (EAG-Bau), 30 Mayıs 2004’te kabul etmiş, Federal Konsey 11 Haziran 2004’te yasaya onay vermiş ve yasa (EAG-Bau) 30 Haziran 2004 günü resmi gazetede yayınlanmıştır. Alman imar yasası (AİY, Bau-GB), (EAG-Bau) ile kapsamlı olarak değişmiş ve 20.07.2004’te yürürlüğe girmiştir (Köktürk ve Köktürk, 2007).

Arazi ve arsa düzenlemesi kentsel inşaat arsası ve hareketliliği sağlaması planlama ve uygulama aracı olarak özellikle sürdürülebilirlik açısından Almanya için önemlidir.

Tarım arazilerinin ve doğal alanların bina yapımı için kullanılması çatışmalara neden olmaktadır. Almanya’da mülkün ekonomik bir şekilde ele alınması önemli bir konudur.

Federal Alman İmar Kanununa göre arazi ve arsa düzenlemesi

Almanya uygulama yöntemlerinin geliştirilmesi ve uygulanması konusunda daha uzun geleneğe sahip ülkelerden biri olarak arazi ve arsa düzenleme (land readjustment (LR)) süreci hakkında yasamaya öncülük eden ülke olarak bilinmektedir (Larsson, 1997; Jokel, 2001).

Almanya’da kentsel gelişme alanlarında detaylı planların önceliği dikkate alınarak istisnasız LR uygulaması kullanılmaktadır. Kanun tarafından ifade edildiği gibi, ilk özelliklerin şekli (kadaastro parsellerinin sınırları) detaylı planların önerdiği çizimlerle eşleşmediğinde, plan bir LR sürecini takip etmelidir.

Federal Alman İmar Kanununa göre arsa düzenlemeleri iki başlık altında toplanır.

- Resmi kurumlarca (res’en) yapılan arazi ve arsa düzenlemesi
- Gönüllü arazi ve arsa düzenlemesi

Resmi kurumlarca (res’en) yapılan arazi ve arsa düzenlemesi. Belediyelerin res’en yaptıkları uygulama yöntemi olup işlemlerin hızlı sonuçlanması nedeniyle tercih edilmektedir.

Gönüllü arazi ve arsa düzenlemesi. Mal sahiplerinin bir araya gelerek ve anlaşarak yapılan uygulama şekli olup anlaşma uygulama sonuna kadar sağlandığında hisseli veya hissesiz çözümler üretmek mümkündür. Ancak işlem sırasında bir kişinin bile anlaşmaya uymaması bütün işlemleri çıkmaza sokar.

Her iki yöntemde de uygulama sürecinin işleyişi.

- Resmi süreç belediye LR’nin uygulaması için bir alan seçtiğinde başlatılır. Daha sonra tüm özellikler haritalanır ve değerlendirilir ve sahipleri yoğun bir katılım sürecine alınır ve dinlenir. Arazi sahipleri erken bilgilendirilerek sürece katılımları sağlanır. Süreç belediye ve toprak sahipleri arasında bir katılım ve adalet platformu üzerinden yürümektedir (Larsson, 1997).

- Belediyeler nihai kararları almak için bağımsız bir yönetim kurulunu aday gösterir. Bu uzmanlar kurulu; bir avukat, bir değerlendirme uzmanı, bir arazi bilirkişisi ve yerel parlamentonun iki üyesinden oluşur (Jokel, 2001).

- Yerel makamlar yeni arazilerin ve kamu arazilerinin eski arazi parselleri ile örtüştüğü bir replotting şeması hazırlarlar.

- Bunun için Alman Hükümetince desteklenen ve raporları kamu yetkililerince kabul edilen bağımsız değerlendirme kuruluşlarının arazi değerleri ile ilgili veriler (Jokel, 2002) ve bütün orijinal haklar arazi değerlendirilmesinde birleştirilir, detaylı plana göre kamu kullanımı için belirlenen arazi çıkartılarak yeni dağıtım kitlesi yani orijinal parsellerin sahipleri arasında dağıtılacak alan belirlenir. Belirlenen dağıtım kitlesi her arazi sahibine düzenlemeye giren parsel bağıl değeri oranına göre yeterli sayıda parsel olarak tahsis edilir.

- LR düzenlemesine göre arazi sahiplerinin rızasına gerek yoktur ve seçilen bölgedeki her arazi sahibi için işlem zorunludur. Yasa aynı zamanda, her arazi sahibi için nihai arsaların değerinin en azından başlangıç arazilerin değerine eşit olduğunu kabul eder. Değer kaybı üzerine herhangi bir koruma yoktur.

Almanya’da arazi ve arsa düzenleme yöntemleri

30 haziran 2004’te yürürlüğe giren Alman İmar Yasasına göre (AİY, BauGB), EAG-Bau’ya göre resmi ya da gönüllü arsa düzenlemeleri yeniden dağıtım için üç kriter açıklamaktadır.

- 1) Alan ölçütlü düzenleme
- 2) Değer ölçütlü düzenleme
- 3) Diğer bazı kriterlere göre yeniden dağıtım

Alan boyutlarına göre yeniden dağıtım. Düzenlemeye giren parsellerin değerleri yaklaşık birbirine eşit ise düzenlemeye giren arazi yeniden dağıtım kütlesi üzerindeki nispi payları tahsis edilir. Belediyeler donatı alanları için toplam dağıtım kütlesinin %30’una kadar, kentsel yerleşme alanlarında %10’una kadar alan alırlar.

Değere göre yeniden dağıtım. Düzenlemeye giren parsellerin değerleri farklı ise değere göre yeniden dağıtım kullanılır. Düzenlemeye giren tüm araziler iki kez değerlendirilir. LR projesinden önce (gelişmemiş ham arazi değerleri) ve LR projesinden sonra (arazi yeniden

dağıtım değeri) bu değerlendirme ile arazi sahiplerinin arazi katkı oranları ile finansal yükümlülükleri belirlenir. Yeniden dağıtım kütleleri her hak sahibinin katılım değerlerine dayalı oranlara göre dağıtılır.

Bu durum belediyelerin kentsel gelişmeyi finanse etmesini ve toprak sahiplerinin bu süreçte motive etmesini sağlar.

Bu yönteme göre arazi ve arsa düzenlemesinin amaçları doğrultusunda, arazi sahipleri mümkün olduğu en kısa zamanda yeniden dağıtım külesinden katılımcı parseller olarak eşdeğer yerden eşdeğer parselleri alırlar.

Diğer bazı kriterlere göre yeniden dağıtım. Eğer arazi sahipleri ve belediye karşılıklı olarak anlaşılırsa, ilgili taraflar yeniden dağıtım külesini bölmek için başka kriterler seçebilirler.

Almanya’da kentsel gelişim alanlarında artan sayıda belediye bu kriterleri kullanmaktadır. Bu bakış açısından düzenleme planını kullanırken, arazinin boyutlarına göre, düzenleme kurulu, belediyenin kendisinin yarattığı değer artışına eşit bir arazi elde etmesine izin verir (Connellan, 2002). Ancak bu alan Federal Yapı Kanunu uyarınca yeni imara açılan alanlarda düzenlemeye giren parsellerin %30’unu, şehir merkezlerinde %10’unu geçemez. Buna ek olarak değer bazlı dağıtım planı kullanıldığında, arazi sahibi eski arazisinin değeri ile paylaşırma işleminden sonra hizmet verilen yeni kentsel arsa arasındaki değer farkını ödemek zorundadır. Bu süreç belediyenin artan değeri kazanmasına izin verir.

Açıkça, dağıtım işleminde oluşan masraflar nedeniyle arazi sahipleri için bir risk söz konusu olsa da, arazilerini hala elde tutabileceklerinden düzenlemeden kâr etmelerini sağlar. Ayrıca belediyelerin bakış açılarına göre kamulaştırma engellendiğinden kamu yararına arazi edinme imkânı sağlar.

Almanya’da yeni konut planlarının uygulanmasında en çok kullanılan yöntem olan dağıtım (paylaşım), sürdürülebilir kentsel gelişim için sadece zarif ve ekonomik bir yol değil, aynı zamanda belediye ile birlikte icracı ve masraf ödemeyen kişi olarak işbirliği yapmanın yeterli ve iyi organize edilmiş, toprak sahiplerinin görüşlerini sunduğu ve temyiz hakkına sahip olabildikleri yoldur.

Almanya’da farklı düzenleme yöntemleri

- 1) Ara edinim
- 2) Kamulaştırma
- 3) Ön edinim (Güttler, 1988).

Ara edinim. Taşınmazlar geçici olarak belediyelerin mülkiyetine geçer. Edinilen taşınmazlar kamu için gerekli alanlar kesildikten sonra ve bu alanların teknik altyapıları tamamlandıktan sonra parsellere ayrılarak rayiç fiyatlar altında satılabilir.

Belediyelerin geçici satın alma, arsa edinim için gönüllü geçici alım modeli tüm arazi sahiplerinin rızası ve belediyenin proje alanındaki tüm alanları satın alma gücünü (yeterliliğini) gerektirir. Geliştirilen kentsel arsanın satılarak altyapının tamamlanmasından sonra belediye, özel girişimciler (alıcılar) ile yapılan sözleşmeye göre yapılanmayı ve yükümlülükleri düzenleyebilir (Güttler, 1988).

Satın alma fiyatı ile satış fiyatı arasındaki farkla arazinin gelişimi finanse edilebilir. Bu araç, gönüllü özel şirketler ve yatırımcılar tarafından yürütülebilir (Jokel, 2002; Tan vd, 2009).

Kamulaştırma-elde tutma. Bu yöntem belirli halk gruplarının arsa ihtiyaçlarını karşılamak için küçük kırsal belediyelerce kullanılır. Belediyeler edindikleri taşınmazları belirli kıstaslara göre konut arsası ihtiyacı olan halk gruplarına devreder. Bu arsalara yapı zorunluluğu anlaşması yapılarak taşınmazların yapısal kullanımları güvenceye alınır (Güttler, 1988).

Özel kalkınma gelişim projesi kapsamında, bireysel arazi sahipleri arazilerini satmayı reddederse belediye bu arazileri kamulaştırabilir. Bu nedenle kamulaştırma ancak özel şartlar sağlandığında uygulanabilir. Kamu yararı, belediye için alanın özel önemi, sosyal projeler vb. ancak birçok toprak sahibi arazilerinin değerlerini artırmak istedikleri için satmayı reddederler. Bu yöntem fiyat artışlarından ve gecikmelerden dolayı belediyeler için cazip değildir (Jokel, 2002).

Ön edinim. Planlama bölgelerinde arazi toplulaştırma kanununa göre yapılan ön edinim ile ekonomik, enfrastrüktürel ve şehirselleşme için gerekli alanlar sağlar (Güttler, 1988).

20 Temmuz 2004’de yürürlüğe giren (AİY, BauGB), (EAG-Bau) Alman İmar Yasasına göre arazi ve arsa düzenleme süreci (şekil 3.2)

1) Düzenleme Alman Hukukunda belediyenin bir görevi olarak kabul edilmiştir. Parselasyon üzerinde yapı bulunan veya bulunmayan arazileri kullanıma uygun parseller haline getirmeyi amaçlamıştır (AİY, m.45/12).

Federal Alman İmar Yasası'nda, kentsel arsaları, planlamaya uygun kullanıma zorlamak için belediyenin ayrıcalıklı yetkileri bulunmaktadır. Sınırlayıcı koşullara bağlı olan yapıya zorlamaların ender uygulandığı bu durumlarda amaç, arsanın kabul edilebilir yapısal kullanıma uygun olarak imar edilmesi zorunluluğudur. Bu zorunluluğun ilgisine bildirilmesi ile arsa sahipliği, taşınmazının devralınmasını isteyebileceği gibi, belediyeler de, kendi adına ya da yapı isteklisi lehine kamulaştırmaya da başvurabilir.

2) Maliklerle görüşülerek düzenlemeye karar verilmesi (AİY, m.46/1) veya arsa düzenlemesi arazi sahiplerinin isteğine bakılmaksızın belediye tarafından resen başlatılır. Eyaletler belediyelerin yetkilerini nasıl kullanacaklarına dair düzenlemeler yapabilirler (AİY, m. 46/2). Belediye bu yetkisini uygun bir kuruma devredebilir (madde 46 fıkra 14). Belediyeler parselasyon sırasında bir önalım hakkı kazanırlar ve bunu alt komisyonlara devredebilirler (AİY, m.46/5, m.24/1/1/2).

3) Düzenleme bölgesinin tanımlanması ve bu bölge içinde bulunan parsellerin tek tek belirtilmesiyle süreç başlar (AİY, m.47). Belediyeler veya yetki devri yapılan uygun kurumlar parselasyon kararını vermeden önce parselasyona tabi arazi üzerindeki mal sahiplerinin görüşünü almak zorundadırlar (AİY, m.47/1).

4) Arsa düzenlemesi kabulünün halka duyurulması gerekmekte olup, bu duyuru yapıldıktan sonra Arsa Düzenlemesi Bölümü tarafından düzenleme yapılacak alanda gelişmenin dondurulması kararı alınır.

5) Arsa Düzenleme Komitesi, Arsa Kayıt Ofisini (Tapu) nerede arsa düzenlemesi yapılacağı hakkında bilgilendirmek durumundadır. Aynı şekilde arazi kadastrası ile ilgili ofis de arsa düzenleme süreci başladıktan sonra arazi kadastro kayıtlarını ya da arazide yapılan veya yapılmış olan bütün çalışmaları Arsa Düzenleme Komitesine bildirmek zorundadır (AİY, m.54/2).

6) Düzenleme bölgesinde bulunan parseller yüzölçümlerine göre hesaplanıp düzenleme kütlesi olarak birleştirilirler (hamur edilirler) (AİY, m. 55/1).

7) Bu kütleden sosyal donatı alanları kesilir (bu toplamdan yol, otopark alanları, yeşil alan ve çocuk parkları ve Kirlenme Kontrolü Yasası gereğince ayrılması gerekli alanlar, arıtma ve yağmur suları ile ilgili tesis alanları genel toplamdan düşülür (AİY, m. 55/2)).

8) Bu alanların kesilmesinden sonra kalan kütle, dağıtım kütlesi olarak nitelenir (dağıtılacak alanların toplamını oluşturmaktadır) (AİY, m. 55/4). Parsellerin dağıtımı sırasında alan veya değer esasına göre bir dağıtım yapılabilir. Bu kararı belediye veya ilgili kurum verir (AİY, m.56/1).

9) Her bir parsel malikinin dağıtım kütlesindeki payları kuramsal pay olarak nitelenir, eski parsellerin değerleri düzenlemeden önce sahip olduğu alan ya da piyasa değerleri oranından hesaplanır (AİY, m.56/1/1).

Avrupa’da en iyi değerlendirme yapan kuruluşlar; *Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi* (International Valuation Standards Council; IVSC) ile *Avrupa Değerlemeci Birlikleri Grubu* (The European Group of Valuers’ Associations; TEGOVA) tarafından emlak değerlendirmeleri yapılmaktadır (Çete, 2008). Almanya’da vergilendirme dışı tüm değerlendirmeler değerlendirme uzman komiteleri ve lisanslı özel değerlemeciler tarafından yapılmaktadır (Kertscher, 2007; Seidel, 2005; Rokahr, 1998).

10) Dağıtımın değere göre yapılması halinde parselasyon ile oluşan değer değişimleri dikkate alınır (AİY, m.57). Eğer dağıtım alana göre yapılacaksa yeni yerleşim bölgelerinden %30, diğer alanlardan %10 azamî kesinti yapılması mümkündür. Belediye veya ilgili kurum alan kesintisi yerine kesintinin bir kısmı veya tamamı için para bedeli belirleyebilir (AİY, m.58/1).

Eğer yeni parseller eski arazinin bulunduğu yerden verilemiyorsa para veya arazi ile değerlerin dengelenmesi sağlanır (AİY, m.58/2)

11) Dengeleme dağıtım kütlesinden, maliklere, arsa düzenlemesinin amacına uygun olarak, olanaklar ölçüsünde katılım parselleriyle aynı yerde ya da aynı değerdeki bir yerde, her bir kuramsal paya uygun olarak tahsis yapılarak sağlanır (AİY, m. 59/1).

12) Eğer gerçek tahsis sırasında kuramsal pay tam anlamıyla karşılanamazsa, para olarak bir denkleştirme yapılır (AİY, m.59/2/1).

13) Parselasyonun amacına hizmet etmesi kaydıyla ve maliklerin onayı ile yeni parseller üzerinde müşterek mülkiyet kurmak mümkündür (AİY, m.62/1). Yeni oluşturulan parseller üzerinde eski arazilerde bulunan haklar aynı şekilde devam etmektedir (AİY, m.63/1). Parselasyon sırasında ortaya çıkan para ile dengelenme durumlarında alacaklı ve borçlu herhalde belediyedir (AİY, m.64/1). Belediyelerin alacakları kamuya karşı yükümlülük olarak yeni parselin tapu kaydına işlenir (AİY, m.64/6). Dengeleme sırasında ortaya çıkan para borçları ile arsa dağıtım usulü atıf yoluyla bedeli mukabil kamulaştırmaya ilişkin hükümlere bağlanmıştır (AİY, m.65, m.118, m.119).

14) Arsa düzenleme işlemi, düzenleme kurumu tarafından, maliklerle yapılacak görüşmeden sonra verilecek karara göre hazırlanması gereken arsa düzenleme planıyla sona erer (AİY, m. 66/1/1). Düzenleme planı parselasyon haritası ve parselasyon indeksinden oluşur (AİY, m.66/3). Parselasyon haritası parselasyon işlemi bittikten sonra oluşacak yeni durumu gösterir (AİY, m.67). Parselasyon indeksi arazilerin fiziksel durumu ve araziler üzerindeki haklar ve yükler, para dengeleme halleri başta olmak üzere arazi bilgilerini kayıt altına alır (AİY, m.68/1). Belediye veya ilgili kurum yaptığı parselasyon planını ilan etmek zorundadır (AİY, m.69/1). İlgisi olan herkes planı inceleyebilir (AİY, m.69/2). Parselasyona katılanlara planın kendilerini ilgilendiren kısmı gönderilir ve kendilerine tüm planı belirlenen yerde inceleyebilecekleri belirtilir (AİY, m.70/1). Belediye veya ilgili kurum parselasyon planının ne zaman kesin hale geldiğini ilan etmek zorundadır (AİY, m.71/1). İlan ile parselasyon planı sonrası oluşacak yeni hukuki durum geçerlilik kazanır (AİY, m.72/1). Yeni parselasyon planının geçersiz olması halinde eski parselasyon planı kendiliğinden geçerli hale gelir. Parselasyon planı belediye veya ilgili kurum tarafından bu aşamada ancak 3 halde değiştirilebilir. genel imar planı değişmesi, mahkeme kararının zorunlu kılması, ilgililerin değişikliği kabul etmesi (AİY, m.73/1).

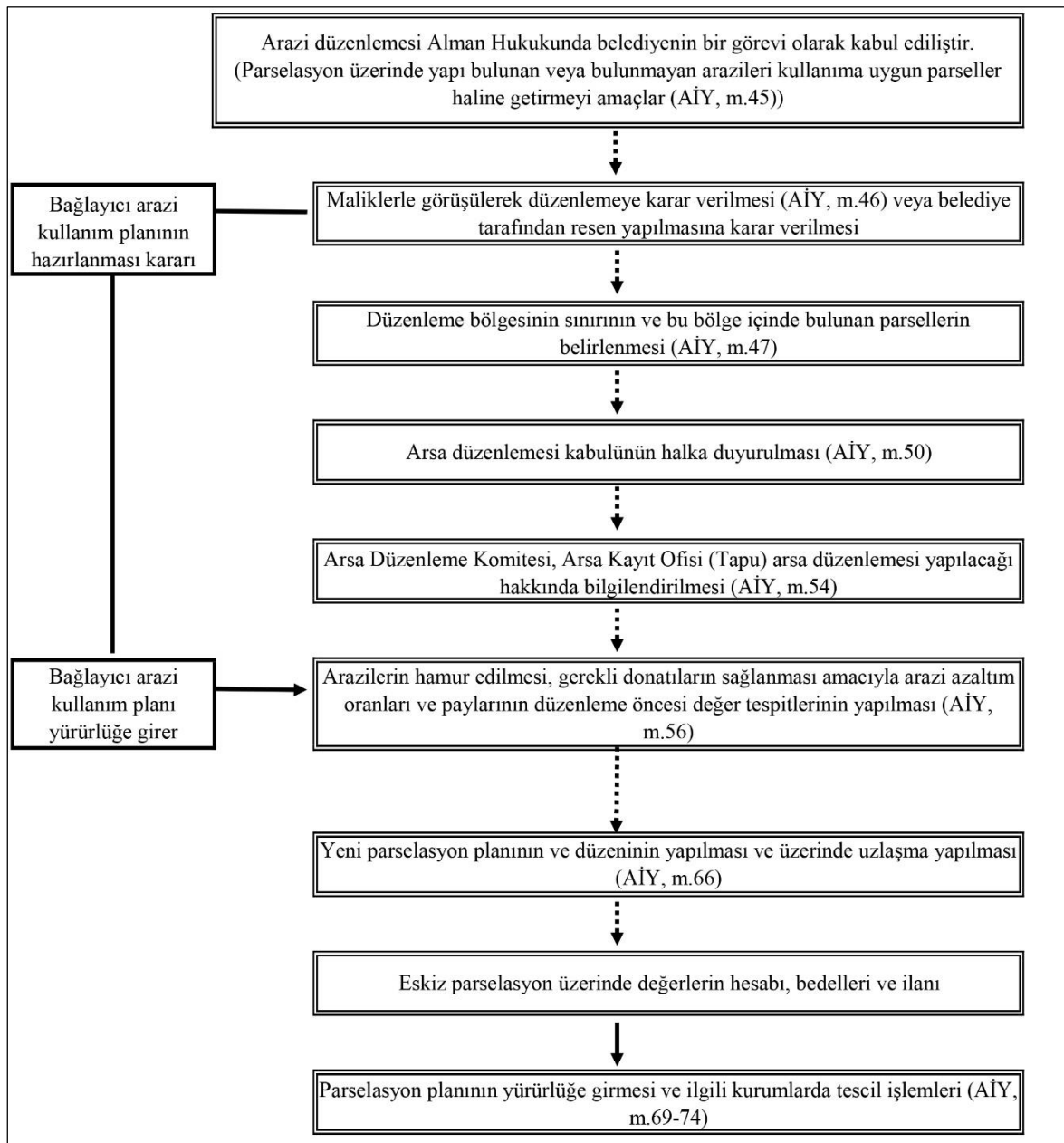
15) Uygulama imar planı, en geç bu karardan önce yürürlüğe girmiş olmalıdır (AİY, m. 45/2).

16) Düzenleme bölgesindeki parsellerin taşıdıkları, tüm gerçek ve tüzel değişiklikleriyle birlikte tasarlanan yeni durum, arsa düzenleme planından anlaşılmalıdır (AİY, m.66/2).

17) Arsa düzenleme planının kesinleştiğinin duyurulmasıyla, arsa düzenleme planında öngörülen yeni tüzel durum şimdiye kadarki tüzel durumun yerine geçer (AİY, m.72/1).

18) Tahsis edilen parseller eski parsellerdeki haklar ve bu parselleri ilgilendiren ve ortadan kalkmayan tüzel koşullar bakımından, eski parsellerin yerine geçerler (AİY, m.63/1).

19) Arsa Düzenlemesi Komitesi, plan yürürlüğe girdikten sonra plandan bir kopyayı Arazi Kayıt Ofisine (tapu), bir kopyayı da, arazi kadastro su ile görevli ofise göndermek zorundadır. Bu ofisler arsa düzenleme sonrası değişiklikleri kayda geçirirler (AİY, m.74/1).



Şekil 3.2. Almanya’ da arazi ve arsa düzenleme süreci

3.3. Japonya Yaklaşımı

3.3.1. Yönetim sistemi

Japonya'da yönetim sistemi merkez ve taşra yani yerel yönetim olarak ikiye ayrılmaktadır. Merkezi yönetim yasama, yürütme ve yargı şeklinde güçler ayrılığı ilkesine göre teşkilatlanmış ve sembolik yetkileri olan bir düzendir. Yerel yönetimler ise vilayet yönetimleri ve belediyelerden oluşmaktadır. Japonya'da toplam kırk yedi vilayet bulunmakta ve her vilayetin başında vali yer almaktadır (Gündüz, 2019). Günümüzde tüm hizmetlerin merkezden yönetilmesinin imkânsızlığı nedeniyle bazı hizmetlerin yerel yönetimlerce gerçekleştirilmesi kaçınılmaz olmaktadır. Bu kapsamda II. Dünya Savaşı öncesinde merkeziyetçi bir yapı sergileyen Japonya'da savaş sonrası adem-i merkeziyetçi bir yapı benimsenerek merkezi teşkilatlar yerel yönetimler olarak örgütlenme başlamıştır (Hayrullahoğlu, 2013). Japonya'da yerel yönetimler genel yerel yönetimler ve özel yerel yönetimler olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Genel yerel yönetimler valilikler ve belediyelerden oluşurken; özel yerel yönetimler ise özel belediye bölgesi, belediye birlikleri, taşınmaz mal birlikleri ve yerel kalkınma birliklerinden oluşmaktadır (Akdemir ve Benk, 2010).

Mekânsal planlama açısından bu kurumlarda merkezi yönetimin mekânsal planlama ile ilgili işlevleri bulunmaktadır. Arazi kullanım planlama süreçlerini yapılandıran çerçeve yasaları çıkarır, ulusal düzeyde mekânsal planlar hazırlar, arazi kullanımını doğrudan ve dolaylı olarak etkileyen ana altyapı projelerine finansman sağlar, valiliklerin ulusal yasalara göre hazırladıkları mekânsal planları onaylar, alt ulusal planların içeriğine ilişkin bağlayıcı düzenlemeler yayınlar, alt düzeydeki hükümetlerin diğer işlevleri için standartlar sağlar ve alt ulusal hükümetlere genel rehberlik vermektedir (OECD(Japan), 2017).

Valilikler, mekânsal planlama konusundaki yerel yasa ve düzenlemelerin yürürlüğe girmesinden, idari düzeydeki planların hazırlanmasından ve belediye düzeyinde arazi kullanım planlarının onaylanmasından sorumludur. Ayrıca, belediyelere rehberlik ve danışmanlık sağlarlar. Gerçek imar kararları valilikler ve belediyeler tarafından verilmektedir. Ulusal ve idari kanun ve yönetmeliklere uygun olarak stratejik ve imar planları hazırlarlar ve yetki alanlarındaki arazi kullanımını yönlendiren yardımcı düzenlemeleri kabul ederler (Ohsugi, 2009;2010).

Japonya’da planlama konusunda görev alan iki çeşit şehir planlama komitesi bulunmaktadır. Bunlardan ilki 10 yıllık komitelerdir. Bu komiteler 8 kişiden oluşmaktadır. Bu kişiler üniversiteden profesörler, halktan kişiler, belediye bünyesinde yetkili kişiler ve eyalet planlama birimini temsil eden kişilerden oluşmaktadır. Komitenin asıl görevi on yılda bir yapılan veya revize edilen master planların hazırlanmasını sağlamaktır. İkinci komite ise bir yıllık komitelerdir. Komite profesörler, halk temsilcileri, meclis üyeleri, ticaret ve sanayi odası temsilcileri ve belediye görevlilerinden oluşmaktadır. Komitenin temel görevi master planlarda yapılacak değişiklikleri, bölgesel planlama yapılacak alanların tespit edilmesini ve bölgesel planların incelenmesini sağlayamaya çalışmaktır (Yılmazeli, 2012).

3.3.2. Mülkiyet yapısı

Japonya'da arazi mülkiyeti yapısı benzersizdir; çoğu parsel küçük ve biçimsizdir, bir bölgede çok fazla arazi sahibi vardır ve erişim yollarının çoğu geleneksel kentsel alanlarda dardır. Bu özellik tarım arazilerinde de görülmektedir. Bu nedenle, özgün kentsel alanların ortaya çıkması küçük binalar ile çok sıkışık ve Arazi Yeniden Düzenleme Projesi ve yasal Kentsel Gelişme Projesi gibi zorunlu arazi mülkiyeti dönüşüm sistemleri şehir planlamasında büyük rol oynamaktadır (Akashi, 2007).

Japonya'da bugünün sistemine yakın yapılan ilk kadastro araştırması 1873'te başlamıştır. Ancak, bu çalışmada sonuçlar ulusal jeodezik kontrol ağına dayanmamakta ve boyut ve sınırın doğruluğu da yeterli olmamıştır. Japonya'da arazi ile ilgili kayıt olarak tutulan ve sicil dairesinde kullanılan haritaların yaklaşık yarısı hala Meiji döneminde (19. yüzyılın sonunda) arazi vergilendirme sisteminin kapsamlı bir şekilde incelenmesi sırasında yapılan eski haritalara (kayıtlı harita) dayanmaktadır. II. Dünya Savaşı'ndan sonra Ulusal Arazi Etüt Kanunu 1951 yılında yürürlüğe girmiş ve kadastro reformu başlamış ve çalışmaları halen devam etmektedir. Mayıs 2010'da başlatılan 6. On Yıllık Ulusal Kadastro Planı uygulanmaktadır. 6. planda, hükümet, kentsel alanda özel ve kamusal mülkler arasındaki sınırları ve dağ köylerinde ormandaki sınırları izleyen etütlerin temelini oluşturan temel bir inceleme olarak yürütmektedir (Kaidzu, 2013).

Japonya'da kadastro reformu elli yıldan fazla bir süredir devam etmektedir. Kayıt ofisindeki haritaların yarısı hala ulusal jeodezik kontrol ağına dayanmamaktadır. Bu haritaların bir kısmının kadastro haritasının bir işlevi yoktur. Arazi tescili, hala kâğıt temel metodu ile

yapılmaktadır. Sayısal kadastro, tapu sicil sistemine dâhil edilememiştir. Modern kadastroyu değiştirmek için yakında kadastro reformunun bitmesi gerektiğini düşünmektedirler (Oki ve Oshima, 2001).

Arsa stoku

Japonya’da gayrimenkul sektörü çok farklı dönemlere sahip süreç geçirmiş bir borsaya sahiptir. II. Dünya savaşıdan sonra Japon ekonomisi neredeyse çökmüş durumdayken, savaş sonrası ekonomi elektronik ve otomobil pazarlarında ilerleme kaydederek patlama yaşamıştır. Bu dönemlerde Japon emlak piyasası istikrarlı bir yükseliş yaşamış, gayrimenkul fiyatları, ekonomik büyüme oranında yükselmiştir. 1980’lere kadar gayrimenkul sektörü muhafazakâr bir tavır sergilemiş, mülk sahipleri yeni yaptıkları bir emlağı satmak istediklerinde yüksek vergi oranları koymuşlardır. Kanunlarla mülkün yaşıyla vergi oranları ters orantılı olarak sabitleyip bu muhafazakâr sistemin istikrarını sağlamışlardır. 1980’li yıllardan sonra gayrimenkul sektörünü daha serbestleştirici esnek kanunlar çıkarmasıyla gayrimenkul ve borsa birbirini desteklemiştir. Bu dönemde Japon gayrimenkul borsası yapılan işlemlerle en parlak dönemini yaşamıştır. Fakat 90’lı yıllar Japonya’da emlak piyasası için sonun başlangıcı olmuştur. Japonya Merkez Bankası, yıllarca izlediği gevşek para politikasının yol açtığı enflasyonu durdurmak için faiz oranlarını sert bir şekilde arttırmıştır. Bu nedenle gayrimenkullere talep aniden düşmüş ve bu da beraberinde fiyat düşüşlerini getirmiş ve yatırımcıları olumsuz etkilemiştir (Juneja, 2015). Sonrasında piyasalar için gevşetme politikaları izlense de günümüzde Japon gayrimenkul sektörü parlak döneminden izleri taşımamaktadır.

Japonya’da gayrimenkul borsasında gayrimenkul alım satımlarında çeşitli tüzel kişiler kullanılmaktadır. Anonim şirketler (KK), limited şirketler (GK (Godo Kaisha)) ve hissedarlarına sınırlı sorumluluk veren TMK’lar gibi kuruluşlar en yaygın olanlarıdır. TK ve TMK yatırım yapıları yabancı yatırımcılar tarafından yaygın olarak kullanılmaktadır (Shiga ve Seltzer, 2017). GK-TK Yapısı ve TMK Yapısı Japonya’da özel gayrimenkul işlemleri için yaygın olarak kullanılmaktadır. Ayrıca hem özel hem de kamu alanında ise J-GYO’lar bulunmaktadır. J-GYO’lar, yatırım birimlerinin halka açık olarak işlem gördüğü borsada listelenen kurum tipi kapalı uçlu fonlardır. Borsada mülkiyet hakları, genellikle hisse veya tahviller şeklinde olmak üzere, yatırımcılara varlık destekli menkul kıymetler (shisan taio

shoken) konusunda bir TMK tarafından menkulleştirilmektedir (Miller ve Kawamura, 2015).

3.3.3. Planlama sistemi

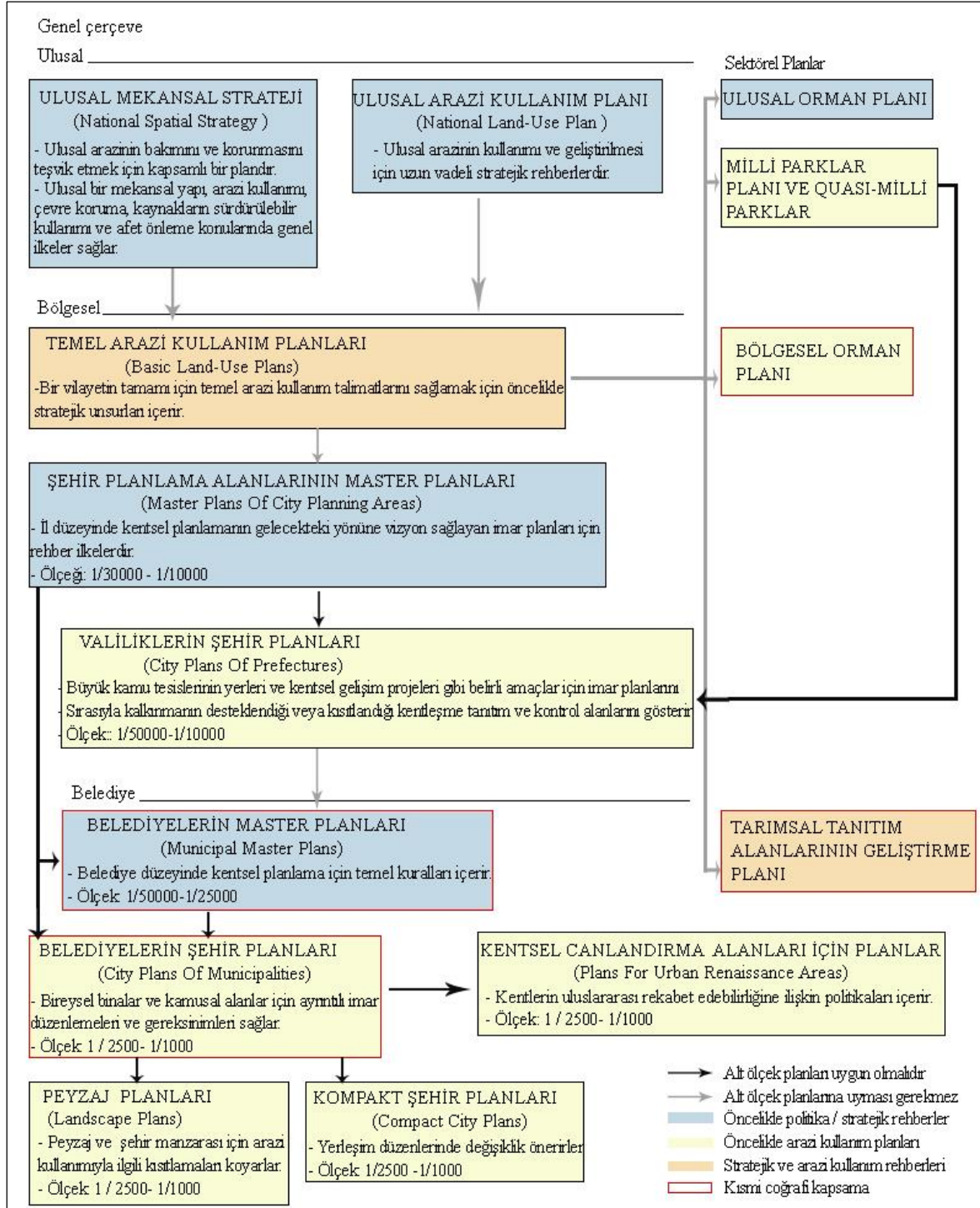
Japon mekânsal planlama sistemi karmaşıktır ve çok sayıda mekânsal plan kullanır. Ulusal düzeyde, iki plan stratejik yönelimler sağlamaktadır. Ulusal mekânsal strateji ulusal bir mekânsal yapı, arazi kullanımı, çevre koruma, kaynakların sürdürülebilir kullanımı ve afet önleme konularında genel ilkeler oluşturmaktadır. Ulusal arazi kullanım planı ise arazi kullanımı için ana bir kavram içermektedir ve gerekli önlemleri özetlemektedir (şekil 3.3) (OECD(Japan), 2017).

Valilik düzeyinde, temel arazi kullanım planları, ulusal arazi kullanım planına benzer bir rol oynamaktadır. Mekânsal gelişim için genel politika hedeflerine odaklanan stratejik planlardır. Şehir planlama alanları için master planlar sadece valilikler içindeki kentsel alanları ilgilendirir ve bu alanlarda imar teşviki ve imar kontrolü hedefleri gibi arazi kullanım planlamasının hedeflerini belirtir (City Planning Division, 2003).

Belediye seviyesi, ana planlama araçları bir ana plan ve gerçek bir imar planı olduğu sürece, ilçe düzeyini yansıtmaktadır. Belediye master planları, belediye için genel hedefleri içeren imar planları ve imar ve arazi kullanımlarına ilişkin düzenlemeler için yönergelerdir. Belediyelerin şehir planları, yerel arazi kullanım planlarıdır. Bina boyutları ve şekilleriyle ilgili ayrıntılı imar haritaları ve kısıtlamaları içerir, büyük kentsel gelişim alanlarını belirler ve kamu altyapısını gösterir (OECD(Japan), 2017).

Master planlar belediye ve şehir planlama komitesi tarafından yapılır. Belirli bir ölçekleri bulunmamaktadır ve bu planın yapılması kanunen zorunlu olup yenileme süresi hakkında kanuni bir zorunluluk bulunmamakla birlikte beş veya on yılda yenilenmektedirler. Master planların plan yapım aşamalarında yapılan toplantılara meclis üyeleri katılmakta katılımcıların fikirleri dikkate alınmaktadır. Meclisin bu planlarda onayları gerekmekte sadece fikirlerini sunmaktadırlar. Planın son halinin oluşturulmasından sonra plan kesinleştirilmektedir. Planın onay makamlarından geçtikten ve kesinleştikten sonra mecliste bu planın kesin hali sunulup bilgi verilmektedir (Yılmazeli, 2012).

Master planın bölgesel uygulanması için yapılan bölgesel planlar belediye veya kooperatifler tarafından yaptırılabilir. Bölgesel planların uygulanmasında ise hızlı bir çalışma sürecine tabi tutularak arsa değeri üzerinden değerlendirilir ve arsalar şuyulandırılır. Planların uygulaması sırasında arsalar plan öncesi ve sonrasındaki alanın büyüklük durumuna veya değerlerine göre küçölüp büyüyebilmektedirler. Planın uygulanmasından sonra arsa değeri değışmeyen alanlarda olabilir bu durumda alanı değışen arsalar parasal karşılığı verilmektedir. Bunun sonucunda o bölgede yaşamak istemeyen kişilerin yerleri belediye tarafından kamulaştırılır ve bu alanlardan fon oluşturulur. Düzenlemeyle birlikte alanlarda genelde %20-%30 civarında düzenleme payı düşölmektedir. Bu uygulamalarda belediye kesinlikle bedelsiz olarak vatandaşların parsellerini alamaz. Belediye bu bedelleri ise eyaletten gelen maddi destekle veya kendi bütçesiyle veya düzenleme sonrası arsa vergilerindeki artışlarla sağlamaktadır. (Yılmazeli, 2012).



Şekil 3.3. Japonya’da kentsel planlama hiyerarşisi (OECD(Japan), 2017)

3.3.4. Japonya’da arazi ve arsa düzenleme sistemi

Japonya’da 1919 yılında şehir planlama yasası çıkarılmıştır. İkinci dünya savaşından sonra 1946 yılında arazi ve arsa düzenlemesini de içeren planlama yasası yürürlüğe girmiştir. Birçok değişikliklerle günümüze kadar güncellenerek ulaşan 1954 yılında çıkarılan arazi ve arsa düzenleme yasası halen uygulanmaktadır (De Souza ve Ochi, 2018).

1968 yılında Japonya tam kentsel ve kırsal planlamayı da kapsayan, geniş kapsamlı yeni şehir planlama yasası yürürlüğe konulmuştur. 13.06.2014 tarihinde arazi ve arsa düzenleme kanunu günümüz şartlarına ve ihtiyaçlarına göre yeniden düzenlenerek yürürlüğe girmiştir. Japonya’da arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili tüm özel ve tüzel girişimciler tarafından gerçekleştirilen işlemler bu yasa çerçevesinde yürütülmektedir (De Souza ve Ochi, 2018).

13.06.2014 tarihinde kapsamlı yenilemeden sonra yürürlüğe giren yasanın amacı kentsel alanların yapılaşmasını kolaylaştırmak ve uygulama için gerekli önlemleri alarak proje giderlerinin yeniden düzenleme projelerine tahsis edilmesiyle kamu yararını teşvik etmektir (LR Md.1). Yasaya göre, arazinin yeniden düzenlenmesi; Arsaların şeklini ve durumunu değiştirmek ve daha iyi kamu tesisleri sağlamak ve her arsanın kullanımını artırmak için planlama alanında kamu tesislerini kurmak ve iyileştirmek anlamına gelir (LR Md. 2.1).

AAD ile ilgili olarak “Yaşam alanlarının iyileştirilmesi, trafik güvenliğini sağlama, afetlerin önlenmesi ve güvenli kentsel alanlar yaratılması göz önünde bulundurularak kamu tesisleri ve konut alanları için planlar oluşturulmalıdır.” (LR Md. 6.8).

Arazi ve arsa düzenleme yasası, yeniden parselasyonu açıkça tanımlamamaktadır, ancak bir arazi ve arsa düzenleme projesi tarafından önerilen sonuçlara ulaşmak için çeşitli arazi parsellerinin yeri, biçimi ve alanının değişikliği anlamına geldiği kabul edilmektedir. Sözleşme ilkesine göre yeniden parselasyon yer alan, toprak, su kaynağı, arazi kullanımı, çevre ve diğer koşullar açısından ilk ham araziye karşılık gelmesi anlamına gelmektedir (LR Md.89) Mülkiyet haklarının devri, yeniden parselasyon planı kapsamında yeniden çizilen parsellerin ilk ham araziler olarak kabul edilmesidir (LR Md.104).

Japonya da arazi geliştirme modeline Kukaku Seiri denilmektedir (Konursay, 2004).

Japonya Altyapı-Ulaşım ve Turizm Bakanlığı (MLİT)'nin KS (Kukaku Seiri) modelinin temel özellikleri.

- Kazanılan yarar ve maliyetin adil dağıtımını
- Geniş kullanım ve kapsamlı gelişimini
- Yasal işlemlerin tarafsızlığını
- Mülkiyet haklarının korunmasını
- Taşınmaz sahiplerinin katılımını sağlamaktadır.

Japonya'da arazi ve arsa düzenleme yasasına göre arazi ve arsa düzenlemesini yapabilecek özel ve tüzel kurum ve kuruluşlar 6 başlık altında toplanmıştır (De Souza ve Ochi, 2018).

- a) Arazi sahipleri ve kiracı dernekleri
- b) Arazi düzenleme ve stok şirketleri
- c) Valilik veya belediye yönetimleri
- d) Arazi altyapı, ulaştırma ve turizm bakanlığı (MLİT)
- e) Kentsel yenileme birliği (merkezi hükümet kurulu)
- f) Konut ve kentsel gelişim kurumları (valilik-belediye)

Projenin başlangıcına dair kamu duyurusunun yapıldığı tarihten itibaren AAD tamamlanana kadar, geliştirme çalışmalarını geciktirebilecek veya engelleyebilecek fiziki koşulların değişmesine neden olacak her türlü yapılaşma durdurulur (LR Md. 76). Japonya'da AAD süreci şekil 3.4'de verilmiştir.

Valilik ya da bakanlık onayı olmadan devam eden her türlü inşai faaliyete son verilir ve yapılan işlerin tamamen ortadan kaldırılması, arazinin eski haline getirilmesi istenir (LR Md.77).

Uygulama birliği, proje alanındaki arsaların yeniden düzenlenmesini sağlamak için AAD planını formüle etmelidir. Yasaya göre yeniden yerleşim planı, ilk ham araziye karşılık gelen özelliklerin “yer, alan, toprak, su kaynağı, arazi kullanımı, çevre ve diğer koşullar” bakımından sürdürülmesi garanti edilecektir (LR Md. 89). Bu sözleşme ilkesi olarak bilinir ve tam bir anlaşmanın mümkün olmadığı durumlarda dönüştürülmüş toprağın en azından bir kısmı orijinal özelliklerini korumalıdır.

Yeniden parselasyon planı kapsamındaki kamuya açık araziler, orijinal parseller olarak kabul edilecek AAD planında hiçbir parseli bulunmayan orijinal parsellere ait haklar, kamuoyuna durulduktan sonra sonraki gün sona erecektir (LR Md.104.11). Kamu tesisleri için kullanılan araziler, uygulama birliği tarafından oluşturulan kamu tesisleri, kamuya geri dönecektir (LR Md.105-106).

Japonya'da depremlerin ve doğal afetlerin sık olması nedeniyle AAD'de aşırı küçük parsellerden kaçınılması kanun hükmüdür (LR Md.91).

Bunun için.

Küçük arazi ve bitişik arazi bir parselde birleştirilir ve arazi sahipleri yeni parselin ortak mülkiyetine sahip olurlar (LR Md.91.3).

Düzenlenen yeni parsel bedel farkını ödemek kaydı ile büyütülebilir (LR Md.91.4 - 94) veya yeterince büyük parsellerden küçük parsellere tahsis yapılarak çok küçük parsel oluşumu engellenir. Küçük parselde tahsis edilen alan hisselendirilir ya da bedeli ödenir.

Arazi ve arsa düzenleme projesi ile kentsel kalkınma için maliyet ve faydaların adil dağılımını gerektirir. Yeniden parselasyon tasarımı ile orijinallerine kıyasla yeni parselasyon alanı ve yeni değeri elde edilir. Her proje, arazi ve arsa düzenleme yasası ve bakanlar kurulu emirlerine dayalı olarak, yeni parselasyon tasarımı ve arazi değerlendirme yönteminin kurallarını belirler.

Yeniden düzenleme sırasında oluşabilecek dengesizlikler, öz sermaye ödemeleri ile dengelenerek, hem orijinal parsellerin hem de bunların parçalarının tüm özellikleri dikkate alınıp, parasal olarak değeri hesaplanarak, özelliklerine ve değerlerine uygun yeni parseller oluşturulmalıdır (LR Md. 94).

Projenin kendisini finanse edebilmek için, yasa yeni AAD planının geliştirilmesi sırasında rezerv arazisi belirlenerek, arazi AAD projesinin maliyetlerini ödemek için satış yoluyla fon oluşturulmaktadır (LR Md. 96).

Arazi katkısının eşdeğer değeri, projeden sonra özel arazinin toplam değerinin artmasıyla belirlenen yüzdeyi aşmayacaktır (LRL madde 96.2).

Rezerv arazisi, arazinin yeniden düzenlenmesi, proje düzenleme masraflarının karşılanması ya da proje kurallarında öngörülen amaçların yerine getirilmesi için kullanılabilir (LR Md. 96). Kamu projelerinde rezerv araziden elde edilen gelir sadece projeyi iyileştirmek için kullanılabilir ve başka hiçbir yere tahsis edilemez.

Yeniden parselasyon ile ilgili olarak taraflar (hak sahipleri) arasındaki işlemler bir sözleşme ile değil, idari önlemlerle yürütülür. Yeniden düzenleme planına göre uygulanmakta olan bu idari önlem AAD olarak adlandırılmaktadır (LR Md. 86).

Yeniden düzenlemenin yürürlüğe konması AAD ve tüm işlemler tamamlandıktan sonra gerçekleştirilerek bu durum kamuya duyurularak bilgilendirilmektedir (LR Md. 103.2-103.4).

Japonya’da arazi ve arsa düzenleme yasasına göre düzenleme kamu tarafından yapıldığı gibi özel girişimciler tarafından da yapılabilmektedir (Sorensen, 2000).

Düzenlemenin özel girişimciler tarafından yapılması durumunda

Yönetim önerilen proje alanının kentleşmeye uygun olup olmadığını inceler, valilikten ön onay alınır. Temel olarak uygulama alanı herhangi bir kentleşme kontrol alanı dışındadır (LR Md. 9.21-51.9).

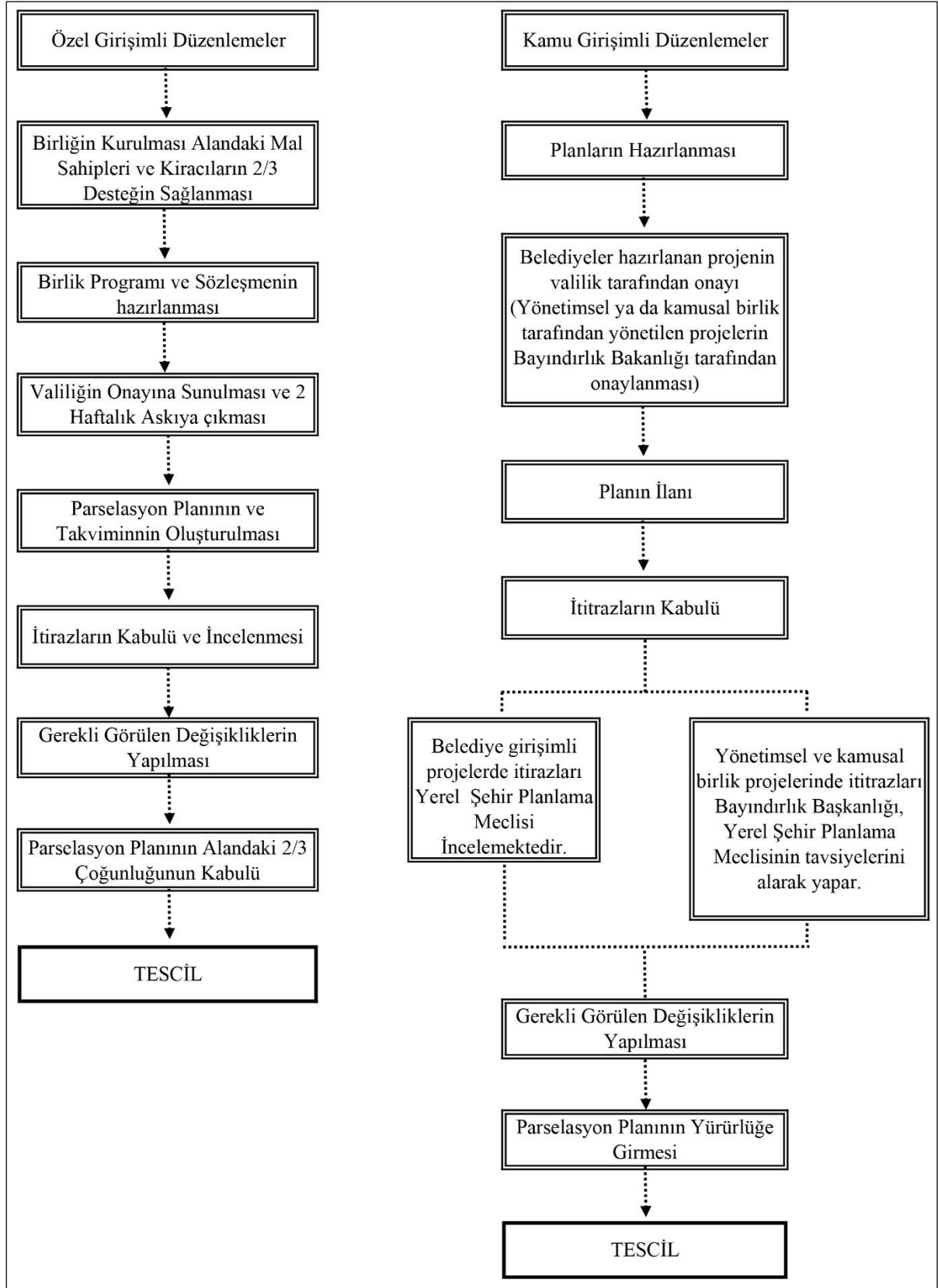
Özel girişimin gerçekleştireceği AAD sinde sırasıyla tüm arazi sahiplerinin ve kiracıların 2/3 sinin onayının alınması gerekmektedir. Bu durumda, projeye uygun alanların toplamı, toplam uygulama alanının en az 2/3 sini kapsar (LR Md. 18-51.6) (Souza, 2011).

Uygulama dernekler tarafından gerçekleştirilmesi durumunda, en az 7 üyeden oluşan dernek ortaklığının maddelerini ve projenin temel politikalarını belirlenmeli ve valilik onayı alınmalıdır (LR Md. 14.1).

Özel girişimciler, uygulama imar planı olmayan ancak nazım imar planı olan yerlerde AAD planı hazırlayabilir. Uygulama imar planı olan yerlerde düzenleme kamu tarafından gerçekleştirilir.

Arazi ve arsa düzenlemesinin kamu tarafından yürütüldüğü durumlarda

Arazi sahiplerinin rızası aranmaz. Çünkü AAD onaylı uygulama imar planına göre yapılacaktır. Bir devlet dairesi tarafından yürütülen AAD projesi her proje için oluşturulacak bir arazi düzenleme kurulunun denetimi altında yürütülür (LR Md. 56, 70, 71.4). Kurul üyeleri hak sahipleri tarafından seçilen kiracı arazi ve konut sahiplerinin temsilcileridir. Ayrıca arazinin yeniden düzenlenmesi ile ilgili konularda uzmanlar uygulama birliği tarafından atanabilir (LR Md. 58.3, 70.3, 71.4.30). Mülk değerlendirilmesi için kurulun onayı ile üç veya daha fazla danışman atanabilir. Uygulama birliği toprakların değerini ve haklarını değerlendirdiğinde, birlik yeniden yapılan parselasyon planında eşitlik miktarını ya da rezerv alanını belirlediğinde, proje alanı içinde arazi değerlerindeki kayıpların (varsa) tazmini için danışmanların görüşüne başvurur (LR Md. 65, 71, 71.5). Projenin uygulanmasında itirazlar olursa, arazi hakları sahipleri vali yardımcısına veya Toprak-Altyapı Ulaştırma ve Turizm Bakanına yazılı olarak başvurabilirler (LR Md. 20.2, 55.2, 69.2, 71.3, 5). Vali ya da bakan tüm itirazları inceler.



Şekil 3.4. Japonya’da arazi ve arsa düzenleme süreci (Türk, 2003)

Son olarak, yasa yeniden düzenleme projeleri için cezai düzenlemeler getirmiştir. Uygulama birliğinin özel sektör olması durumunda, uygulama birliğinin veya proje kurulunun ricasını kabul eden, talep eden veya vaat eden herhangi bir kurul üyesi üç yıla kadar hapis cezasına çarptırılır. Eğer üye görevi kötüye kullanılır ve suiistimal ederse, bu üye yedi yıla kadar hapis cezasına çarptırılır. Ayrıca herhangi bir kurul üyesi rüşvet alır ya da talep ederse üç yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.

Hak sahiplerinin haklarını ihlal eden, yükümlülüklerini yerine getirmeyen uygulama birliği ve proje kurulu üyelerine çeşitli cezai işlemler uygulanır (LR Md. 138, 146).

3.3.5. Japon arazi ve arsa düzenleme yaklaşımından etkilenen ülke. Kolombiya

Planlama sürecinin gelişimi

Kolombiya’da bir kentsel yenileme yasası getirme ihtiyacına ilişkin tartışmalar, genel demografik ve kentsel büyümenin bir sonucu olarak ilk büyük konut ve planlama sorunlarının ortaya çıktığı 1960’ların başlarına kadar uzanmaktadır (Vitta, 2012).

1986 yılına kadar ve sonrasında birkaç başarısız denemeden sonra, kentsel reform önerisi resmi bir yasa haline gelmiştir ve 1989’da Kolombiya 9 Nolu Yasası çıkarılmıştır (Vitta, 2012). Bu yasa, kentsel yeniden düzenleme hakkında, yönetim ve arazi kullanım planlaması için araçlar içermektedir. 9 nolu Yasa farklı planlama, arazi yönetimi ve finans araçlarını birleştiren önemli yasal çaba olmuştur (Urban Lex, 2018).

Yasanın gelişim sürecinde, Japonya Uluslararası İşbirliği Ajansı’nın katılımı özellikle arazi yeniden düzenlemesi ve kentsel yeniden yapılanma gibi araçların dâhil edilmesine yansımıştır. Bu yasa, arazi yeniden düzenlemesini, “çeşitli arazi parsellerini kapsayacak şekilde bir mekanizma” olarak tanımlamış ve sonuç olarak, bunları daha uygun bir şekilde alt yapıya ayırarak temel altyapıyı; yollar, parklar, su şebekesi, elektrik ve telekomünikasyon şebekeleri gibi, uygun şehirleşme ve gayrimenkul bağlantısı olmayan alanlarda, gelişmemiş alanlar, yenilenme, yenileme veya yoğunlaştırma için belirlenmiş alanları sağlamıştır (Eberhard, 2018).

Kolombiya'da arazi düzenlemesi konusunda özel bir yasa bulunmamakta, hem arazi düzenlemesi projelerinin geliştirilmesi hem uygulanması diğer araçlar ve yasal çerçeveler kullanılarak gerçekleşmektedir (Eberhard, 2018).

1991 Anayasasının çıkmasıyla birlikte anayasa Kolombiya'nın politik, ekonomik ve çevresel panoramalarında çeşitli değişiklikler başlatmıştır (Hoyos, 2015). 9 nolu Yasanın yürürlüğe girmesiyle başlayan kentsel düzenlemenin bir parçası olarak, 1991 Anayasası yeni haklar ve görevler çerçevesinin çerçevesi dayanişma ilkesi ve kollektif haklar kavramını ortaya koymuştur. Bu da, mülkün sosyal işlevi ilkesinin daha ayrıntılı bir şekilde ele alınmasına ve yeni bir ekolojik veya doğal koruma boyutunun eklenmesine izin vermiştir (Maldonado, 2004).

Yaygın olarak Kolombiya'da Bölgesel Kalkınma Yasası (Territorial Development Law (LDT)) olarak bilinen 388/1997 Yasası, 9/89 Yasasının devamı olarak kabul edilmiştir (Vitta, 2012).

1997 yılında, 388 Nolu Kanun çıkarıldığında, kentsel gelişim için, aralarında paydaşlar (388 nolu Yasa, 1997, madde 47), kısmi plan (the partial plan), kentsel eylem birimleri (unidades de actuación urbanística) ve esas olarak İspanya Arazi Yasası'ndan uyarlanan maliyet ve faydaların eşit oranda paylaşılması için çeşitli araçlar hazırlanmıştır. 388 sayılı Yasanın sistemin genel yapısını oluşturan planlama, yönetim ve finansal araçlar kümesi ile birlikte getirdiği ilkeler, yasal-kentsel sistem çerçevesinin rehber ilkeleridir (Vitta, 2012; Hoyos, 2015).

2006 yılında, ulusal hükümet 2181 sayılı Kanun ile kısmi planların geliştirilmesine ilişkin kılavuz ilkeleri belirlemek için bir kararname yayınlamıştır. Genel anlamda, bu kanun konu ile ilgili tek bir evrensel dile sahip olmak için kısmi plan (partial plan (PP)) uygulamasının kapsamını ve kentsel gelişim ile ilgili bir dizi temel kavramları tanımlamış, onayı ve formülasyonu için prosedür belirmiş ve keşif için gerekli olan farklı aşamaları açıklamıştır (Functionpublica, 2006).

2006 yılında yayınlanan 2181 sayılı Kanunda değişiklik yapılarak 2007 yılında 4300 sayılı Ulusal Kanun ile yeniden düzenlenmiştir. Bölgesel Yönetim Planının (POT) tespitine göre,

kentsel alanlarda veya genişleme alanlarında bulunan PP için içerik ve prosedürler daha fazla düzenlenmiştir (Un-Habitat, 2018).

Arazi ve arsa düzenleme uygulamaları

Kolombiya, Latin Amerika'nın diğer ülkeleri gibi, kayıt dışılığın kentlerde yoksulların konut ihtiyaçlarının çözümünde uzun bir geleneğe sahiptir. Kolombiya şehirlerindeki bazı yollara, parklara, sivil binalara ve kamu hizmetlerine sahip olmayan mahalleler bulunmaktadır (Vitta, 2012).

Kolombiya'da, toprağın sadece çok küçük bir yüzdesi devlete ait ve altyapı, kamu hizmetleri için binalar, parklar ve plazalar için gerekli arazi bulunmamaktadır. Başka bir deyişle, Kolombiya'daki kentsel arazi çoğunlukla özel mülkiyete aittir.

Kısmi plan (PP), karar verme sürecinde kullanılan, “bölgesel yönetim planının (POT)” daha önce daha genel bir şekilde belirttiği, bazı şehir bölgelerini genişletmek için, binaların ara ölçeğinden bir bütün olarak şehre kadar bir “kademeli” planlama modeli hedefleyen bir kentsel planlama aracıdır (Eberhard, 2018).

Kısmi Planlar dâhilinde, hükümet “Kentsel Eylem Birimleri (Unidad de Actuación Urbanística)” ni uygulayabilir ve geliştirebilir. Yasal olarak yürürlüğe giren bölgesel yönetim planı tarafından bir planlama birimi olarak açıkça tanımlanan bir veya daha fazla mülk binasından oluşan alanlarda, arazinin rasyonel kullanımını teşvik etmeyi, planlama yönetmeliklerinin uyumluluğunu sağlamayı ve ulaşım, kamu hizmetleri ve kolektif tesisler gibi altyapı sahiplerinin maliyetlerini, maliyet ve faydaların adil bir şekilde paylaşılmasını sağlamayı amaçlamaktadır (388 nolu Yasa, 1997, Madde 39) (Eberhard, 2018).

Kısmi Planların kentsel genişleme için kentsel arsa ve arazi için planlama, yönetim ve finansman koşullarını şekillendiren bir ara planlama aracı oluşturmaktadır. Arazi yönetimi müdahalesini tanımlamak için arazi yeniden yapılandırması gibi mekanizmalar kullanılmaktadır (Vitta, 2012). Ancak, bu zorunlu olarak, tüm kısmi planların arazi yeniden düzenlemesi kullanılarak geliştirilmesi gerektiği anlamına gelmez, ancak LDT'ye göre arazi düzenlemesini uygulamak için ekonomik ve sosyal koşulların doğrudan kısmi planlarla bağlantılıdır (Hoyos, 2015).

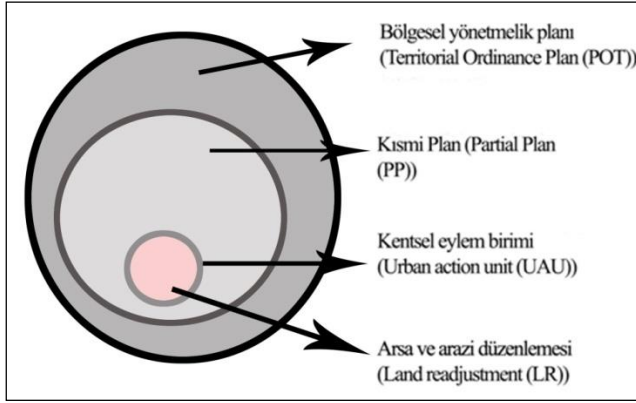
Kısmi planlar özel, kamu ya da karma kuruluşlar tarafından formüle edilebilir. Çoğu durumda, kamu sektörünün önderlik ettiği uygulamalarda genellikle, istisnalar dışında, projede kendi içinde yer değiştirmeyi teklif etmek yerine mülk satın alır. İkincisi, bu alanlarda yaşayan vatandaşların taşınmasının önlenmesi için hamleler üretebilir. Bu, idari bir sürede (dört yıl) sonuçların gösterilmesi için politik aciliyete bağlıdır (Eberhard, 2018).

Özel kurumlar liderliğindeki projeler, orijinal sahiplerinin aynı proje alanında yer değiştirmesi veya geliştirme projesinden kaynaklanan yeni inşa edilmiş bir yapı sunması da dâhil olmak üzere müzakere için daha geniş bir olasılık yelpazesi sunma eğilimindedir (Eberhard, 2018).

Kolombiya yasa ve kent sistemi, 388 sayılı Kanun ile, daha önce açıklanmış olan prensiplerle desteklenen, şehir aktörlerinin projelerini entegre bir şekilde planlamasını, yönetmesini ve finanse etmesini sağlayan bir dizi farklı araç geliştirmiştir. Kolombiya'da kentsel sisteminin inşası boyunca geliştirilen araçlarda LR, bunun önemli bir parçası olmuştur (Hoyos, 2015).

Kolombiya'daki arazi yeniden düzenleme uygulaması, şu anda doğrudan kentsel planlama ve boş kentsel alanlar için arazi düzeyinde, belediye düzeyinde, ara planlama araçlarının yani kısmi planların uygulanması ile doğrudan ilişkilidir. Kısmi planlar ile LR arasındaki ilişkiyi açıklamaya odaklanır. Kısmi planların sahip olduğu gelişme ve etki hakkında ulusal düzeyde ayrıntılı bir çalışma yürütmekte ve bu aracın uygulanmasında arazi yeniden düzenlemesi için bir platform ve çerçeve olarak Kolombiya'nın sahip olduğu deneyimi göstermektedir (Vitta, 2012).

Kısmi plan ve arazi ve arsa düzenlemeleri arasındaki ilişki, daha önce açıklanan araç kutusu çerçevesinde şekil 3.5'te gösterildiği gibi örneklenebilir.



Şekil 3.7. Kolombiya'nın planlama ve yönetim aracı arazi düzenlemesi (Vitta, 2012)

Arazi ve arsa düzenlemesi, yeni bir arsa konfigürasyonuna ve yeni bir kentsel alanın daha iyi bir uyumuna imkân veren kentsel eylem birimlerini geliştirmek için kullanılan bir mekanizmadır ve bu nedenle, gelişiminden kaynaklanan maliyet ve faydaların adil bir dağılımını garanti etmektedir.

LDT'ye göre, genişleme arazisindeki alanlar ve kentsel alanda gelişme ve yeniden geliştirme alanlarına arazi ve arsa düzenlemesi uygulanmalıdır (Hoyos, 2015). Uygulanabilirliği, UAU'lar ve dolayısıyla kısmi planların olduğu alanlarda doğrudan ilgilidir (Vitta, 2012).

Kolombiya'daki arazi ve arsa düzenlemesinin en önemli yönlerinden biri, toprak sahiplerinin gönüllü olarak yerleştirilmesi amacıyla kullanılmasıdır. Yeniden düzenleme projesi bir UAU'nun sınırlandırılması dâhilinde yer almakta ve sadece arazi sahiplerinin %51'inin onayı ile onaylanmaktadır (Vitta, 2012).

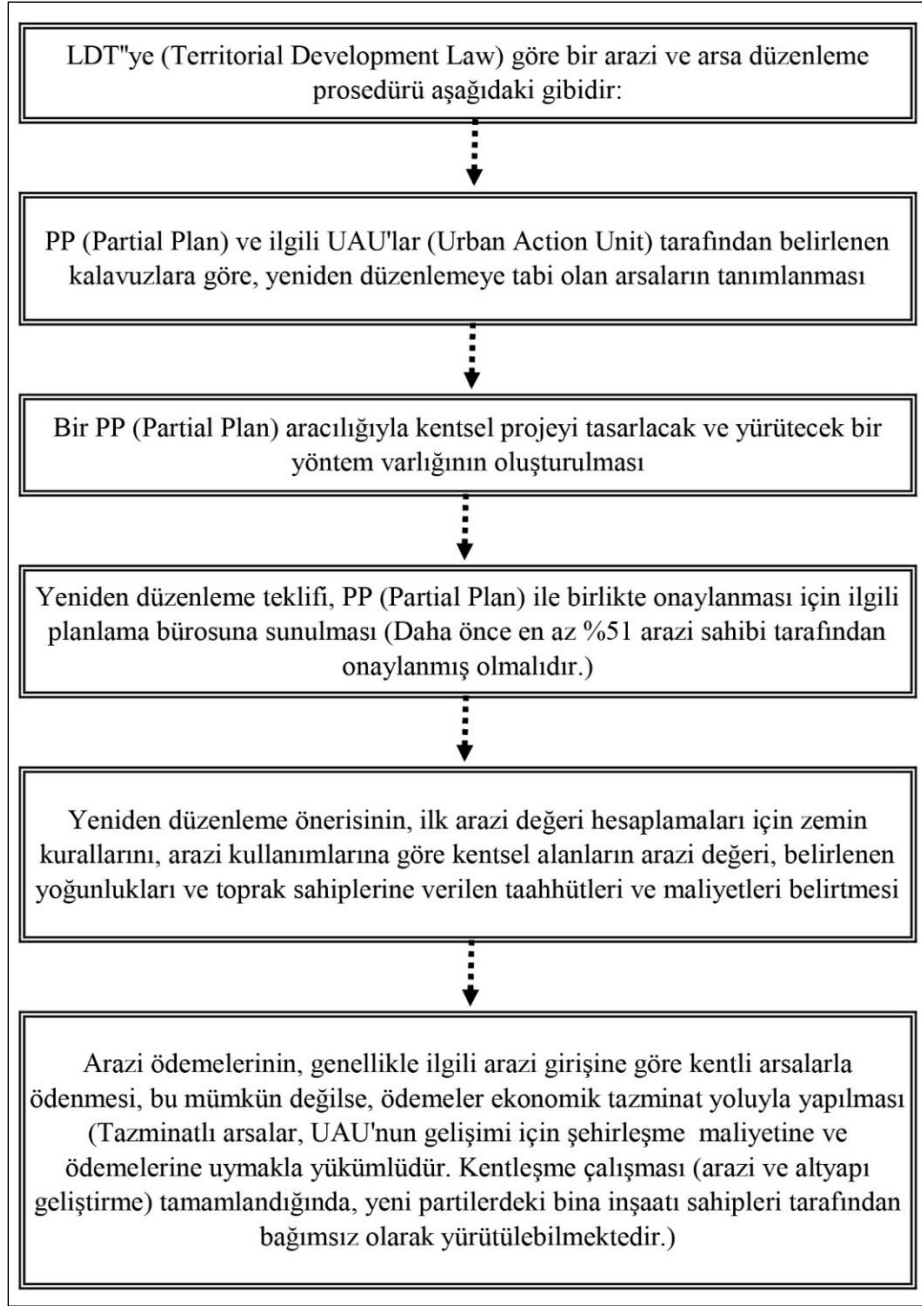
Daha önce de belirtildiği gibi, kısmi planlar iki arazi tipinde kullanılmaktadır. geliştirilecek arazi ya da daha önce kentsel dönüşüm için kullanılmayan veya kentsel yenilenme için kullanılan arazilerde. Kısmi planlar, öncelikli olarak kentsel genişleme veya kentleşmemiş bir şehir içindeki geniş alanlar için belirlenen alanlarda bulunan arazilerde kullanılır (Vitta, 2012).

Bu nedenle, çok sayıda insan genellikle bu tür topraklarda ikamet etmemekte ya da çalışmamaktadır ve insanların geçici veya kalıcı olarak yeniden yerleştirilmesi, önemli bir tartışma konusu değildir.

Kısmi plan ile birlikte, arazi yeniden düzenlemesi veya gayrimenkul entegrasyonu projesi, ilgili planlama otoritesi tarafından onaylanmak üzere sunularak bu süreçte yer alan alanın en az yüzde elli birini temsil eden bir takım katılımcılar tarafından onaylanmalıdır.

LDT (Territorial Development Law)'ye göre bir arazi ve arsa düzenleme projesi geliştirme prosedürü.

1. Kısmi plan ve ilgili UAU'lar tarafından belirlenen kılavuzlara göre, yeniden düzenlemeye tabi olan arsaların tanımı.
2. Bir kısmi plan aracılığıyla kentsel projeyi tasarlayacak ve yürütecek bir yönetim varlığının oluşturulması.
3. Yeniden düzenleme teklifi, kısmi plan ile birlikte onaylanması için ilgili planlama bürosuna sunulmalıdır. Bu, daha önce en az %51 arazi sahibi tarafından onaylanmış olmalıdır.
4. Yeniden düzenleme önerisi, ilk arazi değeri hesaplamaları için zemin kurallarını, arazi kullanımlarına göre kentsel alanların arazi değerini, belirlenen yoğunlukları ve toprak sahiplerine verilen taahhütleri ve maliyetleri belirtmelidir.
5. Arazi ödemeleri, genellikle ilgili arazi girişine göre kentli arsalarla ödenecektir. Bu mümkün değilse, ödemeler ekonomik tazminat yoluyla yapılabilir.
6. Tazminatlı arsalar, UAU'nun gelişimi için şehirleşme maliyetlerinin maliyetine ve ödemelerine uymakla yükümlü olacaktır. Kentleşme çalışması (arazi ve altyapı geliştirme) tamamlandığında, yeni alanlardaki bina inşaatı sahipleri tarafından bağımsız olarak yürütülebilir (Şekil 3.6) (Vitta, 2012).



Şekil 3.6. Kolombiya’da arazi ve arsa düzenlemesi (Vitta, 2012)

3.3.6. Japon arazi ve arsa düzenleme yaklaşımından etkilenen ülke. Humbo, Angola

Planlama sürecinin gelişimi

Angola ya da resmî adı ile Angola Cumhuriyeti, Afrika kıtasının güneybatı bölümünde yer alan bir ülkedir. Geçmişinde Portekiz sömürgesidir. Angola, kendi yasal çerçevesini, Afrika topraklarının mülkiyet haklarına kolayca uyum sağlayamayan Portekiz medeni kanundan devralmıştır (Kevlihan, 2008).

Angola, 1975'te bağımsızlık kazanan eski bir Portekiz kolonisidir, ancak savaşın sona erdiği 2002 yılına kadar uzun bir çatışma döneminden geçmiştir. Angola bağımsızlık sonrası kendi topraklarının yöneticisi olmuş ve kendi anayasasını düzenlemiştir. 1991 ve 2004 yılları arasındaki arazi yasaları, devletin otoritesini tüm arazi kaynaklarının birincil yöneticisi ve sahibi olarak onaylamıştır (Cain vd, 2013).

İki yıllık hazırlıktan sonra, arazi yasası ('Lei de Terras de Angola) 18 Aralık 2004 tarihinde kabul edilmiştir. Diğer yasalar arasında bu yasa geleneksel arazi haklarını yasal haklara dönüştürmenin resmi bir imkânını içermektedir (Cain vd, 2013).

Arazi kanunu, kentsel haklara, kentsel alan planlarına referans vererek, bazı planlarda kentsel planlamaya atıfta bulunmaktadır. 15'inci maddede yasa, toprak işgalinin ve arazi haklarının, arazi ve şehir planlama araçlarının doğasında bulunan normlarla düzenlendiğini belirtmektedir. 21'inci maddede, kentsel ve eşdeğer planlarla ilişkilendirerek, "eşdeğer" tanımlanmamış olsa da, sınıflandırmaları sağlamaktadır. 36'ncı madde, özel mülkiyet haklarının ancak bir kentsel plana veya yasal olarak eşdeğer bir başka araca dâhil edilen kentsel arazide ve ilgili arsa düzeninin onaylanmasıyla alınabileceğini belirtmektedir (RDI, 2007).

2004 kanunu, medeni kanunun iyimser yaklaşımıyla veya kullanıcı haklarıyla işgal için sağladığı tüm korumayı kaldırmıştır (Un-Habitat, 2018a). Ancak, sivil toplumların savunuculuğu sayesinde, gayri resmi oturanlar için arazi taleplerini düzenleyen ve yasal unvan için başvuruda bulunabilecek bir pencere açılmıştır (Development Workshop, 2014). 2004 tarihli Arazi Yasası, resmi olmayan arazi sahipleri için resmi arazi kayıtlarına başvurmak ve başvuruda bulunmak için üç yıllık bir süre sağlamıştır (Development Workshop, 2012) .

2004 yılında Bölge Planlama Yasası ile birlikte yeni bir Arazi Kanunu getirilmiş ve 2008 yılından 2012 yılına kadar 1 milyon konut inşa edecek bir konut planı uygulamaya konulmuştur (Development Workshop, 2012; Cain vd, 2013).

Arazi ve arsa düzenleme uygulamaları

Uzun bir iç savaştan sonra, Angola sosyal ve fiziki altyapısını yeniden inşa etmekte ve birçok ailenin yaşadığı yoksulluğu ele almak için yeni politikalar ve yasalar geliştirmiştir. Kentsel büyüme kontrolsüz hale gelmiştir ve gayri resmi arazi işlemleri, araziye düzgün bir şekilde yönetmek için birkaç yasal araç ve finanssız kaynaklarla gelişmiştir (Cain, 2007;2010).

Çoğu yerleşim ve konut arsa edinimi gayri resmi arazi piyasası yoluyla gerçekleşmiş ve sadece kent sakinlerinin küçük bir kısmı işgal ettikleri toprağın tam yasal haklarını elde etmişlerdir (Development Workshop, 2012).

Arazi ve arsa tapularının güvence altına alınmaması, en alt tabaka gelir gruplarının refahını ciddi biçimde sarsmakta ve kamulaştırıldıklarında asli mülkiyetlerini riske sokmaktadır (Development Workshop, 2012). Bunun nedeni, kamu mülkiyeti geliştirme projeleri için arazi kamulaştırıldığında sadece mal sahiplerinin tazminat almaya hak kazanmalarındır. Bu nedenle, en alt tabaka gelir grupları yıkımlar ve yer değiştirmelerden sonra iyi niyetle arazi satın alınmış olsalar da, topraklarını ve konutlarını kaybetme riski altındadır.

Arazi ve arsa düzenlemesi belediyeler için bir kamu otoritesinin arazi sahiplerine, hizmetlere parasal tazminat ödmeden ve kentsel kullanım için araziye alt bölümlere ayırmadan, çok sayıda küçük arazi parselini bir araya getirdiği bir süreçtir. Sonuç olarak ortaya çıkan inşaat alanlarının çoğunu, arazi sahiplerinin katkısı ile orantılı olarak orijinal sahiplerine iade etmekte, tüm kamu giderlerini geri kazanmak için kalan alanları satmaktadırlar (Cain vd, 2013).

Huambo'daki yönetim tarafından geliştirilen en göze çarpan kentsel planlama faaliyetleri, çoğunlukla çevre birimlerin toplanması, planlanması ve yeniden dağıtılmasıdır. Sosyal konutlar için bu arazi kullanım planlaması, kentteki en önemli yasal arazi kaynağını sağlamıştır (Development Workshop, 2012). Arazi toplulaştırması çoğunlukla tazminatsız olarak yapılır ve yeniden dağıtım belediye bürosunda tutulan listelere göre yapılmaktadır (Cain vd, 2013).

Konut alanlarında çok sayıda talebe cevaben eyalet hükümeti kentsel planlama projelerinin uygulanmasını koordine etmek için kalkınma çalıştayları ile arazi paylaşım modelinin

benimsenmesini önermiştir. Arazi yönetimi için yeni yetkiler verilen belediye idarelerinin oluşturulması yoluyla önemli merkeziyetçilik reformlarının başlatıldığı üç yıllık bir dönemde (2006-2008) iki proje uygulanmıştır (Cain vd, 2013).

Angola'nın iki arazi düzenleme çalışmasından biri başarılı diğeri başarısız olmuştur. Bu iki proje, bu yaklaşımın gelecekteki kamu arazileri ve yerleşim politikaları için nasıl uyarlanabileceğine dair dersler vermiştir (Development Workshop, 2012).

İlk proje, arazi yeniden düzenlenme modelinin, arazi statüsünü, görev sürelerini düzenli hale getirerek, kentin gayri resmi olarak işgal edilmiş kesimine resmi bir çözüm getirerek nasıl düzenlenebileceğini göstermiştir. Piyasa mekanizmalarının, eski işgalcilere, yeni sahiplere ve devlete fayda sağlayan arazi değerini nasıl yarattığını ve böylece bu grupların birlikte çalışmasına teşvik sağladığını göstermiştir.

İlk vaka çalışması reformlardan önce tamamlanmıştır ve illerdeki kentsel planlama görevlilerinin hâlâ devletin arazi işlemlerini resmileştirme yetkileri vardır.

İkinci pilot proje, merkeziyetçilik reform yasasının yayınlanmasından sonra uygulanmıştır.

Her iki proje de mevcut konutla birlikte kentsel alanlara bitişik alanlarda uygulanan arazinin haritalanması, tescili ve sınırlandırılması ile başlamıştır. Bu bileşenin temel amacı, mevcut oturanların tapu sicilini oluşturmak ve oturanların arazi hakları düzenlenmesi sürecini kolaylaştırmaktır. Proje ekibi, birkaç ay boyunca 134 hane halkının mevcut arazilerini tahsis etmiştir. Yüksek çözünürlüklü uydu görüntüleriyle kayıtlı arsa sınırları CBS yazılımı kullanılarak sayısallaştırılmıştır (Development Workshop, 2012; Cain vd, 2013).

Bu tapu siciline dayanarak, ekip önceki grup toplantısında yönetim grubu tarafından kararlaştırılan mal hakları belgelerini hazırlamıştır. Ruhsatlarda, orijinal oturanlara öncelik verilerek Huambo belediyesi ve il hükümetleri tarafından onaylanan konut bekleme listeleri hazırlanarak tahsis edilmiştir. Kalkınma Çalıştayı'nın ekibinden teknik destekle toplam 420 adet tahsisat lisansı hazırlanmış ve daha sonra il müdürü tarafından imzalanarak yeni (ve eski) mal sahiplerine dağıtılmak üzere şehircilik ve çevre il müdürlüğüne gönderilmiştir (Cain vd, 2013).

Her bir arazi işgalcisinin, yeni bir kentleşme bölgesinde, arazi yeniden düzenlemesinin gereği olarak, kaybettiği arazinin büyüklüğüne uygun olarak araziler alacağını öngören bir tazminat süreci geliştirilmiştir (Development Workshop, 2012).

Genel dağıtımsa arazilerin %30'u yollar dâhil olmak üzere altyapıya ayrılmış, arazinin asıl sakinlerine yeniden dağıtım için %35'i ve temel altyapı maliyetlerini karşılamak amacıyla %35'i satış için alan ayrılmıştır. Arazi parsellerinin satışından elde edilen fonlarla, yerleşim planlamasında, yolların temizlenmesinde ve içme suyu için sondaj kuyularında yatırımlar yapılmıştır (Cain vd, 2013).

İl yönetimi tarafından yeniden dağıtılan parsellerin tüm sahipleri (önceki arazi sakinleri ve yeni sakinleri de dâhil olmak üzere) “geçici işletme ruhsatı” ile düzenlenmiş ve tam arazi tapusu için başvuru hakkı bulunmadan önce iki yıllık yenilenebilir kiralamalar verilmiştir (Cain vd, 2013).

Pilot projenin nispeten başarılı bir şekilde tamamlanmasına katkıda bulunan önemli faktör altyapı fonunun oluşturulması için arazi parsellerinin hızlı satışını kolaylaştıran canlı arazi pazarı olmuştur. Lider kuruluş ve yönetim grubunun bir üyesi, altyapı fonunu birlikte yönetmiştir. Bu tür düzenlemelerin, bu amaç için yasal veya kurumsal bir çerçeve olmadan gerçekleştirilebileceğini kanıtlamıştır.

Huambo'nun ilk toprak düzenleme projesi, en alt gelir grubu tabakasından orta sınıfa kadar farklı gelir gruplarından oluşan bir nüfusa sahip, sosyal olarak farklı bir mahallenin (bairro) yaratılmasına katkıda bulunmuştur (Development Workshop, 2012).

Proje, güvenli arazi mülkiyeti edinen ve arazilerinin artan değerinden mali olarak yararlanan ve yeniden düzenleme süreci ile yaratılan parsellerin satışından elde edilen gelirlerin kanıtlandığı gibi, süreçteki tüm katılımcılar tarafından başarılı olarak algılanmıştır. Arazinin yeniden düzenlenmesi, eski işgalcilere, yeni inşaatçılara, finansal araçlara ve devlete fayda sağlayarak piyasa değerini artırmıştır (Cain vd, 2013).

Kentsel kalkınma projelerinin hem kendi kendini finanse edebileceği hem de gayri resmi arazi sakinleri için güvenli kullanım hakları yaratabilmesi, muhtemelen pilot projelerin çoğaltılması için en güçlü argümandır (Development Workshop, 2012).

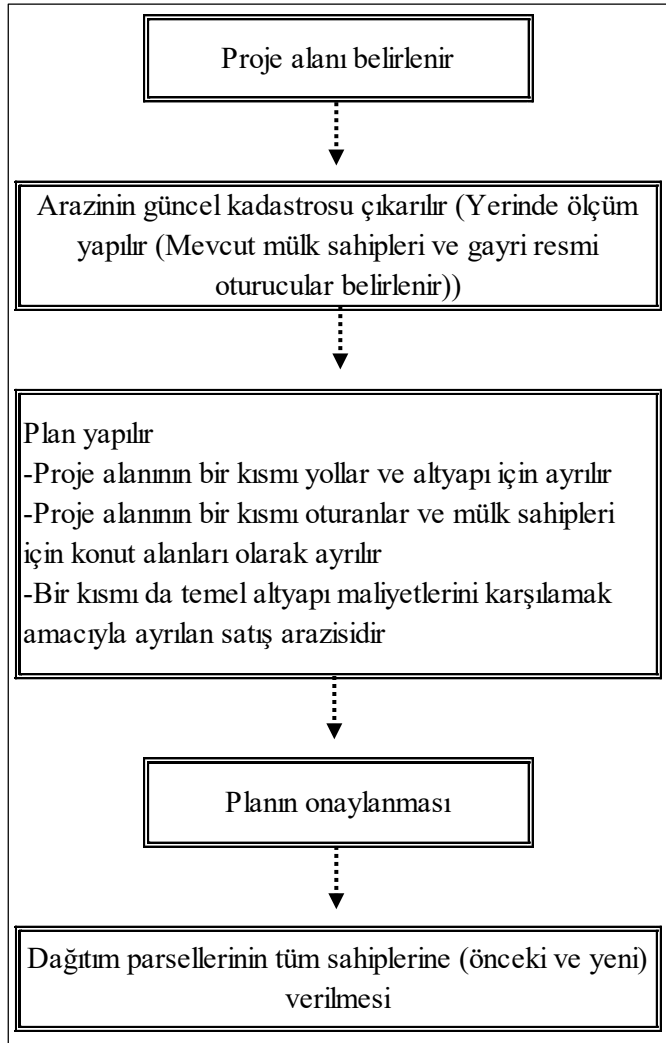
Arazi yönetim sorumluluklarının, yeni geliştirilen bir belediye idaresine devredilmesinin, geliştirdikleri arazi değerinden elde edilen gelirleri yakalamak ve dağıtmak için yeterli mali özerkliğe sahip olmayan ikinci pilot projenin başarısız olmasına yol açtığı sonucuna varılmıştır (Cain vd, 2013).

Deneyimler, oldukça zorlu bir ortama rağmen, Angola'da arazi düzenlemesinin kentsel planlama için önemli bir araç olma potansiyeline sahip olduğunu göstermektedir.

Arazi düzenlemesi için hâlâ yasal bir çerçeve oluşturulmamıştır (Cain vd, 2013). Kentsel planlama süreçlerine çok sınırlı bir katılım kültürü olmasına rağmen, toprak pazarlarının büyümesi ve arazi sakinleri ile kamu ve özel sektör yatırımcıları arasındaki işbirliğinin, yerel düzenlemeler için arazi düzenlemesini uygun bir seçenek haline getirebileceğini göstermektedir.

İki Huambo arazi düzenlemesi çalışması, mevcut arazi sahiplerinin sahip olduğu yerleşik haklarının fiili olarak tanınmasının kapsayıcı bir arazi piyasasının işleyişi açısından önemli olduğunu göstermiştir. Yerleşik haklarının tanınması, katılımcı bir arazi düzenlemesi süreci yoluyla, yasallaştırılması ve görev süresinin düzenlenmesi sırasında piyasadaki diğer tüm aktörlerle birlikte ekonomik olarak yararlanmalarını sağlamaktadır.

Arazi ve arsa düzenlemesi, tüm ilgili tarafların kentsel alana bitişik yerleşimleri düzenli hale getirmesi, sürdürülebilir altyapı ve hizmetlere erişim sunması, aynı zamanda da hak sahiplerinin haklarının güçlendirilmesi ve alt gelir gruplarının varlıklarının korunması konularında bir kazanma mekanizması sağlamaktadır (Humboda AAD süreci şekil 3.7'de verilmiştir.).



Şekil 3.7. Humbo’da arazi ve arsa düzenleme süreci

3.4. İngiltere Yaklaşımı

3.4.1. Yönetim sistemi

İngiltere devleti siyasi yapısı ve geleneksel yönetimi yönünden kendine özgü karakteristik yapıya sahip bir ülkedir. Yapısındaki demokratik değerler, çok sayıdaki kurum ve geleneğin doğuşundan bu yana gelişmelerin takip edildiği özellikleri nedeniyle birçok yönden bazı ülkeler için model bir ülke olarak kabul görmektedir (Karasu, 2004).

Yapısındaki siyasi ve yönetimindeki geleneksel yaklaşımı ülkenin yönetiminde İngiltere’ye özgü güçler ayrılığı getirmiştir. İngiltere parlamenter demokrasiyle yönetimi sağlanan anayasal bir krallık yapısına sahiptir (Mabala, 2019). Parlamentonun yetkilerini kısıtlayan herhangi bir anayasal dayanak bulunmamaktadır. Yasaların yapılması konusunda tek ve yetkili organ parlamentodur. İngiltere’nin kıta Avrupası ülkelerindeki devlet anlayışındaki

devlet kavramından farklı olarak kraliyet yapısına ve parlamento'ya yoğunlaşmıştır. Bu yoğunlaşmadaki neden ülkedeki parlamento egemenliği yaklaşımından kaynaklanmıştır. Parlamento egemenliği olmasına rağmen toplumun da devlete müdahalelerinde az da olsa etkisi bulunmaktadır (Karasu, 2004).

İngiltere'de yönetiminde anayasa olarak adlandırılabilir bir yazılı metin bulunmamaktadır. Yönetimi yönlendirilen metin olmaması devletin yetkilerinde, görevlerinde ve paylaştığı sorumluluklarda belirsizlik yaşandığı anlamında yorumlanmamalıdır. Anayasanın temel kaynaklarını siyasi ve yönetim gelenekleri, parlamentoda alınan kararlar, mahkeme kararları ve günümüzde ise Avrupa Birliği'nin yasama ve mahkeme kararları oluşturmaktadır (Mabala, 2019).

3.4.2. Mülkiyet yapısı

İngiltere'deki toprak mülkiyetinde toprağın çoğunluğu kraliyet ailesine, aristokratlara ve üst sınıfa ait olduğu görülmektedir (Evans, 2019). Toprak üzerinden yapılan işlemlerde genelde kiralama yoluna gidilmektedir. Çok uzun vadeli örneğin iki yüz elli yıllığına kiralanabilen arsaların üzerinde gayrimenkul projeleri yapılabilir. Yapılan bu projelerden taşınmaz satın alan kişiler sadece binayı satın alırlar ve arsa üzerinde satış gerçekleşmemektedir (Özcan, 2015).

İngilizler toprak mülkiyetine gerçek mülk, ya da mülkün esası diye karşılanabilecek "reel estate" diye adlandırmaktadır. Çünkü İngiltere'de toprak mülkiyetinin dünyanın hiç bir yerinde olmayan bir durum bulunmaktadır; toprak bölünmemekte, satılmamakta, başkasına devredilememektedir. Bu durum yaklaşık olarak dört yüz yıldır bu şekildedir. Bir toprak sahibi öldükten sonra toprak olduğu gibi, bölünmeden bütün aile adına en büyük erkek çocuğa kalmaktadır. Mülkiyet tek bir mirasçıya devredilirken, mirası alan diğer paydaşlara çok az maddi tazminat ödeyebilir veya hiç ödemedi bulunulmayabilir (Mimarizm, 2009).

İngiltere'nin ortalama tarım arazi büyüklüğü ise 53.8 hektardır. Diğer bir yandan % 42,2 oranında olan 10,0-49,9 hektar araziye sahip işletmeler bulunmaktadır. Ayrıca 50 hektardan daha fazla araziye sahip işletmelerin yüzdesi % 33,1'dir. Toplam tarım alanının % 1,8'i 10 hektardan küçük işletmelere bırakılmıştır (Erpul, 2019).

Birleşik Krallık'ta kadastro yoktur, ancak zorunlu arazi tescili sistemi vardır. Sınırların kesin konumuyla ilgili merkezi bir kayıt yoktur. Bunun yerine genel bir sınır kuralı vardır. Hükümet özel sınırları garanti etmemektedir. Zorunlu tapu kaydı 1962 de başlamış ve 1990'da tüm ülkeyi kapsamıştır. İngiltere'de sayısallaştırma 1995 yılında tamamlanmıştır. 2001 yılından beri master harita mekânsal veri tabanı tamamlanmıştır (Grover, 2014).

İngiliz toprak hukuku, mülkiyet haklarını belirlemek için dört ana kaynaktan yararlanır. mahkemelerin geliştirdiği ortak yasa ve eşitlik ilkeleri, bir tapu sicil sistemi, kayıtsız arazi için sürekli bir sistem ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi. 1925 tarihli Mülkiyet Yasası (the Law of Property Act 1925) ve 1925 sayılı İskân Kanunu (the Settled Land Act 1925) günümüzde kullanılan yasanın temel kaynaklarını oluşturmaktadır (Marshall, 2017).

İngiltere'de mülkiyet kraliyet ailesi ve aristokratların elinde olması nedeniyle büyük arazilerden oluşur. Parçalı mülkiyet sanayi devrimi döneminde işçilerin kaldığı gettolarda bulunmaktadır. Zorunlu toprak kaydı nedeniyle mülkler güvenlidir. İngiltere'de arazi (toprak) satışı yoktur. Sadece üzerindeki yapılar alınıp satılabildiği için toprak pazarlanabilir değildir. Sistemin uygulanabilirliği aristokrat mülk sahipleri, büyük arazi düzenleyiciler ile yerel yönetimlerin anlaşmasına bağlıdır (Evans, 2019).

3.4.3. Planlama sistemi

İngiltere arazi düzenlemelerinin ilk kullanıldığı ülkelerden birisidir. İngiltere'de parçalanmış mera alanlarının yazılı kaynaklar olamadan toplulaştırılması 13. yüzyılda yapılmıştır. Lauenburg şehrinde ise arazi takaslarıyla düzenlemeler yapılmıştır. İlk devlet kurumu tarafından arazi düzenlemesi ise İngiltere Kralı I. George tarafından 1718 yılında yapılmıştır (Dieterich, 1996).

1848 yılından sonraki dönemlerde arazi düzenlemeleriyle ilgili yasal düzenlemeler çıkarılmış ama bütün çıkarılan kanunlar günümüzdeki şeklinden uzaktır. Düzenleme için çıkarılan bu yasal dayanaklar özel mülkiyeti kendi sınırlarında bağımsız olarak tanımlamakta ve bu duruma yönelik kararlar getirmektedir. Bu durumda çıkarılan yasal düzenlemelere göre taşınmaz sahibi kendi sınırları içerisinde istediğini yapmakta özgür fakat

komşu parseldeki yapılaşma durumunu dikkate almadan istediği konumda plan ölçüsünde yapılaşabilmemektedir (Salalı, 2014).

1890 yılına gelindiğinde ise çıkarılan İskân Kanunuyla işçi sınıfının sağlıklı ve yaşam koşullarını sağlamayan mekân kalitesindeki konut durumu ve kendiliğinden oluşan kenar mahalleler sorununa yönelik bir çözüm getirilmeye çalışılmıştır. Fakat yine çıkarılan Genel Sağlık Kanunu ve Konut Kanunu ile işçi sınıfına ait insan yaşamı için vasıfsız mekân koşullarının oluşumunun önüne 1909 yılına kadar geçilememiştir. Bu kanun İngiltere'nin imar yani arazi düzenlemesine yönelik ilk kanunu sayılabilir. Kanunla birlikte yerel makamlara imar planları yapma yetkileri verilmiş, kişisel mülkiyetler bağımsız bir bütün kabul edilmemiş, şehir bir bütün olarak ele alınmış ve yapılacak inşaatların sadece yapılaşma koşullarına değil imar planlarına da uyması zorunlu hale getirilmiştir(Çölkesen vd, 2007). 1919 yılına kadar kentsel plan çalışmalarıyla yerel yönetimler ilgilenirken bu yıldan sonra bu yetki ise Sağlık Bakanlığına devredilmiştir. Planlama işlemlerini hızlandırmak için nüfusun yirmi binin üzerindeki yerleşmelere yerleşim planı yapılması zorunluluğu getirilmiştir. 1943 yılına gelindiğinde ise Sağlık Bakanlığı planlama işini Şehir ve Bölge Planlama Bakanlığına devretmiştir (Salalı, 2014).

1933 yılında çıkarılan imar kanunuyla yalnız boş arazilerin planlaması yapılmakta iken artık yapılaşmış yerleşim alanlarında plan yapılma zorunlu hale getirilmiştir. Ayrıca plan onaylanıncaya kadar olan zamanda yapılacak uygulamalar özel koşullara bağlanmıştır. Bu koşullara uygun yapılaşan yapılar yeni plan nedeniyle herhangi bir değişikliğe uğramaları halinde ilgili kurum tarafından bedeli ödenmesi gerektiği belirtilmiştir (Çölkesen vd, 2007).

Kentsel planlarla ilgili kanunlar 1936 yılında birlikte ele alınarak düzenlemeye tabi tutulmuş ve bugünkü planlama esasının temelini oluşturmuştur. Planlama sürecindeki imar kanunları 1936 yılından 1954 yılına kadar değişikliklere uğramaya devam etmişlerdir. Başlangıçta sadece işçi konutları ve kenar mahalleler için çıkarılan kanunlar artık her türlü arazi düzenlemesi ve inşaat işlerinin yanı sıra yerel idarelere geniş yetkiler tanıyan kanunlar olmuştur (Çölkesen vd, 2007).

1944 yılında çıkarılan kanunla Şehir ve Bölge Planlama Bakanlığına yönetmelik çıkarma yetkisi verilmiştir. 1947 yılında çıkarılan kanunla planlamayla ilgili yönetmelik çıkarma

yetkisi desteklenmeye devam edilmiştir. Çıkarılan yönetmelik ve emirler kanun niteliğini taşımaktadır (Salalı, 2014).

1947 yılında çıkarılan kanun 1954 yılında büyük değişikliklere uğrayarak arazinin kamulaştırma bedeli hâlihazır kullanma değeri olarak kabul edilmiş ve arazinin gelişme değeri mal sahiplerine verilmiştir. 1967 yılında ise büyük çaptaki kamulaştırma çalışmaları nedeniyle ortaya çıkan değer artışlarını topluma vermeyi öngören yasa çıkarılmıştır (Çölkesen vd, 2007; Salalı, 2014).

İngiltere'de, şu anda yürürlükte olan temel planlama etkinlikleri (Research Service, 2016).

- Daha önceki şehir ve ülke planlama mevzuatını birleştiren ve gelişmenin nasıl düzenlendiğini ortaya koyan 1990 Kent ve Ülke Planlama Yasası (The Town and Country Planning Act 1990).
- Kontrollü büyümek için, kraliyet arazisinde zorunlu satın alma ve uygulanmasında değişiklik yapan 2004 Planlama ve Zorunlu Satın Alma Yasası (The Planning and Compulsory Purchase Act 2004).
- Ulusal düzeyde önemli altyapı projeleri için planlama sürecinin çerçevesini belirleyen ve topluluk altyapısı için öngörülen 2008 Planlama Yasası (The Planning Act 2008).
- Mahalle planlama yetkileri için yasal çerçeveyi ve komşu makamlarla işbirliği yapma görevini sunan 2011 Yerelcilik Yasası (The Localism Act 2011).
- 2012 yılında İngiliz hükümeti Ulusal Planlama Politikası Çerçevesini (National Planning Policy Framework) yayınlamıştır. Bu Çerçeve, planlama politikalarının ifadeleri ve planlama politika kılavuzluk notlarında yer alan mevcut tüm ulusal planlama politikasının yerini tek basit bir belge ile değiştirmektedir.
- 2013 yılında ise 2013 Büyüme ve Altyapı Yasası (The Growth and Infrastructure Act 2013), hükümetin planlama sistemine çeşitli reformlar getirerek ekonomiyi geliştirme girişimi olmuştur.
- Konut ve Planlama Tasarısı (The Housing and Planning Bill) 2015-16, 13 Ekim 2015 tarihinde meclise sunulmuş, 12 Mayıs 2016 yılında onaylanmıştır. Tasarının hükümlerinin

birçoğu, daha fazla konut sağlanması amacıyla planlama sisteminin hızlandırılmasına odaklanmıştır.

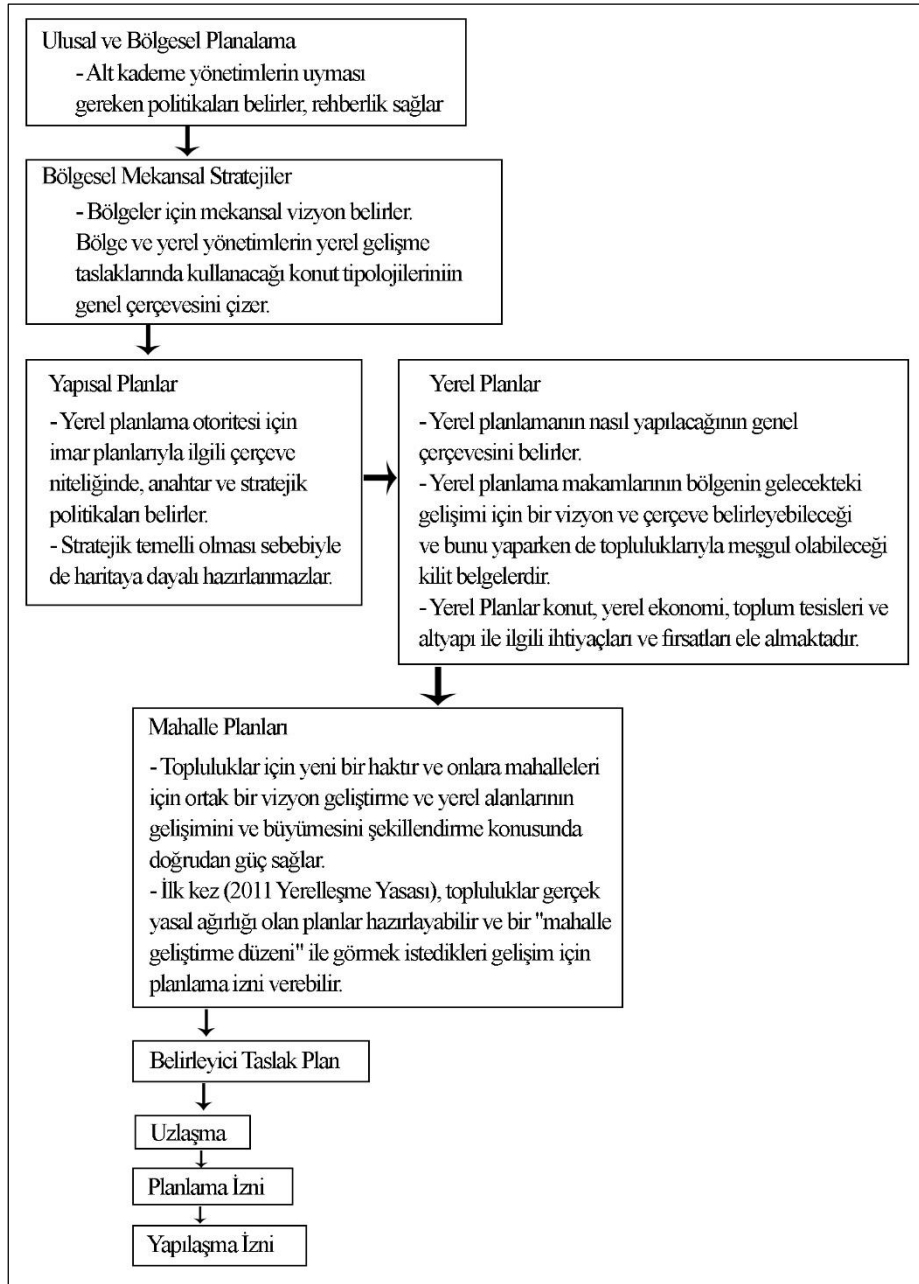
Yukarıda bahsedilen gelişmelerden sonra günümüz İngiltere'sinin planlama sistemini aşağıdaki ulusal, bölgesel ve yerel planlamayı (şekil 3.8) kapsayan hiyerarşik bir rehberlik yapısı ve planları oluşturmaktadır. Bunlar.

- Ulusal Planlama Politikaları
- Bölgesel Mekânsal Stratejiler
- Yerel Kalkınma Çerçeveleri

2011 yılından sonra yerselcilik daha ön plana çıkmıştır. Büyük geniş alanları kapsayan planlar yerine daha kentlere indirilmiş planların ve politikaların ön plana çıkarılması amaçlanmıştır. 2011'deki Yerselcilik Kanunundan sonra merkez hükümet 2012'de Ulusal Planlama Politikası Sistemi (*National Planning Policy Framework-NPPF*) ile planlama sisteminin temel yapısını belirlemiştir. Ulusal planlama politikası sistemini yerel planlar ve mahalle planları (*neighbourhood plans*) çalışmalarında dikkate almak zorundadır. Bu kanuna göre kurum ve kuruluşlar arasında işbirliği ile işlemlerin yapılması gerekliliği getirilmiştir. Ulusal planlardan ziyade yerel planlar daha ön plandadır (Davoudi, 2011; Akkaş, 2016).

2011 Yerselcilik Planı Kanunundan sonra yerel halkın da planlamaya katılım hakkı doğmuştur. Bir bölgede yaşayan halk o bölgeyle ilgili plan yapma, öneri sunma hakkına sahip olmuştur (Davoudi, 2011).

İngiltere'de toprak yapısının geleceği o kadar iyi düşünülmektedir ki ve gelecek için tehdit oluşturacaklarını düşündükleri alanlar için ona göre şehir yapılaşmaları sağlamışlardır. Bunun bir göstergesi de 1909 ve 1919 tarihli İngiliz Planlama Kanunlarında gelişim seyri gösteren araziler için değil aynı zamanda oturma amaçlı kullanım ihtimali olan araziler için de planların yapılmasını öngörmüşlerdir. İngiliz hükümeti geleceğin şehirlerine yönelik planlama adımlarını yönlendirmektedir (Akkaş, 2016).



Şekil 3.8. İngiltere’de planlama sisteminin hiyerarşisi

3.4.4. İngiltere’de arazi ve arsa düzenleme sistemi

Arazi ve arsa düzenleme uygulamaları

İngiltere planlama sistemi 2011 Yerselcilik Kanunun öncesi ve sonrası olarak bilinmektedir. 2011 öncesinde milli, bölgesel ve yerel planları içeren bir planlama kademe ilişkisi bulunmaktayken 2011’deki Yerselcilik Kanunundan sonra yerel planlamada yerel planlar ve mahalle planları (Neighbourhood Plans) ön plana çıkmıştır (Akkaş, 2016).

İngiltere'de, yerel planları içeren gelişim çerçeveleri için temel stratejiler, İngiliz planlama sisteminin kalbinde yer almakta ve bir bölgenin gelecekteki gelişimi için konut, altyapı, ekonomi, çevre ve iyi tasarım gibi konuları ele alan bir vizyon ve çerçeve ortaya koymaktadır. Yerel düzeyde, 2011'den beri İngiltere'de mahalle planları bulunmaktadır. Bu planlar, mahalle forumları olarak bilinen kendi kendini organize eden topluluklardan gelen vatandaşlar tarafından özel olarak oluşturulmaktadır (OECD(UK), 2017).

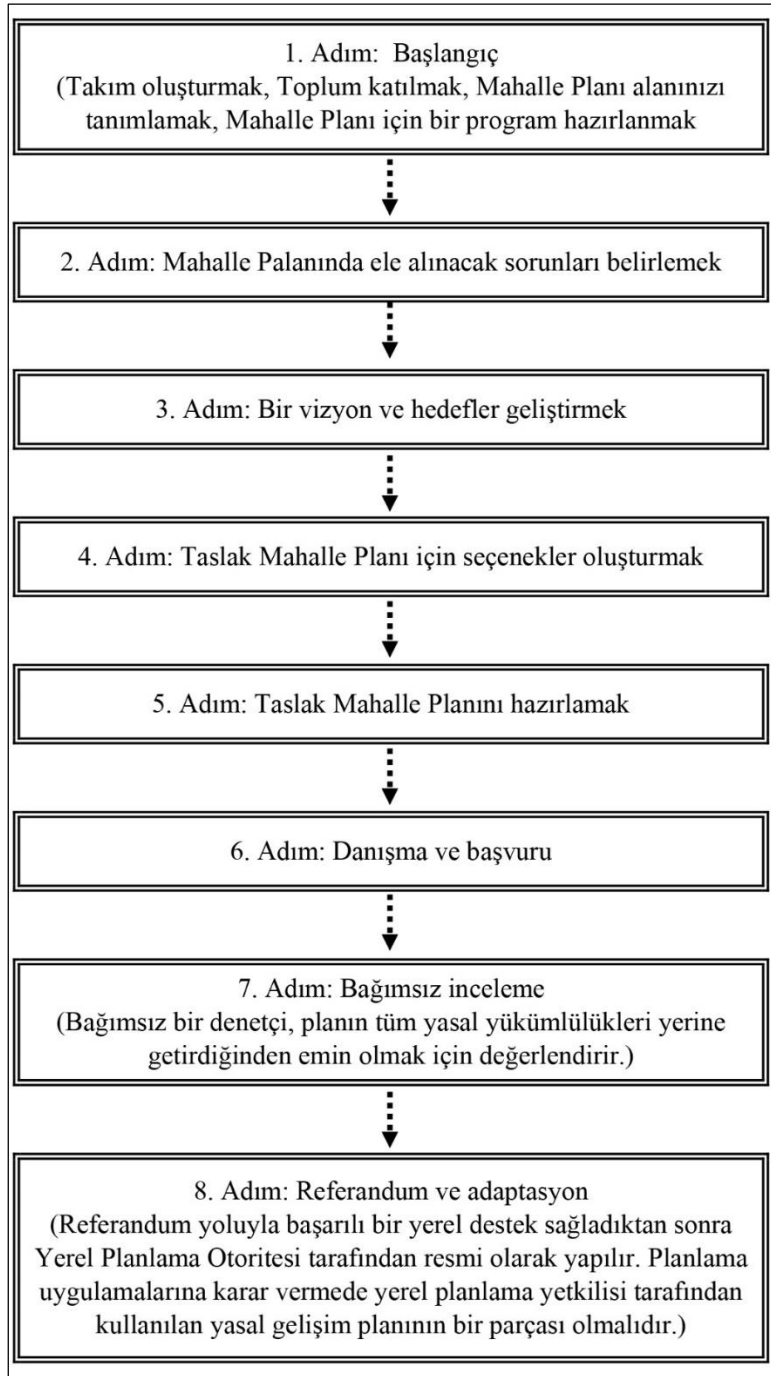
Bir mahalle planı hazırlamak için mahalle forumu yerel planlama yetkilisi tarafından resmi olarak belirlenmektedir. Mahalle planları, çekirdek stratejiler ve yerel planlar tarafından onaylandığı alanlarda kalkınmayı kısıtlamamakta, ancak NPPF (The national planning policy framework)'ye uygunsa, kalkınma için ek arazi belirleyebilmektedir (OECD(UK), 2017).

Mahalle, belediye meclisi veya mahalle forumu (ya da topluluk yaratma hakkı varsa) tarafından mahalle alanı belirlenecek alan için başvuru yapılmaktadır. Bu, önerilen mahalle bölgesinin neden uygun bir alan olduğunu açıklayan bir beyan içermektedir. Yerel planlama yetkilisi, uygulamayı belli zaman dilimlerinde belirlemektedir (şekil 3.9).

Plan teklifleri referandumu geçerse, yerel planlama otoritesi mahalle planını yürürlüğe koymakla yasal olarak görevlidir. Mahalle planı, referandumda onaylandıktan sonra yerel plan ile aynı yasal statüye ulaşır. Bu noktada yasal kalkınma planının bir parçası olarak yürürlüğe girer. Planlamaya ilişkin başvurular, maddi kaygılar aksini belirtmedikçe, kalkınma planına göre belirlenmektedir (Sturzaker ve Shaw, 2015; İnternet 2, 2018).

Bir mahalle planı hazırlanma süreci

Bir mahalle planının hazırlanması, bir yerel planın geliştirilmesinde kullanılan sürecin basitleştirilmiş bir versiyonunu takip etmektir. Aşağıdaki akış şeması, sürecin genel bir görünümünü vermektedir ve bu bölümdeki başlıklar, mahalle planının geliştirilmesi için sekiz adımı ortaya koymaktadır. Bununla birlikte, süreci üstlenmeyi düşünen herhangi bir grubun da yerel planlama yetkilileri ile irtibat kurulması tavsiye edilmektedir (İnternet 3, 2018).



Şekil 3.9. İngiltere’de mahalle planlarında arazi ve arsa düzenleme süreci

3.4.5. İngiliz sömürgelerinde arazi ve arsa düzenlemesi. Batı Avustralya

Planlama sürecinin gelişimi

Batı Avustralya mekânsal planlama mevzuatı her eyaletinde farklıdır. Her eyaletin kendi planlama ve uygulama yetkilerini tanımlayan mevzuatları bulunmaktadır. İlgili devlet

kurumlarına veya belediyelere verilen gelişmelerin kontrolü ve uygulanmasını içeren mevzuatları da yer almaktadır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2016).

1928'den beri, Batı Avustralya'daki Şehir Planlama ve Geliştirme Yasası “havuzlama” temelli bir planlama prosedürüne izin vermiştir. Arazi düzenlemesine benzeyen bu kentleşme yöntemi, 1950'lerden beri Batı Avustralya eyaletinde Perth başkentinin çevresinde kullanılmıştır. Batı Avustralya için iyi kurulmuş bir sistem olmasına rağmen, henüz diğer Avustralya eyaletlerinde yeterince uygulanmamıştır (Konursay, 2004).

Arazi ve arsa düzenleme uygulamaları

Avustralya'nın arazi düzenlemesine benzeyen arazi havuzu tanımını, planlı kentsel gelişim için kentsel alanlarda ayrı özel arazilerin birleştirilmiş hizmet ve alt bölümlerini yürütmek için bir teknik olarak tanımlamaktadır (Larsson, 1997).

Projeler kendi kendini finanse etmekte ve arazi sahipleri maliyet ve faydalarını paylaşmaktadırlar. Yerel yönetimler için belediye arazi kullanım planlarını uygulamak ve yeterli kentsel araziye tedarik etmek için güçlü bir araç konumundadır. Kısaca, bu projeler, seçilmiş bir kentsel alan için yerel yönetim tarafından yapılan bir arazi havuzu planının hazırlanmasını içermektedir (Archer, 1986) (şekil 3.10'de arazi ve arsa düzenleme süreci anlatılmaktadır.).

Temel olarak, mülkiyet hakları ile ilgili olarak, bu prosedür, sistematik kâr paylaşımı olan arazi sahiplerinin yararına ve arazi sahiplerine geri kazandırılan kârların büyük bir kısmı ile uygun bir yeniden yapılanma sağlamayı amaçlamaktadır (Larsson, 1993).

Bu teknik, öncelikle arazi mülkiyetinin yerel otorite veya onun temsilcisine ulaştırılmasını zorunlu kılmakta, böylece bir sonraki aşamada, yeni araziler tanımlandığında, arazi bölgedeki eski toprak sahipleri arasında yeniden dağıtılabilmektedir.

Prosedür ilk olarak 1951'de, Batı Avustralya'nın başkenti Perth'in bir banliyösünde uygulamaya konulmuştur. İlk uygulamadan sonra, Perth bölgesinin hemen hemen her kesiminde normal özel kalkınmaya engel olan yapıları finanse etmek amacıyla kullanılmıştır (Larsson, 1993).

Yasa, yerel otoriteye arazileri havuz projelerine alma yetkisi vermektedir. Bu noktada, geniş kapsamlı bir destek elde etmeyi amaçlayan yetkili, arazi sahiplerine danışarak bir yeniden düzenleme planı hazırlar. Düzenleme planının hazırlanmasına takiben, sergilenir. Arazi sahiplerinin ve ilgili tarafların fikirlerini ve itirazlarını ifade etme fırsatı vardır (Konursay, 2004).

Gerekli ayarlamalar yapıldıktan sonra, program üst makamlara teslim edilmektedir. Daha sonra Kent Planlama Bakanlığı tarafından onaylanmakta ve yayınlanmaktadır. Bu düzenleme eski mülk birimlerinin bir haritasını ve planlanan inşaat parselleri ile birlikte yeni dağıtım planını ve eski ve yeni işletmelerin değerlemesini, proje için bir bütçe ve projenin amaçlarını gösteren bir tanımlayıcı metin, kâr tahsisinin temeli ve projenin yürütülmesi için bir plan içermektedir (Larsson, 1993).

İlgili kurum tarafından onaylandıktan sonra, belediye veya yerel makam, tazminat ödemediği toplam alanı satın alır, ancak yeni arazi sahipleri arasında tahsis edilene kadar ipotek garantisi vermektedir (Larsson, 1993).

Yerel otorite daha sonra detaylı bir plan hazırlamakta ve altyapı çalışmalarını yürütmektedir. Bu plana göre otorite alanı sokaklara, açık alanlara ve arsalara ayırmakta ve aynı zamanda masrafları karşılayacak bazı parselleri de tutmaktadır.

Kalan alanlar önceki sahipler arasında dağıtılmakta, uygun binaların temin edilmesi için belirli ayarlamalar ve tazminat ödenmektedir. Bu prosedürle önceden var olan sınırlar planlama ve uygulama aşamalarını engellememektedir. Böylece, yerel otorite ve toprak sahipleri uzun vadeli maliyetlere maruz kalmamaktadır (Konursay, 2004).

Bir havuz projesinde kâr paylaşımı temel olarak üç ilkeye dayanmaktadır. İlk olarak, gerekli tüm prosedür ve inşaat maliyetleri projeye yansıtılmalıdır. İkincisi, her bir arazi sahibinin payı, binaların değeri hariç tutulduğunda, ilk elde tutulan işletmenin tahmini piyasa değerine dayanmalıdır. Üçüncüsü, arazi değerlerinde tüm net artışlar, maliyetler düşüldükten sonra, arazi sahiplerine aktarılmaktadır (Archer, 1986).

Bir diğer nokta ise, normal olarak projenin alan içinde yer alan arazi sahiplerine bir miktar kazanç sağlaması ve bu kazancı bu arazi sahiplerine dağıtmasıdır. Bununla birlikte,

uygulama alanındaki bazı araziler, genellikle alanın kenarında yer alan ve havuz projesinden çok az faydalanan maliyet ve fayda paylaşımı düzenlemelerinde göz ardı edilebilmektedir.

Proje süresince hükümet bölgedeki gerekli değerlemeyi gerçekleştirir. Projenin hazırlanmasında, takdir ve harcamaların yaklaşık bir tahmini yapılmakta ve projenin maliyetinin karşılanması için satılacak parseller tanımlanmaktadır. Proje, ortaya çıkan yeni bina parsellerinin satışı ile geri ödenen bir tür kısa vadeli kredi ile finanse edilmektedir. Sonuç olarak, ortaya konan taslak plan, arazi sahiplerinin projenin finansal olarak ne sağlayacağı konusunda yaklaşık bir fikre sahip olmalarını sağlamaktadır (Larsson, 1993).

Taslak plan, final değerlendirmesinden sonra her arazi sahibi, tahsis edilen her arsa, tahmini değeri ve varsa nakit ödemeyi gösteren yazılı bir teklif alır. Bu teklifi değerlendirdikten sonra arazi sahibi taslak plana itiraz edebilmektedir. Ayrıca arazi tahsisini kabul edip etmeme ya da nakit tazminat seçip seçmeyeceğine karar verebilmektedir. Prosedür, yalnızca arazinin yeniden tahsisini ve bölgedeki altyapı inşaatını içermektedir. Yeni bina parsellerinin son satışı arazi sahiplerine bırakılmıştır. Sonuç olarak, yukarıda incelenen bazı ülkelerde olduğu gibi, bu durum gelişimin tamamlanmasının uzun bir zaman alması durumunda belirli bir istismar riskine neden olmaktadır (Larsson, 1993).

Archer (1986), Batı Avustralya'da arazi havuzu yöntemini şöyle özetlemektedir (Larsson, 1997).

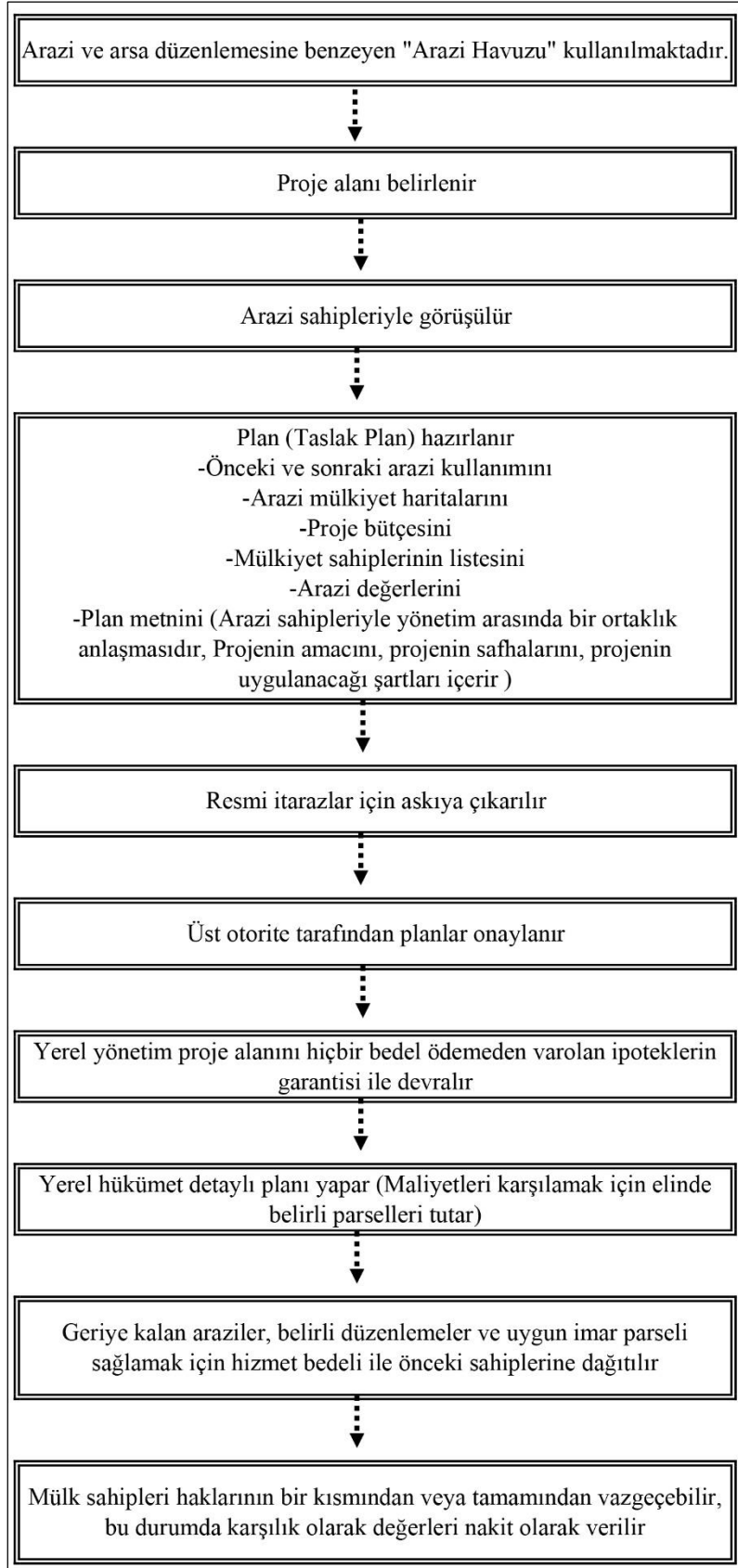
Her bir arazi havuzu projesi için, tanımlamak amacıyla ve daha sonra projenin uygulanmasını yetkilendirmek ve düzenlemek için onaylandığında bir mini şehir planı hazırlanmaktadır. Her bir program genellikle (ve tercihen) arazi kullanım ve haritalarından, bir plan metninden, proje bütçesinden ve arazi değerlemelerinden oluşmaktadır. Plan metni, projenin hedeflerini, projenin aşamalarını ve projenin gerçekleştirileceği şart ve koşulları belirlemektedir. Bu nedenle, toprak sahipleri ve yerel hükümet arasında bir ortaklık anlaşması formu olarak düşünülmektedir.

Havuzlama düzenlemesi genellikle, arazi sahiplerine ve uygulamaya dâhil olan çeşitli hükümet organlarına danışılarak hazırlanmaktadır. Taslak şema, daha sonra arazi sahibi ve kamuya açık bilgiler ve varsa resmi itirazlar için askıya çıkarılmaktadır. İnceleme ve olası değişikliklerden daha sonra onaylanmaktadır. Düzenleme metni yayınlanır ve projeyi

yetkilendirmek ve düzenlemek için yasal bir belge haline getirilir. Her arazi sahibinin projenin maliyet ve getirileri içindeki payı, yerel yönetimin planı hazırlama kararında olduğu gibi arazisinin piyasa değerinin resmi değerlendirmesine dayanmaktadır.

Kısaca, havuzlama yerel hükümeti toprağı satın almadan bir arazi geliştiricisi olarak hareket etmek yerine toprak sahipleri ile zorunlu bir ortaklık kurmayı sağlar. Yerel yönetimler, kentsel alanları yeni kentsel kalkınma için hizmet etmek, alt sektörlerle ayırmak ve altyapı inşaatının maliyetini finanse etmek için ağırlıklı olarak arazi havuzu kullanmaktadır.

Özel arazi altbölümünün normal sürecinin önünde engellerin olduğu durumlarda iyi bir alt yerleşim planının tasarlanması için etkili bir araç olarak kullanılmaktadır. Toprak sahiplerinin çoğu, arazi toplulaştırmasının kullanımını desteklemektedir çünkü kentsel gelişim için arazi alt sektörünün karlarını paylaşmalarını sağlamaktadır (Konursay, 2004).



Şekil 3.10. Batı Avustralya’da arazi ve arsa düzenleme süreci

3.4.6. İngiliz sömürgelerinde arazi ve arsa düzenlemesi. Bombay, Hindistan

Planlama sürecinin gelişimi

Hindistan’da arazi ve arsa düzenlemesi, arazi havuzu (land pooling), şehir planlama şemaları ve şehir geliştirme planları gibi çeşitli bölgesel terimlerle bilinmektedir. Arazi ve arsa düzenlemesi kavramı, İngilizler tarafından tanıtılmıştır (Mittal, 2013). 1930'larda İngiliz plancılar, Almanların arazi ve arsa düzenlemedeki fikirlerini Hindistan’da uygulamaya başlamışlardır. Bu şema daha sonra Hindistan'ın 1947'de İngiltere'den bağımsızlığını kazanmasından sonra Maharashtra ve Gujarat Eyaletlerine ayrılan Bombay Eyaleti'nde yaygın bir şekilde uygulanmıştır. Bombay Şehircilik Yasası (The Bombay Town Planning Act) 1915'te İngilizler tarafından tanıtılmıştır. 1954'te Yeni Bombay Kent Planlama Yasası (New Bombay Town Planning Act) ile değiştirilmiştir (Jain, 2019). 1915 yasası uyarınca, yerel makamlar kentin bazı alanlarını geliştirmek için şehir planlarını hazırladılar. İlk olarak belediyeler kentsel alanının tamamı için bir kalkınma planı hazırlamışlardır ve daha sonra imar planını geliştirmek ve uygulamak için şehir planları tasarıları oluşturmuşlardır (Manohar vd, 2018).

1960 yılında Bombay Eyaleti, Maharashtra ve Gujarat Eyaletlerine ayrılmıştır. Bunu takiben, her eyalet kendi şehir planlama yasasını yapmıştır. 1966'da Maharashtra Bölge ve Şehir Planlama Yasası (*Maharashtra Regional and Town Planning Act*) ve 1976'da (*Gujarat Town Planning and Urban Development Act*) Gujarat Kent Planlama ve Kentsel Gelişme Yasası oluşturulmuştur. Daha sonra 1954'teki Bombay Kent Planlama Yasası, 1966'nın Maharashtra Bölge ve Şehir Planlama Yasası'na dönüştürülmüştür. Yasalar, merkezi kentsel alanların yenilenmesini sağlamasının yanı sıra, Maharashtra Eyaletinde yeni alanların geliştirilmesi için bir teknik olmuştur (Manohar vd, 2018).

Hindistan'da arazi eyaletlerle ilgili bir düzenleme konusudur ve sadece eyalet hükümeti bu konuda yasama yetkisine sahiptir. Bununla birlikte, Hint eyaletlerinin yarısından fazlası arazi ve arsa düzenleme konusunda herhangi bir uygulamaya henüz başlamamıştır. Kentsel gelişim için genellikle uygulanan yöntem, eyalet tarafından arazi edinimi olmakla birlikte, artan arazi yoğunluğu ve yüksek arazi fiyatları dikkate alındığında, ülke genelinde satın alma zor bir durum haline gelmektedir. Son yıllarda, Madhya Pradesh, Chhattisgarh, Orissa ve Andhra Pradesh gibi eyaletler Gujarat ve Maharashtra'nın şehir planlama şeması modelini

takip etmektedir ve bunu kendi bağımsız eyalet şehir planlama yasaları aracılığıyla uygulamaktadırlar (Development Workshop, 2012; Manohar vd, 2018).

Genel olarak Hindistan'da arazi uygulamaları için kullanılan yasalar.

1915 Bombay Kent Planlama Yasası, (The Bombay Town Planning Act, 1915). Yasanın amacı başlangıçta açık bir şekilde belirtilmiş ve şehir planlarının yapılmasını ve uygulanmasını öngörmüştür. Kent planlama aşamalarının taslağı oluşturulmuştur (Un-Habitat, 2013).

1949 Bombay İl Belediye Teşkilatı Yasası (BPMCA), (The Bombay Provincial Municipal Corporation Act (BPMCA), 1949). Yasa bir şehrin kısımlarını tanımlama, yönetimini oluşturma, yetkililerinin görev ve yetkilerinin belirlenmesi ve kentsel gelişimi düzenleme hususlarını içermektedir (Un-Habitat, 2013).

1954 Bombay Kent Planlama Yasası (The Bombay Town Planning Act of 1954). Bombay eyaleti 1954 yılında, 1915 Yasası'nın yerini alan 1954 Bombay Kent Planlama Yasası'nı yürürlüğe koymuştur (Jain, 2019). 1954 Yasası şehir planlarının uygun bir şekilde yapılması ve uygulanmasının etkin hale getirilmesi için, yerel bir makamın kendi yetki alanı dâhilindeki tüm alan için bir kalkınma planı hazırlaması şarttır koşuluna sahiptir (Un-Habitat, 2013).

1963 Gujarat Belediyeleri Yasası (Gujarat Municipalities Act, 1963). Gujarat Belediyeleri Yasası 1963'te Gujarat Eyaleti tarafından belediyelerin yönetiminde daha geniş yetkilere sahip olmaları için gerektiğinde yasaları birleştirmek ve değiştirmek için yürürlüğe konulmuştur (Un-Habitat, 2013).

1976 Gujarat Kent Planlama ve Kentsel Gelişim Yasası (Gujarat Town Planning and Urban Development Act (1976)). 1976 yılında büyümesi öngörülen alanlarda kalkınmanın planlanması ve düzenlenmesi işlevlerini yerine getirmek üzere yürürlüğe konulmuştur (Un-Habitat, 2013; Mittal, 2013).

1993 Gujarat Panchayats Yasası (1993) (Gujarat Panchayats (a village council) Act (1993) GPA). Gujarat Panchayats Yasası Gujarat'taki Panchayats (köy konseyi) ile ilgili yasaları iyileştirmek ve değiştirmek için 1993 yılında yürürlüğe girmiştir. Gujarat Panchayats Yasası,

köy, taluka ve ilçe gibi 1879 Bombay Arazi Gelir Kanununda tanımlanan temel idari birimlerin yönetilmesi için panchayats kurulması hükümlerini içermektedir (Un-Habitat, 2013).

Arazi ve arsa düzenleme uygulamaları

1915 Bombay Kent Planlama Yasası'nda, Hindistan arazi düzenleme tekniği tanıtılmış ve sonraki yasalarla geliştirilmiştir. Hindistan'da şehir planlama şeması, mikro planlama düzeyinde arazi geliştirmenin benzersiz bir özelliğidir (Mathur, 2013a). Şehir planlama şemaları uygulama süreci. (Manohar vd, 2018).

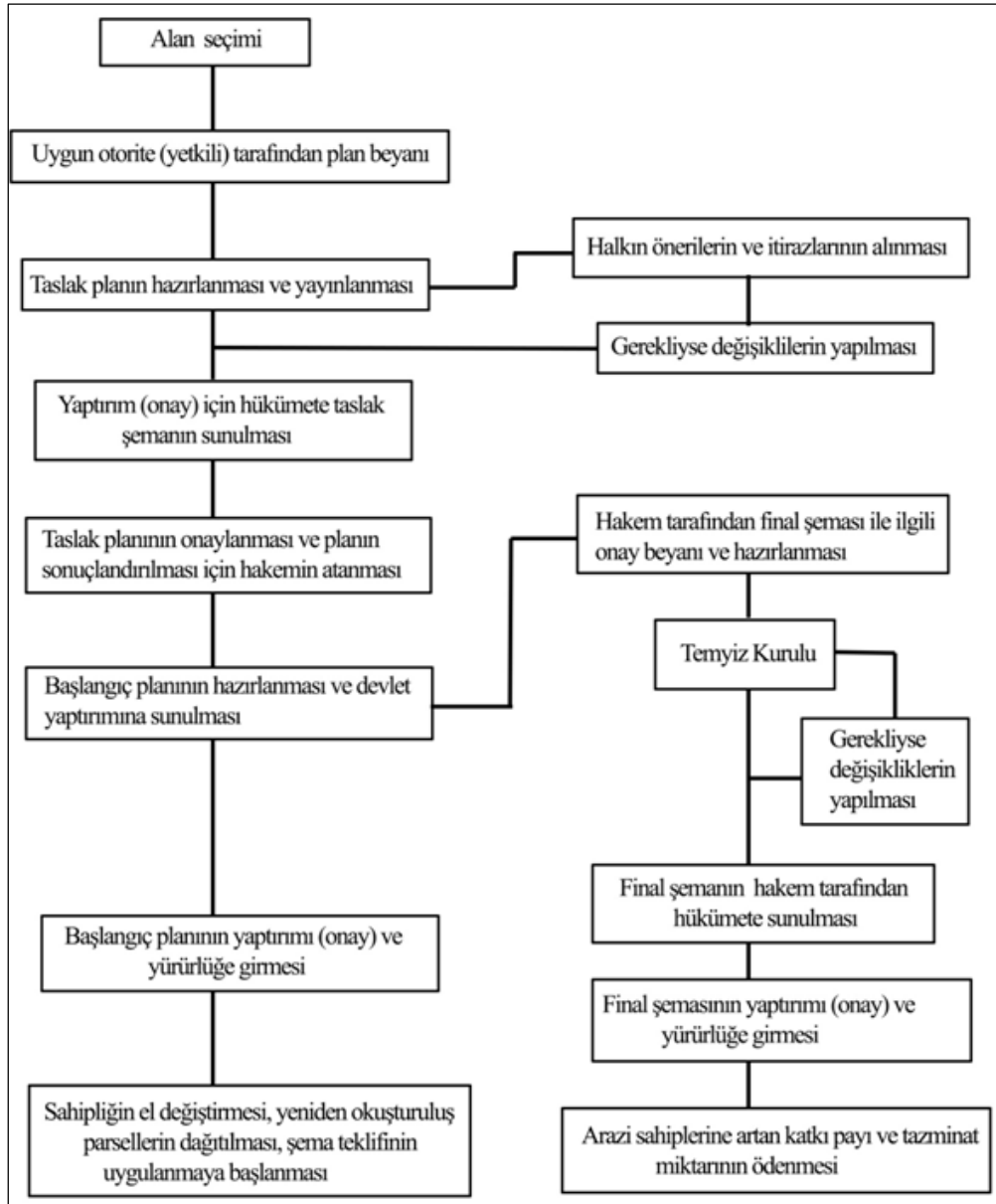
- a) Arazi ve arsa düzenlemesi için plansız alan belirlenir.
- b) Arazi yeniden düzenlemesi amacıyla tüm alan tek bir birim olarak kabul edilir.
- c) Bu alanı planlarken, karayolu ağı, okullar, hastaneler, parklar, oyun alanları ve ticaret alanları gibi diğer kamu faaliyetleri için arazinin yaklaşık %40'ı alınır, kalan %60'ı imar parselleri için tutulur.
- d) Fiziksel ve sosyal altyapı için gerekli olan arazi, tüm arazi sahiplerinden %40'a denk gelen orantılı bir arazi kesintisinden sağlanmaktadır.
- e) Sosyal donatılara ayrılan alanlardan sonra arazinin kalan %60'ı, orijinal arazinin değer olarak %100'üne karşılık gelen parsellere dönüştürülerek hak sahiplerine tahsis edilmektedir.
- f) Bu süreçte, örneğin, 10 hektarlık (orijinal arsa) araziye sahip bir arazi sahibi, kamu arazisi için arazisinin 4 hektarını (40%) kaybederek ve yeniden düzenlenmiş bir arsa (final arsa) olarak arazisinin 6 hektarını (60%) almaktadır.
- g) Tüm arazi sahipleri bu süreçten yeniden düzenlenmiş bir arsa (final arsa) alırlar.
- h) Bu planlama sistemi altında hiçbir arazi sahibi topraklarından mahrum edilmemektedir.
- i) Arazi sahipleri, şehir planlama şemasının hazırlanmasının beyan edildiği tarihte piyasa değerine göre kamusal amaca katkıda bulunan arsalar için tazminat alma hakkına sahiptir.
- j) Fiziksel ve sosyal altyapının oluşturulması ve geliştirilmesiyle düzenlemeye giren arazilerin değerleri artmaktadır. Bu nedenle hak sahipleri kazanç sağlayacaktır. Artan değer kamuyla yarı yarıya paylaşılmaktadır.

Hindistan eyaletlerinin hepsinde arasa ve arazi düzenlemesini kullanılmamaktadır. Ülke içindeki dikkate değer çeşitlilik, “tek beden herkese uyar” modelinin uygulamasına izin vermemektedir.

Bazı bölgelerde arazi havuzu (land pooling) kullanılmaktadır. Arazi ve arsa düzenlemesini uygulayan eyaletlerde, yoğunlukla yeşil alanları geliştirmek için kullanılmıştır. Çevresel sürdürülebilirliğe odaklanan yenilikçi kentsel planlama ve kentsel tasarım denenmemiştir. Arazi parsellerinin geliştirildiği durumlarda, sadece sınırlı bir arazi ve arsa düzenlemesi denenebilmektedir. Gelişmeler yetersiz ise, bazen yeni sorunlara yol açabilmekte veya mevcut uygulamaları kötüleştirebilmektedir. Rezerv arazisinin bir parçası olarak düşülmesi gereken arazi miktarı hakkında kesin bir anlayış bulunmamaktadır. Bu durum genellikle durumdan duruma değişmekte ve kalkınma otoritesi son söz hakkına sahiptir (Manohar vd, 2018).

Özetle arazi ve arsa düzenlemesinde planlama alanı açık bir şekilde belirtildikten sonra, bölgedeki arazi sahiplerinin fikirlerini almak için bir toplantı düzenlenir (şekil 3.11 arazi ve arsa düzenleme sürecini göstermektedir.). Bu toplantılar sonucunda, üst bir otorite tarafından onaylanmış bir taslak plan hazırlanmaktadır. Arazi ve arsa düzenlemesinde alandaki arazinin mülkiyeti, tazminatsız olarak yetkililere devredilir. Ön planın onaylanmasını takiben, eyalet yönetimi planlama çalışmasını sonuçlandırmak için bir vekil tayin eder. Bu temsilci ve yerel yönetim tarafından altyapı çalışmalarının tamamlanması için belli bir süre verilmesi zorunludur (Larsson, 1993).

Bir sonraki adımda, hem taslak hem de final planların önerileri ilan edilir. İlan sırasında, projeden etkilenen taraflar tekliflerini ve itirazlarını sunabilirler. Final planı, önerilen düzenlemenin ayrıntılı bir planını ve işlem öncesi ve sonrası arsaların değerlemesini içerir. Bu verilere ek olarak, aynı zamanda, telafi edici ödemelere ve maliyetlerin paylaştırılmasına ilişkin teklifleri de içermektedir. Plan hükümet tarafından onaylandıktan sonra, yeni arsalar önceki sahiplerine geri verilir. Son olarak, tahmini maliyetlerin %50'sini geçmeyecek uygulama bedeli ödenmektedir (Konursay, 2004).



Şekil 3.11. Bombay’da arazi ve arsa düzenleme süreci (Larsson, 1993)

3.5. Fransa Yaklaşımı

3.5.1. Yönetim sistemi

Fransa’nın yönetim yapısıyla planlama sistemi ilişkilidir. Fransız devleti merkezi yönetimi ön planda olan bir devlettir. Devletin yönetim kademelenmesi bölge, departmanlar yani iller ve yerel idareler yani commune olarak adlandırılan üç kademedan oluşmaktadır. Devletin yönetim birimleri çok sayıda yerel idareden oluşmaktadır. Fransız yönetim sisteminden kent, kasaba ve köy gibi birim ayrımları yoktur. Ulusal düzeyde hazırlanan mevzuatlar yerel

düzenlemeleri bağlayıcıdır. Merkezi yönetim mekânsal ve çevresel planlamayla birlikte yönetim birimleri arasındaki ilişkiyi düzenlemektedir. Merkezi yönetim planlamada sağladığı teşviklerle mekânsal yapılanmayı yönlendirmede önemli bir konumda bulunmaktadır (Şengül, 2005).

1982 yılında yapılan değişiklikle oluşturulan ana birimler bölge, departman ve yerel yerleşmelerdir (Şengül, 2005). Bu düzende yerel yerleşmeler devletin mekânsal veya bölgesel kararlarına uyması gerekirken 1992’de yapılan düzenlemelerle bu durum değişmiştir. Artık merkezi hükümetin ancak ulusal düzeydeki kalkınma kararları ile yerel yönetimlere devredilemeyecek konularda karar verme yetkisi bulunmaktadır. 1992 yılından sonra merkezi hükümetin yardımcı dalları olan bölge ve departman valilerinin görevleri “Devletin Hizmetlerinin Dağılımı” olarak tanımlanan sistemde belirlenmiştir. Ayrıca artık karar süreçlerine katılımların sağlanmasıyla katılım ilkesi devlet tarafından özümsemiştir. Böylelikle devlet merkezin rolünü bölgesel düzeyde yatırımlara odaklandırmıştır. Bunun sonucunda ise departmanların etkinlikleri kalkınma ve planlama sürecinde sınırlandırılmıştır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2012).

Bölge ve departmanların yönetim düzeyleri merkezi yönetimden olan yönetim temsilcilerinin yanında seçilmiş bölgelerde bölgesel konseyler, departmanlarda ise departman konseyleri yer almaktadır. Bölge Konseylerinin görevleri bölge planları yapmak, ekonomik gelişmeyi sağlamak veya yönlendirmek ve halka yönelik belirlenmiş sosyal hizmetleri sunmaktır. Ayrıca sürdürülebilir bölgesel gelişme şemaları ile bölgesel ekonomik gelişme planlarını hazırlamak gibi sorumlulukları bulunmaktadır. Departman konseyleri ise yerleşmeler arası birlikteliği sağlamak, yerleşmeler arası gelişmişlik ve hizmet düzeyi arasındaki farklılıkların oluşmasının önüne geçmek ve yerleşmelerde dezavantajlı konumlara sahip olanlara eksik oldukları yönlerinde yardım etmek gibi görevleri bulunmaktadır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2012).

Departmanların altında yerel yönetimleri temsil eden seçilmiş yönetim biçimi olan belediyeler yer almaktadır. Bu kurumlar arazi kullanımını denetler, yerleşimlere altyapı ve hizmet sağlar ve birkaç belediye bir araya gelerek birlikler oluşturabilmektedir. Yerleşme birliklerinde mekânsal bütünleşme şemaları da hazırlanmaktadır. Fransa’nın yerel yerleşimlerin bir araya gelerek oluşturdukları ortak planlama ve hizmet anlayışındaki

işbirlikleri günümüzdeki Avrupa ülkelerinde kullanılan bir yöntemdir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2012).

3.5.2. Mülkiyet yapısı

Fransa, 26 Ağustos 1791 tarihinde kadastro kanunu çıkarmıştır. Fransızlar parsel kadastrasına 15 Eylül 1807 tarihli kanunun yayınlanmasından sonra başlamışlardır. Kadastro 1808–1821 tarihleri arasında devlet örgütleri ile mal sahipleri arasında arazi ve emlak vergisinin hakkaniyete uygun olarak alınması amaçlanmış ve herkesi ilgilendiren bir kamu hizmeti olarak kabul edilmiştir. Bu nedenle kadastro giderleri tamamen devlet bütçesinden karşılanmıştır (Hassan, 2011).

Kadastro 1821 tarihinden sonra devlet işinden daha çok bir eyalet işi olduğu görüşü benimsenmiş ve çalışmalar eyalet tarafından yürütülerek masrafları karşılanmıştır. Mülkiyettedeki resmiyete geçirilmeyen bölünmeler nedeniyle Fransa 1915 tarihinden itibaren kadastrasını yeniden yapmak zorunluluğu duymuştur (Hassan, 2011).

Fransız kadastrasının özel mülkiyete konu olan taşınmaz malları belirlemek, kendi bilgi sistemine belirlenen standartlar doğrultusunda aktarmak, taşınmazların gerçek ya da görünür durumdaki maliklerinin araştırılmasını sağlamak, taşınmazlara ilişkin kadastral sınırları tanımlamak ve taşınmaz değerlerini belirlemek gibi görevleri bulunmaktadır. Taşınmazların değer tespitindeki amaç devlet için vergi değerlerini belirlemektir. Bu değerlemedeki kriterler ham arazi olup olmamasına, üzerinde ürün ya da yapı bulunup bulunmamasına göre her yönetim birimindeki belli alan büyükleri sınıfına göre belirlenmektedir (Doğru ve Erkan, 2011).

Fransa’da ortalama tarım arazi büyüklüğü 52,1 hektardır. Diğer bir yandan Fransa’da % 52,5 oranında olan 10,0-49,9 hektar araziye sahip işletmeler bulunmaktadır. 50 hektardan daha fazla araziye sahip işletmelerin oranı % 14,6’dır. Ayrıca Fransa’da toplam tarım alanının %5,6’sı 10 hektardan küçük işletmelere bırakılmıştır (Erpul, 2019).

Fransız devletinin toprağın miras yoluyla bölünmesinde izlediği yolda belli büyüklüğün altındaki küçük tarım işletmeleri özel miras hukuku içinde ele alınmaktadır. Bu alanlar için genel miras hukuku kuralları uygulanmamaktadır. Miras yoluyla bölünemeyen topraklarda

mirası devralan kardeş diğerlerine bedelini ödemektedir. Fransa’da tarım arazinin tarım ekonomisi açıdan olumlu katkıları olamayacak kadar küçülmesine sebep olan arazi satışlarına asla izin vermemektedir (Kıvanç, 2014).

3.5.3. Planlama sistemi

Fransız planlama sisteminde şehir planlamasına ilişkin ilk önemli yasa, savaş sonrası yeniden yapılandırma bağlamında 1919 tarihli Loi Cornudet’tir. On binden fazla nüfusa sahip kentlerde “genişleme ve iyileştirme planları” öngören bu yasa, zamanın değerlerine ve hedeflerine dayanmaktadır. Ancak, bu ilk kentsel planlama araçları istenen etkiyi yaratmamıştır. Çok uzun gecikmelerden sonra, Cornudet planlarının sadece dörtte biri uygulanmış, tek bir bölgesel proje ortaya çıkmıştır (Prevost vd, 2012).

Fransa’da 1950’den 1980 yılı aralığında modern kentlerin oluştuğu bu dönemlerde kent bazında uygulanan kamu politikalarının katkısı olmuştur. Fransız Hükümetinin 1957 ve 1958 yıllarda çıkardığı kararname ile “Öncelikle Kentleştirilecek Bölgeler” (Zone d’urbanisme en priorité - ZUP) belirlenerek kent bütününde yeni bir düzenleme aracı olarak görülmüştür. Bu alanlara kentsel bütünlüğün sağlanması amacıyla doğrudan müdahale edilerek kentsel yaşam düzeninin korunması amaçlanmıştır (İnternet 1, 2018).

Arazi değerleride haksız artışlara karşı mücadele etmek ve arazi kullanımını kontrol etmek için, yerel makamlar 1962’de banliyö bölgelerindeki gelecekteki kentsel bölgeler içinde tanımlayabilecekleri yeni bölgelerde satın almada öncelik hakkını (satışa sunulan mülkün öncelikli olarak satın alınması hakkı) kullanmak için yetkilendirilmiştir. Bu yeni bölgelere ZAD (“Zones d’Aménagement différé”, Ertelenmiş Kalkınma Bölgeleri) adı verilmiştir (Aveline, 1997).

Fransız hükümetinin 1967’de çıkardığı “Arazisel Mülkün Yönlendirilmesi Yasası” (La Loi d’Orientation Foncière) arazi kullanım planlarının (les plans d’Occupation du Sol) yapılmasını zorunlu hale getirmiştir. 1970 yılına gelindiğinde ise devlet mahalle yerleşimleri üzerinde çalışmalarını yoğunlaştırmıştır (İnternet 1, 2018).

1982 yılından sonraki dönemde ise bölgeselleşmeye geçilmiştir. 1982 yılında çıkarılan Yerinden Yönetim Yasası ile yatırım harcamaları finanse edilmiş, bölgelerin dolaylı olarak

kabul edilmesi ve departmanların itiraz edemedikleri rolleri yasal hale gelmiştir. Yine aynı yıl içerisinde bu yasayı ıslah etmek için yasa çıkarılmış planlama ve yerinden yönetim arasında ilişkilerin kurulması amaçlamıştır (Dinler ve Öztürk, 2002). 1988 ve 1993 yılları arasında onuncu planlama döneminde kentsel yaşam çevresinin daha kaliteli hale gelmesi için genel planlama çerçevesini ele alan yasalar çıkarılmıştır.

1994 ve 1998 yılları arasında kentsel politikaların kent ölçeğine kadar yerleştirildiği göze çarpmaktadır. Bu politikaların geliştirilmesi için ulusal konsey oluşturulmuş ve sonrasında oluşturulan yeni kurumlar bu yapının altında birleştirilmiştir. 1999 ve 2000 yıllarda kentsel politikaların dayandırıldığı temelleri barındıran üç önemli yasa daha çıkarılmıştır. Bu yasalar temel politikaları belirlemiştir (İnternet 1, 2018).

Çıkarılan bu yasalardan ilki 1999 yılında “Ülke Düzenleme ve Yaşam Alanlarına ait Sürdürülebilir Gelişme için Yönlendirme Yasası” (La Loi d’Orientation pour l’Aménagement et le Développement Durable)’dır. Bu yasa Voynet Yasası olarak da adlandırılmaktadır. Voynet Yasası yerleşim alanlarını, kentsel bölgeleri yeniden düzenlemeyi hedefleyen bir yasadır. Planlama için rönasans olarak tanımlanmıştır (MLİT, 2017b).

İkinci yasa ise “Beldelerin Güçlendirilmesi Yasası (La Loi relative au Renforcement et la Simplification de l’intercommunalité)’dır. Chevennement Yasası olarak da adlandırılmaktadır. Chevennement Yasası, büyük yerleşim alanlarını ve çevresindeki beldelerin yapılaşmasını, bu yapılaşmada devletin buna mali katkısını ve beldelerin işbirliği yapmasını amaçlamıştır (İnternet 1, 2018).

Üçüncü yasa ise 2000 yılında çıkarılan “Dayanışma ve Kentsel Yenileme Yasası” (La Loi Relative a la Solidarité et au Renouvellement Urbain)’dır. Bu yasayla yaşam alanlarına ait işbirliği şeması yapılması gerektiği sunulmuştur. Planlamada yeni dokümanlara yer verilmiştir. Yerel yönetimlerin yerleşme alanları için strateji belirlemesi hukuki bir zorunluluk olmuştur. Bu yasayla imar (şehircilik) ve yapılanma koşulları basitleştirilmiştir (Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, 2019).

Günümüzde Fransız planlama sistemi bölge bazında ekonomik gelişme modelleriyle birlikte kademeli bir yapıya sahiptir. Alt kademe sistemleri merkeziyetçi bir planlama modeliyle kendine bağlamaktadır.

Fransa'da mekânsal planlama sistemi karışık olmasının yanında iki ana planlama kademelenmesinin tanımlanmasıyla kendine özgü bir planlama yapısına sahiptir. Bu kademelerden ilki ulusal veya bölgesel kademelenme (ulusal, bölgesel strateji ve planlar), ikincisini ise yerel düzenlemeler arasında sağlanan planlama direktifleri oluşturmaktadır (Şekil 3.12) (Hall, 2002).

Planlama sistemi bu kadar kademeliyken bu düzende çok sayıda yatay olarak ilişki kurulan kurum, komite ve komisyonlar bulunmaktadır. Fransız planlama sisteminin her ölçeğinde bu yatay örgütlenme önemlidir. Bu sistemde birçok katılımcıya olanak sağlanmaktadır (Geppert, 2017).

Yerel düzeydeki planlar için yerleşimlerin kimi zaman küçük olması mekânsal planlamaya şekil vermektedir. Bu yerleşimler için gönüllü farklı yerleşimleri de içine alarak plan örgütlenmeleri oluşturulmaktadır. Yani communeler arası zorunlu birlikteliğin yanı sıra gönüllü birliktelikle işbirlikleri de sağlanmaktadır (Geppert, 2017).

Fransa'da ekonomik planlar hazırlanmamakta, hükümet ekonomik gelişme konusunda farklı planlama araçları kullanmakta ve yetkisinin devamlılığını bu şekilde sağlamaktadır. Ekonomik ve sosyal gelişmeyi sağlayan araçlardan birisi Kamu Hizmet Planları (SSC)'dır. Kamu hizmetleri planları merkezi yönetim tarafından hazırlanan sektörel planlardır. Ülkede yaşayan herkesi ilgilendiren ulusal düzeyde yükseköğrenim, araştırma geliştirme, kültür, sağlık ve temizlik, iletişim ve bilgi, yolcu ve kargo ulaşımı, enerji, doğal ve tarımsal alanlar ve spor konularında hazırlanmaktadır. İçerdikleri konularda sürdürülebilir kentler için politikalar ve gelişme şemaları ortaya koymaktadırlar (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2012).

Fransa'da bölgesel planlama sisteminde merkezi yönetim ve yerel özerk yönetimler bölgesel politika ve planları oluşturmak için kendi planlama araçlarını oluşturur ve kendi planlama dokümanlarını hazırlarlar. Sonrasında bu iki kademe hazırladıkları çalışmaları birleştirir. Fransa'da Bölgesel Planlama Direktifleri (Directive Territoriale d'Aménagement et de Développement Durables/DTA (DTADD)) 1995 yılından önceki planlama döneminde

oluşturulan bir birimdir. Kısaca DTA'da denilebilir. DTA'lar ulusal planlama yetkilerini kullanarak veya bölgenin talebi üzerine devletin yetkisi altında kurulabilir. Bu birimler devletin ana rehberleri özelliğindedir. Çalışmaları ise bölgeler arasında dengenin sağlanması, koruma, geliştirme, ana ulaşım bağlantıları, korunacak doğal alanlar ve peyzajla ilgili alanları kapsamaktadır. Alt planlar için bağlayıcıdır yani yerel planların buradaki kararlara uyması gerekmektedir. Bu direktifler özel nitelikli (örneğin dağlık veya sahile yakın alanlar) alanlarda o yere özel kararlar oluşturabilirler (SENAT, 2019). Ayrıca günümüzde ise 1999 yılında kabul edilmiş LOADDT Yasası ve 2000 yılında kabul edilmiş Kentsel Yenileme ve Dayanışma Yasası (Loi solidarité et renouvellement urbain, SRU)'na uygun olarak çalışmaları hazırlamaktadırlar (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2012; Prevost vd, 2012).

Fransız planlama sisteminde mekânsal stratejik planlar bölgesel konseylerin (bölge düzeyinde seçilmiş yönetim birimleri de denilebilir) hazırladığı bölgesel gelişme şemaları (Schéma Regional d'Amenagement et de developpement du Territoire (SRADT)) ve yerleşmeler arası birlikteliklerin belirlediği alanlarda yapılan planlar olarak iki farklı düzelenmede yapılmaktadır. Bölgesel gelişim şemaları (SRADT) bölgesel konseyler tarafından bölgeler için orta vadeli gelişme önceliklerini hazırlayan planlardır. Bölgesel konseyler tarafından bölgesel ekonomik şemalarda (Schéma régional de développement économique (SRDE)) hazırlanabilmektedir. Bölgesel Konseyler bu şemaları hazırlarken ilgili kurumların yani bölgeyi oluşturan departmanların ve bölgesel ekonomik ve sosyal komisyonun (Conseil Economique et Social Régionale, CESR) görüşlerini de almaktadırlar (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2012).

2001 yılına kadar yönlendirici şemalar (Schémas Directeur (SD)) metropolitan alanlar (communautés urbaines), kent birlikleri (communautés de villes), belediyelerin ortak geliştirme birlikleri (communautés de communes) gibi farklı nitelikteki birliklerde yapılmıştır. 2001 yılından sonra bu planlar mekânsal bütünleştirme şeması (Schémas de coherence territoriale (SCOT)) olarak değiştirilmiştir (DREAL, 2019; Jan Knaap vd, 2015). Ayrıca bölgesel düzeyde yapılan fiziksel planlar ülkenin Ile-de France bölgesi ve Korsika adası için yapılarak merkezi yönetim tarafından onay verilmektedir. Bölgelerin üst düzeyinde, bölge düzeyi ve alt düzeylerde mekânsal gelişim için oluşturulan kamu yatırımlarının mekânsal dağılımı ise direktiflerle, oluşturulan belge ve kararla belirlenmektedir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2012).

Planlamada bir başka belge ise bölge planlama kontratları (Contrat de Plan Etat/Région (CPER))’dır. Bu kontratlar devletle bölgesel özerk yönetimler arasındaki eylem planları ve stratejik önceliklere göre mekânsal gelişmenin nasıl finanse edileceğine ilişkin anlaşmayı belirlemektedirler. Merkezi yönetim tarafından belirlenirler. Bu belgeler bölgesel yönetimler tarafından hazırlanan bölge şemalarının birleştirildiği ve bu planların hayata geçirilmesini sağlayacak kamu yatırımlarının belirlendiği yatırım planları anlaşmalarıdır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2012; Jan Knaap vd, 2015).

Fransız yerel planlama sistemi yerel yönetim birliklerinin ve yerel yönetimlerin hazırladığı planlardan oluşmaktadır.

Yerel yönetim birliklerinin hazırladıkları planlar

Yerel yönetimler stratejik konular üzerinde işbirliği yaparak yönetim birlikleri oluşturmakta ve farklı yerel yönetimleri içine alan, dengeli gelişme ve çevrenin korunmasını sağlamaya yönelik stratejik konularda yol gösterici mekânsal bütünleşme planları (Schémas de cohérence territoriale (SCOT)) yapabilmektedirler (Motte, 1997; Geppert 2008).

Mekânsal bütünleşme planları on yıllık bir süre için hazırlanmaktadır. Merkezi yönetim ile bölgesel ve il düzeyindeki kurumların katılımı sağlanmaktadır. Bu planlar 2000 yılında tanımlanmıştır ve ülke düzeyinde tam aktif olarak uygulanamadığından bölgesel farklılıklar olmaktadır. Bazı bölgeler önceki yasalara göre olan şeklini kullanmakta kentleşmeyi yönlendirme şemaları (SDAU) olarak uygulamaktadırlar. Bazıları ise son hali olan SCOT’u kullanmaktadırlar (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2012).

Yerel yönetimlerin/belediyelerin hazırladıkları planlar

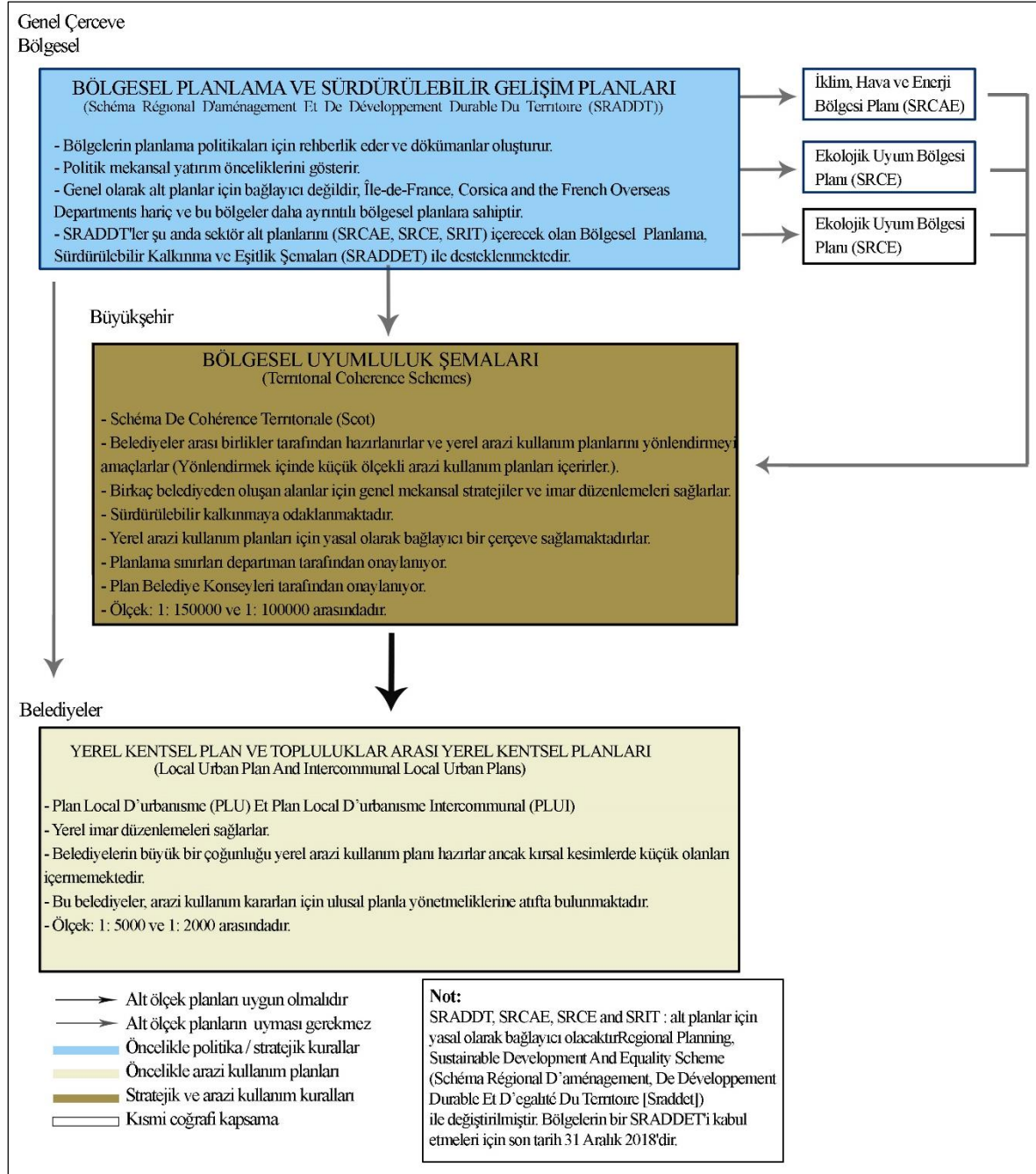
Yerel yönetimler yani communeler yerel düzeyde PLU diye adlandırılan on-onbeş yıllık dönemli kent planlarını uygulamaktadırlar. Bu planların hazırlanmasında yerel yönetimler adına belediye başkanlarının sorumluluğu bulunmaktadır. PLU’lar 2000 yılına kadar POS (Plan d’Occupation des Sols) olarak adlandırılmaktaydı (Prevost vd, 2012). Bu yıldan sonra planın süreci ve içeriğinde değişiklikler olmuş ve basitleştirilmiştir. Bu planlar yerleşmelerin arazi kullanım planlarıyla bazı belirli alanlarda planlama kurallarını belirlemeyi amaçlamıştır. Gelişme planlarıdır ve gelecekteki arazi kullanımlarını belirlemektedirler.

Plan Local d'Urbanisme diye anılan PLU planlarında bölgelemede inşaat standartlarına dair tüm detaylara yer verilmektedir. PLU'larla birlikte konut alanları için PLH (Plan Local de Herbergement) ve ulaşım PDU (Plan Deplacements Urbaines) planlarının yapılması zorunludur. PLU planların SCOT denilen stratejik yapılanma planlarına uygun olması gerekmektedir. Bu planlar hazırlanırken ilgili kurumların görüşleri alınır ve sonrasında onaya tabi tutulur. Onaylandıktan sonra diğer ilgili planlar için bağlayıcıdır (Prevost vd, 2012; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2012; Spaans, 2007; Akkaş, 2016).

Bu planlar yapılırken planlama bölgelerinde bazı karakteristik bölgeler oluşturulur (French-property.com, 2019).

- Bölge U - Mevcut gelişim alanları olması muhtemel olan ve kalkınmayı mümkün kılacak altyapının bulunduğu veya kendisine sağlanabileceği bitişik alanlar.
- Bölge AU - Altyapının mevcut olduğu veya planlandığı yerlerin bulunduğu gelecek kalkınma alanı.
- Bölge A - Tarım alanları.
- Bölge N - Hassas tarihi, ekolojik veya çevresel doğaları nedeniyle yeni bir inşaat yapılmasına izin verilmeyen korunan alanlardır.

Merkezi hükümet çok küçük yerleşimler için Carte Communale diye adlandırılan mekânsal planları hazırlamalarına izin vermekte fakat küçük yerleşmelerin işbirliği yaparak ortak bir kent planı (PLU) yapmalarına da destek sağlamaktadır. Yalnız bu planlar birbirine uyum sağlamak zorundadır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2012).



Şekil 3.12. Fransız mekânsal planlama sistemi ve hiyerarşisi (OECD(France), 2017)

3.5.4. Fransa'da arazi ve arsa düzenleme sistemi

Arazi ve arsa düzenleme uygulamaları

Fransa'da yapı hakkı, imar planına bağlı olarak "kamudan satın alınan bir hak" olarak yorumlanmaktadır. Alınan hakkın iki yıl içinde kullanma zorunluluğu vardır. Uygulamanın ve ekonomik kazancın paylaşımının kontrolü de toprak sahiplerindedir. Bu gücün kullanımı

belediyeler tarafından yapılacağı gibi gönüllü bir kurumun tanımlanması ile de yapılabilmektedir. Bir sonraki adımda "*Association foncière urbanie autorisée*" (AFU) adında sadece oybirliği ile ortaya çıkan bir kurul belirlenmektedir (Larsson, 1993).

İlk adım, arazi sahipleri ve yetkililer tarafından alınacak kararlar için esas teşkil edecek olan "ön proje" planının yapılmasıdır. Ön proje düzenleme sahasının sınırlarını, bu sınırlar içerisinde etkilenecek olan parselleri ve taşınmaz sahiplerinin kayıtlarını içermektedir (Larsson, 1993).

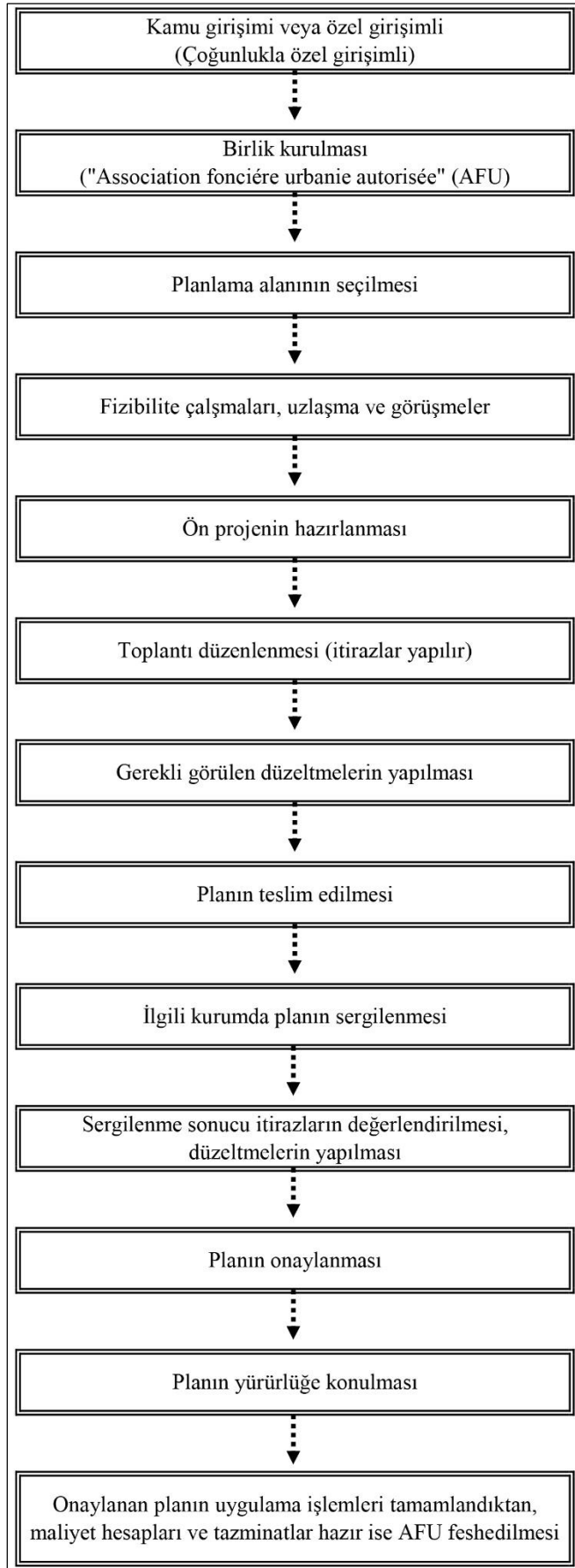
Yapılan bu plan ile projenin ana hatları, kazanımları, alt yapı giderleri maliyetlerinin gösterildiği bir maliyet raporu hazırlanmaktadır. Planın uygulanması ve raporun yönetilmesini sağlamak için danışman (harita mühendisi) seçilmektedir (Salalı, 2014). Bazı aşamalarda belediyenin var olan arazi kullanım planları göz önüne alınarak hazırlanan ön projeler için kamu desteği almak mümkündür (Çölkesen vd, 2007).

Yetkililer tarafından projeye karşı olan itirazların alındığı bir toplantı düzenlenir. Arazi sahiplerinin ya da proje alanının 2/3 'üne sahip olan kişi/kişilerin kabul etmesi ile genel bir toplantıda proje kabul edilir. Rızası olmayan yani düzenlemeyi istemeyen mülkiyet sahiplerinden mülkiyetlerinden vazgeçmeleri istenir. Bir ay içinde sahip oldukları hakları beyan etmelidirler. Vazgeçilen bu hakların karşılığı anlaşmayla ya da kamulaştırma yoluyla değeri yani bedeli ödenir. Yapılan imar planı gerekli detayları kısaca önerilen blok yapılarını, inşaat alanlarını, yolları ve sokakları ve teklif edilen diğer yapıları içermelidir. Düzenlemede umumi hizmetlere yani kamu alanlarına gerekli olan alan düşüldükten sonra geriye kalan alanlar mülkiyet sahiplerine ilk değerinden az olmayacak şekilde dağıtılır. Bu esnada bazı arazi sahipleri gönüllü olarak arazilerinin küçülmesini maliyetlerinin bir kısmını karşılamak için istemektedirler. Plan üzerinde gerekli düzenlemeler ve değişiklikler sona erdikten sonra plan ve belgeler ilgili yerel yönetim yetkililerine teslim edilir. Yetkili yerel yönetim belediyesi tarafından plan ve belgeler onaylanır ve yirmi gün boyunca askıda kalır (Larsson, 1993).

Plan üzerindeki son düzenlemelerden sonra onaylanan plan ile inşaat işleri tamamlandıktan, maliyet hesapları ve tazminatlar da hazırlanmış ise AFU feshedilir. Gerekli durumlarda yapı nizamı koşulları ile resmi parselasyon planına imar planı ile beraber karar verilmektedir.

Düzenlemeden sonra vergiler yardımıyla arsalarda meydana gelen fazla değerlerin bir kısmı kamuya aktarılır. Bu sayede kamu altyapıyla ilgili harcamalarının %70'ine varan giderini geri almaktadır. İlgili kamu yönetimleri kentsel alanlarda yapılan düzenlemeleri değişik yöntemlerle özendirmeye çalışırlar. Planı olan alanlarda yapılan uygulamaları kolaylaştırmak ve eşitlikçi bir adalet sağlamak için belirli bölgelerde arazideki imar hakkı oranını eşitlerler (şekil 3.13) (Labasse, 1978).

Fransa'da uygulanan yöntem Almanya'da uygulanan Umlegung yöntemiyle karşılaştırıldığında alman yöntemine oranla daha az tercih edilmektedir. Fransız uygulaması daha sonradan düzenlenen bir yöntemdir. Ayrıca Fransız uygulaması daha fazla zaman ve sorumluluk gerektiren bir uygulamadır. Arazi sahipleri çok fazla risk almaktadır. Fakat arazi sahiplerinin kendi politikalarını belirli bir düzeye getirmelerinde önemli bir yere sahiptir (Çölkesen vd, 2007).



Şekil 3.13. Fransa’da arazi ve arsa düzenleme süreci

3.6. Amerika Yaklaşımı

3.6.1. Yönetim sistemi

Amerika Birleşik Devletleri'nin yönetim yapısı 1787 Anayasası ile belirlenmiştir. 1776 Bağımsızlık Bildirgesi'nin 13 eyalet tarafından onaylanmasının ardından 1787 yılında kabul edilen anayasada yasama, yürütme ve yargı organları arasındaki güçler dengesi sistemi belirlenmiştir. Eyaletlerdeki yerel yönetimler arasında farklılıklar görülmesine rağmen çoğunluğunun yapısını il yönetimi, belediye yönetimi, özel bölge yönetimi ve özel okul bölgeleri oluşturmaktadır (Gül, 2013; Janda vd, 1989).

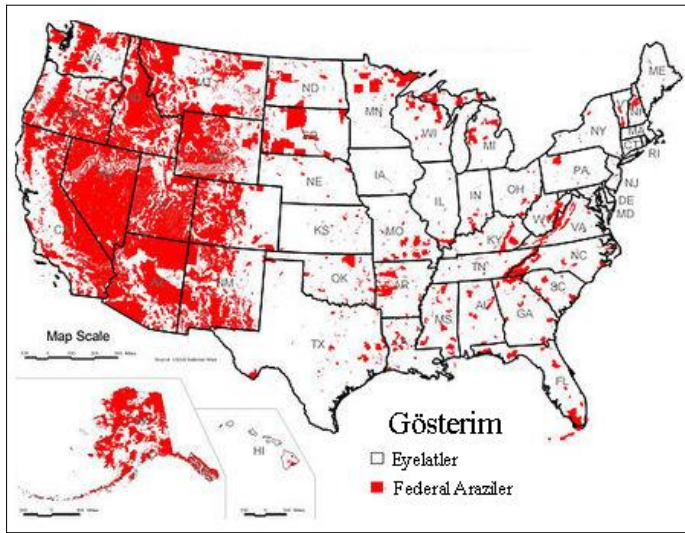
Ülkenin anayasası sadece federal hükümetin yapısını ve yetkilerini tanımlamamakta aynı zamanda eyalet yönetiminin genel koşullarını da düzenlemektedir. Her eyalet kendi yönetimini bağlayan ve kapsayan bir anayasaya sahiptir. Eyaletlerin yerel yönetimleri arasında belediye, il, kasaba, okul bölgesi ve bölgedeki doğal kaynaklar ile ulaşım ağları gibi konuların yönetiminden sorumlu özel amaçlı bölge yönetimleri de bulunmaktadır (Janda vd, 1989).

Amerika Birleşik Devletleri bünyesinde elli eyalet bulunmaktadır. Eyalet yönetimin genel yapısına bakıldığında ABD anayasasının dördüncü maddesi eyaletleri düzenlemiştir. Anayasada yerel yönetimleri açıkça tanımlayan veya yerel yönetimlerden bahseden bir madde bulunmamaktadır. Ancak federal hükümette olmayan tüm görevler, yetkiler ve sorumluluklar eyaletlerde olduğu belirtilmiştir. Yerel yönetimlerin sayısı, şekli, görevi, yetkisi ve sorumlulukları eyaletlere göre değişmektedir. Yasal olarak, yerel yönetimler imar ve arazi kullanım planlaması yapma, kullanımları ayırma ve kalkınmaya rehberlik etme hakkına sahiptir (Erkul vd, 2016).

Genel olarak, yerel yönetimler kendi yetki alanları dâhilinde arazi kullanımını kontrol etmek için büyük ölçüde bir özerkliğe sahiptir. Eyaletler, genellikle diğer yasalarla çelişmedikleri sürece yasaları ve düzenlemeleri geçirme yetkisi verir. Ayrıca, tüm eyaletler belediyelere imar düzenlemeleri uygulama yetkisi vermektedir. 15 eyalette, devlet mevzuatı ayrıca belediyelerin kapsamlı bir plan benimsemelerini gerektirmektedir. Benzer şekilde, 8 eyalette yerel yönetimlerin yerel imar düzenlemelerini kabul etmeleri gerekmektedir (OECD (USA), 2017).

3.6.2. Mülkiyet yapısı

Federal hükümet, ABD topraklarının yaklaşık üçte birine (%27,1) (Congressional Research Service, 2020) sahiptir ve yönetmektedir. Kalan arazinin %59,9'u ise özel mülkiyet sahiplerininindir (Ingraham, 2017). Bu federal toprakların çoğu, aşağıdaki şekilde (şekil 3.14) görüldüğü gibi ülkenin batısındadır (Gillaspy, 2019). 2017 yılı verilerine göre ülkenin %27'si ormanlık alanlar, %17'si tarım alanları, %24'ü çalılık, %17'si çayır ve mrelar, %5'ini sulak alanlar, %2'sini kentsel alanlar ve %8'ini diğer boş alanlar oluşturmaktadır (Ghosh, 2020).



Şekil 3.14. ABD'deki federal arazilerin dağılımı (İnternet 4, 2019)

Alaska, Nevada, Utah, Oregon, Idaho ve Arizona gibi bazı batı eyaletlerinin arazilerinin %50'sinden fazlası federal hükümete aittir. Topraklar devlete ait olmasına rağmen, çoğu hala Amerika vatandaşları tarafından kullanılabilir (Gillaspy, 2019).

Kalan toprakların çoğu özel mülkiyete aittir. Özel mülkiyete sahip topraklar birçok Amerikalı vatandaşının yaşadığı yerlerdir. Sahip olunan alanın miktarı sınırlı değildir ve daha küçük arazilere sahip olan veya kentsel alanlarda yaşayan bireylerin çoğunun aksine milyonlarca dönümlük ABD topraklarına sahip bazı bireyler ve aileler vardır (Ortega, 2019). ABD vatandaşlarının yaklaşık %80'i arazinin sadece %3'ünde yaşamaktadır ve en fazla konut sağlayan şehir ve banliyölerde yaşamaktadır (Gillaspy, 2019).

ABD’de mülkiyet hakları anayasada tanımlanmıştır. ABD anayasası, Hakların Yasası'ndaki medeni hakları garanti etse de, anayasa kendi başına mülkiyet haklarını garanti etmemektedir. ABD anayasası, mal sahibine, diğer vatandaşların sağlığına, güvenliğine ve iyiliğine müdahale etmeyecek şekilde arazi kullanma hakkını garanti etmektedir (World book, 2004; ALEC, 2017).

Arsa stoku

Amerika’da gayrimenkul borsasında kullanılan en yaygın uygulama ise 1031 Değişimi olarak (diğer adıyla “Starker değişimi” veya “Like Kind exchange”) tanımlanır. 1031 değişimi, bir mülkün aynı özelliklere sahip bir başka mülkle değiştirildiği yerdir. Bu sistem yatırımcının bir mülkü satmasına, gelirlerini yeni bir mülkte yeniden yatırmasına ve tüm sermaye kazancı vergilerini ertelemesine olanak tanımaktadır (Asset Preservation, 2019).

1031 değişimi (1031 exchange) yapılması için, satılmakta olan mal ve edinilen mülkün “benzeri” olması gerekmektedir. Benzeri, sınıf veya kalitede farklı olsalar bile aynı nitelikte veya karakterde olması gerekmektedir. Ayrıca yatırımcıların seçebileceği gayrimenkul için 4 araç bulunmaktadır. Bunlar eş zamanlı, gecikmeli, ters ve inşaat yapma veya iyileştirme dir (Smith, 2019).

3.6.3. Planlama sistemi

Arazi yeniden düzenlemesi, Amerika Birleşik Devletleri'nde yeni bir fikir değildir. 1791'de George Washington, Washington, D.C. de L'Enfant planını uygulamak için bir arazi düzenleme projesi başlatmıştır. Plandaki arazi sahipleri, kentin yeniden tasarımı için topraklarını Washington’a güvenle teslim etmeyi kabul etmişlerdir ve uygulama yapılmıştır. Anlaşmaya göre Washington, hükümete ücretsiz olarak, sokaklar, parklar ve diğer kamu kullanımları için ihtiyaç duyulan toprakları ayırmıştır. Kamu binaları için gerekli araziye dönüm başına altmış yedi dolar karşılığında satın almıştır. Kalan topraklar çok sayıda bina için ayrılmış ve federal hükümet ile mal sahipleri arasında eşit olarak paylaştırılmıştır. ABD'de yapılan arazi düzenlemesinin yürürlüğe girmesi Washington anlaşmasıyla başlamış sayılmaktadır (De Souza, 2018).

Amerikan Federal Yüksek Mahkemesi (United States Supreme Court)'nin Village of Euclid V. Ambler Realty Co. (1926) kararı Amerika'nın imar hukukunun ana hatlarını belirleyen temel davalardan bir tanesidir. Bu dava 1916 yılında New York Eyaletinin imar düzenlemesini içermektedir. Düzenleme ile alanlar faaliyetine göre bölgelere ayrılmıştır. Bu düzenlemeye benzer bir imar düzenlemesi yapan Cleveland eyaletinin imar düzenlemesinde mülkiyetin özüne dokunduğu gerekçesiyle yasal olarak karşı çıkılmış ve dava açılmıştı. Mahkeme kararı ile Amerika Birleşik Devletlerinin imar planlarının devletin kamu gücünün kullanımının sınırları içinde kaldığı hükmüne varılmıştır (Shawn, 2019).

Sonraki yıllarda ABD'de imar hukuku devletin kamu gücünü kullanan bir olgu olarak algılanmış ve verilen görüşlere de yansımıştır. Kamu sahip olduğu gücün kullanımı, kamu güvenliği ve yaşayan kişilerin refahının korunması amacıyla kullanılmakta ve tüm imar hukuku düzenlemelerinin temelini 1954 yılındaki Berman V. Parker mahkeme kararı olmuştur. Bu konuda birçok mahkeme kararı bulunmaktadır. Anayasal düzenin çizdiği sınırlamalar ile özellikle temel hak ve özgürlükler çerçevesinde imar hukuku şekil almakta ve imar planlarının çok sık dava edilmesi planlamanın imar oyunlarına dönüştüğü algısını halka yansıtmıştır (Akkaş, 2016).

Amerikan planlama sisteminde merkezi bir planlama düzeni bulunmamaktadır. Sadece federal düzeyde 1926 yılında yapılan Tip Eyalet İmar Yetki Kanunu (Standard State Zoning Enabling Act (SSZEA)) bulunmakta ve bu kanunun eyaletlere yol gösterici bir içeriği bulunmamaktadır (Juergensmeyer ve Roberts 2007).

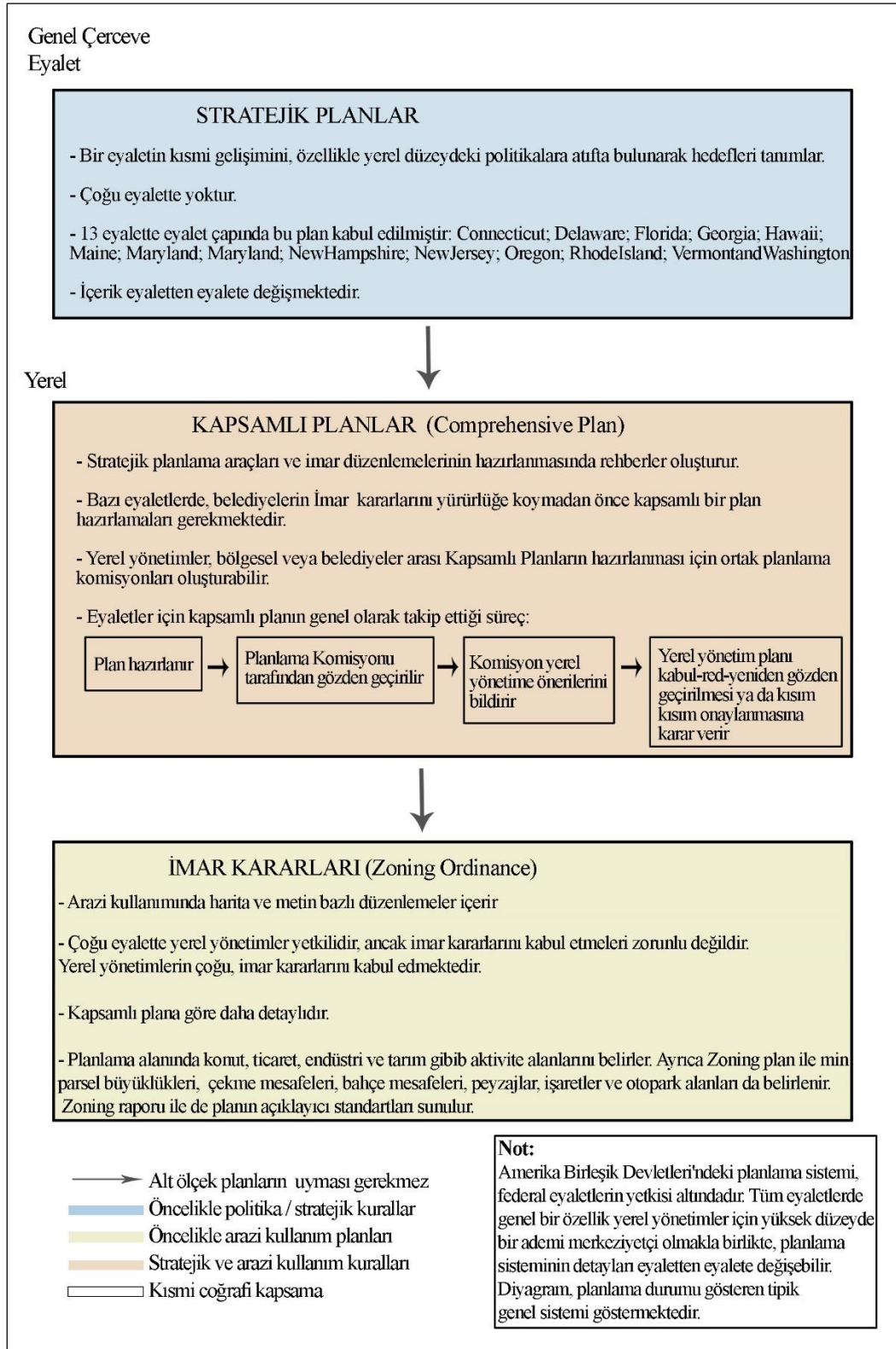
Yönetim sisteminin önemli parçası olan eyaletler planlama düzenlemelerine göre sınıflandırılmıştır. Yerel yönetim birimlerine planlama yetkisi veren eyaletler, özel arazi parçalarını ve imar düzenlemelerini eyalet düzenlemesi olarak gören eyaletler, eyalet genelinde uygulanmayan ama sadece o yerel otoritede hazırlanan planların olduğu eyaletler ve eyalet genelinde uygulanan ve eyaletin denetiminde olan planların bulunduğu eyaletler bu sınıfı oluşturmaktadır (Nelson, 1992). Bu sınıflandırmalardan dördüncüsü çok nadir uygulanan bir durumdur. Sistemin genelinde ise ABD yerel yönetimlerinin aldığı kararlar federal devlet ve eyaletlerin aldığı merkezi kararların önüne geçmektedir. Ayrıca eyaletlerin yaptıkları kanunlar zayıf yani yetkin olamayan kurullar oluşturmakta ve alt yerel belediyeler bu kurullara katılmayı reddedebilmektedir. Bu kanunlar kurulların hazırladığı planların bağlayıcı olmadığını ve sadece tavsiye edici özellikleri olduklarını söylemektedir. Bu

durumun sonucunda da ÷lkede gelişmiş düzeyde bir ulusal plan veya eyalet düzeyinde gelişmiş planlar yapılamamaktadır. Tip Eyalet İmar Yetki Kanununda gelişmiş bir plana uygun olarak bölgesel plan düzenlemelerinin yapılması gerekliliğı vurgulanmaktadır. Fakat uygulamalarda mahkemelerde her bir eyaletin kendi imar kanunu olması o eyalette çözüm sağlamak için yeterlidir. Ayrı bir planın olmasına ve bu planların arasındaki uyuma bakılmadığı belirtilmiştir (Akkaş, 2016).

Ülkede genel planlama sistemi eyaletlerde olmasına rağmen onlarda yerel birimlerine bu sorumluluğı yüklemiş durumdadır. Yerel birimler de özgün politikalarla mekânsal planları belirlemekte güçlük yaşamaktadır. Bir başka konu ise bazı eyaletlerde kapsayıcı bir üst plana dayanan bölgelemeler ve buna bağılı parselasyon planları yapılırken kapsayıcı planın gerekliliğı anlayışı takip edilmektedir. Fakat diğery eyaletlerde bu duruma geleneksel bir bakış açısıyla bakılmamaktadır. Bunun sonucunda da kapsayıcı niteliklere dayanmayan planlar ortaya çıkmaktadır (Akkaş, 2016).

Sonuç olarak Amerika planlama sistemi örneğinde ÷lke çapında bir planlama sisteminden bahsetmek mümkün görünmemekle birlikte, planlama yaklaşımı bölgeleme (*zoning*) ilkesine dayanarak uygulandığı söylenebilir (Cullingworth, 1997). Bölgeleme kapsamında hazırlanan belgelerin yani haritaların, şemaların ve yapılan düzenlemelerin kent düzeyinde hazırlanan kapsamlı planlara göre uygun hazırlanması beklenmektedir (şekil 3.15). Ancak bu gereklilikte bölgeleme çoğunlukla planın önüne geçmekte ve uyumsuzluklara neden olabilmektedir (Barnett, 1982). Kısaca kentsel mekânda değişimler plan kararlarına göre değil, bölgeleme kararlarına göre yönetilmektedir denilebilir (Ünlü, 2006).

Kapsamlı planlar, stratejik planlama için yerel yönetim araçlarıdır. İçeriğı ve rolü eyaletten eyalete değişmektedir. Çoğı eyalette, arazi sahipleri için bağlayıcı kısıtlamalar yaratmamakta, ancak yerel yönetimler bunları imar düzenlemelerinin geliştirilmesinde ve diğery stratejik planlama amaçlarında bir rehber olarak kullanmaktadır. Çoğı eyalette, yerel yönetimlerin kapsamlı bir plan çıkarması için yasal bir zorunluluk bulunmamaktadır. Ancak, kapsamlı bir planın kabul edilmesi, diğery birçok eyalette İmar Yönetmeliğini yürürlüğe koymak için yasal bir zorunluluktur ve bazı eyaletler, kapsamlı bir planın varlığına bağılı olarak belediye yatırım projeleri için finansal destek sağlamaktadır (OECD(USA), 2017).



Şekil 3.15. ABD’de planlama sistemi ve hiyerarşisi (OECD(USA), 2017)

3.6.4. Amerika Birleşik Devletleri'nde arazi ve arsa düzenleme sistemi

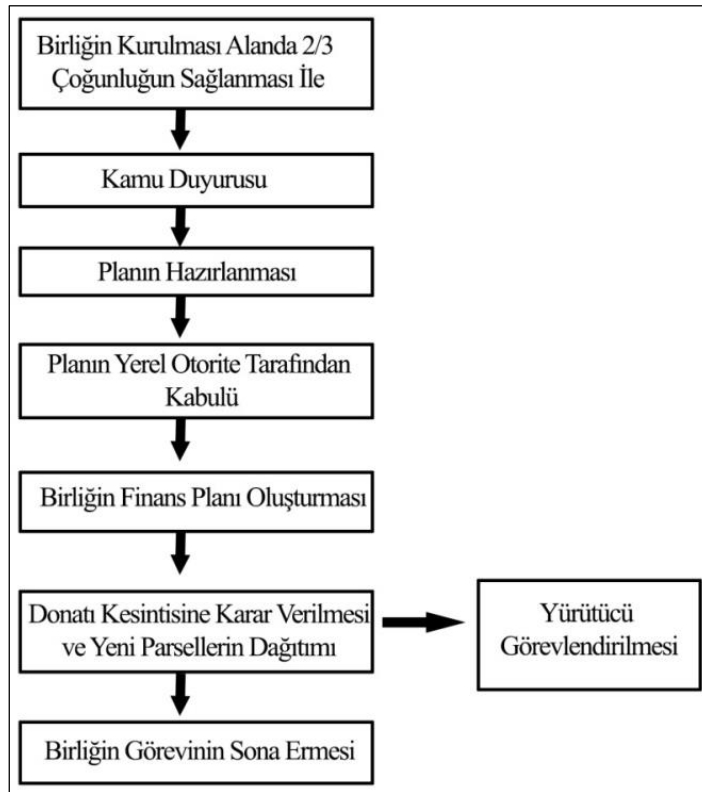
Arazi ve arsa düzenleme uygulamaları

Amerika Birleşik Devletlerinde planlama sistemindeki sorun özel mülkiyet ve arazi kullanım hakları ile çevre koruma ve kaynak yönetimindeki kamu yararı arasındaki uyumsuzluktan kaynaklanmaktadır. İmara açma özel sektör tarafından başlatılmakta ve uygulanmaktadır. Eyalet ve yerel seviyelerde planlama felsefelerinde ve uygulamalarında büyük farklılık bulunmaktadır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2016).

Amerika Birleşik Devletleri'nde, Kaliforniya, Hawaii ve Florida Eyaletleri arazi ve arsa düzenlemesini uygulamak için bir süreç başlatmaya çalışmıştır. Kaliforniya Eyaleti, ülkenin ilk toprak düzenleme yasasını (the S.B. 442), hem kamu hem de özel projelere yetki veren bir arazi düzenlemesi yasasını oluşturmak için önemli çabalar sarf etmiştir (De Souza vd, 2018).

ABD' de arsa gelişimi geniş kapsamlı plan, zoning planı ve parselasyon denetimi çerçevesinde yapılmaktadır. Parselasyon denetimi sonucunda arazi sahiplerinden sosyal ve teknik donatılar için arazinin bir kısmı alınmaktadır. Son yıllarda mal sahiplerinden yol alanlarının yapım maliyeti ve altyapı maliyetlerine ilişkin katılım da istenmektedir. ABD' de parselasyon denetimlerinde alanın uygun tasarımı, ihtiyaçların, taleplerin varlığı düşünülmeksizin çok sayıda parsel üretilmiştir. Bu şekilde oluşturulan parseller yeterince teknik ve sosyal altyapıya sahip olmadan gelişmişlerdir (Türk, 2003). Florida' da bu yetersiz şekilde ve spekülasyon amacı ile geliştirilmiş yaklaşık olarak 2 milyon adet parsel bulunmaktadır. California'da bu tür parsellerin sayısı ise 400.000 adettir. Bu alanların yeniden işler hale getirilmesi için arazi ve arsa düzenlemesi yönteminin kullanılması düşünülmüştür (Larrison,1997). Bu nedenle bazı eyaletlerde arazi ve arsa düzenlemesi süreci oluşturmak ve teşvik etmek için Eyalet Kongrelerine yasa tasarıları hazırlanmıştır. California' daki yasa tasarısındaki sistem işleyişi şu şekilde oluşturulmuştur. Üç ya da daha fazla kişinin girişimi ile arazi ve arsa birliği kurulabilmektedir. Birlik kurulduğunda, yeni üyelerin katılımının sağlanması ve proje alanının 2/3'ü oranında mal sahiplerinin toplanması gerekmektedir. Bu durum sağlandığında birlik resmen kurulmuş olacak ve arazi ve arsa düzenlemesi süreci başlayacaktır. Kamuoyu duyurusu yapıldıktan sonra yerel yönetim otoritesi tarafından bu plan onaylanacaktır. Birlik, projenin masraflarını kabul edecektir.

Arazi ve arsa düzenlemesi için plan hazırlandıktan sonra, yerel otorite projeyi inceleyecek ve eğer plan kabul edilirse ilgili alanda zoning planı da oluşturulacaktır. Ön planın kabulü ile birlik kendi finans planını da oluşturacaktır. Dağıtım, birliğin belirlediği değere göre mal sahiplerinin başlangıçtaki katılım miktarları da dikkate alınarak yapılacaktır. Bazı arazi sahipleri, kendi parsellerinin projeye dâhil edilmesini istemediklerinde tasarıya göre birliğin bu taşınmazları satın alması ya da ilgili yerlerin kamulaştırılmasının yapılmasını o yerin yerel otoritesinden isteyebilmektedir (Türk, 2003) (Şekil 3.16).



Şekil 3.16. Kaliforniya’da arazi ve arsa düzenleme süreci

3.7. Hollanda

3.7.1. Yönetim sistemi

Hollanda, Hollanda krallığının dört ülkesinden biridir. Bu krallık 2010 yılından beri Hollanda, Curaçao, St. Maarten ve Aruba olmak üzere dört ülkeden oluşmakta ve Hollanda’nın devlet başkanını kral temsil etmektedir (Dışişleri Bakanlığı, 2019).

Hollanda’da ülke yönetimi yerel yönetimlerle yönetimi paylaşan merkezi yönetim sistemine sahiptir. Ülkenin yönetim yapısını oluşturan yerel birimler iller (bölgeler) ve belediyelerdir.

Yerel yönetim birimleri merkezi yönetimin verdiği yetkileri kullanırken aynı zamanda özerk yönetim olarak kendi belirlediği görevleri de bulunmaktadır. Bu birimlerin merkezi yönetimle birlikte çalışmak gibi zorunlulukları bulunmaktadır ve yetkileri kısıtlıdır. Hollanda devletinde Avrupa ülkelerinin aksine il ve belediyelerin yöneticileri kral/kraliçe tarafından atanmaktadır (Erdoğan, 2019). Ülke on iki bölgeden ve üç yüz doksan belediyeden oluşmaktadır (OECD, 2016).

Bu yönetim birimlerinin dışında belediyeler bir araya gelerek farklı yönetim birimleri de geliştirmiştir. Bu yeni birimine de kent bölge yönetimi denilmektedir. Ancak bu birimlerin yönetimde yeni bir kademe olarak çalışmasında başarılı bir sonuç elde edilememiştir. 2010 yılında yönetime gelen hükümet devlet yönetiminin küçültülmesi sloganıyla kent bölge yönetimlerini iptal etmiştir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2012).

Yönetim kademelerinde bulunan birimler mekânsal planlama konusunda sorumluluklara sahiptir. Ülkenin merkezi yönetiminin ulusal mekânsal stratejiyi hazırlamanın yanında planlama sistemiyle ilgili yasaları yapmak ve kuralları belirlemek gibi sorumlulukları bulunmaktadır. Bununla birlikte yerel yönetimlerin planlama sistemlerinin çerçevesini ve izlemesi gereken standartları oluşturmaktadırlar (Hajer ve Zonneveld, 2000).

Ülkede son dönemlerde il (bölge) yönetimlerinin yetkilerinde bir artış gözlemlenmektedir. Bu birimlerin genel görevleri bölge içindeki kırsal ve kentsel alanlarının ilişkisinin sağlanması, bölgesel gelişim politikalarının oluşturulması ve arazi kullanımlarını belirlemektir. Yönetimde daha alt kademe olan belediyeler ise yapılaşma koşullarını belirlemekte ve arazi düzenlemelerini yapmaktadır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2012).

3.7.2. Mülkiyet yapısı

Ülkenin toplam alanının dörtte birinden fazlası deniz seviyesinin altındadır (Rowen, 2020). Ülkenin %15'inden azı altyapı, binalar ve diğer yerleşim alanlarından oluşmaktadır (Environmental Data Compendium, 2020).

Hollanda toprakları birkaç milyon arsaya bölünmüştür. Hollanda devleti eski geçmişinden bu yana sürekli toprak almış ve kiralama yolu ile planlı kentsel gelişimi sağlamıştır. Genelde toprakların çok büyük bir bölümü kamu elinde bulunmaktadır. Kentsel topraklar planlanan

hedefler ve plan amaçları doğrultusunda yerel yönetimler veya kamu yönetimi tarafından kullanılabilir. Ülkede yeni arsalar ortaya çıktığı zaman, örneğin deniz tahliye edildiğinde ve yeni toprağın yüzeye çıkması durumunda, yeni arazi mülkiyet hakları ortaya çıkmaktadır. Bu tür durumlarda, devlet bu araziye, tescilli mülk için kamu kayıtlarına yeniden kaydettirir ve birkaç yeni arsaya böler ve arsayı kiralar veya satar. Bu şekilde, devlet söz konusu mülkiyet haklarının büyük kısmını diğer kişilere devretmiştir (Dutch Civil Law, 2019).

Hollanda da arazi tescili ve kadastro haritalaması ulusal düzeyde olup (Medeni Kanun ve Kadastro Kanuna göre oluşturulmuştur) kadastro, tapu ve harita dairesi (yani Kadaster) tarafından yapılmaktadır (De Zeeuw, 2018). Kadastronun (1832) kuruluş tarihinden itibaren tüm mülklerle ilgili bilgiler mevcuttur. 1981-1985 döneminde kadastro tüm bilgileri bilgisayarlı sistemlere aktarmıştır. Tarihsel bilgilere (1832-1985), kadastro çalışanları tarafından dijital arşivlerde erişilebilmektedir (European E-justice, 2015).

Hollanda Kadastro, Tapu ve Harita Dairesi'nin görevi (kısaca Kadaster) mülk ve ilgili haklarla ilgili idari ve mekânsal verileri toplamak ve kaydetmektir. Bu işlem aynı zamanda gemiler, uçaklar ve telekom ağları için de geçerlidir. Ayrıca ulusal referans koordinat sisteminin ulusal haritalandırmasından ve korunmasından da sorumludur. Kısaca arazi kullanım sorunları ve ulusal mekânsal veri altyapıları için bir danışma organdır. Hollanda, verileri yoğun ülkelerden biridir. Küçük bir ülke olmasına rağmen çok hassas bir şekilde arazi verilerini kayıt altına almaktadır. Verileri güncelleme zamanları oldukça kısadır (veriler iki yılda bir güncellenmektedir) (Kadaster, 2019).

3.7.3. Planlama sürecinin gelişimi

Hollanda hükümeti planlama sistemi için ilgili yasaları yürürlüğe koymak, ulusal planlamada ana kararları oluşturan dokümanları hazırlamak zorundadır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2016). İlçe yönetimleri ise bölgesel planlama kurallarını ve arazi kullanımındaki genel kararları oluşturmaktan sorumludur. Belediyeler de yapısal planlarla detaylı arazi kullanım planlarını hazırlamakla sorumludur (Government of Netherland, 2013).

Hollanda'nın mekânsal planlama sisteminin en özgün tarafı ulusal mekânsal stratejileri 1960 yılından beri ulusal ölçekte hazırlamalarıdır. Bu konuda ilk genelgesi 1960 yılında

hazırlanmıştır. Bu genelgeyle modern özelliklere sahip sanayilerin kurulması, yeni konut alanlarının geliştirilmesinde fiziksel koşulların iyileştirilmesi hedeflenmiştir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2016; Simeonova ve Van Der Valk, 2010).

1965 yılında Hollanda'nın ilk geniş kapsamlı Mekânsal Planlama Yasası (Wet op de Ruimtelijke Ordening, (WRO)) yapılmış ama sonraki yıllarda değişikliklere uğramış ve 2008'e kadar planlamanın yasal temelini oluşturmuştur (Jansen, 2016). Yasanın hazırlanma döneminde ve sonrasında yapılan değişikliklerde önemli mekânsal politikalara rastlamak mümkündür. 1960 yılından 1980 yılına kadar olan dönemde Hollanda mekânsal planlamada yerinden yönetim üzerine yoğunlaşmıştır. 1980'den 2000'e kadar olan dönemde ise kompakt yani yoğun kentleşmeyi benimsemiştir ve bu yönde kentsel politikalar üretilmiştir. 2000 yılında ise Mekânsal Planlama Yasasında esneklik yapılmış ve bu sayede yerel projelerin uygulamalarında kolaylık sağlanmıştır. Artık her yönetim birimi kendi planlama hedeflerini ve plan içeriğini belirlemek zorundadır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2016; Jan Knaap vd, 2018).

2008 yılına gelindiğinde ise ülkenin yavaş ilerleyen mevcut planlama sisteminde değişiklikler yapılarak Mekânsal Planlama Yasası güncellenmiştir. Değişen yasaya yeni kurallar getirilmiş, politikaların daha etkili geliştirilmesi için mekânsal ve çevresel gelişme stratejilerinin hedeflerle birleştirilmesine odaklanmıştır (Evers, 2018; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2016).

Ülkedeki planlama sisteminde serbestleşme, yerinden yönetim ve mekânsal gelişmeye önem verilmiştir. Ülke geneli için hazırlanan ulusal mekânsal planlama stratejisindeki uluslararası rekabet gücünün artırılması, güçlü kentlerin desteklenmesi ve stratejik altyapı gelişim projeleri konuları yönetimin planlamadaki etkisini göstermektedir (Simeonova ve Van Der Valk, 2010). Bu nedenle planlamada ülkede genelinde yeni kurumlar kurulmuş ve bu kurumlar ikiye ayrılmaktadır. İlki bölgesel gelişim alanlarında Ulusal Kamu Kalkınma Ajansları ve diğeri kırsal alanda kurulan ajanslardır. Ayrıca yeni çıkarılan Arazi Geliştirme Yasasıyla mekânsal gelişmede ortaya çıkan fayda ve maliyetin dengeli dağıtılması amaçlanmıştır. Bu yasa kamu ve özel sektör ortaklığını desteklemektedir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2016).

Haziran 2008 yılından sonra (MLİT, 2017a).

- İller arazi kullanım planlarını onaylamaz, ancak iller ve ulusal hükümet belediyelere talimat vermeye yetkilidir.
- Ulusal hükümet ve iller ayrıca arazi kullanım planları üretme hakkına sahiptir (bir alanın geliştirilmesinden kendileri sorumlu olduklarında).
- Farklı düzeylerdeki stratejik (bağlayıcı olmayan) politika belgeleri, "structuurvisie" ile değiştirilir. "Structuurvisie" ise arazi kullanım planlarının temelidir (Oxley vd, 2009).

Hollanda'da, Planlama Bakanı, 2016 yılında kentsel arazi düzenlemelerini içeren, ancak sadece gönüllülük temelinde yeni bir Taslak Arazi Yasası sunmuştur. Bu yasanın parlamentoya gitmesi ve önümüzdeki yıllarda kabul edilmesi beklenmektedir (MLİT, 2017a).

3.7.4. Arazi ve arsa düzenleme uygulamaları

Hollanda'da devlet 20. yüzyılın başından itibaren sürekli toprak almış ve kiralama yolu ile planlı kentsel gelişimi sağlamıştır. Bu sebeple ülkenin topraklarının büyük çoğunluğu kamunun elinde bulunmaktadır. Mekânsal planlama veya düzenlemeyle sonucu artan değer tekrar kamuya aktarılmasına gerek bulunmamaktadır. Kısacası belediyelerin elinde büyük çapta arsa stokları bulunduğu arazi düzenlemeleri için arazi sağlamakta zorluk çekmemektedirler. Kentsel araziler plan hedefleri doğrultusunda yerel yönetimler ve kamu yönetimi tarafından kullanılmaktadır (Çölkesen vd, 2007).

1924 yılından beri Hollanda kırsal alanda tarım arazilerini yeniden birleştirerek daha verimli hale getirmek için arazi ve arsa düzenlemesi kullanmaktadır (Gielen, 2016; Druif, 2018). Günümüzde Hollanda'da gelişen dünya standartları, teknoloji ve yaşam kalitesiyle bölgeler arasında farklar artmaktadır. Hollanda'nın batısındaki çoğu şehir yeni konut talebinde artışa neden olurken, kuzey ve doğu illerinde nüfus sayısındaki düşüş devam etmektedir. Yeşil alanlarda (tarım alanlarında) binaların inşa edilmesinden endüstriyel çöküntü alanlarında bina yapılmasına doğru kaymalar olmaktadır. Çünkü kentsel toprak mülkiyeti kamu elinde olduğundan ofisler ve dükkânlar için çok fazla alan ayrılmıştır ve bu nedenle bu işlevlerdeki

boşluk hala da artmaktadır. Bunun en büyük nedeni de bazı durumlarda, belediye hala arazi edinerek aktif bir şekilde fayda sağlamak istemektedir (De Zeeuw vd, 2016).

Arazi ve arsa düzenlemesinde giderek daha fazla vatandaş girişimi ortaya çıkmakta ve hükümetin yeterince ve esnek bir şekilde davranması beklenmektedir. Arazi ve arsa düzenlemesi belli alanlarda uygulanmaktadır. Literatür taramasına (Commissie Stedelijke Herverkaveling, 2014; Van der Krabben and Heurkens, 2015; Cadastre, 2018; Expertgroep Provincie Overijssel Stedelijke Herverkaveling, 2016) göre kentsel arazi düzenlemesinin uygulanabilirliği temel olarak üç unsurdan kaynaklanmaktadır.

- Gelişim için mekânsal bir talebe
- Mülkiyetteki parçalanmaya
- Mülkiyet sahiplerine

Son yıllarda belediyelerin aktif arazi politikasını kullanmaya yönelik azalan işlemleri nedeniyle ulusal hükümet arazi ve mülkler için yeni bir destek olarak arazi ve arsa düzenlemesini kentlerde uygulamak için 2016 yılında, taslak arazi ve mülk destek kanunu sunmuştur. Arazi ve arsa düzenlemeye ilişkin kanun yalnızca gönüllü bir arazi düzenleme şekli içermektedir. Ulusal hükümet, bir veya daha fazla arazi sahibinin gönüllü uygulamaya katılmayı kabul etmediği durumlarda, belediyeler isteksiz arazi sahiplerini kamulaştırarak arazi sahiplerinin arazi ve arsa düzenleme girişimini desteklemeye karar verdiğini varsaymaktadır (Van Der Krabben ve Lenferik, 2018).

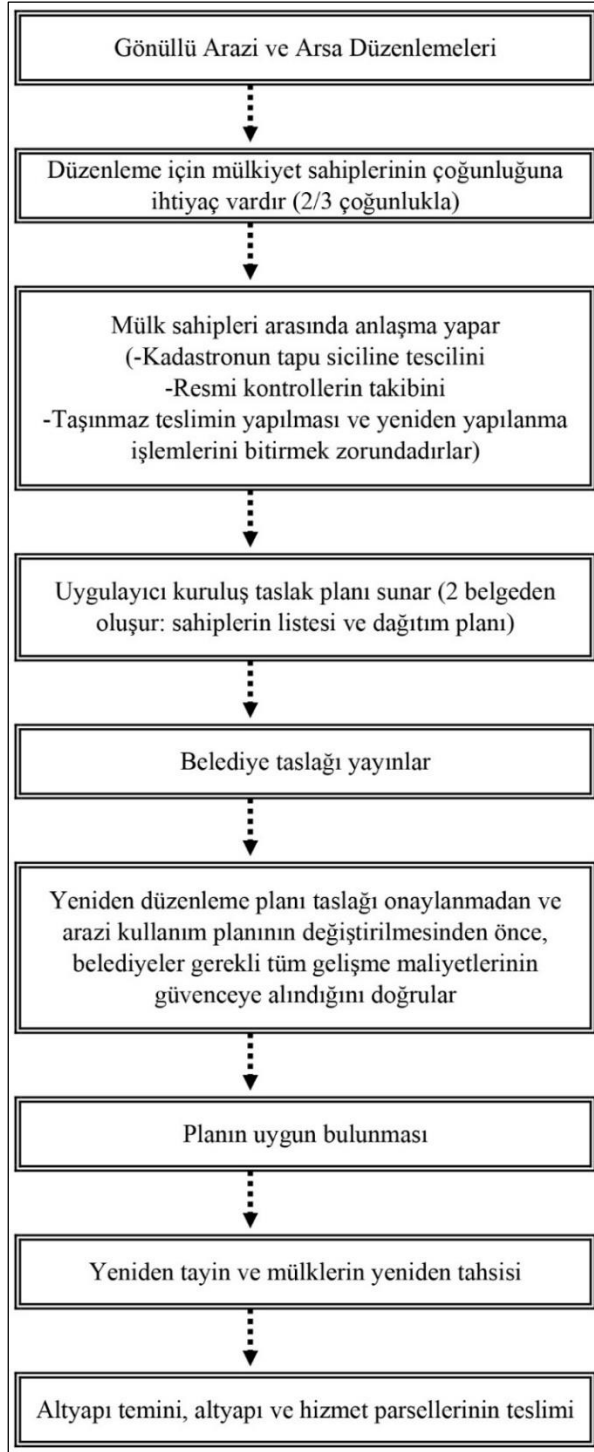
Yasaya önerilmiş olan kurallar, kırsal alanlardaki gönüllü arazi düzenlemesi kuralları ile neredeyse aynıdır. Herhangi farklı bir kural eklenmemiştir. Özünde, kırsal alanlarda gönüllü arazi yeniden düzenlemenin yolu, şimdi kentsel alanlarda mümkün olmaktadır (De Zeeuw vd, 2016).

Düzenleme için arsa getiren en az üç mülkiyet sahibine ihtiyaç vardır (Van Der Krabben ve Lenferik, 2018) ve en az iki tanesi de düzenleme sonrası arazi alır. Mülk sahipleri bir anlaşma yapar ve kadastronun tapu siciline tescil ettirmek, resmi kontrolleri beklemek, taşınmazın teslimini yapmak ve yeniden yapılanma işlemini bitirmek zorundadırlar (Holtslag-Broekhof, 2018). Bir mal sahibi ölmüşse, yasal halefleri, henüz topraklarının değiş tokuş edilmemiş olsa bile, ölen kişi tarafından yapılan kayıtlı anlaşma ile düzenleme bağlanır. Anlaşma projelerinin kayda geçirilmesi, katılımcıların tapu sahibi olarak tanınan

kişinin yasal mülkiyet sahibi olmadığı durum gibi beklenmedik durumlardan korunmasını sağlar (De Zeeuw vd, 2016).

Yeni kurallar nedeniyle kat mülkiyeti haklarını değiştirmek de mümkündür. Ancak yönetmelik, apartman daireleri için özel ek kurallar vermemektedir. Arazi ve arsa yeniden düzenleme planının aynı zamanda daireleri birleştirme veya bölme içerdiği durumlarda, kat mülkiyeti sahiplerinin tümünün yeniden düzenleme planını kabul etmesi gerektiği anlamına gelir. Bu durum, kat mülkiyeti haklarının değişimini hâlâ çok karmaşık hale getirmektedir. Önerilen düzenlemenin kırsal alanlara benzer bir başka avantajı; Her durumda ipoteklerin yeniden tesis edilmesinin gerekli olmamasıdır (De Zeeuw vd, 2016).

Sonuç olarak Hollanda'da kentsel arazi düzenlemesi ile ilgili deneyimlerin hepsi gönüllü yeniden arsa düzenleme sürecine dayanmaktadır. Şu anda bu Hollanda'da tek yoldur, zira zorunlu arazi düzenlemesi konusunda herhangi bir düzenleme mevcut değildir. Çünkü kentsel toprak mülkiyeti kamu elinde olduğundan arsa düzenlemesi yapmaya gerek yoktur. Gönüllü kentsel arazi düzenlemesinin başarısı, esas olarak iyi süreç yönetimine dayanmaktadır (şekil 3.17).



Şekil 3.17. Hollanda’da arazi ve arsa düzenlemesi

3.8. Bölüm Değerlendirmesi

Mevcut çalışmalar çoğunlukla mevcut arazi ve arsa düzenleme uygulamalarının kullanımı, ilkeleri, avantajları ve dezavantajları gibi temel kavramları tanımlamaya odaklanmıştır. Araştırmacılar, arazi ve arsa düzenleme uygulamalarının küresel bir değerlendirme

mekanizması sağlayacak adalet ve eşitlik temellerine dayanan bir sistematik yaklaşımın gerekliliğini ele almamışlardır. Bu nedenle, gelecekteki kentsel yenilenme girişimlerinin içeriğini geliştirmek için ülkelerin mevcut arazi ve arsa düzenleme uygulamalarının kurumsal ve teknik yapılarının güçlü ve zayıf yönlerini değerlendirmek için sistematik bir yaklaşım gerekmektedir. Sistematik karşılaştırmalar ve değerlendirmeler, arazi ve arsa düzenleme performansını iyileştirmede başarılı ve deneyime dayalı öğrenmenin iyi kaynaklarıdır.

İncelenen her ülkenin kendine özgü arazi ve arsa düzenleme sistemi bulunmaktadır. Arazi ve arsa düzenleme sistemlerinin farklılaşmasında ülkelerin tarihsel süreçleri, ekonomik yapıları, idari sistemleri, fiziksel durumları ve hukuksal yapıları gibi etkenler etkilidir. Arazi ve arsa düzenlemesi incelenen ülkelerin yönetim yapısı, mülkiyet durumu ve arazi ve arsa düzenleme sisteminin işleyişi ana konuları altında çalışmada sunulmuştur. Dünya ülkelerinde sunulan veriler mevcut arazi ve arsa düzenleme uygulamalarının kullanımı, ilkeleri, avantajları ve dezavantajları gibi ana kavramlar hakkında yeterli bir arka plan sağlamaktadır.

Almanya arazi ve arsa düzenlemesi uygulamalarında öncü devlet durumundadır. Kıta Avrupa'sının çoğunluğu ve İngiliz sömürgelerinde (Birleşik Krallık Üyeleri) Alman modeli uygulanmaktadır. Bir asra yakın zamandır tüm sömürge ülkelerinde Alman arazi ve arsa düzenlemelerini uygulayan İngiltere kendi topraklarında arazi ve arsa düzenlemesine gitmemiştir. İngiltere'de arazilerin büyük mülkiyetlerden oluşması ve her arazinin kendi özel hukukunun olması nedeniyle kendine has yöntem geliştirmeye çalışmaktadır. Mahalle planları adı altında düzenlemelere gitmektedir.

Asya da ise öncü ülke Japonya'dır. Tüm Asya ülkelerine kendi modelini götürmüş ve uygulamasında ilgili ülkelere destek vermiştir. Tüm dünya ülkelerinde Alman ya da Japon ekolü hâkim durumdadır.

Avrupa'da bazı ülkelerde (İngiltere, Hollanda vb.) toprak sahipliğinin çoğunun kamu elinde olması ya da toprakları çok büyük alanları kaplayan mülkiyetlerin bulunması kentsel arsa elde etme yönteminde kendilerine özel yöntemler geliştirilmeye çalışılmaktadırlar.

Arazi ve arsa düzenlemesi yaklaşım olarak daha iyi bir arazi yönetimi sunmasına rağmen gerçekte sadece dünya ülkelerinde sınırlı sayıda ülke olumlu sonuçlar elde etmektedir. Diğer ülkelerde, prosedür henüz uygulamaya konulmamıştır veya kullanımın başarı seviyeleri beklentilerin altındadır. Bu nedenle, başarılı olamayan veya arazi yönetim aracı olarak kabul edilmeyen arazi ve arsa düzenleme modelleri veya sistemleri, ülke tarafından çözülmesi gereken sorunları netleştirmek ve ele alınması gereken performans boşluklarını tanımlamak için yeniden değerlendirilmelidir. Bu amaçla, ülkeler mevcut arazi ve arsa düzenleme sistemlerini test etmeli ve sonuçlarını, stratejilerindeki problemleri çözmek ve sistemin boşluğunu tanımlamak için ideal bir sistem oluşturmalıdır.

Çalışmada dünyada arazi ve arsa düzenleme uygulamalarında ele alınan ülkelerde ideal arazi ve arsa düzenlemesi uygulamasının araştırması yapılmış, farklı yönleri ve ortak yönlerinden ortak bir payda çıkarılmaya çalışılmıştır. Arazi ve arsa düzenlemesinde uluslararası fikir birliği oluşturulmasına ilişkin çalışmalar değerlendirilmiştir. İncelenen bütün ülkelerde arazi ve arsa düzenleme sınırının belirlenmesi, bir uygulama planının yapılması, düzenlemeye giren parsellerden sosyal donatı alanları için kesinti yapılması, planların onaylanması ve tescil edilmesi arazi ve arsa düzenleme uygulamalarının işleyişinde ortaktır. İncelenen ülkelerin çoğunluğunda (İngiltere ve Hollanda hariç) arazi düzenleme sistemi çoğunlukla kamu girişimli (belediye tarafından resen) yapılmaktadır. Almanya, Japonya, Fransa, İngiltere, Hollanda ve Kaliforniya (ABD) arazi ve arsa düzenlemesi özel girişimle yapılabildiği gibi arazi düzenlemesi için mal sahipleri birlik oluşturmaktadır ve arazi düzenleme sonucunda birlik fesih edilmektedir. Almanya, Japonya, Fransa ve Hollanda'da arazi düzenlemesinde parsellerin tespiti yapılmakta, altyapı maliyetleri belirlenmekte ve uygulama maliyetleri hesaplanarak uygulama alanında rezerv arazi oluşturulmaktadır. Almanya, İngiltere, Fransa ve Hollanda'da arazi düzenlemesi için taslak plan yapılmaktadır.

İncelenen Dünya ülkelerindeki arazi ve arsa düzenlenmelerinde en önemli uygulama kriterleri.

- Uygulamayı özel birlikler ya da belediye de (kamu) yapsa mal sahiplerinin üzerinde anlaştıkları taslak parselasyon planı hazırlanması en önemli kuraldır.
- Arazi ve arsa düzenlemesini uygulayan tüm ülkelerde genelde düzenleme için mülk sahiplerinin birlik oluşturması önemlidir. Kamu genelde düzenleme işlerinin arazi birlikleri tarafından yapılmasını teşvik etmektedir.

- Planla birlikte eş zamanlı olarak arazi ve arsa düzenlemesi yapılabilir. Dünya’da pek çok ülkede yaygın olarak kullanılmaktadır.
- Düzenlemeye giren parsellerin ilk değerleri tespit edilerek sosyal donatı alanları, altyapı masrafları ve uygulama masrafları belirlenir.
- Düzenlemeye giren parsellerden sosyal donatı alanlarının kesilmesi, altyapı ve uygulama masraflarını için yeterince arazi kesintisi yapılmaktadır.
- Kalan arazilerin herkesin düzenlemeden önceki arazi değerinin oranına göre yeniden tahsis edilmesi, gerekirse parasal olarak denkleştirme yapılmaktadır.
- Düzenleme nedeniyle artan değerden donatı alanlarına ilaveten altyapı masraflarını ve uygulama giderlerini alarak, artan değer tamamı mülk sahiplerine bırakılmamaktadır.

Ancak dünyada uygulanan arazi ve arsa düzenlemelerinde yola bağlı yapılan planlama politikaları aşılmalı, ilgili kurumlar ve kişilerle koordinasyon başarısızlıkları düzeltilmeli, kurumsal çatışmalar ortadan kaldırılarak kurumsal iyileşme ve daha iyi kurumsal yapılaşmalar sağlanmalı, arazi ve arsa düzenlemeleri kentsel gelişimde sistemin bir parçası haline getirilmeli ve kentle bir bütün olarak ele alınmalı, hak sahipleri düzenleme aşamalarına dâhil edilmeli ve daha katılımcı ve kapsayıcı bir planlama yaklaşımına gidilmeli, arazi ve arsa düzenlemelerinin kentlerin mekânsal sorunlarında değer yakalama aracı olarak değil mekânsal kalitenin arttırılmasına yönelik bir düzenleme olarak uygulanması gerekmektedir.

4. TÜRKİYE DENEYİMİNİN İNCELENMESİ

4.1. Yönetim Sistemi, Mülkiyet Yapısı ve Arsa Üretimi

4.1.1. Yönetim sistemi

Ülkemizin yönetim yapısının temel dayanağı 1982 Anayasasının 123. maddesidir. Merkezi ve yerinden yönetim ilkelerine dayanır. Merkezi idare yürütmekle yükümlü olduğu görevleri yerine getirebilmek için merkez ve taşra teşkilatları olarak örgütlenmektedir. Merkezi örgüt Cumhurbaşkanlığı ve Bakanlar Kuruludur. Taşra teşkilatı ise Bakanlar Kurulunun tüm ülkeye yayılmış olan kuruluşlarıdır. Merkezi idare hizmetlerde birlik ve bütünlüğü sağlamak için taşra teşkilatı ile birlikte bir bütün olarak çalışır. Merkezi yönetim başkent ve taşra olarak örgütlenmiştir. 1982 Anayasasının 127. maddesine göre düzenlenen yerel yönetimler merkezi yönetimin taşra teşkilatları dışında oluşan yerinden yönetimin gereklerini yerine getirmek üzere kanunla kurulan kamu kuruluşlarıdır. Yerel yönetimle kendi bütçelerine ve karar ve yürütme organlarına sahip kurumlardır (Sayan, 2013).

4.1.2. Mülkiyet yapısı

Toprakta günümüzde mülkiyet dağılımımıza baktığımızda büyük çoğunluğu özel mülkiyet yapısı oluşturmaktadır. Osmanlı İmparatorluğu döneminde toprakların tamamına yakını devletindir. Devlet sadece kullanım haklarını vatandaşa vermiştir. Toprakların kullanım hakkı da herkese rastgele dağıtılmamaktadır. Savaşlarda devlete büyük hizmetleri olanlara dirlik sahiplerine, toprağı işlemek üzere isteyen çiftçilere kiralanırdı. Osmanlı döneminde kiralanen topraklar için zaman zaman tahrir adı verilen yazımlar yapılmıştır. Bu belgeler toprağı işleyenlerin güvencesi idi. İllerde ve ilçelerde konutlar ve işyerleri şahıslara tescil edilmiştir. Bunun için özel kayıtlar yapılmıştır. Kayıt defterlerini tutmakla görevli özel tapu birimleri kurulmuştur (Yaşayan vd, 2011).

Cumhuriyet'in ilk yıllarından itibaren toprak üzerinde özel mülkiyeti pekiştirici yasal düzenlemeler yapılmıştır. 1938 yılına kadar hükümet köylüye önemli miktarlarda toprak dağıtmıştır.

Yeni kurulan Türkiye Cumhuriyeti Osmanlıdan devrolan kurumları koruyarak zaman içinde kurumları modernize ederek Cumhuriyetle uyumlu hale getirmiştir. Tapu teşkilatımız 21 Mayıs 1847’de Defterhan-i Amire Kalemi olarak kurulmuştur. Tutulan kayıtlar tamamen mülkiyete yöneliktir. Bu dönemde hiçbir ölçüm çalışması ve kadastro tesis çalışması yapılmamıştır. Ülkemizde 1924 Tapu Umum Müdürlüğü kurulmuştur. 1925 yılında Umum Müdürlüğü bünyesinde kadastro birimi teşkilatlanmıştır. Teşkilat 1936 yılında Maliye Bakanlığına, 1939 yılında Adalet Bakanlığına, 1951 yılında Başbakanlığa, 2002 yılında Bayındırlık ve İskân Bakanlığına, 2011 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlanmıştır.

Günümüzde adı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü olan teşkilat her türlü teknolojik donanımına sahiptir. Gelişmiş ülkeler düzeyinde, sayısal verilere dayanan nitelikli kadastro haritaları yapılmaktadır. Yapılan çalışmalar Avrupa Birliği Uyum yasaları çerçevesinde Avrupa normlarına ve standartlarına uyumlu hale getirilmiştir. Ülkemizde tüm tapu kayıt sistemleri mekânsal altyapı sistemlerine bağlıdır. Her türlü tapu alım-satım ve devir işlemleri ile kamulaştırma, zorunlu icra veya mahkeme kararı ile mal edinilince tapu siciline kayıt zorunlu olup kadastral sayısal haritaya da bağlanması zorunludur. Miras yoluyla mülkiyet edinme her türlü kat mülkiyeti edinmede de mutlaka tescil işlemlerinin tamamlanması şarttır.

4.1.3. Arsa üretimi

İmar planlarının hayata geçirilmesindeki temel kural uygulamayı gerçekleştirebilmek için yeterince toprağın (arazinin) olması gerekir. Kentin gelişmesini doğru yönlendirmek, doğru zamanda ve doğru yerde konut arzını sağlayabilmek, sosyal donatıları karşılayabilmek ve sağlıklı altyapı için elimizde emlak piyasasını kontrol edebilecek, yönlendirebilecek, emlak fiyatlarını belirleyebilecek gücü veren arsa stokunun olması gerekir. Kentlerin gelişmesini yönlendirmek, gerekli arazi ihtiyacını karşılamak için kentin gelişme yönlerinde stok araziler oluşturmak gerekir. Bunun için bu işle görevli kurumun kent çeperlerinde arazi kamulaştırma yetkisi ve finansal güç ile donatılması gerekir. Ancak bu şekilde gelişen kentlere uygun imar arazisi arz edilebilir ve spekülasyonlar önlenir.

Arazi ve arsa stokunu oluşturacak kurumsal yapının planlamayı yapan kurumların bünyesi dışında kalması planlanacak kentsel alanlarda gerekli olan arazi arzının zamanında ve ucuz sağlanmasının önünde sürekli bir engel olarak kalacaktır. Yerel yönetimlerle birlikte çalışan,

her yerel yönetimde bürosu ve elemanları olan, kentsel gelişmeyi yakından takip eden ve kent çeperlerinde sürekli ucuz arazi stoklayan bir kuruluş konumunda kurum oluşturulmalıdır.

Ülkemizin arazi ve arsa politikası geçmişine bakıldığında birçok kurum geçmişten günümüze kadar olan süreçte etkin rol almıştır.

Bu konuda ilk kurum olarak nitelendirebileceğimiz Emlak Bankası yoksul halk tabakasının konut ihtiyaçlarının karşılanması için gerekli olan finansal desteğin sağlanmasına yönelik olarak Atatürk tarafından 3 Haziran 1926 yılında kurulmuştur (Ayan, 2011). Bankanın asıl kurucusu Maliye Bakanlığı'dır. Emlak ve Eytam Bankası'nın sermayesinin yarısı, Maliye Bakanlığı'na bağlı Milli Emlak elindeki bir kısım taşınmaz malların bankaya sermaye karşılığı olarak devrini sağlayacak, banka bunları piyasa içinde değerlendirerek sermayeye dönüştürecek (Akdoğan,2002).

Emlak Bankası, başta konut olmak üzere taşınmaz mallar üzerinde uzmanlaşmış tek kamu bankası olması nedeniyle, ülkenin kentleşme süreciyle, bu süreç içinde özellikle konut alanında yaşanan gelişmelerle ve bu yönde üretilen politikalarla etkileşim içinde olmuştur. Ülkedeki yapısal dönüşümlere bağlı olarak, banka da yapısal değişikliklere uğramıştır. Emlak Bankası'nın tarihi incelendiğinde (1926 yılından 2001 yılına kadar), banka tarihinde sadece Türkiye Cumhuriyeti'nin kentleşme tarihinin değil, siyasal tarihinin de izlerini bulmak mümkündür (Akdoğan, 2002). Banka kuruluşundan sonraki dönemlerde farklı isimler adı altında faaliyetlerini sürdürmüştür.

Emlak Bankası belediye sınırları içindeki bina ve arsaların teminat olarak gösterilmesi karşılığında alınacak ipotek senedi üzerine kredi veya cari hesap açmak, taşınmaz mallar üzerinde alacak karşılığında kredi açmak, taşınmaz mallara ortak olmak, kentlerin imarı ile uğraşmak, taşınmaz mallar üzerinde bölüşüm, satış ve takas işlemlerinde bulunmak, sigorta şirketi kurmak ve bu gibi şirketlere ortak olmak, rehin edilen mala, mahkemeye başvurmadan, devir ve satış yolu ile sahip olmak, taşınmaz malların satış ve kira bedelinin tahsil işlemlerini gerçekleştirmek, faizli ve faizsiz, vadeli veya vadesiz tevdiat kabul etmek ve cari hesap açmak, nakit para nakli işlemleri ve diğer her türlü banka işlemlerini yerine getirmek, belediyelere ve özel idarelere Hazine'nin kefaletiyle kredi açmak, inşaat

malzemeleri üretim tesisleri kurmak veya kuruluşlarına destek vermek, alıp satmak veya ortak olmak başlıca faaliyetleridir (Uçarkaya, 2006).

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (B.D.D.K.) 06.07.2001 tarih ve 5508 sayılı onayı doğrultusunda 09.07.2001 tarihinden itibaren Emlak Bankası'nın bankacılık yapma ve mevduat toplama izni kaldırılmıştır. Kamu Bankalarının Yeniden Yapılandırılmasına ait usul ve esasları belirleyen 03.04.2001 tarih ve 2001/2002 Bakanlar Kurulu Kararı ile Türkiye Emlak Bankası A Ş 'nin bankacılık faaliyetleri dışında kalan mal varlıkları ile bu konuda faaliyet gösteren şirketlerdeki hisse payları ve ticari gayrimenkulleri ile ihtiyaç fazlası gayrimenkuller, TOKİ'ye devredilmiştir.

Emlak Bankası kurulduğu günden 1996 yılına kadar gerek bireylere doğrudan doğruya, gerekse kooperatiflere vermiş olduğu kredilerle 500.000'e yakın konutun yapılmasını sağlamıştır. Özellikle gayrimenkul ve konut üzerinde uzmanlaşmış bir banka olarak faaliyet gösterdiği için Türkiye'nin kentleşme tarihindeki gelişmelerden etkilenmiş, aynı zaman da gelişmeleri yönlendirmiştir. Alınan kapatılma kararı ile faaliyette bulunduğu 75 yıl içinde aldığı görevler, yaptığı faaliyetler ve gerçekleştirdiği projelerle Türkiye'nin bankacılık tarihinde olduğu kadar, kentleşme tarihinde de önemli yeri bulunmaktadır. Cumhuriyetin ilk yıllarından beri uzun bir müddet yer alan Emlak Bankası açısından baktığımızda, bankanın da konut sorununun çözümünde kendisinden beklenileni yerine getirmediği görülmektedir. Sırasıyla Emlak ve Eytam Bankası, Emlak ve Kredi Bankası, Emlak Bankası adıyla, Türkiye'nin kentleşme tarihinin farklı dönemlerinde, farklı işlevler yüklenerek görev almış ve konut alanındaki uygulamalarıyla gelir durumu yüksek olan belli bir kesime hitap etmiştir. Gerçek ihtiyaç sahipleri ise sunulan konut programlarından yararlanabilecek imkânları olmadığından, uygulama dışında kalmışlardır.

Ülkemiz tarihinde arsa üretiminde etkili olan bir başka kurum ise Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'dür. 1950'li yıllardan itibaren başlayarak günümüze kadar hızlanarak gelen kentleşme olayı, ekonomik gelişme ve sanayileşme, turizm sektöründeki gelişmeler arsa fiyatlarının aşırı derecede artışına sebep olmuştur. 1960'lı yılların planlı-programlı kalkınmaya ağırlık veren genel yaklaşımı, arsa üretim sürecine de yansımış ve net ifadesini kamu yönetiminin merkezi bir kuruluş aracılığıyla kentsel arsa üretimine müdahalesini ve kentsel arsa sunumunu piyasa koşullarının bilinmezliğinden kurtarmayı olanaklı kılan Arsa Ofisi'nde bulmuştur (Cihangir Çamur ve Sönmez, 2007). Kentleşmenin düzenli bir şekilde

olması, arsa politikaları ile çok yakından ilişkili olduğu için konuya devlet eliyle çözüm aranmış ve 29.4.1969 yılında kabul edilen 1164 Sayılı Kanunla İmar ve İskân Bakanlığı'na bağlı kamu tüzel kişiliğine haiz ve döner sermayeli bir kuruluş olarak "Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü" kurulmuştur (Açıl, 1992).

Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün görevlerine bakıldığında; kentsel fonksiyonlara arazi ve arsa sağlamak, arazi stoku ve tanzim satışlar yapmak, arazileri planlayarak ya da olduğu gibi pazarlamaya ve kullanım haklarını kiralamak, planlı alanlarda kentsel kullanımlar için kamulaştırma yapmak, hazine arazilerinin kamu kurumlarına kullanım amaçlarına göre takdir edilmiş bedel vermeden devrini yapmak, kamu kurumlarının satışa çıkaracağı arazileri inceleyerek kendisi almaya ya da satışa izin vermek önde gelen faaliyetleridir (Ülger ve Eray, 2003). Arazi ve arsa satışlarında şerh konulan alanlarda şufa hakkı kullanma ve planlama yetkisi Anayasa Mahkemesince (30.12.1993-2180426) kaldırılmıştır.

Zamanında ve yeterince kentsel arsanın piyasaya sunulamaması, plansız alanlarda kamulaştırma yapamadığı için yeterince arazi stoku oluşturulamaması Arsa Ofisi'nin kentsel arsa piyasasında güçlü, fiyatları belirleyen, spekülasyonları önleyebilen bir kurum olmaktan uzaklaştırmıştır.

Arsa Ofisi'nin belediyelerle işbirliği içinde olmasını gerektiren en önemli faaliyet kentsel arsa üretimidir. Planlama yetkisinin kurumdan alınması kurumun belediyelerle oluşması gereken ilişkisini başlamadan bitirmiştir. Kurumun tek ilişkisi, belediyeler ellerindeki mülkleri satarken izin alma zorunluluğudur. Arsa ofisi ile belediyeler arasında hiçbir zaman kentsel arsa üretime ve arzına dönük istenen düzeyde ilişki kurulamamıştır.

Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün görev süresi boyunca arsa veya arazi edinimindeki çalışmalarına bakıldığında İç Anadolu bölgesinde konut projeleri için sağladığı arsalar ve Marmara bölgesinde sanayi alanları konut projeleri için sağlanan arsalar önemli bir paya sahiptir (Çamur ve Sönmez, 2007).

15.12.2004 tarih ve 5273 sayılı yasa ile Arsa Ofisi'nin kaldırılmasıyla kentsel arsa piyasası, çıkar odaklarının isteklerine göre biçimlenen içeriğe dönüşmüştür. Kentsel gelişmenin temel unsuru olan arazileri planlı olarak değerlendirmeyen yaklaşımlar kamu yararını göz ardı ederek rant ölçütüne göre değerlendirerek kentsel gelişmeyi olumsuz yönde etkilemişlerdir.

Günümüzde de faaliyetini devam ettiren arsa ve konut politikalarında etkin bir kurum olan TOKİ bu faaliyeti yürütmektedir. 1985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile TOKİ 1984 yılında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi (TKKOİ) adıyla yaşanan hızlı nüfus artışı ve kentleşmenin de etkisiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözümüne ve konut üretimini artırıp işsizliği azaltmaya yönelik kurulmuştur.

Toplu konut fonlarının idaresi için TOKİ başkanlığı kurulmuştur. Ziraat, Emlak ve Halk Bankalarının yönetimleri birleştirilmiştir. Emlak Bankasının bankacılık dışındaki üç ana şirketi TOKİ'ye devredilmiştir. Arsa ofisi Genel Müdürlüğü de TOKİ müsteşarlığına bağlanmıştır. TOKİ müsteşarlığının 2003'te kaldırılmasıyla 2004'te yeniden başbakanlığa bağlanmıştır. Yapılan bu düzenlemelerle tüm arsa ve konut üretimi TOKİ'ye bağlanmış, TOKİ bundan sonra konut piyasasının patronu olmuştur (Yıldırım, 2012).

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel görevleri 1985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile; iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak, yurtdışından ilgili kurumların onayıyla kredi almak, üretilecek konutlara finansal destek için bankalara katılımı sağlamak ve gerektiğinde kredi vermek, inşaat sektöründeki imalat ve üretimi desteklemek, her türlü araştırma, geliştirme ve proje yapım işlerini desteklemek, bireysel ve toplu olarak konut kredileri vermek, gecekondü bölgelerinde kentsel dönüşüm projeleri geliştirmek ve uygulamak, kentsel proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak, konut ve altyapı yapacağı bölgelerinde her ölçekte imar planı yapmak ve uygulamak, doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemektir. TOKİ uygulama yapacağı alanlarda, çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki imar planlarını yapmak, yaptırmak ve tadil etmek, konut sektöründe faaliyette bulunan diğer şirketlerle işbirliği yapmak, konut ve altyapıya gerekli olan arsa gereksinimlerini için kamulaştırma yapmak, alt gelir grupları için maliyetin altında konut üretmek şeklinde görevleri belirlenmiştir (Baltacı, 2012).

Yaşam kalitesi açısından kentsel dönüşümün önemi 2003 yılından sonraki dönemde konut, kentleşme ve dönüşüm konuları hükümet programlarında ve eylemlerinde yer alarak vurgulanmıştır. Hükümet bu programlarla konut üretimi, düzenli kentleşme ve arttırılacak yaşam kalitesi hedeflerine ulaşabilmek için düzenlemeler yaparak toplu konut ve kentsel dönüşüm projelerinin önünü açarak rağbet görmesini sağlamıştır. Bu nedenle TOKİ 2004

yılında tekrar başbakanlığa bağlanmıştır. Bu sayede arsa ve konut üretimi TOKİ'nin sorumluluğuna geçerek uygulama sürecindeki dağınıklık ve kaynak israfı en aza indirilmeye çalışılmıştır. Kentsel yenilemenin önünü açacak yasal düzenlemeler yapılmış ve gecekondulaşmanın ve kaçak yapılaşmanın önüne geçilmek istenilmiştir (Yıldırım, 2012).

TOKİ ülkenin kaynakları ile kurulmuştur ve yerel konut ihtiyacına yönelik faaliyet göstermesi gerekirken, ticari bir firma gibi faaliyet göstermektedir. Serbest piyasa aktörlerini denetleyici bir rol üstlenmemesi gerekirken, aksine o aktörlerden biri olmuştur. Çıkarılan kanun ve kanun değişiklikleri ile TOKİ, planı yapma, onama, uygulama koşullarını belirleme ve uygulama yetkilerinin tamamına sahiptir ve bu anlamda hesap verebilir bir konumda durmamaktadır. Serbest piyasada orta, orta-üst ve üst gelir grupları için mekânlar üretirken, alt-gelir grupları ve yoksullar için konut üretimi yapmamaktadır.

Sonuç olarak kentsel gelişmeyi doğru yönlendirmek için arsa stoku politikası incelenmelidir. Özellikle kamulaştırmaya dayalı olan arsa stoku, ilgili kurumları ve özel yatırımcıları (GYO) ranta dönük, en az maliyetle en çok kâr elde etme mantığına yönlendirmektedir.

Ayrıca kentsel gelişme alanlarında mülk sahiplerinin rızaları olmadan arazilerini kamulaştırmak Anayasaya aykırıdır. Her ne kadar kamu yararı söz konusu olsa da kişinin mülkiyetinin tamamı elinden alınmaktadır.

Bugüne kadar Türkiye'de arazi stoku ve arsa üretimi için oluşturulan kurumsal yapılar yeterince başarılı olamamışlardır. Bu kurumsal yapılarda kendilerine parasal kaynak oluşturabilmek için piyasacı yaklaşımlara dönüşmüş ve sonuçta rant ön plana geçmiştir.

Arazi ve arsa üretimi, imarlı ve altyapılı arsa sunum maliyeti, dar gelirli grupların alım güçlerinin çok üzerine çıkarmıştır. Denge fakir kesimin aleyhine bozulmuştur. Bu nedenle arazi stoku için kamulaştırmayı gerektirmeyen yeni mekanizmaların oluşturulması gerekmektedir.

Oluşturulacak yeni sistemde kentsel gelişme alanlarında arazileri kamulaştırma yapmadan bir havuzda toplayabilmeli, ham arazi değerleri tespit edilerek sürekli güncellenmeli, bu araziler üzerinde belediyelerin şufa hakları oluşturulmalıdır. Böylece alım satımlar

kısıtlanmadan kontrol altında tutulabileceği gibi, güncel fiyatları belirlemek arazilerin gerçek değerlerini sürekli belirleyebilmek mümkün olur.

Arazi stoku konusunda tamamen belediyeler yetkilendirilmelidir. Böylece çözümler sorunların kaynağında üretilecektir.

Arsa ofisi, Emlak Bankası ve TOKİ gibi kurumsal yapılar sorunun kaynağından uzak kuruluşlardır. Yerel yönetimlerin bünyesinde oluşturulmayan kurumsal yapılar sorunları zamanında analiz ederek çözüm üretmekte geç kalmaktalar ve doğru çözümler üretilmemektedir.

ABD’de ve Japonya’da Menkul Kıymetler Borsası bünyesinde faaliyet gösteren emlak borsalarında imarlı ve imarsız arsalar, konutlar işlem görmektedir. Bu borsalarda işlem gören gayrimenkuller farklı değerlerdeki birden fazla gayrimenkulle takas yapılabileceği gibi aynı zamanda satış işlemleri de gerçekleşmektedir.

Ülkemizde de kurulma çalışmaları başlayan emlak borsasının yasal zemini hazırlanmıştır. İstanbul Menkul Kıymetler Borsası bünyesinde SPK denetiminde ilk olarak TOKİ’nin çıkaracağı sertifikalarla işleme başlayacaktır.

Emlak borsasının tam olarak faaliyete geçmesi ve ülke genelinde yaygın kabul görmesinden sonra araziler, arsalar ve konutlar borsada güncel değerlerinde işlem görecektir. Böylece ön edinim anlaşmasından önce ön denetim bölgelerindeki alım satımları kontrol etmeye, şufa hakkı kullanmaya gerek kalmayacaktır.

4.2. Türkiye’de Arazi ve Arsa Düzenlemelerinin Tarihsel Gelişimi

Ülkemizde imar kanunu çerçevesinde yapılan arazi ve arsa düzenlemeleri imar planlarının hayata geçirilmesi için bir uygulama aracıdır. Arazi ve arsa düzenlemesinin ülkemizdeki gelişimini anlayabilmek için planlama faaliyetlerinin tarihsel sürecini (bu bölümde Gündüz, 1990; Akçeşme, 2006; Eştürk, 2018; Ünal, 2010; Tekeli, 1977; Sarı, 2008; Uygun, 2011; Özdemir, 2014’den faydalanılmıştır) ve buna ilişkin mevzuatın irdelenmesi gerekmektedir.

4.2.1. 1864-1925 yılları arası

İmar uygulaması, arazi ve arsa sahiplerinin katılmaları ile kamu hizmetlerine ayrılan ortak kullanım alanlarının sağlanacağı hakkında maddeler bulunan ilk imar kanunu 1864 (1280) tarihinde çıkarılmış olan " Tarik ve Ebniye Nizamnamesidir ". Bu nizamname ile getirilen düzenlemelerde yolların açılması, meydan, cami avlusu gibi açıklıkların korunması ve bunların üzerine her türlü inşaat yasaklanmıştır.

Yolların genişletilmesi için gereken alanın karşılıklı olarak her iki taraftan yarı yarıya alınacağı ve gayrimenkul sahiplerinin bedelsiz olarak terk edecekleri kabul edilmiştir. Terk edilecek alan için herhangi bir sınır (maksimum) konulmamıştır. Eğer bina geriye çekilmesi gerekiyorsa, binanın esaslı tamiratına izin verilmemekte ve geriye çekilerek yapılan binaların sorumluluklarını yerine getirdiklerini ve bir daha sorumlu tutulmayacaklarına ilişkin levha asılmaktadır. Eğer kullanılmakta olan yol planlama ile önerilen yoldan daha geniş ise halen kullanılmakta olan yol genişliğinin esas alınacağı ve kimsenin yola tecavüzlü inşaat yaptıramayacağı kesin hükme bağlanmıştır. Yol için gerekenden fazla yer terk etmek zorunda kalınmış ise fazla alınan alan için tespit edilen bilirkişinin belirleyeceği bedel üzerinden değeri ödenmektedir.

Yeniden yol açılması durumunda ise önce yolların planları yapılmakta ve ilgili gayrimenkul sahiplerine ayrı ayrı bildirilmektedir. 15 günlük itiraz süresi içinde yapılan itirazlara göre Ticaret Bakanlığı'nın alacağı karar uyarınca planlar, alacağı kesin şeklini almakta ve yol için alınması gereken alanların bedelleri bilirkişilerin belirlediği bedeller üzerinden ödenerek araziler sahiplerinden alınmaktadır.

Boş alanlarda kurulacak konut alanlarında ise imar hazırlanıp ilgili makamlarda tastik edildikten sonra inşaaata başlanabilir. İsteyen her kişi ve şirket kendisine ait araziye planlayarak mahalle kurabilir. Ancak bu alandaki kamuya ait arazi ve arsalar satılamaz. Yalnızca kiraya verilebilir. Kamuya ait arazi ve arsaların her ne sebeple olursa olsun mülkiyetleri devredilemez.

Aynı kanunda yangın yerleri için ise şu hüküm yer almaktadır. Önce yangın yerlerinin planları yapılır. İmar durumuna göre gayrimenkul sahiplerine eski arsaları kadar yer verilmezse kamuya ayrılan alanlar her gayrimenkule aynı oranda dağıtılır. Fazla alanlar ise

yeni yol açılıyormuş gibi düzenlenir veya satılır. Yeni parsellerin dağıtımında ise eski parsellere oranla yer verilir.

Bu kanuna göre yeni yol açılırken veya yollar genişletilirken imar parseli özelliğini kaybeden, üzerine inşaat yapılamayacak duruma gelen parseller için komşu büyük parselden küçük parselde yer verilmesi istenir. Eğer anlaşma sağlanmazsa, küçük parselin büyük parselde satılması önerilir. Eğer bu da olmazsa her iki parsel de istimlak edilerek parsellerin düzgün imar parseli haline getirilmesi sağlanır. Tarik ve Ebniye Nizamnamesinden sonra yani bu nizamname 18 yıl uygulandıktan sonra arazi ve arsa düzenlemesine ait, hükümler içeren ikinci kanun ise 1882 (1298)' de çıkarılan Ebniye kanunudur.

Ebniye kanunu yolları sınıflandırmakta ve kamuya ait açık alanların ve yolların daraltılamayacağını belirtmektedir. Meydanları, yapılacak binalarla bunların tanzimini belediyelerin yapabileceğini bildirmektedir.

Ebniye kanununda yolların genişletilmesi yapılan yol ve istikamet planlarına göre yapılmakta ve yollar için arsalarının derinliklerinin $\frac{1}{4}$ 'ünü geçmedikçe yol için terk edilecek alanlar için bedel ödenmeyeceği yani bedelsiz terkin yapılacağı hükme bağlanmıştır. Fazlası için ise kamulaştırma bedeli ödeneceği belirtilmiştir. Yol genişletme çalışmaları sırasında bedelsiz terkin edilmesi gereken yerleri terkin etmeyen binaların, tamiratına bile izin verilmemektedir.

Genişleyen yollarda yıkılması gereken binaların yıkılması gereken kısımlarının bedeli ödendikten sonra eğer mal sahibi binasını yıkmazsa belediye beklemeksizin yıkımı yapıp, yıkım masraflarını da mal sahibinden almaktadır. Ebniye kanununda yeni konut alanları oluşturmak üzere ham arazi ifraz ettirmek isteyenlerin uymaları zorunlu sorumlulukları da gösterilmiştir.

Buna göre planlaması yapılan alanda gerekli tüm yollar ve karakol gibi kamu kuruluşlarına ayrılması gereken alanlar için planlanan tüm alanın belirli bir oranda bedelsiz terkin zorunluluğu getirilmiştir. Bu kanunla ham araziye, planlayarak ifraz ettirmek suretiyle kamu kuruluşlarının neden olduğu değer artışlarının belediyeye dönmesi sağlanmış olmaktadır. Ebniye kanunundaki bu hüküm bu günün şehircilik anlayışına yakındır.

Enbiye kanunu yeni planlanan ve oluşturulan konut alanlarındaki hazine ve vakıf arazilerinin satılmayarak ancak kiralanabileceği kamu mallarının mülkiyet devrinin yapılamayacağını hükme bağlamıştır. Bu kanun yangın yerleri içinde yeni bir hüküm getirmiştir.

Ebniye kanununa göre yangın yerlerindeki arsaların hamur edileceği, hamur edilen tüm arsalardan %25'lik düzenleme ortaklık payı kesileceği ve kesilen bu miktar için bedel ödenmeyeceği belirlenmiştir.

Kamu kullanışlarına ayrılan %25'lik alandan sonra geriye kalan arsaların sahiplerine arsaları oranında dağıtılacağı, bu civarda, bulunan boş arazi, bostan vs. yerlerinde aynı işlere tabi tutulacağı açıklanmıştır. Ebniye nizamnamesinde, imar uygulaması sonunda küçük biçimsiz ve inşaat yapılamaz durumda ki arsalar hakkındaki hükümler de yer alır.

4.2.2. 1925-1956 yılları arası

Ebniye Kanunu 43 yıl uygulamada kaldıktan sonra 1925 (1341) yılında 642 sayılı kanunla değiştirilmiştir. Bu kanun Ebniye kanununun 20-25. maddelerini değiştirmiştir. Bu değişiklik yangın yerlerinde yapılacak uygulamayı da içermektedir.

Ebniye kanununda bir konut adasında en az 10 bina yanarsa bu imar adasında düzenleme yapılacağını hükme bağlamaktaydı. Oysa yeni kanunda bu sayı 150'ye çıkarılmıştır ve böylece yangın yerlerinin imarı imkânsız hale getirilmiştir. Sayının artırılması ile eski kanuna göre daha geri bir anlayışa dönmüş ve şehirleri yıkıntılardan kötü-çirkin görüntülerden kurtarmak ve bu alanların yenilenmesini sağlamak imkânı tamamen ortadan kaldırılmıştır.

Bütün bunların yanında yine Ebniye kanununda yer alan %25 düzenleme ortaklık payı alınması hususu ile yeni kanunda tamamen kaldırılmıştır. Böylece yangın yerlerinin 150 bina dahi yanmış olsa yeniden düzenlemesi oldukça imkânsız hale gelmiştir. Eğer uygulanacak yeni imar planında eskisinden daha fazla yol ve kamu kullanımlarına gerek duyulursa bunun sağlanması öncelikle istimlak yolu ile olabilecektir. Bu da belediyeleri maddi sorunları yüzünden sağlıklı şehirleşmeye itebileceği gözlenmektedir. Ebniye kanununa göre yeni kanun özel mülk sahiplerinin haklarını koruyucu yönde değişikliklerle donatılmıştır.

1928 yılında 1351 sayılı kanun yürürlüğe girmiştir. Kanun bir teşkilat kanunudur. Bu kanunla Ankara imar müdürlüğü kurulmuştur. Bu kanuna ek olarak 1929 senesinde çıkarılan 1504 sayılı kanun ile de imar müdürlüğünün müsadese olmadan yapılan binaları imar idare heyeti kararı ile yıkmaya ve imar planına göre umuma ait bir yere rastlayan arsalarda 5 seneyi geçmemek üzere inşaatı men etme yetkileri de tanınmıştır.

Keza 1930 senesinde çıkarılan 1663 sayılı bir ek kanunda imar planı hudutları içindeki arsaları tevhit ederek plan icaplarına göre müstakilen veya hisseli dağıtıma yetki verilmiştir. Bu dağıtım sırasında arsalardan %15'e kadar zaiyat alınacağı ve bu suretle yapılmış ifrazların imar müdürlüğünün müsadese olmadan yeniden ifraz ve taksim edilemeyeceği hükme bağlanmıştır.

Bu seri kanunların sonuncusu 1933 Haziranında çıkarılan 2289 sayılı kanundur. Bu kanunla imar müdürlüğüne imar planı dâhilinde bulunan yerlerde tasdikli ve kati planı tatbik ederken yol açılması, genişletilmesi ve kapanması meydana yapılması yüzünden istimlak edilen bina ve arsaların yola giden parçalarından artan kısımlarla o yerlerde sahipleri tarafından henüz üzerine bina yapılmayan veya mevcut binaları yanmış, yahut yıkılmış olan arsalardan üzerlerine imar planlarına göre bina yapılması mümkün olmayanları yanındaki arsa ve bina sahiplerine mal etmeye yetki tanınmıştır.

Ebniye kanununda belirtilen küçük parçaların komşu parsellerden tamamlanarak düzgün imar parselleri haline getirileceği hükmü bu kanunda biraz daha modern dille anlatılarak ebniye kanunundaki öz aynen korunmuştur.

2289 sayılı kanun plana göre açılan yollar veya değişiklikler sonucunda kullanılamayacak duruma gelmiş binaları da arsa kabul etmektedir. İfrazda ve dağıtımda arsaların uygulamadan önceki kıymetleri ile uygulamadan sonra kamu hizmetleri için kesilen alanlar çıktıktan sonra kalan kısımlarının eşdeğerde olduğu kabul edilmiştir.

Kanun imar uygulamalarını hızlandırmak için uygulama sonucunda şuyulu oluşan parsellerin şuyularının 6 ay içinde giderilememesi halinde, belediyelerin de hissedarmış gibi izaleyi şuyu davası açabileceklerini hükme bağlamıştır.

Ebniye kanununda yangın yerlerinde %25 düzenleme ortaklık payı ile yolların açılmasını hedeflenmiş ve ham arazinin plana alınması ve ifrazında tüm yolların bedelsiz olarak kamu kullanımına terk edileceği belirlenmiştir. Oysa bundan sonra çıkan kanunlarda düzenleme ortaklık payı için %15'le yetinmiştir.

Bir kaç gün ara ile çıkarılmış olan 2289 sayılı kanunda tevhit ve ifraz selahiyeti, imar müdürlüğüne bina ve arsalar için tanınmış iken 2290 sayılı kanunla belediyelere yalnız arsaların tevhit ve ifrazına selahiyet verilmiştir. Keza bu kanunda da arsaların aynen dağıtımı mümkün olmazsa nihayet %15'e kadar noksanıyla dağıtım yapılabileceği yazılıdır.

1933 yılında yayınlanan yapı ve yollar kanununda düzenleme nedeniyle, düzenleme sahasına giren parsellerden kamu kullanışları için en fazla %15 kesinti yapılabileceği belirtilmiştir. Eğer mümkün olursa daha az kesinti yapma yolları aranacağı da belirtilmekten kaçınılmamıştır.

2290 sayılı Yapı ve Yollar Kanununda imar uygulaması nedeniyle artan küçük parçaların civarındaki arsalarla şuyulandırılacağı ve şuyuların izalesi ilgili taraflarca yapılmazsa belediyelerin hissedarmış gibi şuyunun izalesini isteyebileceği yazılmıştır.

Bu kanunda imar planlarına göre kamulaştırılması gereken yerlerde bina yapılmasını 5 (beş) yıl süreyle yasaklama yetkisi belediyelere verilmiştir. Ayrıca yine bu kanunda imar planlarında kamu kullanışları için ayrılmış yerlerde kamuya ait gayrimenkuller varsa bunlar parasız olarak belediyelere terk edilmesi, eğer üzerlerinde bina varsa yalnızca bina bedelinin ödeneceği belirtilmiştir.

Yine bu konuda belediye meclislerine, imar planlarında tanzim edilecek yollar üzerinde yapılacak binaların cephe genişlikleri, yükseklikleri ve yapı şekilleri ve arsaların kullanımları hakkında kararlar vermeye yetki verilmiştir.

2290 sayılı Yapı ve Yollar Kanununa 1934 yılının temmuzunda 2555 sayılı kanunla bir madde ilave edilmiştir. Bu kanuna göre imar uygulaması sonucunda elde kalan arsa parçalarını belediyelerce ve Ankara İmar Müdürlüğü ilgililerinin rızası şartı ile bitişik arsa ve binalarla şuyulandırmadan bunların yola giden kısımları ile değiştirmeye ve takdir edilecek bedelle satmaya yetkilidirler. Gerekirse uygulama sonucunda arta kalan küçük

parçaları başka bir yere götürerek de satabilirler. İlgililer değişmeye ya da satışa razı olmazlarsa o zaman artık parçalar şuyulandırılabilir. Satış için takdir olunan bedel geçerlidir.

Bu kanuna göre kapanan yolların bedeli her iki tarafındaki arsaların kamulaştırma bedellerinin düşük olanıdır.

2290 ve eski 2555 sayılı kanunlar yaklaşık 10 yıl kullandıktan sonra 1944 yılında 4585 sayılı kanunla bazı maddeleri değiştirilmiştir.

Bu kanun imar planına göre açılan yollar ve meydanlar üzerindeki binaların yüksekliklerinin ve yapı tarzlarının belirlenmesi hakkındaki belediye meclis kararlarının Bayındırlık Bakanlığının onayından sonra kesinleşeceğini belirlemiştir. Daha önceki kanunda ise belediye meclis kararları mülki amirlerin onayıyla kesinleşmektedir.

Aynı kanuna ilave edilen önemli bir hükümde, binaların geri çekilerek yaptırılması ve boş kalan yerlerin yol için kamulaştırılınca kadar ön bahçe olarak kullanılmasını öngörmüş olmasıdır.

Ebniye nizamnamesinden-Ebniye kanunundan, 2555 sayılı kanuna kadar bütün kanunlar arasındaki fark sadece kamunun yararı ile şahıs yararı arasındaki dengenin sürekli olarak kamu aleyhine gelişmesidir.

Tarik ve Ebniye nizamnamesinde yol genişlemeleri için gerekli olan alanlar bedelsiz olarak alınmaktaydı. Ebniye kanununda bu iş için arsaların toplam alanlarının %25 bedelsiz alınmakta idi. Yapı ve yollar kanununda ise imar alanları içerisinde tüm kamu kullanışları için yalnızca %15'lik bir kesinti ile yetinilmiştir.

4.2.3. 1956-1985 yılları arası

05.07.1956 yılında kabul edilen 6785 sayılı imar kanunu 16.01.1957 yılında yürürlüğe girmiştir. Bu kanunda gerileyen kamu hakkı yeniden %25'lere çıkarılarak imar planlarının uygulamalarında rahat hareket edebilme olanakları aranmıştır.

6785 değişik 1605/11.07.1972 tarihli İmar Kanununun 42. maddesi arazi ve arsa düzenlemesi konusunda düzenlemeler getirmiştir. Kamu kullanışları için alınacak olan miktarın yeter seviyede olmamasına karşın kanunun geniş teknik açıklaması yapılmıştır.

a) 6785 değişik 1605 sayılı İmar Kanununun 42. maddesi; imar hududu içindeki binalı ve binasız arazi ve arsaların, plan ve mevzuata uygun şekilde inşaaata veya tespit edilmiş olan diğer kullanma şekillerine elverişli duruma getirilmesi için, bunları sahiplerinin mufakatları aranmaksızın, birbirleriyle, yol fazlasıyla ve belediyeye, kamu tüzel kişilerine, kamu kurumlarına ait yerlerle birleştirerek, plan ve mevzuat icaplarına göre hisseli veya hissesiz olarak yeniden parsellere ayırmaya ve bu parselleri ilgililerle dağıtmaya belediyeler yetkilidir.

b) Belediyelerce düzenlemeye tabii tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların mesahalarından yeteri kadar saha, düzenleme dolayısı ile meydana gelen değer artışları karşılığında düzenleme ortaklık payı olarak düşülebilir. 6785 sayılı İmar Kanununun 42. maddesinin b- bendinin eklenmesine, anayasa mahkemesinin 6785 sayılı İmar Kanununun 42. maddesi 22.11.1963 yılında anayasaya aykırı bularak iptal edilmesi neden olmuştur. 11.07.1972 yılında yeniden değiştirilerek yukarıdaki şekilde kanunlaştırılmıştır.

42. maddeye göre DOP oranı düzenlemeye giren arsanın %25'ini geçemez şartı getirilmiştir. DOP düzenlemeye giren arsaların ihtiyacı olan yol, yeşil alan, otopark, çocuk bahçesi ve park gibi genel kamu hizmetlerine ayrılan alanlar başka hizmetler için kullanılamaz. DOP alınan alanlar kamu hizmetleri için yeterli olmadığı takdirde eksik kalan kısımlar kamulaştırılarak tamamlanır. Kamulaştırmanın gerekmesi durumunda DOP kamulaştırma yapıldıktan sonra kalan alandan yapılır. Düzenlemeye giren arsa daha önce düzenlemeye girmişse, ikinci kez DOP alınmaz. Düzenlemeye giren parsellerden düzenleme gideri alınmaz.

c) Üzerinde yapı bulunan hisseli arsalarda, hisselilik durumu arsa ile ilgilidir. Üzerindeki yapının bedeli ayrıca hesaplanır. Korunmasında sakınca bulunmayan yapılar bir imar parseli içinde bırakılabilir. Bu yapılar birden fazla parseli işgal edemezler. Ekonomik ömrünü doldurmuş yapılar ise parselasyonda dikkate alınmaz. Kullanıma elverişli yapılar birden fazla parsel üzerine yapılmış ise yapının bedelinin ilgili parsellerce ödenmesi gerekir. Aynı

durum kamusal alanlar içinde geçerlidir. Bu alanlarda yapı belediyece kamulaştırılmalıdır. Hak sahiplerine kamulaştırma bedeli yerine takas imkânı da sunulabilir.

d) Uygulamada belediyenin elindeki yapılaşmaya müsait parseller ile kamulaştırılacak parseller takas edilebilir.

e) Bu maddenin ne şekilde ve nasıl uygulanacağı İmar ve İskân Bakanlığınca belirlenir.

Anayasa mahkemesinin 1963/65 esas ve 1963/278 nolu kararı ile 6785 sayılı İmar Kanununun 42. maddesindeki eksiklikler yüzünden iptal olmuştur. Bu kararın karar özetinde (Resmi Gazete Tarih/Sayı.14.01.1964/11606).

“ 09.07.1956 günlü ve 6785 sayılı İmar Kanununun 42 nci maddesine göre düzenleme içine giren arazilerin, kamunun ihtiyacı kadar gereken (yol, yeşil alan, park, çocuk bahçesi, cami, karakol) alanların bedelsiz kamuya kazandırılması için düzenlemeye giren alanın %25’i kadarı DOP olarak alınır. Belediyeler re’sen uygulama yapmaya, hisseli-hissersiz parseller oluşturmaya, kamuya gereken alanları bedelsiz almaya (%25’i kadar) yetkilidir. %25 bedelsiz kesinti anayasanın 38. Maddesine aykırıdır. Düzenlemeye giren araziden değer artışı nedeniyle, artan değer oranında kesinti yapılması yasalara uygun olur. 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununda ve 6830 sayılı Kısmi İstimlak Kanuna göre artan değer bir kısmının belediyelerin olacağını göstermektedir.

Sonuç. 09.07.1956 günlü ve 6785 sayılı Kanununun 42 nci maddesinde yer alan ve taşınmaz malın gerçek karşılığı verilmeksizin yüzde yirmibeşe kadar noksanı ile sahiplerine dağıtabileceğini kapsayan hükmünün, Anayasa’nın 38 inci maddesine aykırı olduğundan, iptaline üyelerden Lûtfi Akadlı, Şemsettin Akçoğlu, Salim Başol ve Lûtfi Ömerbaş’ın muhalefetleriyle ve oyçokluğu ile 22.11.1963 gününde karar verildi.

Danıştay 6. dairesinin 20.1.1972 gün ve E.71/1096 K.72/237 sayılı kararı 6785 sayılı İmar Kanununun 42.maddesinin uygulamaları için 1963 yılında anayasa mahkemesinin verdiği iptal kararının geriye doğru yürütülmeyeceğini hükme bağlamıştır.”

denilmektedir.

Buradan da anlaşılmaktadır ki 6785 sayılı İmar Kanununun 42. maddesinin 1605 sayılı kanunla değiştirilmeden önceki uygulamaları 1963 yılına kadar kanun hükümlerine uygun olmak kaydıyla geçerli olmaktadır.

42. maddenin özünde bulunan eksiklik Anayasa mahkemesinin 1963 yılında iptaline neden olmuştur. 22.11.1963 yılından 11.7.1972 yılına kadar geçen yaklaşık 9 yıllık sürede ülkede büyük bir kayıptır. Kanunun ilgili maddesindeki boşluk nihayet 1605 sayılı yasa ile 9 yıl aradan sonra düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenleme ortaklık payı olarak düşülebilir, ibaresini koyarak doldurmaya çalışılmış ve kanunun Anayasaya olan aykırılığı giderilmeye çalışılmıştır.

6785 değişik 1605 sayılı bu yasanın 42. maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlemeleri hakkındaki yönetmelikte 14485 sayılı resmi gazetede yayınlanarak 23.03.1973 yılında yürürlüğe girmiştir.

Yönetmeliğin 3. maddesinin (f) fıkrası düzenleme ortaklık payını açıklamaktadır. Buna göre; belediyelerce düzenlemeye tabii tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, çocuk bahçesi ve yeşil saha gibi kamu hizmetleri ile bunlarla ilgili tesisler için kullanılmak üzere düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden %25'e kadar düşebilecek miktar DOP'tur.

Aynı maddenin (g) fıkrası ise düzenleme ortaklık payı oranını açıklamıştır.

Bir düzenleme sahasında tespit edilen, düzenleme ortaklık payı miktarının bu saha içindeki kadastro veya eski imar parsellerinin yüzölçümü miktarına oranıdır (Ancak evvelce düzenlemeler dolayısı ile düzenleme ortaklık payı veya başka isimlerle bir pay alınmış olan arazi ve arsalar bu yüzölçümüne katılmaz.).

Yönetmeliğin 30.maddesinde düzenleme ile kamu hizmetlerine ayrılacak miktarın hesabına değinilmiştir.

Düzenleme alanına giren kadastro parselleri ile varsa eski imar parsellerinin yüzölçümleri toplamından imar adalarının imar parsellerine ayrılan kısımların yüzölçümleri toplamı çıkarılarak kamu hizmetlerine ayrılan alan bulunur. Bu amaçla bir hesap cetveli düzenlenir.

Bağışlanan arazi parçalarının bulunması veya kamulaştırılması gereken miktar yerine belediye mülkiyetindeki parsellerin tahsisi halinde, kadastro parselleri ile varsa eski imar

parsellerinin ilgili olanlarından bu miktarlar düşüldükten sonra bulunan toplam alan kamu hizmetlerine ayrılan alanın hesaplanmasına esas olur.

Yönetmeliğin 31. maddesinde ise düzenleme ortaklık payı oranı ve kamulaştırılacak alan tutarı hesabı açıklanmıştır.

Kamu hizmetlerine ayrılan miktarın, düzenleme ortaklık payı alınacak parsellerin düzenlemeye giren miktarları toplamına bölünmek suretiyle düzenleme ortaklık payı (DOP) bulunur. Düzenlemeye giren miktar, bu parsellerin senet alanından düzenlemeye girmeyen ve bağışlanan alanın çıkarılmasıyla bulunur.

Bu oran %25'ten fazla çıktığı takdirde, kamulaştırılması gereken alan, kamu hizmetlerine ayrılan alandan düzenlemeye giren parsel alanları toplamından %25'i çıkarılması ile bulunan farkın 4'le çarpılıp 3'e bölünmesi suretiyle bulunur.

Eski imar parsellerinden bir miktar kamulaştırılması halinde, kadastro parsellerinden kamulaştırılması gereken miktarın bulunması için önce eski imar parsellerinden kamulaştırılan miktar %25'ten fazla olan kısımdan çıkarıldıktan sonra kalan farkın 4'le çarpılıp 3'e bölünmesi şeklinde hesaplanır.

Düzenleme ortaklık payından fazla çıkan miktarın sağlanması hakkında ise yönetmeliğin 32. maddesinde açıklamalar yapılmıştır.

Düzenleme sahasında kamu hizmetlerine ayrılan miktarın düzenlemeye giren alanlar toplamının %25'inden daha fazla çıkması halinde, bu miktarın %25'e düşürülmesi için önce, varsa bu düzenleme sahasındaki belediyeye ait arsalar bu işe tahsis edilir. Bunlar da yetmediği takdirde, bu sahada, belediyeye devri mümkün hazine veya özel idare mülkiyetindeki kadastro parselleri varsa bu parseller, belediyeye devirleri sağlandıktan sonra aynı maksada tahsis edilirler.

Bunlar da yetmediği takdirde aşağıdaki sıraya göre kamulaştırma yapılır.

a) Alanları en küçük bir imar parseli alanının dörtte birinden daha küçük olan kadastro ve varsa eski imar parsellerinin en küçüğünden başlanarak yeteri kadarı,

b) Tamamı meydan, otopark, çocuk bahçesi ve yeşil alan gibi kamu tesislerine isabet eden kadastro ve varsa eski imar parsellerinin yeteri kadarı,

c) Kadastro parsellerinin yüzölçümü en büyük olanından başlamak üzere tam imar parsellerinden arta kalan miktarları kamulaştırır.

Aynı yönetmeliğin 33. maddesinde ise düzenleme ortaklık payı konusuna açıklık getirilmiştir.

Düzenleme ortaklık payı, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeye giren kısımlarının yüzölçümleri ile orantılı olarak alınır.

Düzenleme ortaklık payı oranı ile düzenlemeye giren her bir kadastro parselinin veya evvelce bir pay alınmamış eski bir imar parseli varsa bunun (kamulaştırmadan geri kalan) yüzölçümü çarpılıp esas yüzölçümünden çıkarılmak suretiyle maliklerin düzenlemeden sonra sahip olması gereken parsel yüzölçümleri elde edilir.

6785 değişik 1605 sayılı İmar Kanununun 42. maddesi gereğince hazırlanan yönetmelik 41. maddesinde kadastru yapılmamış yerlerdeki düzenleme işleri konusunda açıklık getirmiştir.

a) Hâlihazır haritanın revizyonunda mülkiyet sınırlarında beraber ölçülerek parselasyon haritasına işlenir.

Mülkiyet sınırları ölçülürken mal sahipleri ile beraber bilirkişi niteliğindeki iki kişinin de hazır bulunması sağlanmalı ve taşınmazların sınırları ve sahipleri doğrulukla tespit edilmelidir.

b) Mülkiyet sınırlarından bir anlaşmazlık ve bu sınırların çevrelediği alanlarla tapu kaydı arasında hata sınırını aşan farklar yoksa bu durumlar mal sahiplerinin kabulü halinde, mevcut sınırlar kadastro durumu gibi kabul edilir.

Bununla birlikte ölçü sonucu bulunan miktara göre tapudaki yüzölçümün düzeltilmesi mal sahiplerince kabul ediliyorsa, tapu dairesi ile işbirliği yapılarak gerekli düzeltmeler yaptırılabilir.

c) Mahkemece re'sen yapılan tesciller kadastrosu yapılmış gibi kabul edilir.

6785 değişik 1605 sayılı İmar Kanununun imar uygulaması "Arazi ve arsa düzenlemesi" ile ilgili maddeleri incelenmiştir.

Ayrıca bu dönemde imar uygulamalarına (arazi ve arsa düzenlemelerine) değinen af kanunlarından en dikkate değer olanları 24.02.1984 tarihinde resmi gazetede yayınlanan 2981 sayılı İmar Affı Kanunu ile onun bazı maddelerini değiştiren 07.06.1986 tarihinde resmi gazetede yayınlanan 3290 sayılı İmar Affı Kanunudur. 3290 sayılı kanun 2981 sayılı kanunun bazı maddelerinin değiştirilmesi ve bu kanuna bazı maddeler eklenmesi hakkında kanun olup "1985 yılından Günümüze kadar" olan bölümünde detaylıca ele alınacaktır.

24.02.1984 tarihinde resmi gazetede yayınlanan 2981 sayılı imar affı kanununda da imar uygulaması (arazi ve arsa düzenlemesi) hakkında hükümler getirmiştir.

2981 sayılı imar affı kanununun 10. maddesinin b fıkrasında.

İmar mevzuatına aykırı bina yapılmış hisseli arazi ve arsalar veya özel parselasyona dayalı arazilerde, imar adası veya parseli olabilecek büyüklükteki alanlarda; binalı veya binasız arazi ve arsaları birbirleriyle, yol fazlasıyla veya devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden ada veya parseli içinde kalanları yapı sahiplerine; yapı olmayanları, diğer hisse sahiplerine müstakil veya hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre vermeye, başkası adına tescil ettirmeye ve tescil işlemi dışında kalanların hisselerini, bedeli peşin olmak veya parsel sahipleri aleyhine kanuni ipotek tesis edilerek tapu sicilinden terkin etmeye, valilik veya belediyeler re'sen yetkilidir denilmektedir.

Bu gibi arazilerde hisse sahiplerinin maliki olduğu hisse üzerindeki temlik tasarruflar veya bunlarla ilgili takyitler (1617 ve 775 sayılı kanunlardaki hükümler dâhil) uygulamayı durdurmaz. Bu gibi işlemlerle takyitler hisse sahibine isabet edecek müstakil parsel aynen nakledilir ve yapılan işlem medeni kanunun 927. maddesine göre hak sahibine bildirilir. İslah imar planı ile düzenlemeye tabii tutulan arazi ve arsaların yeni sahiplerine verilmesinde valilik veya belediyelerce 6785 sayılı İmar Kanununun 42. maddesine göre düzenleme ortaklık payı alınabilir.

Bu gibi yerlere ait yapılmış olan özel parselasyon planı, ıslah imar planı olabilecek nitelikte olduğu valilikçe uygun görüldüğü takdirde aynen kabul edilerek tescil edilir.

Tescil edilen bölge sınırları içinde kalanlar ile üzerinde yapılanma bulunanlar devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler valiliğin talebi üzerine, belediye ve özel idareler adına resen tapuya tescil edilir. Islah imar planlarında genel bütçeye dâhil dairelerin ihtiyaçlarını karşılamak üzere ayrılan veya ayrılacak olan veya bir kamu hizmeti için lüzumlu görülen arazi ve arsalar eski sahibi kamu dairelerine veya o işe tahsis edilmek üzere hazineye aynı şartlarla geri verilir, hükümleri getirilerek arazi ve arsa düzenlemesine 2981 sayılı yasa açısından açıklamalar getirilmiştir.

4.2.4. 1985 yılından günümüze kadar

Günümüzde uygulanan mekânsal (fiziki) plan kademelenmesi güncel Mekânsal Planlar Yapım yönetmeliğinde şöyle detaylandırılmaktadır. Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları olarak hazırlanmaktadır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; mekânsal strateji planı, çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planından oluşmaktadır. Planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanmaktadır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.

Günümüzde kent planlaması ile ilgili temel kanun 1985 tarihli güncel 3194 sayılı İmar Kanunudur. Bu kanunun yürürlüğe girmesine kadar değişik zaman dilimlerinde yürürlükte bulunan diğer imar kanunları gibi 3194 sayılı İmar Kanununda arazi ve arsa düzenlemesi konusunda açıklamalar getirmiştir. Uygulamasına yönelik ilgili detaylar yönetmeliklerle desteklenmiştir.

3194 sayılı Kanun ve kanunun sistematigi içerisinde kanunla getirilen düzenlemelere kısaca bakılırsa önemli nitelikleri sırasıyla.

- a) Planlamayı bir sisteme bağlamak,
- b) Fiziki plan kademeleri ile sosyo-ekonomik baza dayalı kararları mekâna yansıtmak,

- c) Planlı ve plansız alanları bir bütün içinde ele almak,
- d) Valilik ve belediyelerin plan üretimi ve uygulaması sürecinde etkinliklerini arttırmak, belediyelere ve valiliklere plan onama yetkisinin devri,
- e) İşlemleri basitleştirmek,
- f) Ruhsat işlerini kolaylaştırmak şeklinde özetlenebilir.

Bu dönemde imar uygulamalarına (arazi ve arsa düzenlemelerine) değinen af kanunlarından 2981 sayılı imar affi kanunun bazı maddelerini değıştiren 07.06.1986 tarihinde resmi gazetede yayınlanan 3290 sayılı imar affi kanunudur. 3290 sayılı kanun 2981 sayılı kanunun bazı maddelerinin değıştirilmesi ve bu kanuna bazı maddeler eklenmesi hakkındadır.

2981 sayılı imar affi yasasının 10. b maddesi 3290 sayılı yasa ile aşığıdaki gibi değıştirilmiştir.

10-b) üzerinde imar mevzuatına aykırı olarak toplu binalar inşaa edilmiş hisseli veya özel parselasyona dayalı arazi ve arsalarda, kişilerin hisse miktarları ve fiili kullanma durumları dikkate alınarak valilik veya belediyelerin talebi üzerine.

- 1) Henüz kadastrosu yapılmamış yerlerde, kadastro müdürlüklerince bu kanunda belirtilen mülkiyet tesbitine dair hükümlere uygulanacak,
- 2) Kadastrosu veya tapulanması tamamlanmamış yerlerde ise bu kanunla verilen yetkiler kadastro müdürlüklerine kullanılacak,

İslah imar planı yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın; onayların alınmasına ve ilanların yapılmasına (askı ilanları hariç), komisyonların kurulmasına lüzum kalmaksızın 2613 sayılı kadastro ve tapu tahriri veya 776 sayılı tapulama kanunu hükümlerine göre hak sahipleri tespit veya yeniden tayin edilerek adlarına tescil edilir.

Bu tespit sırasında; özel parselasyon planında görülen veya hisseli satışlar sonucu fiilen oluşan yol, meydan, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha vb. hizmetlere ayrılan yerler ile bunlara ilişkin hisseler bedelsiz olarak resen tapuda terkin; okul, camii ve benzer kamu hizmetlerine ayrılan yerler ise, bedelsiz olarak ilgili idareler adına tespit ve tescil edilir.

Hazine, belediye veya il özel idarelerine ait veya vakıflar genel müdürlüğünün idare ettiği arsa veya araziler üzerinde yapıldığı tespit edilen gecekondu hakkında da yukarıdaki fıkralar hükümleri uygulanır.

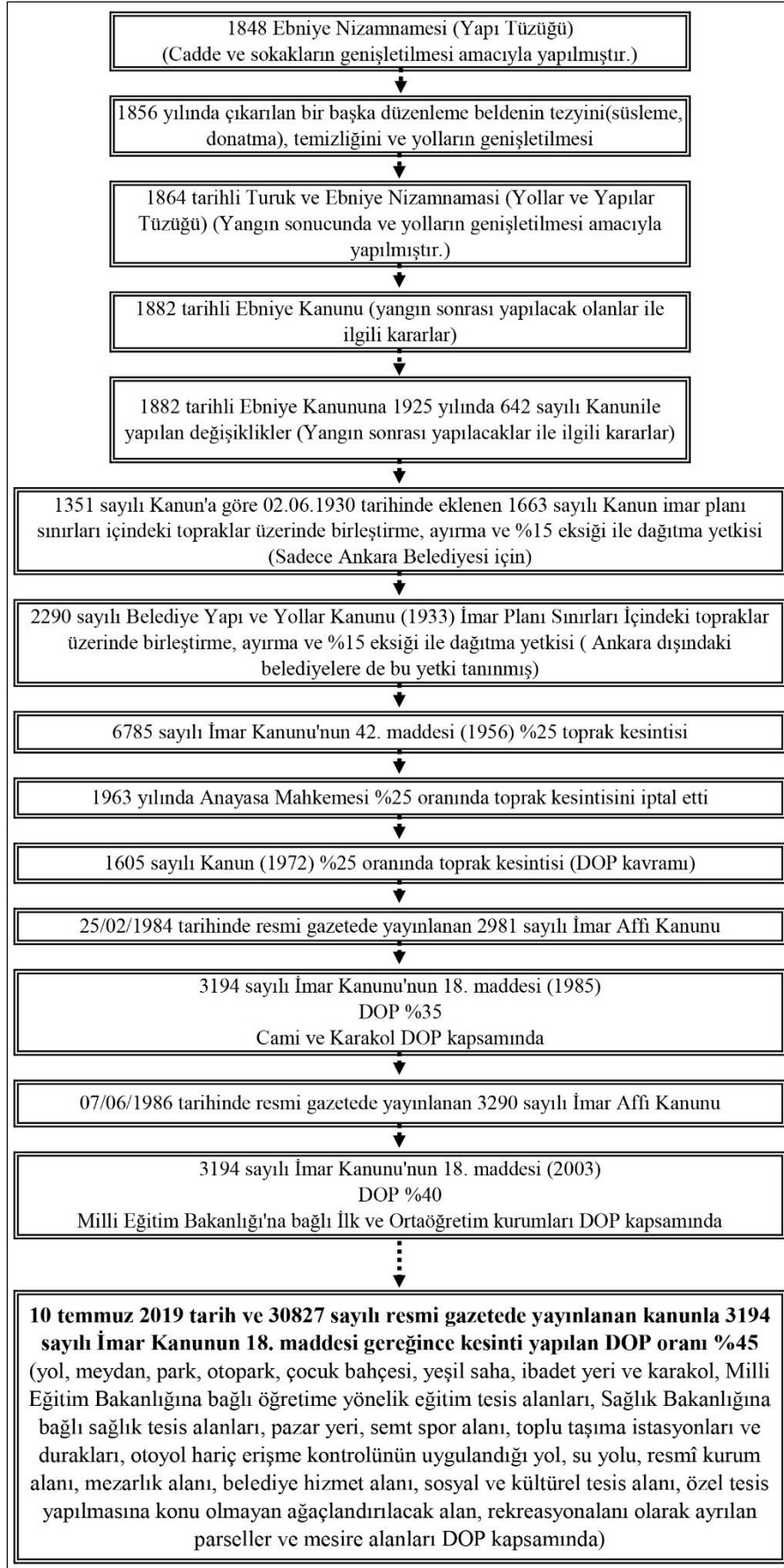
Arazi ve arsa düzenlemesine 3290 sayılı imar affı kanununun ek-1 maddesinde yer verilmiştir.

Madde Ek-1. İmar planı olan yerlerde, 9.5.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi gereğince arazi ve arsa düzenlemesinde 3290 sayılı İmar Kanununun 10. maddesi gereğince arazi ve arsa düzenlemesinde, binalı veya binasız arazi ve arsalarda bu kanunda önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları göz önünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir.

2981 sayılı kanunun bazı maddelerini değiştiren 3290 sayılı kanuna göre 2981 sayılı kanunun 10. maddesinin c fıkrası aşağıdaki gibi değiştirilmiştir.

Madde 10-c) İslah imar planı imar uygulamaları gereği gecekondu ve imar mevzuatına aykırı yapılmış sahalarda arsanın %35'ine kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir.

Burada 6785 değişik 1605 sayılı yasanın 42. maddesi gereğince düzenlemeye alınan arsaların veya arazilerin %25'ine kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceği hükmü gereğince düzenlenen 2981/18-C fıkrası 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde belirtilen düzenleme sahalarında arazi ve arsalardan %35'e kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceği hükmü dikkate alınarak 3290 sayılı yasanın 10. maddesinin C fıkrası düzenlenmiştir. Böylece her iki kanun arasında bir uyum sağlanmaya çalışılmış ve 3290 sayılı kanunla daha açıklayıcı hale getirilmiştir. 2003 yılında 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde yapılan değişiklikle DOP %40 çıkarılmış ve MEB'e bağlı ilk ve ortaöğretimlerin DOP kapsamında değerlendirileceği maddesi eklenmiştir. 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı resmi gazetede Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 9.maddesinde getirilen değişiklikle DOP oranı %45'e çıkarılmıştır. Ülkemizdeki arazi ve arsa düzenlemesi sürecinin özeti şekil 4.1'de sunulmuştur.



Şekil 4.1. Arazi ve arsa düzenlemesinin tarihsel gelişimi

4.2.5. Arazi ve arsa düzenlemeleri ile ilgili mevzuat

Arazi ve arsa düzenlemesinin hukuksal dayanağı

Arazi yönetimi mevzuatı, arazi politikalarının hayata geçirilmesi için gerekli olan düzenlemeleri içeren kurallar bütünüdür. Bu sebeple, ait olduğu ülke veya bölgenin arazi politikasının etkinliği, dolayısıyla da arazi yönetim ve idare sistemlerinin uygunluğu hakkında önemli ipuçları barındırmaktadır.

Ülkemizde, başta Anayasa ve Medeni Kanun’da olmak üzere, farklı kanun, kanun hükmünde kararname (KHK), tüzük, yönetmelik, yönerge ve genelgelerde, araziye ilişkin düzenlemeler bulunmaktadır. Bunlardan yasama organı olan Türkiye Büyük Millet Meclisi (TBMM) tarafından hazırlanan Anayasa, Medeni Kanun ve diğer kanunlar ile Bakanlar Kurulu (BK) tarafından hazırlanan KHK ve tüzükler araziyle ilgili kural koyan mevzuat kapsamındayken; bakanlıklar, kamu tüzel kişileri ve kamu kuruluşlarının üst düzey yöneticilerince hazırlanan yönetmelik, yönerge ve genelgeler, TBMM ve BK tarafından hazırlanan mevzuatın uygulanmasına “yol gösteren” düzenlemeleri içermektedir.

Anayasal dayanaklar

İmar planlarının hukuki dayanaklarının başında Anayasal kurallar yer almaktadır. 1982 Anayasası’nda, 1961 Anayasası’nda olduğu gibi, imar planlarının yapılmasını zorunlu kılan açık bir hükmün yer almamaktadır. Anayasa’da, doğrudan doğruya imar planının yapılmasını öngörmeyen ve fakat dolaylı da olsa imar planına anayasal dayanak oluşturan kimi hükümler (23, 35, 43, 44, 46, 56, 57, 63, 166. maddeleri) yer almaktadır. İmar planının ilgili idarece yapılması gerektiğine dair açık bir hükmün, ne 1961 Anayasasında ne de 1982 Anayasasında bulunmadığını belirten “Anayasa’da bulunan hukuk devleti, sosyal devlet, temel hak ve hürriyetler, konut hakkı, planlı kalkınma gibi maddelerden hareketle yorum yoluyla imar planının ilgili idarece yapılması gerektiği sonucuna varılabilir” görüşü benimsemiştir.

Anayasanın planlama konusundan bahsedilen, “*Planlama*” başlıklı, 166. maddede; “*ekonomik, sosyal ve kültürel kalkınmayı, özellikle sanayinin ve tarımın yurt düzeyinde dengeli ve uyumlu biçimde hızla gelişmesini, ülke kaynaklarının döküm ve değerlendirilmesini yaparak verimli şekilde kullanılmasını planlamak*” görevi devlete

yüklenerek ülke çapında bir planlama faaliyetinin yapılmasından söz edilmektedir. Anayasanın 166. maddesinde ekonomik ve toplumsal kaynakların kullanılmasında planlamadan söz edilmiş ve kalkınmanın planlı yöntemle gerçekleştirilmesi devlete bir görev olarak yüklenmiştir.

Anayasanın 35. maddesinde de “herkesin sahip olabileceği” mülkiyet hakkı “ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabilir” ve “mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz” hükmü yer almaktadır. Mülkiyet hakkı, eski anlamında bireyin dilediği biçimde kullanabileceği bir hak ve sınırsız özgür olma niteliğini yitirmiştir. Mülkiyet anlayışı, bazı noktalardan toplumsal bir içerik kazanmaya başlamış ve birçok hak gibi bu hakkın da kamu yararı amacıyla sınırlanabileceği ilkesi benimsenmiş, kişi yararı ile toplum yararının karşılaştığı alanlarda toplum yararı üstün tutulmuştur. Birçok haklar gibi bu hakkında kamu yararı amacıyla ve yasayla sınırlanabileceği ilkesi kabul edilmiştir.

Anayasanın bu maddesi, mülkiyet hakkının mutlak bir hak olmadığı ve kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilirliğini göstermek suretiyle, dengesiz ve sağlıklı kentleşmeyi, toprak vurgunculuğunu önlemek açısından bir güvence oluşturmuştur.

Mülkiyet hakkına ilişkin 35. madde gibi temel hak ve ödevler ile imar planları arasındaki yakın ilişkiyi ortaya koyan bir diğer anayasal düzenleme ise 23. maddedir. Maddeye göre yerleşme hürriyeti sağlıklı ve düzenli bir kentleşmeyi gerçekleştirmek amacıyla “kanunla” ‘sınırlanabilecektir. Anayasa metninde ifade edilen sağlıklı ve düzenli kentleşmenin gerçekleştirilmesi öncelikle bilimsel metotlara dayalı, objektif, uyulması zorunlu kurallar içeren ve toplumun ihtiyaçlarına cevap verebilecek imar planlarının uygulamaya konulabilmesine bağlıdır. Bu nedenle İmar Kanunu yerleşme hürriyetinin sınırlandırılmasına dayanak teşkil eden başlıca kanunlardan biridir (Aksoy, 2013).

Mülkiyet hakkının Anayasa’nın 35. maddesinin gösterdiği doğrultuda sınırlandırılmasında en sık kullanılan araç imar planlarıdır. Diğer bir ifadeyle, plan, taşınmaz malların kamu yararına aykırı kullanılmasını önlemek, halkın sağlığını, güvenliğini, rahatını, esenliğini sağlamak amacıyla konulan sınırlamaların yasal dayanağını oluşturmaktadır. İdarenin mülkiyet hakkının kullanılmasına ilişkin sınırlama yetkisi imar planlarının, yerleşme düzeninin sağlanmasındaki etkisini artırmaktadır.

Anayasamızın 43. maddesi kıyılardan yararlanma hakkındadır. Kıyılar, devletin hüküm ve tasarrufu altındadır ve yararlanmada kamu yararı gözetilmektedir. Bu konuda buralardaki arazi düzenlemeleri kullanım amaçlarına göre kişilerin buralardan yararlanma imkânı ve şartları özel kanunla düzenlenmiştir.

44. maddesi toprak mülkiyeti hakkındadır. Bu maddeye göre devlet, toprağın verimli olarak işletilmesini korumak ve geliştirmek durumundadır.

Anayasamızın 46. maddesi kamulaştırma hakkındadır. Devlet ve kamu tüzelkişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir demektir.

Anayasamızın 56. maddesi sağlık hizmetleri ve çevrenin korunması hakkındadır. Herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir. Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek devletin ve vatandaşların ödevidir.

57. maddesi konut hakkı ile ilgilidir. Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler demektir.

Anayasamızın 63. maddesi tarih, kültür ve tabiat varlıklarının korunması hakkındadır. Devlet, tarih, kültür ve tabiat varlıklarının ve değerlerinin korunmasını sağlar, bu amaçla destekleyici ve teşvik edici tedbirleri alır.

Yasal dayanaklar

İmar planlarının ikinci hukuki dayanağı ise kanunlardır. Ülkemizde arazi ve arsa düzenlemesi 19. yüzyılın ikinci yarısından itibaren uygulanmaya başlanılmakla birlikte geniş çaplı yasal düzenlemeler II. Dünya savaşıdan sonra yapılmaya başlanmıştır. 1956 yılında yürürlüğe giren 6785 sayılı Kanun ile yapılan düzenlemede AAD'nin %25 noksanı ile dağıtılabileceğine ilişkin hükmün yer aldığı, bu hükmün 1961 Anayasası'nın 38. maddesinde düzenlenen kamulaştırma ile ilgili hükme Anayasa Mahkemesince aykırı bulunarak iptal edilmesi üzerine 6785 sayılı Kanun 11.07.1972 tarih ve 1605 sayılı Kanunla yeniden düzenlenmiş ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında

%25 kesinti yapılabileceğine ilişkin düzenleme ortaklık payı ilkesi getirilerek kanundaki boşluk giderilmiştir.

Daha sonra 03.05.1985 tarihinde 6785 sayılı İmar Kanun'u yürürlükten kaldıran 3194 sayılı yeni İmar Kanunu yürürlüğe konulmuştur. Bu Kanun ile düzenleme ortaklık payı %35'e çıkarılmış ve buna karşılık açılan davayı Anayasa Mahkemesi reddetmiştir. Daha sonra bu oran 2003 yılında yapılan değişiklik ile %40'a çıkarılmıştır. Günümüzde kullanılan DOP oranı ise 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı resmi gazetede Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 9.maddesinde getirilen değişiklikle %45'e çıkarılmıştır. Ülkemizde yürürlükte olan 3194 sayılı İmar Kanununda imar uygulaması 18. maddede açıklanmış ve ayrıca İmar Kanununun 18 inci maddesi uyarınca yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelikle arazi ve arsa düzenlemeleri yapılmaktadır.

Yönetmeliklerden kaynaklı dayanaklar

3194 sayılı İmar Kanunu, imarla ilgili bütün konuları ayrıntıları ile düzenleyemeyeceğinden, teknik konuların ayrıntıları ile düzenlenmesini yönetmeliklere bırakmıştır.

3194 sayılı Kanun'un 44. maddesinde, hangi yönetmeliklerin çıkarılması gerektiği gösterilmiştir. Ancak, 44. maddede sayılanlar dışında da imarla ilgili kanunların uygulanmasını sağlamak üzere çıkarılmış birçok yönetmelik vardır.

Bu yönetmeliklere örnek olarak güncel hallerine bakılmak kaydıyla şunlar verilebilir. 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yapım Yönetmeliği, Plansız Alanlar Yapım Yönetmeliği, Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik gibi (çizelge 4.1).

Çizelge 4.1. Günümüzdeki imar uygulamalarıyla ilgili kanun, yönetmelik, yasa ve tüzükler

İMAR UYGULAMASI İLE İLGİLİ MEVZUAT	
İLGİLİ YASA	RESMİ GAZETE TARİHİ VE SAYISI
3194 Sayılı İmar Kanunu	09.05.1985 / 18749
Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik	22.02.2020 / 31047

Çizelge 4.1. (devam) Günümüzdeki imar uygulamalarıyla ilgili kanun, yönetmelik, yasa ve tüzükler

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği	14.06.2014 / 29030
Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği	03.07.2017 / 30113
Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği	02.11.1985 / 18916
1982 Anayasası 23, 35, 43, 44, 46, 56, 57, 63, 166 Maddeleri	09.11.1982 / 17863
644 Khk	04.07.2011 / 27984
648 Khk	17.08.2011 / 28028
5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu	23.07.2004 / 25531
5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu	04.03.2005 / 25745
5393 Sayılı Belediye Kanunu	13.07.2005 / 25874
5442 Sayılı İl İdaresi Kanunu	18.06.1949 / 7236
775 Sayılı Gecekondu Kanunu	30.07.1966 / 12362
Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği	17.10.1966 / 12428
2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu	23.07.1983 / 18113
6831 Sayılı Orman Kanunu	08.09.1956 / 9402
2872 Sayılı Çevre Kanunu	11.08.1983 / 18132
442 Sayılı Köy Kanunu	7.04.1924 / 68
2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanunu	18.10.1983 / 18195
3621 Sayılı Kıyı Kanunu	17.04.1990 / 20495
Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik	03.08.1990 / 20594
6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	31.05.2012 / 28309
İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Ve 6785 Sayılı İmar Kanunun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun	08.03.1984 / 18335
3290 Sayılı Kanun İle Bazı Maddeleri Değiştirilen Ve Bazı Maddeler Eklenen 2981 Sayılı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik	23.07.1986 / 19173
3573 Sayılı Zeytinciliğin Islahı Ve Yabanilerinin Aşıltilması Hakkında Kanun	07.02.1939 / 4126
6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği	15.12.2012 / 28498
6360 Sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun	06.12.2012 / 28489
2644 Sayılı Tapu Kanunu	29.12.1934 / 2892
Tapu Plânları Tüzüğü	27.08.2008 / 26980
Tapu Sicili Tüzüğü	17.08.2013 / 28738
Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması Ve Planlanmasına Dair Yönetmelik	09.12.2017/30265
Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (Torba Yasa)	10.07.2019/30827
Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	20.02.2020/31045

4.3. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yöntemleri

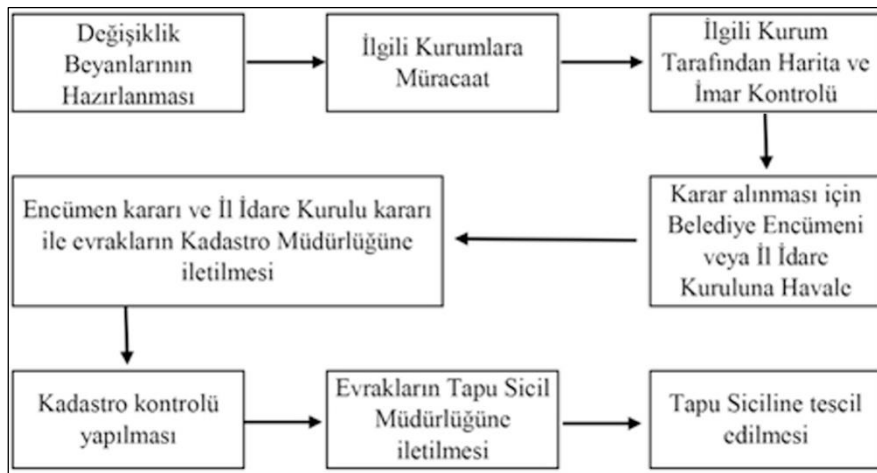
4.3.1. Parsel bazında kullanılan kısmi uygulama araçları

Ülkemizde sağlıklı, modern, kaliteli ve daha yaşanabilir mekânların ve kentlerin oluşması için imar uygulamaları kapsamında isteğe bağlı uygulamalar ve zorunlu uygulamalar olarak iki şekilde gerçekleştirilmektedir.

İsteğe bağlı uygulamalar, parsel sahibi veya sahiplerinin tamamının istemesiyle gerçekleştirilmektedir. Bu uygulamalar sınır düzeltmesi, ifraz, tevhid ve terkdir. Mülk sahiplerinin rızasına bakılmadan yetkili idarece imar planının araziye uygulanması ise zorunlu uygulamalardır. Bu uygulama kamulaştırma değildir.

İsteğe bağlı uygulamalar

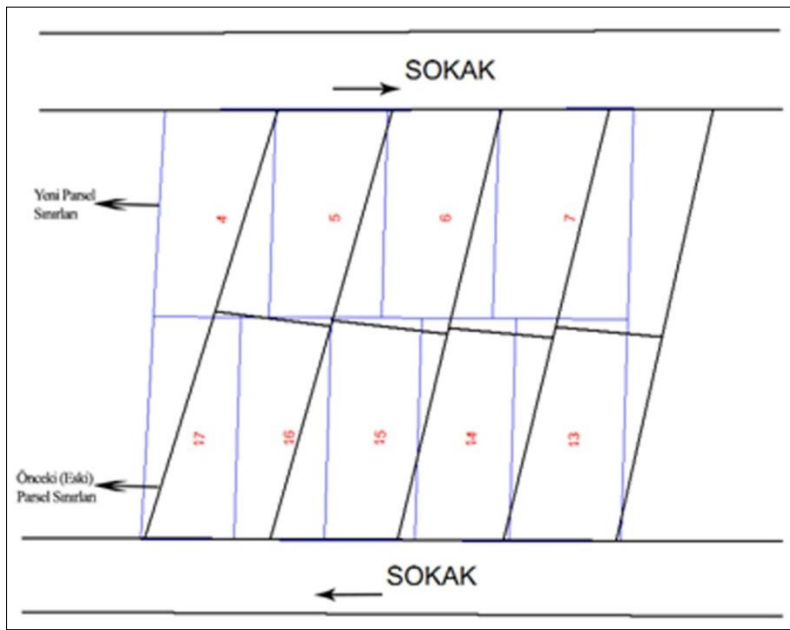
İmar planı sınırları içinde kalan ve imar planının kurallarına göre 19. Madde gereğince hazırlanan parselasyon işlemleri ilgili belediyenin encümen kararı ile onaylandıktan sonra bir ay süre ilan edilir. 3194 sayılı İmar Kanununun 15. ve 16. Maddeleri gereğince yapılan işlemler belediye encümeninin onayı takiben üst yazı ile kontrol için kadastro müdürlüğüne gönderilir. Gerekli kontroller kurum tarafından yapıldıktan sonra işlem gerçekleştirilmek üzere tapuya tescil işlemleri için iletilir (şekil 4.2).



Şekil 4.2. İsteğe bağlı uygulamaların özeti

Sınır düzeltmesi

İki parsel arasında, taşınmazın kullanımını etkileyen sınırın olması ve bunun parsel alanlarının değişmemesi şartıyla ve parsel sahiplerinin anlaşmasıyla gerçekleşen düzeltme işlemidir (şekil 4.3). Elverişsiz sınıra sahip bir parselde binanın yerleştirilmesini zorlaştıran sınırın anlaşma yoluyla düzeltilmesidir veya geçmişten gelen kullanımında binaların uygun olmayan görüntüsünün sınırın parsel sahiplerinin anlaşmasıyla düzeltilmesidir. Sınır düzeltmesi gerçekleştirildikten sonra parsel alanlarının değişmemesi şarttır.



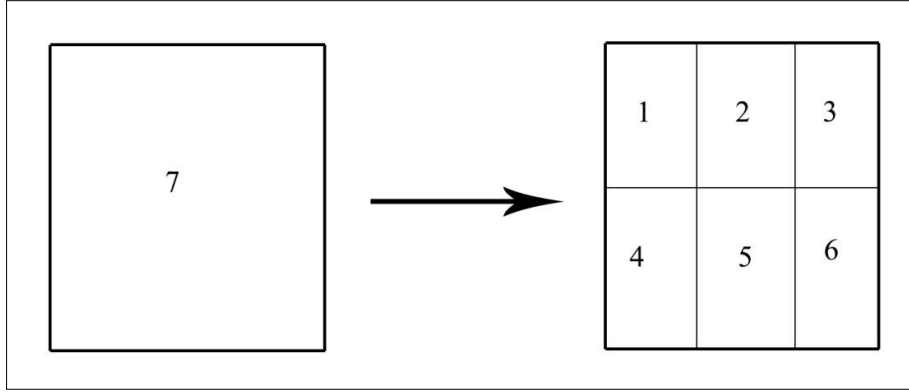
Şekil 4.3. Sınır düzeltmesi

İfraz ve tevhid

Ülkemizde uygulanan bu işlemler sağlıklı imar parsellerinin oluşturulmasında parsellerin düzenlenmesi için kullanılmaktadır. Mevzuatımızda eski 6785 sayılı İmar Kanununun 39. maddesinde ilgili yasal bilgileri yer almaktayken günümüzde 6785 sayılı kanunun yerini alan yürürlükte olan 3194 sayılı İmar Kanununun 15 ve 16. maddeleri ifraz ve tevhid kapsamaktadır. Ayrıca ilgili yönetmelikler imar adalarında uygulanacak ayırma ve birleştirme işlemleri için parselasyon planının tamamlanmış olmasını zorunlu kılmaktadır.

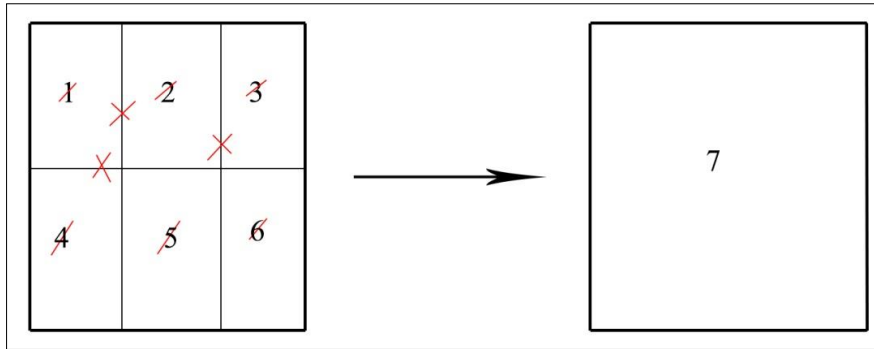
Ayırma işlemi yani ifraz tek parsel olarak tapu kütüğüne kayıtlı taşınmazların ilgili yönetmelik kurallarına uygun olarak birden fazla parçaya ayrılması ve ayrılan parçaların

tescil edilmesi işlemidir (şekil 4.4). Kısaca İfraz işlemi parsel maliklerinin üzerinde anlaştıkları şekilde yola cephesi olan plan kararlarına ve ilgili yönetmeliklere uygun yeni parçalara ayrılmasıyla parsel oluşturma işlemidir. Parselasyon niteliğinde yapılan işlemler imar parsellerini oluşturmak maksadıyla parsellerin içinden yol, meydan, yeşil alan gibi umumi hizmetlere ayrılan yerleri kapsayacak şekilde yapılmaktadır.



Şekil 4.4. İfraz işlemi

Tevhit yani birleştirme işlemi ise üzerinde yapılanma koşulları aynı olan imar parsellerinin daha büyük yapı yapılmak amacıyla birleştirilme işlemidir (şekil 4.5). Kadastro parsellerinde ise bu işlem küçük ve şekilsiz parsellerin malikinin veya maliklerinin istekleri üzerine yapılan birleştirme işlemidir (Aksoy, 2013).



Şekil 4.5. Tevhit işlemi

Bu işlemlerin yapılmasında dikkat edilecek temel husus imar mevzuatına uygun olmalıdır ve ilgili idari kurullarca tespiti ve onaylanmasıyla sonuçlandırılmasıdır. Bunla ilgili mevzuatımızda (10.07.2019-30827 sayılı resmi gazetede Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun) ifraz ve tevhit işlemleri imar planı bulunan alanlarda parselasyon planı tescil edilmişse yapılacağı açıkça belirtilmiştir. Parselasyon planı tescil

edilmiş yerlerde ifraz ve tevhid işlemleri imar planına ve mevzuata uygun olması şartı bulunmaktadır. Merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin yetkisi içindeki kamu yatırımlarında veya kamu mülkiyetine ait alanlarda, parselasyon planının uygulaması mümkün olmayan meskûn alanlar ile koruma amaçlı imar planı bulunan alanlarda ve büyük bir kısmı uygulama imar planına uygun şekilde oluşan imar adalarının geri kalan kısımlarında bu şartlar aranmamaktadır.

İmar planı revizyonu ve imar planı değişiklikleriyle kapanan imar yolları ve kadastro yollarıyla hiçbir şekilde imar yoluna cephesi bulunmayan parseller ayırma işlemine tabi tutulamazlar. Bu tür parseller yola cephesi olan parsellerle birleştirme yolu ile imar planına uygun parsel dönüştürülebilirler. İmar planına uygun parsellere dönüştürülemeyen parseller ise maliklerince mevcut hallerinde kullanılmaya devam edilirler. İmar planlarında ayırık yapılaşma nizamı verilmiş imar adalarında farklı yükseklik ve emsal kararı getirilmiş parseller birbirleriyle birleştirilemezler. Ayrıca birleştirilmesi istenen iki parsel arasındaki kot farkı 3m den az olmalıdır. Ayırma işlemi ile yola çıkışı olmayan parsel oluşturulamaz ancak yola çıkışı olan bir parsel birleştirilerek hisseli olarak imar planına uygun bir parsel dönüştürülebilir. Ayrıca imar planı dışında kalan alanlarda ve imar planı olmayan plansız arazilerde ilgili yönetmeliklerinde tayin edilen miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmemektedir.

2981 sayılı Yasa'da ifraz yapılmasına izin verilmemiş olup, 3194 sayılı Yasa'da İmar düzenlemesi yapılmış alanlarda taşınmaz maliklerinin tamamının muvafakatı ile ifraz ve tevhid yapılabileceği belirtilmiştir. Yetkili idarelerin resen tevhid ve ifraz yapabilmesi için de imar planlarında bu koşulların öngörülmüş olması gerekmektedir. İmar planı bulunan alanlarda ifraz ve tevhidin yapılabilmesi için öncelikle parselasyon planının yapılması gerekmektedir. Danıştay taşınmaz sahiplerinin tamamının muvafakatı sağlanarak tevhit ve ifraz işleminin yapılması gerektiğine ilişkin kararlar vermiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi gereğince imar uygulaması yapılmış imar adalarındaki bölünebilir nitelikteki parseller maliklerinin talebi üzerine hissesiz net olarak bölünebilir. İki ya da daha fazla mal sahiplerinin talepleri üzerine hisseli büyük imar parsellerine dönüştürülebilirler.

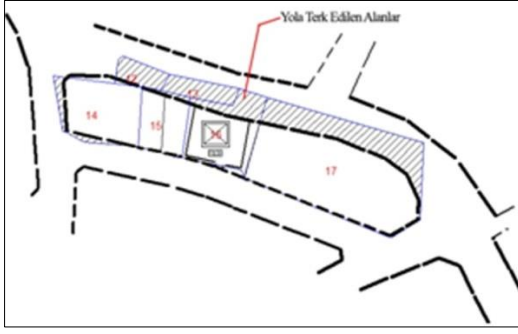
Ülkemizde ifraz ve tevhit işlemlerinde karşılan ve hukuksal hak arayışlarına neden olan bazı sorunlar *ifraz ve tevhit işleminin yapılabilmesi için tüm hissedarların izin vermesi gerektiği* (Danıştay 6. Daire E= 1995/10, K. 1995/1984; Danıştay 6. Daire E=2001/6965, K.2001/196), 2981 sayılı kanuna göre ifraz yapılamayacağı, ifrazın diğer paydaşların izni ile 3194 sayılı kanuna göre yapılabileceği (Danıştay 6. Daire E= 1997/5447, K. 1998/4661) hakkındadır.

Bugüne kadar belediyelerce kolaycılığa kaçılarak imar adasında mülkiyetin DOP kapsamında kalan kamusal kullanımlara giden kısımlarının terk ettirilerek yapılan işlem 3194 sayılı İmar Kanuna aykırıdır. Yaygın olarak bu işlem aynı zamanda hakkaniyet ilkelerine de uymamaktadır. Burada terk işlemi yerine bölgesel ya da imar adası büyüklüğünde uygulama yapılarak kamusal alanlar DOP kapsamında terk edilerek tapu kütüğünde yeni bir sayfa açılmadan kütükten düşürülmelidir. İmar uygulaması yapılmadan zorunlu terk işlemi yapılamaz. Zorunlu işlemler ancak kamulaştırma yoluyla yapılır.

Terk

3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre imar uygulaması yapılması imkânı olmayan ve %50'nin üzerinde yapılaşmasını tamamlamış imar adalarında en fazla her yol cephesine bakan bir parsel olması halinde bu arsalar üzerinde bina yapmak isteyen kişi, belediyeye başvurduğunda, bahse konu olan parselin bulunduğu yere ait imar planı ile kadastr haritası üst üste karşılaştırılır (şekil 4.6). Karşılaştırılma sonucunda arsanın müstakil parsel olmaya uygun olup olmadığı incelenir. Eğer bu şartları sağlıyorsa, parsel ruhsat verilebilmesi için, parselin imar adası dışında kalan ve yola, yeşil alana, çocuk bahçesi gibi yerlere rastlayan kısımlarının bedelsiz olarak terk edilmesi istenir.

Bedelli terk işleminde ise imar planlarının uygulanışı sırasında, imar parsellerinin oluşturulabilmesi için taşınmaz mal maliklerince bedelli olarak taşınmazın tamamının veya bir kısmının imar planına uygun olarak kamu yararına yola, yeşil alana, parka terk edilmesi işlemidir.



Şekil 4.6. Yola terk işlemi

Parselasyon işleminin özel bir şekli olan yola terk işleminde, işleme tabi parselin parsel numarası değiştirilmediğinden bu işlem sonucu tapu kütüğünden yeni bir sayfa açılmaz ve yola giden kısmın yüzölçümü tapu kütüğünden düşülmektedir.

Zorunlu uygulamalar

Zorunlu uygulamalar mülk sahiplerinin rızasına bakılmadan yetkili idarece imar planının araziye uygulanmasıdır. Bu uygulama yöntemine mülk sahibi/sahipleri rıza göstermese de imar parselleri oluşturarak konut yapımına hazır hale getirme gibi zorunluluğu bulunan yetkili idareler mülk sahiplerinin taşınmazlarına müdahale etme imkânına sahip olmaktadır.

Kamulaştırma uygulaması

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre imar planında gösterilen yol, park, çocuk bahçesi, okul, hastane, vb. kamunun kullanacağı veya kamuya hizmet edecek tesislerin üzerine kurulacak özel kişilerin elinde olan arazilerin mülkiyetinin ilgili kamu kuruluşlarına geçmesi gerekebilir. Kamulaştırma özel mülk sahiplerinin elinde olan bu taşınmazların mülk sahiplerinin rızası alınmadan ilgili kamu kuruluşlarına geçirilmesi işlemine denilmektedir.

Kamulaştırma uygulamaları ülkemizde kamuya çok zarar vermiştir. Kamu için gerekli alanlar öncelikle imar uygulamaları ile DOP kapsamında bedelsiz olarak alınmalıdır. Kamunun imar dışındaki alan ihtiyaçları için kamu yararı kararı ile birlikte değeri piyasa şartlarına göre belirlenmiş bedel ödemek suretiyle yapılmalıdır. Bu konudaki tebligatlar yasalara uygun olarak yapılmalıdır.

4.3.2. 3194 Sayılı İmar Kanunu arazi ve arsa düzenlemesi alan eşdeğerliliği yöntemi

Kanunlarımızda açık olarak anlatılmasa da alan eşdeğerliliği yöntemi esas olarak düzenlemeye tabii tutulan tüm arazi ve arsaların bedellerinin eşit olduğu ilkesine dayanmaktadır.

Arazi ve arsa düzenleme modellerinin tümündeki amaç arazi ve arsaların daha ekonomik olarak kullanılması, arazi ve arsaların düzenleme işleriyle sağlanan bazı kamusal yapı tesislerinden yararlanmasını sağlamak ve adı geçen tesislerin yapımı için gereken toprakların sağlanmasıdır. Tüm kamusal kullanışlar için gerekli olan toprakların düzenlemeye katılan parsellerden eşitlik ve hakkaniyet ilkelerine göre işlem yapılması düzenlemenin görevidir. Yerel yönetimlerce ve merkezi yönetimin teşkilatlarınca (valilik, il özel idaresi ve belediyeler) yapılan imar uygulamalarında düzenleme nedeniyle artan değer karşılığında kamuya DOP adı altında kamusal alanlar için yer ayrılır. 10 Temmuz 2019 tarih ve 30827 sayılı resmi gazetede Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 9. maddesinde getirilen değişiklikle DOP oranı %45'e çıkarılmıştır.

Düzenleme sahasındaki tüm parsellerin düzenlemeden sonra aynı oranda değer kazanmaları mümkün değildir. Bunun yanında düzenlemeden önceki bütün parseller aynı değerde değildir.

Alan eşdeğerliliği yönteminde düzenleme sahasındaki tüm parsellerin eşdeğerde olduğu ve düzenlemeden sonra da değer artışlarının eşit olacağı varsayımı kabullenilmiştir.

İmar kanunumuzun arazi ve arsa düzenlemeleri ile ilgili maddeleri gereğince hazırlanan yönetmeliklerinde düzenleme ortaklık paylarının, parsel alanları ile orantılı olacağının belirtilmesinde düzenleme sahasındaki parsellerin önce ve sonra eşit oranda değerleneceği ve birbirleriyle eş değerde olacağı fikrine dayanılarak alınmıştır.

Alan eşdeğerliliği yönteminde, düzenleme içine giren toprakların fiziki ya da ekonomik kıymetleri (m^2 başına) aynı kabul edilmiştir. Alan ölçüsüne göre bir dağıtım yapılırken her parselin değerini aynı kabul etmek doğru bir kıstas olmaz. Köşe başındaki bir arsa ile diğer başka bir taşınmaz malın m^2 değerleri farklıdır. Aynı düşünce başka faktörlerde de dikkate alındığında da tarımsal parseller için de geçerlidir.

Arazi ve arsa düzenlemesi alan eşdeğerliliği yöntemini kullanan ülkelerden biri olan İsviçre’de yerel yönetimler düzenleme işlemi yaparken düzenleme alanlarına giren tüm parselleri birleştirerek kamuya ayrılacak miktarı bu alandan çıkardıktan sonra kalan net imar alanını düzenlemeye giren alanla oranlayarak düzenlemeye katılan tüm maliklere dağıtılır. Uygulama sonucunda parselleri alan olarak verilemeyenlere parsel ederleri verilir. İmar parseli büyüklüğündeki parseller maliklerin izni olmadan bedele dönüştürülemezler.

3194 sayılı İmar Kanununun “Arazi ve Arsa Düzenlemesi” başlıklı 18. maddesini kısaca özetlersek (şekil 4.7); imar sahası içinde bulunan arazi ve arsaların (yapılı veya yapısız) imar ada veya parsellerine dönüşümünde maliklerin muvafakatı aranmaksızın düzenleme işlemini re’sen yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Düzenleme sahası belediye ve mücavir alan dışında ise bu işlemleri yapmaya valilikler yetkilidir. Ayrıca belediyeler veya valiliklerce düzenleme yapılan arazi ve arsaların dağıtımında alınacak düzenleme ortaklık payı düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin %45’ini geçemez.

Düzenleme ortaklık payı kapsamını düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanları oluşturmaktadır.

Arazi ve arsa düzenlemesi kentsel planlama açısından kullanışsız bir yapıya sahip alanların varlığı nedeniyle, kadastro parsellerinin daha ekonomik ve kullanışlı bir yapıya dönüşümünü sağlayan bir araçtır. Bu aracın etkin kullanımı belli kurallara uyularak sağlanmaktadır. İmar Kanununun 18. inci maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlenmesi ile ilgili esaslar hakkında yönetmelik bu konuda temel alınan dayanaktır. 22.02.2020 tarihinde 31047 sayılı resmi gazeteyle yürürlüğe giren “Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkındaki Yönetmelik” in yürürlüğe girmesiyle 02.11.1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır. En son yönetmelikte geçen bazı tanımlar ve uygulamayla ilgi koşullar.

Düzenleme Sahası. imar planı yapılmış kentsel alanlarda düzenleme sınırı geçirilerek düzenlenmesine karar verilen alandır.

Düzenleme Sınırı. Düzenleme ortaklık payına tabi kamu ortak kullanımına ayrılan yerlerle kentsel kullanım alanlarını çevreleyen dış sınırdır.

Düzenleme Ortaklık Payı. Düzenlemeye giren alanın %45'ini geçmeyen ve umumi hizmet ve kamu hizmet alanlarını elde etmek ve/veya düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında ayrılan alanların payıdır.

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı. Düzenlemeye alınan alan içerisinde yasalar gereği kamusal kullanımlara ayrılması gereken alanın düzenlemeye giren alana oranıdır. Düzenleme ortaklık payı oranı, virgülden sonra yedi basamak olarak hesaplanır.

Düzenleme ortaklık payına ait esaslar

Düzenlemeye tabi tutulan alanlar bölgenin ihtiyacı olan ortak kullanım alanların kesintisi %45'ten fazla olamaz. Düzenleme ortaklık payı kesintisinin alınma öncelik sırası aşağıdaki gibidir.

- 1) Yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan
- 2) İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları
- 3) Pazar yeri, semt spor alanı ve şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları.
- 4) Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları
- 5) Otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol
- 6) Kent meydanı, kent parkı, spor alanı
- 7) Belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı
- 8) Teknik altyapı alanı, kamuya ait trafo alanı
- 9)Rekreasyon alanı, mesire alanları ve özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan
- 10) Resmî kurum alanı
- 11) Diğer umumi ve kamu hizmet alanları
- 12) Mezarlık, otogar alanı

Düzenleme sahasında bulunan taşkın kontrol tesisleri ise hazine arazilerinden karşılanır, hazine arazilerinin yeterli olmaması halinde ortak alanlar için ayrılan DOP oranını %45'e tamamlayan fark kadar DOP'tan karşılanır.

Düzenleme sahasında kalan kapanan imar ve kadastro yolları ise toplam düzenleme ortaklık payından düşülür ve DOP oranı öyle hesaplanır. Bu alanların DOP'a konu olan alanlardan fazla çıkması halinde ise artan miktar köy tüzel kişiliği, belediye veya hazine adına adına tescillenir.

Düzenleme ortaklık payına tabi olan alanlarla ilgili Danıştay'a intikal eden bazı sorunlar rekreasyon alanlarının (*Danıştay 6. Dairesi 13.2.2007 tarih ve E=2004/8126, K.2007/841 sayılı kararı*), semt spor sahaları DOP'tan, bölgesel spor alanları KOP'tan (*Danıştay 6. Dairesi 14.4.2004 tarih ve E=2002/6584, K.2004/2274 sayılı kararı*), DOP'tan karşılanması gereken karakol alanından yer tahsis edilmesine ilişkin mevzuatta uyarlılık görülmediği (*Danıştay 6. Daire E= 1998/795, K. 1999/1545 sayılı kararı*), pazar yerinin DOP'tan (*Danıştay 6. Daire E=1995/1737, K.1995/4591 sayılı kararı*), ağaçlandırılacak alanların DOP'tan (*Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu E= 2004/244, K. 2007/2331 sayılı kararı*) karşılanması hakkındandır.

Parselasyon plansız ifraz ve tevhit edilerek tescillenen parseller imar planlarına umumi hizmet alanlarına denk gelerek terk veya bağış edilen alanların toplam parsel alanına oranını DOP'a tamamlayan alan kadar düzenleme ortaklık payı alınabilmektedir.

Bir parselden birden fazla düzenleme ortaklık payı alınamaz. Fakat imar planı kararıyla yapılaşma koşulunda ve nüfusunda artış olması halinde artış olan parsellerden uygulama sonucunda oluşan değer in önceki düzenleme ortaklık payından az olmaması kaydıyla ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı %45'e tamamlanarak ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilmektedir.

Diğer bir taraftan üzerindeki mevcut yapılar nedeniyle DOP kesintisi yapılamayan parsellerden bu kesinti miktarı bedele dönüştürülerek düzenlemenin gerçekleştirilmesi için kamulaştırılmada kullanılır.

Düzenleme ortaklık payı oranı ile düzenlemeye giren alan çarpılarak çıkan alan net alan olarak maliklere verilir. Düzenleme alanı içerisine giren arazilerden daha önce terkin alınmışsa bu miktar DOP'tan düşülür. Bulunan yeni DOP miktarı ilgili parselin alanından çıkarılarak hak edilen imar parseli malikine verilir.

Düzenleme ortaklık payı oranı ile ilgili Danıştay intikal eden bazı sorunlar düzenlemeye giren tüm taşınmazlardan eşit oranda DOP alınması (6. Daire E=2011/7373, K.2013/956, T. 18.02.2013; 6. Daire E= 1998/2317, K. 1998/5615) ve yola terk bulunan parselden farkı kadar DOP alınması gerektiği (6. daire E=1996/1478, K.1997/1367) hakkındadır.

İmar planlarında umumi ve kamu hizmeti alanlarına ayrılan alanların oluşturulması

3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesine göre bu alanlar belirlenmiştir. Yönetmelikteki öncelik sırasına göre DOP'tan oluşturulması gerekmektedir.

Ancak özel mülkiyete konu olan bu taşınmazlar.

1) Arazi ve arsa düzenlemesi yapılarak,

2) Daha önce uygulama yapılmış fakat mevcut veya sonradan yapılan imar planlarında kamu hizmet alanlarına denk gelen taşınmazlarla uygulamada kamu hizmet alanları toplamının %45'ni aşması halinde fazlalık olan kısım ilgisine göre Hazine veya ilgili idarelerin mülkiyetindeki taşınmazlar ile trampa yapılmak ya da satın alınmak suretiyle, ilgili kamu kurum ve kuruluşunca kamulaştırılarak kamu mülkiyetine geçirilmektedir.

Umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlarda özel tesis yapılması

Uygulama imar planında kamu hizmetlerine ayrılıp fakat geçişi sağlanamayan yol, meydan, ibadet yerleri, park ve çocuk bahçeleri hariç olmak üzere özel mülkiyete konu yapı yapılabilecek alanlarda maliklerin tamamının talebi ve ilgili kurumun uygun görmesi halinde özel tesis yapılabilmektedir. İlgili idare imar planındaki kullanım fonksiyonunu ve süresi ve amacı dışında kullanılmamayı, plan değişikliğiyle özel mülkiyete konu fonksiyon getirilemeyeceğini tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtme yaptırır.

Düzenleme ortaklık payını aşan umumi ve kamu hizmet alanlarının elde edilmesi

Düzenleme alanındaki toplumun ortak ihtiyaç alanları düzenleme ortaklık payından karşılanmaktadır. Düzenleme ortaklık payına konu alanların oranı %45'ten fazla çıkması durumunda ise düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra eksik kalan alanlar kamulaştırılarak düzenlenir. Kamulaştırma düzenleme sahasındaki tescil harici alanlardan, belediye mülkiyetindeki alanlardan ya da kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki taşınmazlardan öncelikle bedelsiz karşılanır. Kamulaştırılması gereken mülkiyetlerin arazi ve arsa düzenlemesi işleminin tescilinden itibaren 5 yıl içerisinde kamu mülkiyetine geçirilmesi zorunludur ve bu süre ilgili idarenin gerekçelerini belirtilmesi kararıyla en fazla 1 yıl uzatılabilmektedir.

Yönetmelikte kamulaştırma yapılacak alanların ve kurumların dağılımı

Belediye mücavir alan sınırları içerisinde belediyesi, dışında il özel idaresi tarafından. Yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı, mesire alanları, pazar yeri, semt spor alanı ve şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları, kent meydanı, kent parkı, belediye hizmet alanı, otogar, mezarlık alanı ve belediyelerin hizmet verdiği diğer alanlar.

Hizmeti verecek idare tarafından. Spor alanı, teknik altyapı alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, resmî kurum alanı gibi hem belediyenin hem de diğer kamu kurumlarının kullanımında olabilecek alanlar.

Valilikçe (merkezi idareye bağlı valilik bünyesindeki taşra teşkilatları) veya imar planındaki kullanım amacına göre hizmeti vermekle yükümlü kamu kurumu tarafından. Diğer alanlar imar planındaki kullanım amacına göre kamulaştırılır.

Düzenleme ortaklık payı oranından fazla çıkan miktarla ilgili Danıştay'a intikal eden bazı konuların başında düzenleme alanından kamu alanlarının %40'tan fazla çıkması durumunda önce fazla kısım (kamulaştırılarak) belirlenip sonra DOP'un hesap edileceği (6. daire E=1993/3088, K.1994/2443) gelmektedir.

Düzenleme ortaklık payının alınmadığı durumlar

Düzenlemeye giren parsellerden kamu hizmet ve umumi alanlara denk gelen yerler dışında kalan parselasyon planı yapımında üzerindeki yapılar nedeniyle DOP'un bir kısmının veya tamamının alınamadığı ve bu parselin mevzuata uygun imar parseli olduğu hallerde öncelikle.

a) İlgili belediye/valilik mülkiyetindeki alanlardan ya da hazine alanlarından tahsis yapılarak hisselendirmek

b) Üzerindeki yapı yasalara uygun inşaa edilmiş olması sebebiyle kesinti yapılamıyorsa parselle denk gelen miktarı bedele dönüştürülerek parselasyon planı yapılmaktadır.

DOP kesintisi yapılmaması nedeniyle belediye/valilik veya hazine alanlarından tahsis yapılmak suretiyle hisslendirilen kamu hisseleri yapı sahiplerine rayiç beden üzerinden doğrudan satılır.

Kamulaştırma ile elde edilen taşınmazlar ve kamu hizmetlerine tahsis edilmiş imar planında da aynı kullanımla devam eden kamuya ait taşınmazlardan DOP alınmaz. Bu mülkiyetler parselasyon planıyla imar planında bulunduğu yerde tahsis edilerek kalır. İmar planıyla kamulaştırma amacı dışında kullanılması durumunda düzenlemeye giren parsellerden DOP kesintisi yapılarak dağıtıma tabi olurlar. Bu parseller imar planındaki kullanım amacına ayrılan alandan az ise kalan alan DOP ile karşılanır. Fazla olması halinde ise artan miktar DOP alınarak en yakın yere tahsis edilmektedir.

Daha önce yapılan parselasyon düzenlemeleri nedeniyle DOP alınmış arsa ve araziler DOP hesabına katılmaz. Fakat imar planı kararı nedeniyle yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması nedeniyle artış olan parsellerden uygulama sonucu değerinin önceki değerinden az olmadığı uygulamayı yapan idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu veya Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından parsellerde değer artışı olduğunun raporlanması halinde ilk uygulamadaki DOP oranını %45'e tamamlayan ilave ortaklık payı kesintisi yapılabilmektedir.

Ayrıca önceden yapılmış parselasyon düzenlemeleri nedeniyle DOP alınmış arsa ve arazilerde her türlü imar planı kararıyla yapılaşmada ve nüfusta artış olmasına rağmen

üzerinde mevzuata uygun ruhsatlı yapıların bulunduğu parsellerden DOP kesintisi yapılmaz ve bedeli alınır. Bu parsellerin tapu kaydında da “alınamayan düzenleme ortaklık payı farkına karşılık gelen alan ve alanın değeri kadar bedel ödenmeden yapı ruhsatı alınamayacağı” beyanı düşülmektedir. DOP farkına denk gelen bu alınamayan bedele karşılık gelen ödeme alınmadan bu beyan kaldırılmaz ve yeni bir yapı ruhsatı düzenlenememektedir.

Parselasyon planlarının yapımı ve dağıtım esasları

Parselasyon planlarıyla imar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında aşağıdaki esaslar dikkate alınmaktadır.

- a) Düzenlemeye giren parsellerin tahsisi mümkün olduğunca önceki parselin bulunduğu yerde sağlanır. Düzenlemeye giren parsellerin umumi veya kamu hizmet alanlarına denk gelmesi halinde, teknik zorunluluklar dikkate alınarak en yakın tahsise uygun parsellerden imar parseli tahsis edilir.
- b) İmar planında aksine bir hüküm yoksa imar mevzuatında belirtilen minimum parsel büyüklükleri altında imar parseli oluşturulmaz.
- c) İmar planı ve mevzuata göre koruması mümkün olan yapılar asgari parsel büyüklüğü sağlaması şartıyla tam ve hissesiz bir imar parseline denk gelmesi sağlanmaktadır. Sağlanmaması halinde yönetmeliğin 16ncı maddesine göre tahsis ve bedel işlemleri yapılmaktadır.
- d) Kamu kurumlarına ait taşınmazdaki hisseler kamu yatırımlarının yürütülmesi amacıyla müstakil bir imar parselinde toplanabilir.
- e) Düzenleme alanında kalan hisseli parseller hisse sahiplerinin muvafakatıyla veya ilgili idarece arazideki fiili kullanım durumunun tespit edilmesi halinde muvafakat aranmaksızın imar planında aksine bir hüküm olmaması halinde asgari alan büyüklüğünü sağlamak şartıyla müstakil hale getirilebilmektedir.

f) Mülkiyet sahiplerine tahsis edilen miktar asgari imar parselinden küçük olması veya teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilememesi halinde verilmesi gereken miktar tek bir imar parselinde hisselendirilir.

g) Arazideki mevcut yapılar imar planına ve mevzuata uygunsa imar parselleri bu yapıları dikkate alınarak oluşturulur.

Bu konuda Danıştay'a intikal eden konu başlıkları aynı yerden imar parselinin verilememesi (6. daire E=1997/810, K.1998/460; 6. daire E=1992/1325, K.1993/832; 6. Daire E=1998/426, K. 1999/479), 18. maddeye göre hisseli mülkiyetin hissesiz ferdi mülkiyete dönüştürülemeyeceği (6. daire E=2008/9022, K.2010/6191), davacının hissesinin kendisine müstakil ya da hisseli bir yer verilmesine yetecek büyüklükte olmasına karşın bu hissenin bütünüyle bedele dönüştürülmesi imar mevzuatına aykırı olduğu (6. daire E=1993/4147, K.1994/3075; 6. Daire E= 1996/5651, K. 1997/5364) hakkındadır.

Parselasyon planlarının onayı

Harita mühendisi (idare veya taşınmaz sahipleri tarafından yetkilendirilen) tarafından hazırlanan imzalı parselasyon planı içeren dokümanlar onamaya yetkili idareye sunulur. Sunulan planlar idarece uygun bulunması durumunda idarenin görevlendirdiği yetkili harita mühendisleri tarafından imzalanır. Ayrıca DOPO hesabı ve tescile esas dağıtım cetveli ilgili idarenin onaya yetkili birim amiri tarafından da onaylanır ve onamaya yetkili karar organına sevk edilir.

Parselasyon planları.

- Büyükşehir belediyesi tarafından yapılması halinde belediye encümeni kararı ile ilçe belediyesince yapılması halinde ilçe belediye encümeni kararı ve büyükşehir belediyesi encümeni kararı ile
- Diğer belediyelerde belediye mücavir alanları içinde belediye encümeni kararı, dışında ise il idare kurulu kararı veya parselasyon planlarını onaylamaya yetkili idarenin onayından sonra yürürlüğe girmektedir.

Bu parselasyon planları bir ay süresince onaylayan idareye göre belediyede veya valilikte askıya çıkar ve aynı zamanda internet sitesinde de yayımlanır. Bu süre boyunca herhangi bir itiraz olmaması durumunda planlar kesinleşir. İtirazlar olması ve ilgili idarece uygun bulunmaması durumunda ilgili gerekçelerin belirtildiği idare kararıyla parselasyon planı kesinleşir. İtirazların uygun bulunması ve gerekli düzenlemeler yapıldıktan sonra tekrar hazırlanan parselasyon planı ilgili idare tarafından onaylanarak askı ve kesinleşme süreci yeniden başlatılır.

İdare onayı ve askı işlemlerinden sonra kesinleşen plan ilgili kadastro müdürlüğünce kontrol edilerek onaylanır ve tapu müdürlüğünce tescil edilmektedir.

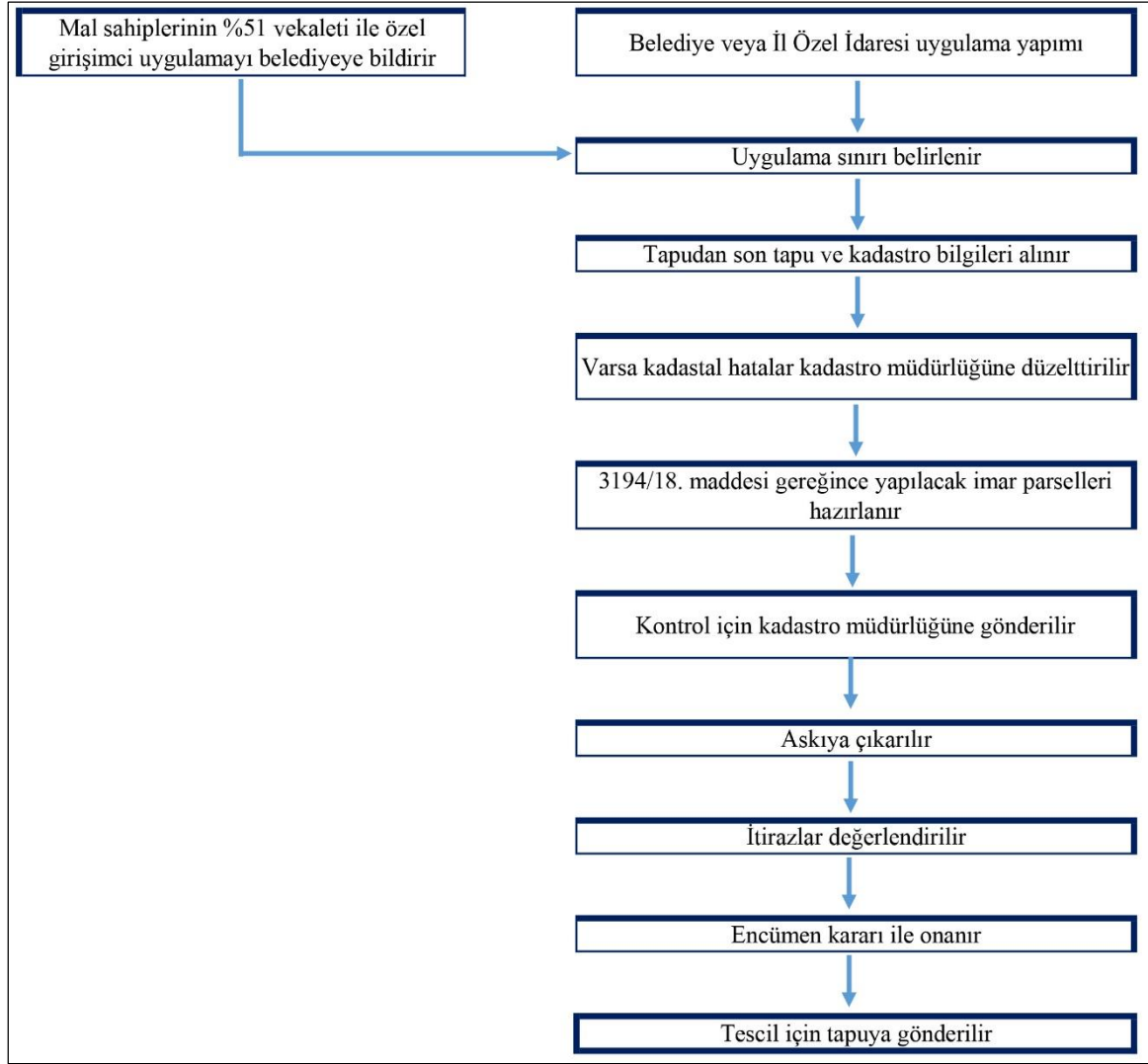
Parselasyon planlarının onayı hakkında Danıştay'a intikal eden sorunlardan biri dava konusu parselasyon planının onay için Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na gönderilmeden ilçe belediyeleri tarafından (6. Daire E= 2008/9801 K.2010/6525 T. 22.6.2010) onaylanmasıdır.

Mahkeme kararıyla iptal edilen parselasyon planları

Parsel bazlı iptal kararı varsa mahkeme kararında yapılabiliriyorsa sadece o parseller üzerinde düzeltme yapılır. İptal kararına konu parselde diğer parsellerde etkilendiğinden düzeltme yapılamıyorsa etkilenen diğer parseller dikkate alınarak veya uygulama alanının tamamında yeni bir parselasyon planı yapılarak düzeltme yapılır.

Parselasyon planının, planı onaylayan encümen kararının ya da ilgili kurum onayının mahkeme kararıyla iptal edilmesi durumunda parselasyon planında önceki kök parsellere dönülmesi gerekmektedir. Fakat uygulama alanında iptal edilen parselasyon planı sonucunda oluşan imar parselleri üzerinde; ihdasen oluşan taşınmazların satışı, yapı ruhsatı, kat irtifakı, kat mülkiyeti gibi tasarruflarda bulunulması halinde, bu tasarruflar ve mahkemenin iptal gerekçeleri de dikkate alınarak geri dönüşüm işlemleri ile birlikte aynı anda yeni bir parselasyon planının yapılması zorunludur.

Diğer bir taraftan mahkeme kararıyla iptal edilen imar uygulamalarında bedele dönüştürme işlemi varsa alınan bu bedel yapı sahibine değerlendirme oranına göre hesaplanarak iade edilir veya yeni yapılacak parselasyon planına göre çıkacak değer üzerinden mahsuplaştırılır.



Şekil 4.7. Türkiye’de arazi ve arsa düzenlemesi (İmar Kanunu güncel 18. madde uygulama yöneteliği, 2020)

4.4. Ülkemizde İmar Uygulamalarının Sorunları

Her kişi ya da kuruluş sahip olduğu taşınır ve taşınmaz mal varlığı için haklı gerekçelere sahip olmalıdır. Mülkiyete dayalı işlerde de temel çıkış noktası adalet olmalıdır. Toplumun ortak çabalarından doğan ayrıcalıklı değerlere toplumun sahip olması gerekir.

Konumuz arazi ve arsa düzenlemesi olduğunda toprağın kentsel arsa haline geliş aşamasındaki sorunların irdelenmesi imar uygulamalarının sorunlarının ortaya konmasını sağlayacaktır.

Toprağın artırılmaz bir kaynak oluşu onun tekelleri rantlara konu olmaması gerektiği savını açıkça ortaya koymaktadır.

Toprağın kentsel arsaya dönüşümünde ilk kural arazinin kentsel alana girmesidir. İkinci koşul alt yapı ile donatılması, üçüncü koşul ise planlama ile arazinin kullanım şeklinin belirlenmesidir.

Belirlenen aşamalarda mülk sahibinin hiçbir katkısı olmadığı halde arazinin değeri yüzlerce misli artmıştır. O halde artan değer kimin olacak, nasıl ve ne şekilde kimler tarafından paylaşılacaktır.

Toprağın tarımsal yapıdan kentsel arsaya dönüşüm aşamasında gerçek değer artışı nedir. Bunun için bilimsel ve objektif değerlendirmeler yapacak bilimsel kuruluşlar oluşturulması gereklidir. Ülkemizde konusu arazi ve arsa değerlendirilmesi olan bilimsel kuruluşlar oluşturulmamıştır.

Arazi ve arsa düzenlemesi nedeniyle arazi ve arsalarda artan değer kamuya kentsel donanımlarda kullanılmak üzere mülk sahiplerinden alınırken haklı gerçeklere sahip olmalıdır.

Kamuya sunacağı hizmetler için gerekli olan kentsel topraklara her kadastral mülkün ortak ve eşit orandaki katkılarıyla sahip olmalıdır.

Ülkemizde Tarık ve Ebniye Nizamnamesinden (1864) bugüne kadarki tüm imar kanunlarımızda ve halen yürürlükte olan 3194 sayılı İmar Kanununda uygulamalarına ilişkin maddeler hep alan eşdeğerliliği yöntemine göre düzenlenmiştir.

Düzenleme alanındaki tüm parsellerin alacağı ve düzenleme sonunda da eş değerde değer artışı olacağı var sayılarak devamlı % kaç oranında alan kesintisi yapılacağı üzerinde durulmuştur.

Düzenleme ortaklık payı alınmasının gerekçesi düzenleme dolayısıyla oluşacak değer artışları olmasıdır.

Yürürlükte olan İmar Kanununun 18. maddesine göre düzenleme alanındaki parsellerden %45'lere varan kesinti yapılabilmesi için parsellerin değerlerinin en az %81,8 (45/55) oranında artması gerekir.

Farklı büyüklük ve konumdaki kadastral mülkiyetlerin, plan kararlarına göre aldıkları farklı kullanım türleri, biçimleri ve kentsel mekândaki farklı konumlarına göre objektif ve bilimsel yöntemlerle değerlerindeki artış oranı belirlenmeden doğrudan doğruya %45'lik bir kesinti önerilmesinin hiçbir bilimsel dayanağı yoktur.

Bu temel yanlışlık ısrarla bir asırdan fazla bir zamandır devam ettirilmektedir.

Tarımsal toprağın, mülk sahibinin hiçbir katkısı olmadan kentsel arsaya dönüşümünde meydana gelen değer farklılaşması bilimsel olarak uygulamaya eşit oranlarda yansıtılmayışı arsa spekülasyonuna neden olmaktadır. Bir yanda eksilen değerler nedeniyle mülk sahipleri zarar görürken, diğer yandan yüzlerce misli değer artışı tamamen arsa geliştiricilerinin elinde kalmaktadır. Nimet ve külfetler hakça paylaşılmamaktadır.

Kamu, uygulama nedeniyle değerlerinde farklılaşmaya neden olduğu parsellerden değer kaybı olanlara tazminat ödemediği gibi hizmetleri nedeniyle değerlerinde artışa neden olduğu parsellere kamu için gerekli alanlar nedeniyle bedel ödemek zorunda kalmaktadır.

Yürürlükteki İmar Kanununa göre yapılan imar uygulamalarında.

Kentsel alan içerisinde kamu hizmetlerine yer ayırabilmek için hareket eden kentsel arsanın fiziksel bütünlüğü garanti altında değildir.

Kentsel arsanın kent içinde dolaşımı esnasında sahip olması gerektiği yapı hakkı (imar hakkı) belirlenmediğinden farklı alanlarda farklı yapı haklarına sahip olabilmekte, bu nedenle bazen planlanan alan geneline göre taşınması gerekli yapı hakkının altında yapı hakkına sahip alanlarda konumlanabilmektedir. Bunun tam tersi de mümkündür.

Kentsel arsanın fiziksel bütünlüğü yanında yapı hakkı da belirsizlikler taşımaktadır.

Kamu hizmetlerine yer ayırabilmek için gerektiğinde küçülen, yer değiştiren, kentsel arsa farklı değerdeki alanlarda da konumlanabildiğinden bazen değer kaybı bazen de haksız kazanç doğmaktadır. Hiçbir bireysel mülk kamusal kullanışlara ayrılacak alanlar nedeniyle fiziksel olarak ortadan kalkmadan uygulama alanlarında yüz ölçüm kayıpları değer ve imar hakkı kayıpları mülklerin tümüne eşit oranda dağıtılabilmelidir.

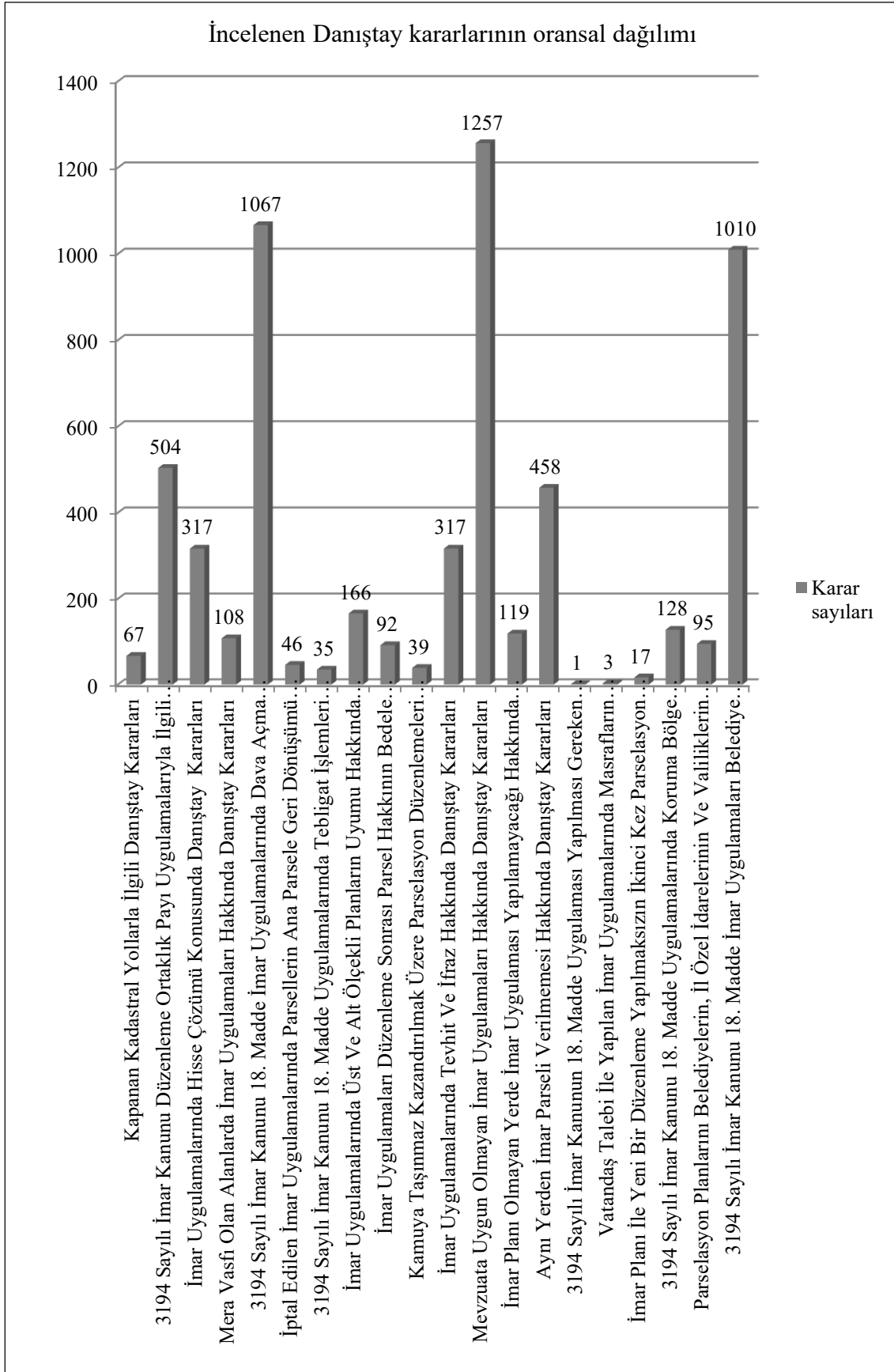
20.02.2020 tarihli 7221 sayılı yasa 12. maddesinin 5. paragrafında değer artışının tespiti ve artan değer paylaşımı mevcut planlı alanda 1000 m²'den küçük olmayan imar adalarında yapılacak plan değişikliklerini kapsayacak şekilde düzenlenmesi AAD düzenlemeleri, DOP'un gerekçeleri ve planlamanın bütünselliği ile ilgili yeni sorunlara neden olacaktır. 3194/18.maddesinin geçerli uygulama yönetmeliğinin 4.maddesi ile çelişen yeni düzenleme artan değer öncelikle sosyal donatılara ayrılması gerektiğini göz ardı ederek doğrudan nasıl paylaşılacağını yasallaştırarak mülkiyet hakkına haksız ve hukuksuz müdahalenin önünü açmıştır. Plan değişikliklerinin en az beş dakikalık yürüme mesafesi yarıçaplı alanda (yaklaşık 30 ha) yapılarak değer artışı nedeniyle kamuya aktarılması gereken sosyal donatı alanları ve açık alanların dengeli dağılımı sağlanarak bedel eşdeğerliliği yöntemine geçilmesi sağlanabilirdi. Böylece mevcut uygulama nedeniyle oluşacak sorunların büyük bir kısmı önlenerek İdari Yargının mülkiyet kaynaklı dava dosya yükü oldukça azaltılabilirdi.

4.4.1. 3194 sayılı İmar Kanununun alan eşdeğerlilik yöntemine dayalı 18. maddesinin uygulaması ile ilgili İdari Yargıda görülen uyuşmazlıklar

İdari Yargıda görülen yaklaşık 5846 uyuşmazlık konularına ait (kararlar için Bkz. EK.1) 3194 sayılı imar kanunu hakkındaki mahkeme kararlarına göz atılmış ve bu kararlardan 100 tane imar uygulaması kararı detaylı incelenmiştir. İncelenen 100 tane 3194 sayılı imar kanunu 18. Madde uygulaması hakkındaki Danıştay kararlarından tezle ilgili konu başlıkları altında sunulmuştur. İncelenen Danıştay kararların konu dağılımına baktığımızda en çok Danıştay'a intikal eden konular “Mevzuata Uygun Olmayan İmar Uygulamaları”, “3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde İmar Uygulamalarında Dava Açma” ve “3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde İmar Uygulamaları Belediye Encümeni Kararları” dır. Bu konular halkın ya da kurumların en problem yaşadığı mağdur olduğu alanlardır. Aşağıdaki çizelge 4.2 ve şekil 4.8'de incelen kararın sınıflandırılmasından doğan oranlar sunulmuştur.

Çizelge 4.2. İncelenen Danıştay kararlarının başlıca konu dağılımları (Lexpera.com, 2018; Danıştay Başkanlığı, 2017)

	İncelenen Danıştay kararlarının konu başlıkları	Karar sayıları	Karar Sayı oranları (%)
1	Kapanan kadastral yollarla ilgili danıştay kararları	67	1
2	3194 sayılı imar kanunu düzenleme ortaklık payı uygulamalarıyla ilgili danıştay kararları	504	9
3	İmar uygulamalarında hisse çözümü konusunda danıştay kararları	317	5
4	Mera vasfı olan alanlarda imar uygulamaları hakkında danıştay kararları	108	2
5	3194 sayılı imar kanunu 18. madde imar uygulamalarında dava açma hakkında danıştay kararları	1067	18
6	İptal edilen imar uygulamalarında parsellerin ana parsele geri dönüşümü hakkında danıştay kararları	46	1
7	3194 sayılı imar kanunu 18. madde uygulamalarında tebligat işlemleri hakkında danıştay kararları	35	1
8	İmar uygulamalarında üst ve alt ölçekli planların uyumu hakkında danıştay kararları	166	3
9	İmar uygulamaları düzenleme sonrası parsel hakkının bedele dönüştürülmesi hakkında danıştay kararları	92	2
10	Kamuya taşınmaz kazandırılmak üzere parselasyon düzenlemeleri hakkında danıştay kararları	39	1
11	İmar uygulamalarında tevhit ve ifraz hakkında danıştay kararları	317	5
12	Mevzuata uygun olmayan imar uygulamaları hakkında danıştay kararları	1257	22
13	İmar planı olmayan yerde imar uygulaması yapılamayacağı hakkında danıştay kararları	119	2
14	Aynı yerden imar parseli verilmemesi hakkında danıştay kararları	458	8
15	3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulaması yapılması gereken yerlerde 2981/ek-1 e göre uygulama yapılamayacağına dair danıştay kararları	1	0
16	Vatandaş talebi ile yapılan imar uygulamalarında masrafların karşılanması hakkında danıştay kararları	3	0
17	İmar planı ile yeni bir düzenleme yapılmaksızın ikinci kez parselasyon yapılması hakkında danıştay kararları	17	0
18	3194 sayılı imar kanunu 18. madde uygulamalarında koruma bölge kararlarına uyulması hakkında danıştay kararları	128	2
19	Parselasyon planlarını belediyelerin, il özel idarelerinin ve valiliklerin resen yapma yetkisi hakkında danıştay kararları	95	2
20	3194 sayılı imar kanunu 18. madde imar uygulamaları belediye encümeni kararları hakkında danıştay kararları	1010	17
	TOPLAM	5846	



Şekil 4.8. İncelenen Danıştay kararlarının oransal dağılımı (Lexpera.com, 2018; Danıştay Başkanlığı, 2017)

5846 adet Danıştay kararlarının incelenmesi sonunda 3334 adet %57 oranında kararın usulde yapılan hatalarla ilgili olduğu görülmektedir.

İmar uygulamalarına yapılan itirazların reddinden sonra vatandaşların hukuksal hak arayışlarından başka çıkar yol yoktur.

Kararların 1067 adedi yani %18'lik büyük bir pay dava açma ile ilgilidir. Yöntemin hukuki belirsizliklere sebep olduğu görülmektedir. Bu durum mevcut alan eşdeğerliği yönteminin büyük oranda çözümsüzlüğe neden olduğunu göstermeye fazlasıyla yeterlidir.

İncelenen kararların 1257 adedi yani %22'lik oranı mevzuata uygun olmayan imar uygulamaları ile ilgili olması 18. Madde alan eşdeğerliği yönteminin yeterince anlaşılamadığı gözlenmektedir. Farklı yoğunluk, değer ve alan katmanlarından oluşan kentsel alanın tek tip çözüm önerisi ile hukuki ve hakça sonuçlar üretilmediğini göstermektedir.

Kararların 1010 adedi %17'lik dilimi ise encümen kararlarının tutarsızlık, olumsuzluk, çözümsüzlük gibi sonuçlar doğurması, idari yapının henüz uygulama yöntemine tam hâkim olmadığını, aynı zamanda yöntemin idari yapıyı çözümsüzlüğe sürüklediğini göstermektedir.

Düzenleme ortaklık payı (DOP) sosyal donatı alanlarının kamu eline geçmesi için düzenlemeye giren parsellerden alınan miktar konusunda da %9 oranında 504 kararın olması mevcut uygulama yönteminde hakçalık ilkesinin çalışmadığının göstergesidir.

458 karar ve %8'lik oranla düzenlemeye giren parseller, düzenlemeden sonra kendi parsellerinin üzerinden veya yakınından parsel verilmemesi ile ilgilidir. Yine bu durumda yöntem hakçalık ilkesinin çalışmadığını göstermektedir.

317 adet karar ve %5'lik oranın hisse çözümü ile ilgili olması yöntemin arazi sahiplerini bir araya getirerek taslak bir çözüm üzerinde anlaşma imkânı tanımadığını göstermektedir. Oysa tüm gelişmiş ülkelerde bu yöntem yıllarca kullanılmaktadır.

Yine 317 karar ve %5'lik oranın ifraz ve tevhit ile ilgili olması, idarelerin parsel bazında çözümlerle kente kazandırılması gereken sosyal donatı alanlarını almadıklarını, farklı

miktarlarda sosyal donatı kesintisi yaparak adaletsizliğe ve eşitsizliğe neden oldukları görülmektedir.

Yargının (Danıştay ve idari mahkemeler) on binlerce karar alması sorunları çözmemektedir. Çünkü uygulanan mevcut alan eşdeğerliliği yöntemi sürekli sorun üretmektedir. Eğer gerçekten çözüm üretmek istiyorsak sorunu kökünden çözmek için imar uygulama yöntemini tamamen değiştirmek gerekir.

Mevcut arazi ve arsa düzenleme sisteminin yasal sorunlarının tespitinde incelenen Danıştay kararlarının konu başlıkları ve içerikleri aşağıdaki gibidir.

1) Kapanan kadastral yolların nasıl bir işleme tabi tutulacağı hakkında Danıştay kararları

- Kapanan yolların DOP'tan fazla olan kısımları ancak belediye adına tahsis edilebilir. Eğer umumi hizmet alanlarından idarenin elde ettiği taşınmaz fazla ise ancak o zaman Anayasa Mahkemesi kararına yansıyan diğer ihtimaller doğrultusunda kullanılabileceği (yani 2644 sayılı yasanın 21. maddesine göre belediye adına tescil edilir, gerekirse satabilir.) (6. Daire E=2012/1904, K.2013/6299, T. 5.11.2013)
- Kamu alanlarına ayrılan yerler toplamından kapanan yollar (kadastral yollar) gibi alanların miktarı düşüldükten sonra kalan miktarın parselasyona giren parsel maliklerinden eşit olarak da alınması gerekir. 3194/18 ile 2981/10 maddesi uyarınca belediyelerin kapanan yolları kendi adına parsel oluşturması ve böylece parselasyona giren taşınmazlardan daha fazla düzenleme ortaklık payı alınmasının mümkün olmadığı hakkında (6. Daire E=1998/6273, K. 1999/6359)
- Düzenleme alanındaki kapanan kadastral yolların düzenleme alanının ihtiyacı olan umumi hizmet alanlarında kullanılması gerekirken bu alanlar karşılığı belediye adına imar parseli oluşturulması hakkında (6. Daire E=2008/12540 K.2010/9716 T.22.10.2010)
- Yol fazlasının 3194/17 e göre işlem yapılarak satılmasında hukuka uyarlılığın olmadığı hakkında (6. Daire E= 1993/1333, K. 1994/1194)
- 3194/17 maddesine göre bedelsiz geri vermenin söz konusu olmadığı hakkında (6. Daire E= 1997/1847, K. 1998/760)

2) Düzenleme ortaklık payı (DOP) uygulamaları ve karşılaşılan sorunlarla ilgili Danıştay kararları

- Rızai terk (yola terk-kamuya terk) 16. md'ye göre yapılan işlemler imar uygulaması değildir. İkinci kez aynı parselden kesinti yapılmasını engellemez. (Ancak daha önce yapılan kesintiler dikkate alınır, fark kadar kesinti yapılır.) (6. Daire E=2011/3813, K.2012/447, T. 6.2.2012)
- DOP için %40 varan oranda kesinti alınamaması hukuka uygundur (%40 henüz yönetmeliğe girmemiştir.) (6. Daire E=2008/5856, K.2010/3899, T. 16.4.2010)
- DOP yanında KOP alınacağı (6. Daire E=2008/5832, K.2010/3900, T. 16.4.2010)
- 18 uygulaması ile aynı parselden ikinci kez DOP alınamaz (6. Daire E=2009/8585, K.2010/167, T. 18.1.2010)
- DOP'ta oluşturulması gereken alanlardan maliklere tahsis yapılamaz (6. Daire E=2006/2217, K.2008/2361, T. 16.4.2008)
- 18.maddeye göre bir parselden ikinci kez DOP alınamaz ancak düzeleme yapılabilir. İmar planı ile yeni bir düzenleme yapılmasını gerektirecek bir neden ortaya koymaksızın yeni bir imar uygulaması yapılamaz. (6. Daire E=2006/991, K.2008/968, T. 15.2.2008)

2.1) DOP'tan karşılanabilen alanlar ve karşılanamayan alanlarla ilgili problemler ve Danıştay kararları

- Rekreasyon alanları DOP'tan karşılanamaz (Lokanta, kafe, gazino yapılabildiği için). (6. Daire E=2004/8126, K.2007/841, T. 13.2.2007)
- Semt spor sahaları DOP'tan, bölgesel spor alanları KOP'tan karşılanacağı hakkında (6. Daire E=2002/6584, K.2004/2274, T. 14.4.2004)
- Düzenlemeye giren okul alanından DOP kesilemeyeceği hakkında (6. Daire E=2001/2999, K.2003/1045, T. 19.2.2003)
- DOP'tan karşılanması gereken karakol alanından yer tahsis edilmesine ilişkin mevzuatta uyarlılık görülmediği hakkında (6. Daire E= 1998/795, K. 1999/1545)

- Pazar yeri de 3194 sayılı kanunun 18. maddesine göre umumi hizmetlere ayrılan yerlerden olduğu ve pazar yerinin DOP'tan karşılanabileceği hakkında (6. Daire E=1995/1737, K.1995/4591)

Üzerinde yapılaşma hakkı olan alanda ağaçlandırılacak alan ve DOP uygulaması.

- İmar planında belli koşullarda yapılaşma olanağı getirilmek suretiyle ağaçlandırılacak alan olarak belirlenen taşınmazın, düzenleme ortaklık payına ya da yönetmeliğin anılan 12. Maddesi kapsamında değerlendirilmemesi hakkında (6. Daire E= 1995/87, K. 1995/4542)

Üzerinde yapı olmayan alanda ağaçlandırılacak alan ve DOP uygulaması.

- Ağaçlandırılacak alanların DOP'tan karşılanması gerektiği hakkında (Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu E= 2004/244, K. 2007/2331)
- Mezarlık (ağaçlandırılacak alan) DOP'tan karşılanması hakkında (Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu E= 2014/63, K. 2016/1023)

2.2) DOP uygulaması ve korunması gereken yapılarla ilgili problemler ve Danıştay kararları

- Uygulama sırasında korunmasında sakınca olmayan yapılar bir imar parseli içinde bırakılabilir. DOP için bahçesinden, boş yerinden yer alınabilir (6. Daire E=1999/1445, K.2000/91, T. 17.1.2000).
- Hibe adıyla yeşil alan için yapılan terkin kamu alanı için yapılan bedelsiz terkten ayrı düşünülemez ve bu miktarın DOP'tan düşülmesi gerekir (6. Daire E=2003/493, K.2004/3850, T. 16.6.2004).
- Kadastro ve imar parselleri üzerinde bulunan binanın korunması gerektiği takdirde bina düzenleme sırasında imar parseli içinde bırakılabilir (6. Daire E=1998/7510, K.2000/88).

2.3) DOP oranı ile ilgili problemler ve Danıştay kararları

- DOP oranının %35-%40 olarak sabit olmadığı %35'e , %40'a kadar bölgedeki kamu ihtiyaçlarını karşılayacak miktar kadar olduğu hakkında (6. Daire E=1990/5, K.1991/2101)
- Düzenleme alanında kamu alanlarının %40'tan fazla çıkması durumunda önce fazla kısım (kamulaştırılarak) belirlenip sonra DOP'un hesap edileceği hakkında (6. Daire E=1993/3088, K.1994/2443)
- Yola terk bulunan parselden farkı kadar DOP alınması gerektiği hakkında (6. Daire E=1996/1478, K.1997/1367)
- Daha önce yapılan rızai terkle düzenleme sırasında dikkate alınarak %35'e (günümüzde %45'a) tamamlanması işlemi hakkında (Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu E= 2005/3220, K. 2009/35)
- Düzenlemeye giren tüm taşınmazlardan eşit oranda DOP alınması gerektiği hakkında (6. Daire E=2011/7373, K.2013/956, T. 18.02.2013)
- Düzenleme ortaklık payının farklı oranlarda alınması hakkında (6. Daire E= 1998/2317, K. 1998/5615)
- DPO'un %35'e kadar olması hususunda (6. Daire E= 1988/2044, K. 1988/1481)

2.4) DOP'un eşit alınmaması problemleri ve Danıştay kararları

- DOP herkesten eşit alınmadığında 3194/18 düzenlemesinde hukuka uyarlık bulunmadığı hakkında (6. Daire E=2010/10067, K.2014/733 T. 5.2.2014)
- Düzenleme ortaklık payının eşit oranda alınması gerektiği hakkında (6. Daire E= 1997/6950, K. 1998/5903)

3) İmar uygulamalarında hisse çözümü konusu hakkında Danıştay kararları

- 18. maddeye göre hisseli mülkiyetin hissesiz ferdi mülkiyete dönüştürülemeyeceği hususunda (re'sen) (6. Daire E=2008/9022, K.2010/6191, T. 15.6.2010)

- Hisselerin ferdileştirilmesi 18. maddeye göre yapılamayacağı, ıslah imar planı olmayan yerde 2981/Ek-1 uygulanamayacağı hakkında (6. Daire E= 1998/1233, K. 1999/1112)
- Kadastral parselin küçük bir bölümüne fabrika inşa eden davacıya bu parsel komşu olan parsellerden pay verilmesinin mevzuata aykırı olmadığı hakkında (6. Daire E=1998/4543, K.1999/4156)
- Parselasyon planının yapıldığı süreçte ilgili taşınmazların müşterek mülkiyette bulunduğu halde parselasyon işlemi sonucunda müşterek olarak mülkiyetin tahsisi yapılmadığı hakkında (6. Daire E= 1998/2193, K. 1998/5507)

4) Mera vasfı olan alanlarda uygulama ile karşılaşılan problemler hakkında Danıştay kararları

- Meraların mera vasfı değişmeden uygulama içine alınamayacağı (6. Daire E=2006/1662, K.2008/2479, T. 22.4.2008)
- Mera vasfının kaybedilmesi hakkında (6. Daire E= 2006/5630, K. 2008/423)

5) Uygulamada dava açma ile ilgili sorunlar hakkında Danıştay kararları

- 18. madde uygulamasına ancak ilgili mal sahiplerinin dava açabileceği hakkında (6. Daire E=2005/1982, K.2007/5267, T. 28.9.2007)
- Dava açma süresi hakkında (6. Daire E= 1993/54, K. 1993/5183)
- İmar uygulamaları sonucu uğradığı mağduriyetin giderilmesi için gerekli işlemlerin yapılmasına ilişkin 2577 sayılı kanunun 10. maddesi kapsamında yaptıkları başvuru ve ilgililerce mülkiyet hakkına dayalı olarak her zaman işlem tesisi talebiyle başvurulabileceği açık olduğu hakkında (Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu E= 2014/806, K. 2015/3509)
- Arazi ve arsa düzenleme uygulamasının iptalini istemek için usule aykırı olarak verilen dilekçenin red kararı alması ve davanın süresi içinde yenilenmediğinden süre aşımı nedeniyle reddine karar verilmesi hakkında (6. Daire E= 2013/3385, K. 2013/7004)

- Defterdarların hazine adına dava açmada yetkili olduğu hakkında (6. Daire E= 2003/5731, K. 2005/1938)
- Revizyon plan uyarınca yapılan parselasyonla kendisine herhangi bir imar parseli verilmesi mümkün olmayan, uyuşmazlık konusu taşınmazla, üzerinde ruhsatsız olarak yapılan yapı dışında herhangi bir mülkiyet ilişkisi veya bağı, af yasasından doğan bir hakkı da bulunmayan davacının dava konusu işlemlerle hukukun korunması gerekli menfaat ilişkisi olmadığından dava açma ehliyeti bulunmadığı hakkında (6. Daire E= 1997/6901, K. 1998/6773)
- Dava konusu işlemde yasal ve güncel menfaat ilişkisinin bulunmaması nedeniyle 3194/18 uygulamasına dava açamayacağı hakkında (6. Daire E= 2010/10709, K. 2011/2200)
- İmar planları kamu yararını ilgilendiren genel nitelikte düzenleyici işlemler olduğundan semt sakini (komşuluk) sıfatıyla menfaatinin ihlal edildiğinden bahisle dava hakkı olan davacının aynı sıfatla subjektif nitelikteki parselasyon işlemi için kişisel menfaatinin ihlal edildiğinden bahisle dava açma hakkı olduğunu kabul etmenin hukuka uygun bulunmadığı hakkında (6. Daire E= 1998/4164, K. 1999/4196)
- Hukukun korunması gerekli menfaat ilişkisi olmadığından dava açma ehliyeti bulunmadığı hakkında (6. Daire E= 1997/6901, K. 1998/6773)
- Dava açma süresinin geçmesi hakkında (İdare Daireleri Genel Kurulu E= 2000/573, K. 2000/966)

6) İptal edilen imar uygulamalarında kök parsellere dönüşümle ilgili Danıştay kararları

- Mahkemece iptal edilen imar uygulamalarında parseller kök parsele dönüşmeden yeni bir uygulama yapılamayacağı hakkında (6. Daire E=2004/1082, K.2006/953, T. 8.3.2006)
- İptal edilen 18 uygulamasının kadastral parsele dönüş yaptıktan sonra yeniden uygulama yapılabilineceği hakkında (3. Daire E= 2002/2368, K. 2003/5127)

7) 18. madde uygulaması davalarında tebligat kanununa göre adrese tebliğ edilmesi hakkında Danıştay kararları

- 18. madde uygulamasına ait davalarda 7201 sayılı tebligat kanununa göre tebliğ edilmesinin gerektiği hakkında (6. Daire E= 2009/355, K. 2011/1371)
- İlanen tebligat duyurulmasından önce davacıların adreslerine tebligat yapılmadığı, davacıların işleminden haberdar olmadığı hakkında (6. Daire E= 1997/4802, K. 1998/4766)

8) Üst ve alt ölçekli planların uyumu hakkında Danıştay kararları

- 1/25000 ve 1/5000 üst ölçek planlar iptal edilmesine rağmen 1/1000 ölçekli imar planı ve bu plan üzerinden yapılan uygulamalar idarece ya da yargı kararıyla iptal edilmediği sürece kendiliğinden hukuki geçerliliğini yitirdiği ve yürürlükten kalktığından söz edilemeyeceği hakkında (6. Daire E=2002/4423, K.2003/2093)
- Parselasyon işleminin dayanağı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı dava konusu edilmediğinden, dava konusu parselasyon işleminin anılan yasa ve yönetmelik hükümleri ile 1/1000 plana ve parselasyon ilkelerine uygun yapıp yapılmadığının incelenmesi hakkında (6. Daire E= 2003/1709, K. 2004/26)
- 1/5000 ve 1/1000 planların uyumunun sağlanması hakkında (6. Daire E= 2003/2013 , K. 2003/5112)

9) Düzenleme sonrası parsel hakkının bedele dönüştürülmesi hakkında Danıştay kararları

- Düzenleme sonucu oluşturulan parselin imara uygun olmayan küçük bir parsel olduğu, hak etmiş olduğu yerin büyük kısmının bedele dönüştürme ile mağduriyeti hakkında (6. Daire E=2010/8578, K.2014/1393, T. 27.02.2014)
- Düzenlemeye giren parselin düzenlemeden sonra tahsis edildiği parselden değeri yüksek ise yani değer fazlası varsa bu durum iptal gerekçesi olması hakkında (6. Daire E=1998/6414, K.2000/106, T. 17.1.2000)
- Davacının müstakil imar parseli tahsis edilebilecek büyüklükteki hissesinin bedele dönüştürülmesinin yerinde olmadığı hakkında (6. Daire E= 1996/5651, K. 1997/5364)

10) Kamuya taşınmaz kazandırılmak üzere parselasyon düzenlemeleri hakkındaki Danıştay kararları

- Dava konusu imar uygulamasının mevzuat kapsamına uygun yapıldığı (DOP hesabına, düzenleme sınırı geçirilmesi ölçütlerine, 6001 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğünün Teşkilat ve Görevleri Kanunu kapsamında imar uygulamalarında DOP kapsamında kamuya kazandırılacak yol ölçütlerine, parselleme ilkelerine ve kamu yararına uygun olduğu) hakkında (6. daire E=2014/8070, K.2016/229, T. 27.01.2016)
- Kamuya taşınmaz kazandırılmak üzere parselasyon yapılamayacağı hakkında (6. Daire E= 1997/384, K. 1998/438)

11) Tevhit ve ifrazla ilgili karşılaşılan sorunlar hakkında Danıştay kararları

- İfraz ve tevhit işleminin yapılabilmesi için tüm hissedarların izin vermesi gerektiği hakkında (6. Daire E= 1995/10, K. 1995/1984)
- 2981 sayılı kanuna göre ifraz yapılamayacağı, ifrazın diğer paydaşların izni ile 3194 sayılı kanuna göre yapılabileceği hakkında (6. Daire E= 1997/5447, K. 1998/4661)
- Hisseli arazi ve arsalarda taşınmaz sahiplerinin tamamının muafakatı olmaksızın tevhit ve ifraz yapılamayacağı hakkında (6. Daire E=2001/6965, K.2001/196)

12) Mevzuata uygun olmayan imar uygulamaları hakkında Danıştay kararları

- Mevzuata uygun olmayan parselasyon işleminin reddedilmesinde yasaya aykırılığın söz konusu olmadığı hakkında (6. Daire E=1992/1205, K.1993/826)
- Dağıtım cetvellerinin hatalı bilgiler içermesi nedeniyle kararın bozulması hakkında (6. Daire K= 1997/5781, K. 1998/6711)
- İmar uygulamasında hukuka aykırılık bulunması hakkında (6. Daire E= 1996/2577, K. 1997/828)
- 3194/18. madde uygulamasının mevzuata uygun olmadığı hakkında (İdare Dava Daireleri Genel Kurulu E= 1996/755, K. 1998/160)
- Taşınmaz sahiplerinin tamamının muvafakatı olmaksızın 3194/18. maddesi uygulandığına bahisle re'sen gerçekleştirilmesinde mevzuata uyarlılık bulunmadığı hakkında (6. Daire E= 2005/6177, K. 2006/598)

- Eksik İnceleme (İmar planı ve 18 uygulaması) hakkında (6. Daire E= 1993/2579, K. 1993/5120)
- İmar planında umumi hizmete ayrılmış iki ayrı parseldeki payların birleştirilmemesi için tahsis edilen parselasyon işleminde mevzuata aykırılık olmadığı hakkında (6. Daire E= 1996/6035, K. 1997/5336)
- İdari mahkemenin imar planı değişikliğinin iptali istemiyle açılmış olan davayı şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına uygun olup olmadığı yönünde incelenmesi gerekirken, 3194 sayılı İmar Yasasının 18. maddesi ile ilgili yönetmelik hükümlerine göre incelenerek karar verilmesinde mevzuata uyarlılık görülmediği hakkında (6. Daire E= 1997/32, K. 1998/442)
- 3194/18. maddesi uyarınca imar planı, plan notları ve plan hükümlerine aykırı yapılan parselasyon işlemi hakkında (6. Daire E= 1998/2000, K. 1999/4906)

13) Uygulama imar planı olmayan yerlerde imar uygulaması yapılamayacağı hakkında Danıştay kararları

- 1/1000 uygulama imar planı yapılmadan imar uygulaması yapılamayacağı hakkında (6. Daire E= 2012/915, K. 2013/8099)
- Uygulama imar planı olmayan yerde 18. madde uygulaması yapılması hakkında (6. Daire E= 1997/5436, K. 1998/6285)
- Kadastral parsellerin imar uygulamasına tabi tutulamayacağı hakkında (6. Daire E= 2006/325 , K. 2008/48)

14) Aynı yerden imar parseli verilmemesi hakkında Danıştay kararları

- Aynı yerden imar parselinin verilememesi hakkında (6. Daire E=1992/1325, K.1993/832)
- Davacı payının, kadastral parselinin bulunduğu yerde oluşturulan imar parselinde değerlendirilmesi gerekirken, hukuki ve teknik zorunluluk bulunmadığı halde kendisine başka bir adada oluşturulan parselden pay verilmesinin hukuka aykırılığı hakkında (6. Daire E=1997/810, K.1998/460)

- Dava konusu parselasyon işlemiyle davacının hissesi oranında müstakil parsel oluşturmak mümkün olmasa bile kadastral parselin bulunduğu yerden hisse verilmesi gerekir. Zorunlu olmadığı halde üzerinde yapı bulunan bir parsel hisse verilmesinde hukuka uyarlılık bulunmadığı hakkında (6. Daire E= 1998/426, K. 1999/479)
- Kıyı kenarının ilk bölümünde yer alan parselin uygulamada teknik zorluklar nedeniyle kıyıdan uzak parsellere verilmesi (4. Daire E=2002/2922, K.2003/5324) (Karar hakkaniyete aykırı)

15) 3194/18 uygulaması yapılması gereken yerlerde 2981/Ek-1'e göre uygulama yapılamayacağına dair Danıştay kararları

- ... parsel sayılı taşınmazları kapsayacak şekilde İmar Kanununun 18.maddesi ile 2981 sayılı Kanun'un 10/c maddesi ve 3290 sayılı Kanun'un ek-1 maddesi uyarınca imar uygulaması yapılmasına hakkında (6. Daire E= 2010/1810, K. 2014/323, T. 23.01.2014)
- İslah imar planı sınırları içinde olmayan alanda hisselerin ferdileştirilmesi amacı ile 2981 sayılı yasanın Ek-1 maddesinin uygulanmasının mevzuata aykırılığı hakkında (6. daire E=1998/1233, K.1999/1112)

16) Vatandaş talebi ile yapılan uygulamalardan imar uygulama masrafları nasıl karşılanacağı hakkında Danıştay kararları

- 3194/18. madde ile ilgili yönetmeliğin 13. maddesine göre imar planının ve 5 yıllık imar uygulama programına dâhil olmak kaydıyla vatandaş talebi ile yapılan uygulamalarda imar uygulama masrafları mal sahiplerince karşılanacağı hakkında (6. daire E=1993/4620, K.1994/2899)
- Mal sahiplerinin kendileri dışında belediye tarafından yapılan 18. madde uygulaması için tapu tahsis harcı alınmasında hukuka uyarlılık olmadığı hakkında (9. Daire E= 1999/670, K. 2000/39)
- Parsel maliklerinin tüm masrafarı kendileri tarafından karşılanmak üzere 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile 2981 sayılı kanunun Ek-1 maddesine göre ada düzenlemesi yaptırmak istemeleri hakkında (6. Daire E= 2015/1184, K. 2016/3898, T. 08.06.2017)

- 17) İmar planı ile yeni bir düzenleme yapılmasını gerektirecek bir neden olmaksızın ikinci kez parselasyon yapılmasında imar hukukuna uyarlılık bulunmadığı hakkında (6. Daire E= 1999/1215, K. 2000/1847)
- 18) 18. madde uygulamalarında Koruma Bölge Kararlarına uyma zorunluluğu hakkında (6. Daire E=2008/8349, K.2010/6342, T. 16.6.2010)
- 19) Parselasyon planlarını belediyelerin, il özel idareleri ve valiliklerin re'sen yapma yetkisi (6. Daire E=2011/3367, K.2012/3902, T. 28.6.2012)
- 20) 3194 sayılı yasanın 18. Maddesi uyarınca düzenleme yapılmasına ilişkin hatanın düzeltilmesi yönünde belediye encümenin karar alabilmesi hakkında (6. Daire E= 1993/3010, K. 1994/2444)
- 21) Diğer 18. madde uygulamaların usule ilişkin Danıştay kararları
- Uygulama sonucu kendine ait taşınmaza inşa ettiği yapının başka parselde kalması durumunda, yapı bedeli ödenmedikçe işgalci sayılamayacağı hakkında
10. Daire E=2009/374, K.2013/8792, T. 09.12.2013
 - Parselasyon işlemi tapu kayıtları üzerinden yapılacağından tapu kayıtlarındaki alan ile parsel sınırlarına göre hesaplanan alan arasındaki fark nedeniyle imar uygulamasının iptalinde hukuka aykırılık bulunmamıştır. Tapu senedi ile kadastro yüzölçümleri arasında fark olması durumunda, yeniden kontrol yapılarak (kadastro) farkın kabul edilebilir değerlere getirilmesi gerektiği hakkında
6. Daire E=2005/1684, K.2007/3246
 - 3194 sayılı yasanın 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyon sınırlarının, dayanağı olan imar planı sınırları ile mutlaka çakışması zorunlu olmayıp imar planlarının parça parça imar düzenlemesine tabi tutulmasının mümkün olduğu hakkında
6. Daire E=1994/712, K.1994/3393
 - Dava konusu nazım imar planına yetkili belediyenin parselasyon işleminin sonuçlarını yaratacak nitelikte plan notu önerilmesinin hukuka aykırılığı hakkında
6. Daire E= 2003/1960, K. 2004/5303
 - Dava konusu nazım imar planı ve plan notlarının ilçe belediyesince yapılan parselasyon işlemi sonucu oluşan parsellerdeki belediye hissesinin buradan çıkarılması amaçlanarak

belediyesine ait parselasyon yetkisi plan değişikliği adı altında getirilen plan notlarıyla büyükşehir belediyesince kullanılamayacağı hakkında

6. Daire E= 1999/2255, K. 2000/3230

- 2B niteliğindeki arazilerin planlanması ve imar uygulamasına tabi tutulmasına ilişkin özel bir prosedür belirlenmiş olup, bu hususun bakılan davada belirlenme olanağının olmadığı hakkında

6. Daire E= 2009/13281, K. 2012/6251

- Hazine adına imar parseli tahsisinde hukuka aykırılığın olmadığı hakkında

6. Daire E= 2013/729, K. 2013/5306

- İmar planları ile kullanım biçimi değiştirilerek imar parseli haline getirilen taşınmazların devir alınan idareye iadesi gerektiğinden, bedelsiz olarak belediyeye yol olarak terk edilen alanın imar parseli haline getirilmesiyle devreden idareye iadesi gerektiği hakkında

6. Daire E= 1997/3703, K. 1998/2935

- 3194/18'e göre parselasyon işlemi yapılması önerisi, yetkili organca tesis edilmiş bir parselasyon işlemi olmadığından davanın reddi hakkında

6. Daire E= 1996/789, K. 1997/385

- Kamulaştırılan yerlerin tapuda davacı idare adına kayıtlı olmamasının bu şekilde parselasyon yapılmasına gerekçe oluşturamayacağı hakkında

6. Daire E= 1998/3692, K. 1999/4794

- Parselin net yüzölçümü ve malikleri belli olmadan 3194/18 göre uygulama alınmayacağı hakkında

6. Daire E= 2005/28, K. 2007/1673

- 3194/18. maddesine göre düzenlemeye giren parsellerin tamamının encümen kararında tek tek yazılması gerektiği hakkında

6. Daire E= 2002/5617, K. 2004/1412

- 3194/18 uygulaması sonucu oluşan imar parsellerin onayı ve ilan edilmesi ile ilgili 09.04.1998 gün ve 1197 sayılı kararını belediye meclisin iptal etmesinde hukuka uygunluk bulunmadığı hakkında

1. Daire E= 1998/549, K. 1998/569

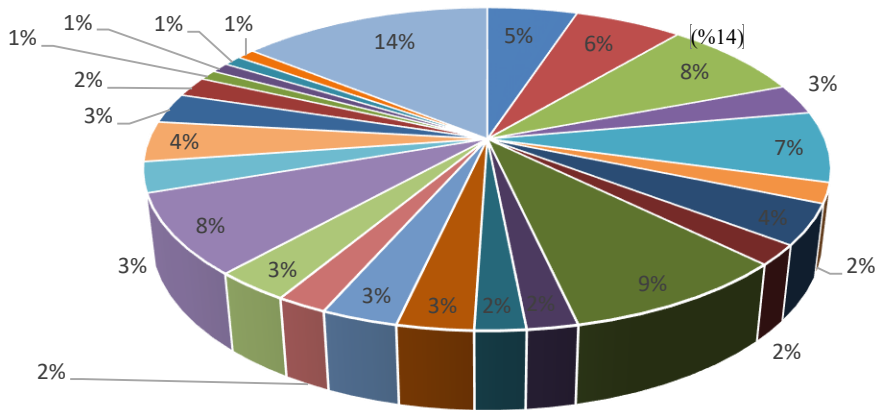
- Parselinin tamamı park olan davacıların mülkiyet hakkının belirsiz süre ile kısıtlandığı, bu kısıtlılığın kaldırılması için davalı idare tarafından taşınmazın kamulaştırılması ya da başka bir taşınmaz ile takas edilmesi veya daha sonra bölgede yapılacak yeni bir parselasyon işlemine dâhil edilmesi gerektiğine dair kararın hukuka aykırı olmadığı hakkında

6. Daire E=2010/7377, K. 2014/1261

İmar uygulamaları toplumsal gereksinimlere ortak, adil ve eşit oranda katkının yapılmasıyla kişilere toplumsal birlikteliğin gerekliliğini benimsetmek yerine haksız ve adil olmayan uygulamalarla toplumsal güvensizliğe neden olmaktadır.

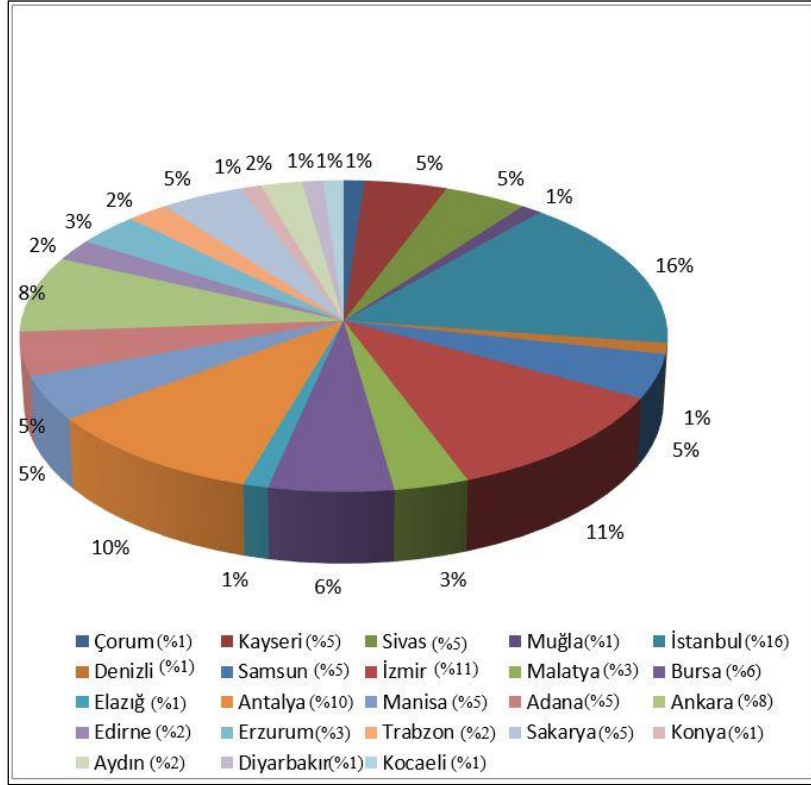
İncelenen 3194 sayılı İmar Kanununun alan eşdeğerlilik yöntemine dayalı 18. maddesinin uygulaması ile ilgili Danıştay'a intikal eden uyuşmazlıkların konu dağılımında; diğer 18. madde uygulamaların usule ilişkin konular (%14), uygulamada dava açma ile ilgili sorunlar hakkındaki konular (%9), DOP'tan karşılanabilen alanlar ve karşılanamayan alanlarla ilgili problemler (%8), mevzuata uygun olmayan imar uygulamaları hakkında konular (%8), DOP oranı ile ilgili problemler (%7) en fazla paya sahip olan konulardır (Şekil 4.9).

- 1) Kapanan kadastral yolların nasıl bir işleme tabi tutulacağı hakkında Danıştay kararları (%5)
- 2) Düzenleme ortaklık payı (DOP) uygulamaları ve karşılaşılan sorunlarla ilgili Danıştay kararları (%6)
- 2.1) DOP'tan karşılanabilen alanlar ve karşılanamayan alanlarla ilgili problemler ve Danıştay kararları (%8)
- 2.2) DOP uygulaması ve korunması gereken yapılarla ilgili problemler ve Danıştay kararları (%3)
- 2.3) DOP oranı ile ilgili problemler ve Danıştay kararları (%7)
- 2.4) DOP'un eşit alınmaması problemleri ve Danıştay kararları (%2)
- 3) İmar uygulamalarında hisse çözümü konusu hakkında Danıştay kararları (%4)
- 4) Mera vasfı olan alanlarda uygulama ile karşılaşılan problemler hakkında Danıştay kararları (%2)
- 5) Uygulamada dava açma ile ilgili sorunlar hakkında Danıştay kararları (%9)
- 6) İptal edilen imar uygulamalarında kök parsellere dönüşümle ilgili Danıştay kararları (%2)
- 7) 18. madde uygulaması davalarında tebligat kanununa göre adrese tebliğ edilmesi hakkında Danıştay kararları (%2)
- 8) Üst ve alt ölçekli planların uyumu hakkında Danıştay kararları (%3)
- 9) Düzenleme sonrası bedel eşitliği hakkında Danıştay kararları (%3)
- 10) Kamuya taşınmaz kazandırılmak üzere parselasyon düzenlemeleri hakkındaki Danıştay kararları (%2)
- 11) Tevhit ve ifrazla ilgili karşılaşılan sorunlar hakkında Danıştay kararları (%3)
- 12) Mevzuata uygun olmayan imar uygulamaları hakkında Danıştay kararları (%8)
- 13) Uygulama imar planı olmayan yerlerde imar uygulaması yapılamayacağı hakkında Danıştay kararları (%3)
- 14) Aynı yerden imar parseli verilmemesi hakkında Danıştay kararları (%4)
- 15) 3194/18 uygulaması yapılması gereken yerlerde 2981/Ek-1'e göre uygulama yapılamayacağına dair Danıştay kararları (%3)
- 16) Vatandaş talebi ile yapılan uygulamalardan imar uygulama masrafları nasıl karşılanacağı hakkında Danıştay kararları (%2)
- 17) İmar planı ile yeni bir düzenleme yapılmasını gerektirecek bir neden olmaksızın ikinci kez parselasyon yapılmasında imar hukukuna uyarlılık bulunmadığı hakkında (%1)
- 18) 18. madde uygulamalarında Koruma Bölge Kararlarına uyma zorunluluğu hakkında (%1)
- 19) Parselasyon planlarını belediyelerin, il özel idareleri ve valiliklerin re'sen yapma yetkisi
- 20) 3194 sayılı yasanın 18. Maddesi uyarınca düzenleme yapılmasına ilişkin hatanın düzeltilmesi yönünde belediye encümeninin karar alabilmesi hakkında (%1)
- 21) Diğer 18. madde uygulamaların usule ilişkin Danıştay kararları (%1)



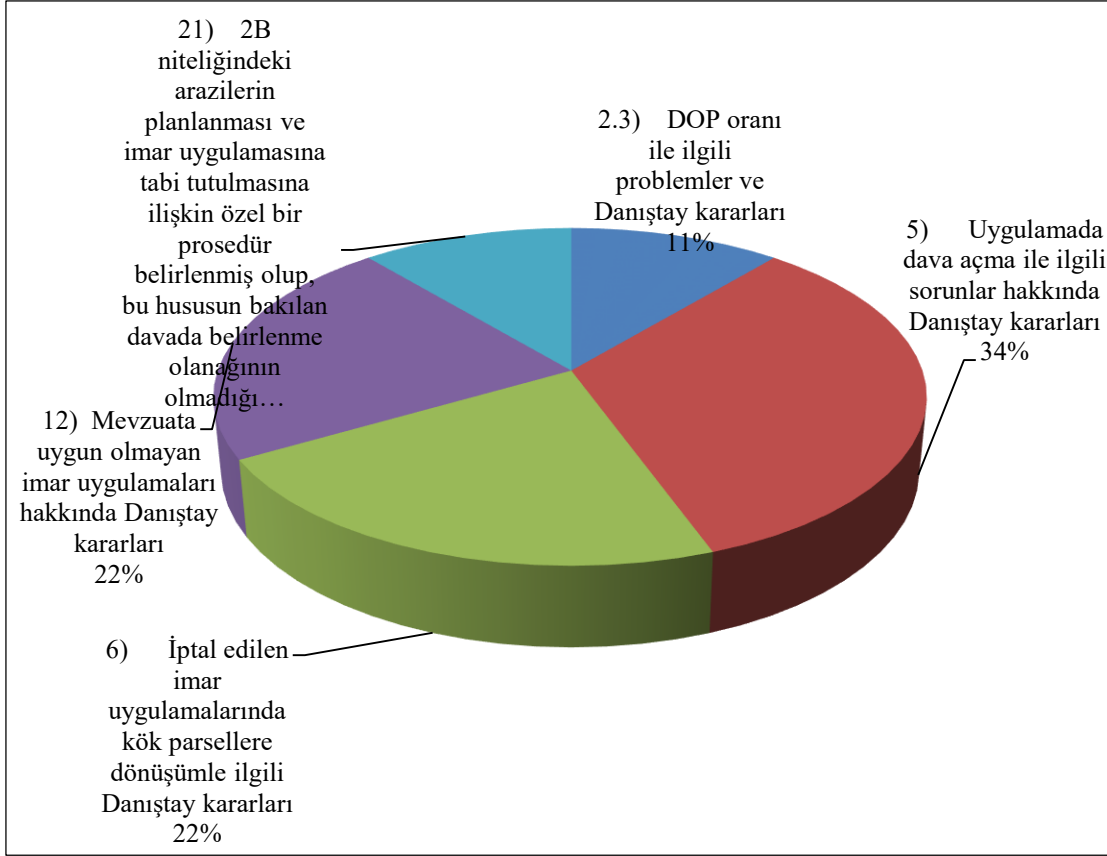
Şekil 4.9. 3194 sayılı İmar Kanununun alan eşdeğerlilik yöntemine dayalı 18. maddesinin uygulaması ile ilgili Danıştay'a intikal eden uyuşmazlıkların konu dağılımı

İncelenen Danıştay kararlarında (3194 sayılı İmar Kanununun alan eşdeğerlilik yöntemine dayalı 18. maddesinin uygulaması ile ilgili Danıştay'a intikal eden uyuşmazlıklar) iller bazında dağılımında İstanbul (%16), İzmir (%11), Ankara (%8), Antalya (%10) büyük paylara sahip olan illerdir (Şekil 4.10).



Şekil 4.10. 3194 sayılı İmar Kanununun alan eşdeğerlilik yöntemine dayalı 18. maddesinin uygulaması ile ilgili Danıştay'a intikal eden uyuşmazlıkların iller bazında dağılımı

Antalya ilinde Danıştay'a intikal eden 3194 sayılı İmar Kanununun alan eşdeğerlilik yöntemine dayalı 18. maddesinin uygulamasındaki uyuşmazlıklar. DOP oranı ile ilgili problemler ve Danıştay kararları (%11), uygulamada dava açma ile ilgili sorunlar hakkında Danıştay kararları (%34), iptal edilen imar uygulamalarında kök parsellere dönüşümle ilgili Danıştay kararları (%22), mevzuata uygun olmayan imar uygulamaları hakkında Danıştay kararları (%22), 2B niteliğindeki arazilerin planlanması ve imar uygulamasına tabi tutulmasına ilişkin özel bir prosedür belirlenmiş olup, bu hususun bakılan davada belirlenme olanağının olmadığı hakkında (%11) dır (şekil 4.11).



Şekil 4.11. Antalya ilinde 3194 sayılı İmar Kanununun alan eşdeğerlilik yöntemine dayalı 18. maddesinin uygulaması ile ilgili Danıştay'a intikal eden uyuşmazlıkların dağılımı

Sonuç olarak alan eşdeğerliliği yöntemi uygulamada sürekli sorun ürettiği için yargıya her gün onlarca uyuşmazlık yönünde dava açılmaktadır.

DOP (düzenleme ortaklık payı) ile olan sorunlar incelenen 100 karara göre %27'lik büyük bir payı teşkil etmektedir. Bu kadar büyük oranda DOP'tan şikâyetçi olunması ve %4 oranında aynı yerden parsel verilmemesinde DOP'la birlikte düşünerek yapılan düzenlemelerde sistemin hakçalık ilkesine uygun sonuçlar üretmediğini göstermektedir.

Açıkça görülen odur ki sistemin tamamen değiştirilmesi gerekmektedir. Bunun için diğer arazi ve arsa düzenleme yöntemlerinin incelenmesi, diğer ülkelerdeki arazi ve arsa düzenlemelerinin detaylı bir şekilde analizi yapılmalıdır. Yapılı çevrede yapılacak uygulamalar için kentsel arazi ve arsa düzenlemelerinde kullanılan uygulama araçlarının dünyadaki örnekleri incelenerek yapılı ve yapısız çevrelerde sorunsuz uygulanabilecek hakçalık ilkesine uygun bir yöntemin geliştirilmesi zorunluluk haline gelmiştir.

4.5. Arazi ve Arsa Düzenleme Uygulamalarının Değerlendirilmesi

Dünya ülkelerinde ve ülkemizdeki arazi ve arsa düzenleme uygulamalarını incelemenin amacı mevcut arazi ve arsa düzenleme çalışmalarının etkinliklerini saptamak, karşılaştırmak ve başarılı uygulamaları öğrenerek yaşam kalitesini daha olumlu hale getiren yeni bir yöntem geliştirmektir. Nesnel bir arazi düzenleme temeli oluşturmak için arazi ve arsa düzenlemelerinin sistematik olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Değerlendirme sistematik bir koleksiyondur ve programların, politikaların ve kuruluşların etkinliğini artırmak için güçlü ve zayıf yönlerini değerlendirmek amacıyla verilerin analizi işlemidir (Yılmaz vd. 2015. 155). Değerlendirme iyi uygulamaları ve göstergeleri içerdiğinde performansı veya yöntemleri iyileştirmede başarılı deneyimlerden öğrenerek objektif sonuçlar oluşturmaktadır.

Çizelge 4.3'den de görüldüğü gibi incelenen ülkelerde arazi ve arsa düzenlemeleri ele alındığında.

- İngiltere ve Hollanda'da AAD kamu girişimiyle yapılmaz. Diğer tüm ülkelerde uygulama yöntemlerinden biri de kamu girişimidir.
- Kolombiya-Angola-Batı Avustralya-Hindistan'da (İngiltere'nin sömürge ülkeleri) AAD özel girişimcilere kapalıdır. Sadece kamu girişimiyle yapılır.
- Kolombiya-Angola-Batı Avustralya-Hindistan'da (İngiltere'nin sömürge ülkeleri) ve Türkiye'de mal sahiplerince uygulama birlikleri oluşturma yöntemi yoktur.
- İngiltere, Hindistan, Kaliforniya (ABD) ve Türkiye'de düzenleme için parsellerin düzenleme öncesi ve düzenleme sonrasındaki değerleri belirlenmez.
- Alt yapı maliyetleri İngiltere, Hindistan, Kaliforniya ve Türkiye'de belirlenmez. Diğer ülkeler altyapı alt yapı maliyetlerini, düzenleme masraflarını düzenlemeye katılan parsellerden parsel ya da para olarak almır.
- İngiltere, Hindistan, Kaliforniya (ABD) ve Türkiye'de arazi ve arsa düzenlemeleri için düzenleme masrafları alınmaz.

- İngiltere, Hindistan, Kaliforniya (ABD) ve Türkiye’de düzenleme sınırı içine giren parsellerden uygulama masrafları için rezerv arazi ayrılmaz.
- Japonya, Angola, Kaliforniya (ABD) ve Türkiye’de arazi ve arsa düzenlemesi için ortakların 2/3’ünün rızası aranmaz. Diğer ülkelerde 2/3’ün rızası zorunludur.
- Japonya, Kolombiya, Angola, İngiltere, Fransa ve Türkiye’de taslak plan hazırlanmaz, askıya çıkarılmaz ve itirazlar değerlendirilmez. Diğer ülkelerde taslak planlar hazırlanır, askıya çıkarılır ve itirazlar değerlendirilir.
- Kolombiya, Angola, Batı Avustralya, Hindistan ve Türkiye’de arazi ve arsa düzenlemeleri için uygulama birlikleri oluşturulmaz. Diğer ülkelerde arazi ve arsa düzenlemeleri kadastroya tescil edildikten sonra uygulama birliklerinin görevleri kendiliğinden sona erer.
- Türkiye, İngiltere, Amerika, Fransa, Hollanda, Angola, Hindistan ve Batı Avustralya’da alan eşdeğerliği yöntemi uygulanır. Diğer ülkelerde bedel eşdeğerliği yöntemi uygulanır.

Arazi ve arsa düzenlemelerinde incelenen Dünya ülkelerinin ortak uygulama yönleri.

- Düzenlemeye kamu (belediye) karar vermesi
- Düzenleme için mal sahiplerinin birlik oluşturması
- Kamu ya da özel birliklerin uygulama sınırını belirlemesi
- Uygulama yapılacak alandaki parsellerin değerinin tespiti
- Sosyal donatı alanlarının miktarının tespiti ve alanların ayrılması
- Alt yapı maliyetlerinin hesaplanması
- Uygulama (proje) maliyetlerinin hesaplanması
- Düzenleme sınırı içine giren parsellerden uygulama masrafları ve altyapı masrafları için rezerv arazi ayrılması
- Tüm mal sahiplerinin anlaştığı en az 2/3’ünün anlaştığı taslak parselasyon planı hazırlanması (parsel sahiplerinin parsellerinin ilk değerlerinden az olmayacak şekilde parsellerin tahsis edildiği)
- Taslak planın askıya çıkması (itirazların değerlendirilmesi)

- Uygulama planının hazırlanması
- Onay makamlarınca onaylanması
- Tekrar askıya çıkması (itirazların alınması, son düzeltmelerin yapılması)
- Uygulama birliklerinin görevinin sona ermesi
- Tescil için tapuya gönderilmesidir.

Arazi ve arsa düzenlemelerinin temel çıkış yeri Almanya ile uygulamaların tüm dünyaya yayılmasını sağlayan Japonya ile Amerika, İngiltere, Fransa, Hollanda gibi ülkelerde yapılan arazi ve arsa düzenlemeleriyle ülkemizde yapılan arazi ve arsa düzenlemelerinin diğer ülkelerde yapılan arazi düzenlemeleri ile farklılıkları.

- Uygulamalar genellikle kamu tarafından yapılır.
- Özel birlik oluşumu yoktur. Ancak düzenleme yapılacak alandaki mülk sahipleri bir harita mühendisine vekâlet vermek suretiyle düzenleme yapabilmektedir.
- Arazi ve arsa düzenlemesi 3194 sayılı İmar Kanununa göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planı olan alanlarda yapılabilir. Planla birlikte eş zamanlı imar uygulaması (arazi ve arsa düzenlemesi) yapılamaz.
- Düzenleme alanına giren parsellerin ilk değerleri ve yapı hakları gibi konularda yasada emredici hükümler yoktur.
- Düzenlemeye giren parsellerin tamamının m² bazında değerlerinin aynı olduğu varsayımına dayanarak uygulama yapılmaktadır.
- Düzenlemeye giren arazilerden altyapı masrafları ve uygulama masrafları için herhangi bir arazi kesintisi yapılmaz. Bu yük tamamen kamunun sırtındadır. Giderler kamu tarafından karşılanır.
- Düzenleme nedeniyle artan değer mülk sahiplerine bırakılmaktadır.

Açıklanan Dünya ülkelerindeki ve ülkemizdeki arazi ve arsa düzenleme uygulamaları, arazi ve arsa düzenlemesi için optimum kriterler oluşturabilecek nitel göstergelerle sağlanmıştır. Önceki karşılaştırma çalışmalarının hiçbirisi, bir ülkede bir arazi ve arsa düzenleme sisteminin

ne kadar iyi çalıştığını değerlendirmek ve ilgili stratejilerin sonuçlarını ideal bir arazi ve arsa düzenlemesinin beklenen sonuçlarıyla karşılaştırmak için toplanması ve analiz edilmesi gereken verileri açıkça belirtmemiştir. Bu çalışma mevcut arazi ve arsa düzenleme uygulamalarını değerlendirerek uluslararası kabul görmüş bir yöntem oluşturulmasını hedeflemektedir.

5. TEZİN YÖNTEMİ

Kentlerin dinamik yapılarına uygun sağlıklı arazi ve arsa çözümleri üretmek giderek daha önem kazanan bir gereklilik olmuştur. Planlamayla kente dâhil edilen alanlar için arazi ve arsa düzenlemeleri yaşanabilir ve sağlıklı kentsel çevrelerin üretiminde başta gelen araçtır. Bu aracın kentsel yaşam kalitesinde mekânsal verileri daha hakça düzenleyebilmesi, birey ve toplum için adaletli sonuçlar oluşturması gerekmektedir. Arazi ve arsa düzenleme yöntemlerinin dünyada ve Türkiye’de uygulama şekilleri 3. ve 4. bölümde incelenmiş ve sorunlar ortaya konmuştur.

İlk dört bölümde literatüre dayalı araştırmalardan elde edilen ve dördüncü bölümün sonunda toparlanan bulgular, çözüm olarak önerilecek yöntemin kavramsal temellerini oluşturmak için açık alan oluşturma yaklaşımının yatay ve dikey bileşenleri literatüre dayalı olarak araştırılarak elde edilen bulgularla birlikte değerlendirilerek hipotetik ada tasarım modelleri oluşturulmuştur.

Literatüre dayalı çalışmalardan elde edilen bulgulardan ve açık alan oluşturma yaklaşımı çalışmalarından faydalanılarak öneri hakçalık ilkesine dayalı arazi ve arsa düzenleme modelinin teorik temelleri oluşturulmuştur.

Bu çalışmayla aşağıda uygulanan yöntemlerle ham arazinin kentsel arsa olma yolunda artan değerlerin hakça paylaşımının yapılacağı ve kentsel yaşam çevresi kalitesinin artırılması için, “planla kazanılan yapılaşma hakkı kadar ortak (sosyal) alanların mülkiyetten bırakılması anlayışı”nın sağlanacağı bir arazi ve arsa düzenleme (AAD) yöntemine ulaşılması hedeflenmiştir.

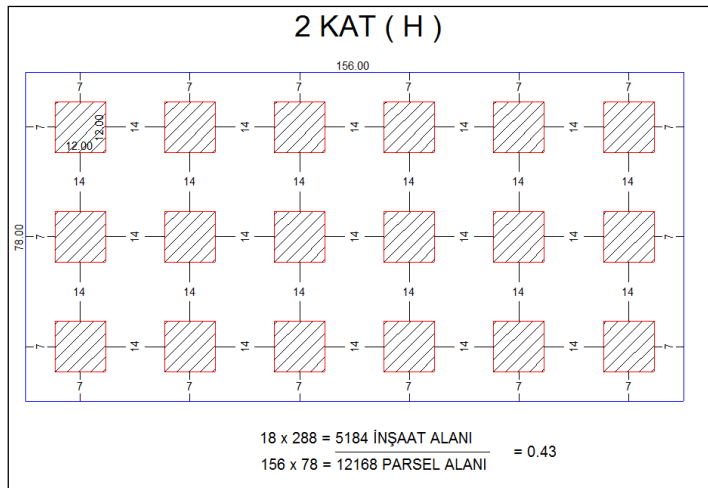
Arazi ve arsa düzenleme sistemini farklı bir yöne götürecek olan öneri modelin önce sanal ortamda sınanmasını sağlamak için tez çalışmasında bilgisayar destekli yazılımlar oluşturulmuştur. Bugüne kadar kullanılan programlar mevzuat kapsamında çizim destekli olup değer kavramını ve artan değer hakça paylaşımı ilkesini düzenlemelere dâhil etmemektedir. Çalışma kapsamında oluşturulan olan yazılımlar arazi ve arsa düzenlemesi sayısal verilerine yapı hakkı, değer ve hakça paylaşım kavramlarını entegre etmiştir. Öneri modelin geliştirilen yazılımlarla uygulanmasında yazılımların geriye dönük düzenlemeleri yapılarak yazılımsal donanımın katkısının gelişimi sağlanmıştır.

5.1. Hipotetik Ada Tasarımı Modelinin Kurgulanması

Kentsel mekânların oluşmasında en önemli veriler yapıların birbirleriyle ve yollarla aralarındaki mesafeler ve yapı yükseklikleridir. Bölüm 2.3.3’de incelenen yüksekliğe bağlı farklı açık alan çalışmalarında da görüldüğü üzere binalar arası yapılan çekmelerle birçok doğal afetin zararının azaltılabileceği ve kentsel yaşam kalitesinin daha iyi koşullarda olacağı yapılan araştırmalarda görülmüştür. Bu çalışma bağlamında ülkemizde inşa edilen yapılar ve çevresinden çekme koşullarına yeni bir yaklaşım önerisi getirilmiştir. Açık alan çalışmalarının yaklaşımını oluşturmak için sanal imar adaları ve sanal imar parselleri oluşturulmuştur. Farklı çekme mesafeleri denenerek en uygun çekme mesafeleri, parsel büyüklükleri, kat yükseklikleri, emsal değerlerine ulaşılmıştır. Yaklaşımında açık alan oluşumunda en ideal yaşam kalitesini sağlayacak çekme mesafesinin elde edilmesi için 4 farklı hipotetik model oluşturulmuştur. Her bir modelde bina yüksekliği 20 kata kadar veriler analiz edilmiştir. Sonuç kısmında ise dört farklı uygulama karşılaştırılmış ve en ideal modele ulaşılmıştır.

5.1.1. Hipotetik model 1 (Binalardan 2H ve yollardan H çekme)

Bu yaklaşımda parsele konumlandırılan binada her cepheden H (yüksekliği) kadar parsel sınırlarından çekilmelidir (şekil 5.1). Böylelikle açık alan mesafelerinin fazlalığı sağlanmış olunacaktır. Bina yüksekliği artıkcça ışık alımı da avantajlı bir hale gelmektedir. Yapının şekli günışığı elde edilmesinde önemlidir. Daha iyi ışık alımı için ince uzun bina tasarımı tercih edilmelidir.



Şekil 5.1. Binalardan 2H ve yollardan H çekme ayrıntılı gösterimi 2 kat

Modelde 2 kattan 20 kata kadar çekmeler yapılmış ve değişiklikler incelenmiştir. Her cepheden H çekme binalar arası hava akışı, güneş ışığı alımı binaya konumlanma açısıyla birlikte düşünülürse olumlu sonuçlar doğurabilecek bir uygulamadır.

Sonuç olarak bu yaklaşımda aşağıdaki çizelge 5.1’de de görüldüğü gibi tek daireli yapılarda kat sayısı arttıkça emsal düşmekte, çift daireli binalarda kat sayısı arttıkça emsal yine düşmektedir. Farklı olarak 4 daireli binalarda ise emsal 6 kata kadar artmakta ve 6 kattan sonra çekme mesafeleri büyüdükçe emsal yine azalmaktadır. Bina ne kadar yüksek olursa çekme mesafesi de buna bağlı olarak artmakta açık alan büyümektedir. Bu sayede ne kadar dikeyde büyüme olursa yatayda o kadar boşluk yani açık alan bırakılmaktadır.

Çizelge 5.1. Binalardan 2H ve yollardan H çekme 2 kattan 20 kata kadar karşılaştırma

BİNALARDAN 2H ve YOLLARDAN H ÇEKME							
	4 DAİRE		2 DAİRE		1 DAİRE		
	Parsel m ²	EMSAL	Parsel m ²	EMSAL	Parsel m ²	EMSAL	ORTALAMA
2 KAT	1482	0,81	961	0,6	676	0,43	0,61
3 KAT	1980	0,91	1369	0,63	1024	0,42	0,65
4 KAT	2125	0,94	1540	0,63	1203	0,4	0,66
5 KAT	2660	0,94	2000	0,6	1613	0,37	0,64
6 KAT	3050	0,98	2340	0,62	1920	0,38	0,66
7 KAT	3685	0,95	2900	0,58	2430	0,35	0,63
8 KAT	4380	0,91	3520	0,55	3000	0,32	0,59
9 KAT	5135	0,88	4200	0,52	3630	0,3	0,57
10 KAT	4988	0,8	4160	0,46	3650	0,26	0,51
20 KAT	14308	0,56	12880	0,3	11970	0,16	0,34

Tek daireli yapılarda 2, 3, 4, 5 ve 6 katlı yapılar 0.43 ve 0.37 aralığında emsale sahiptirler. Çift daireli yapılarda yine 2, 3, 4, 5 ve 6 katlı yapılar 0.6 ve 0.63 aralığında emsale sahiptirler. Dört daireli yapılarda 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 katlı yapılar 0.91 ve 0.98 aralığında emsale sahiptirler.

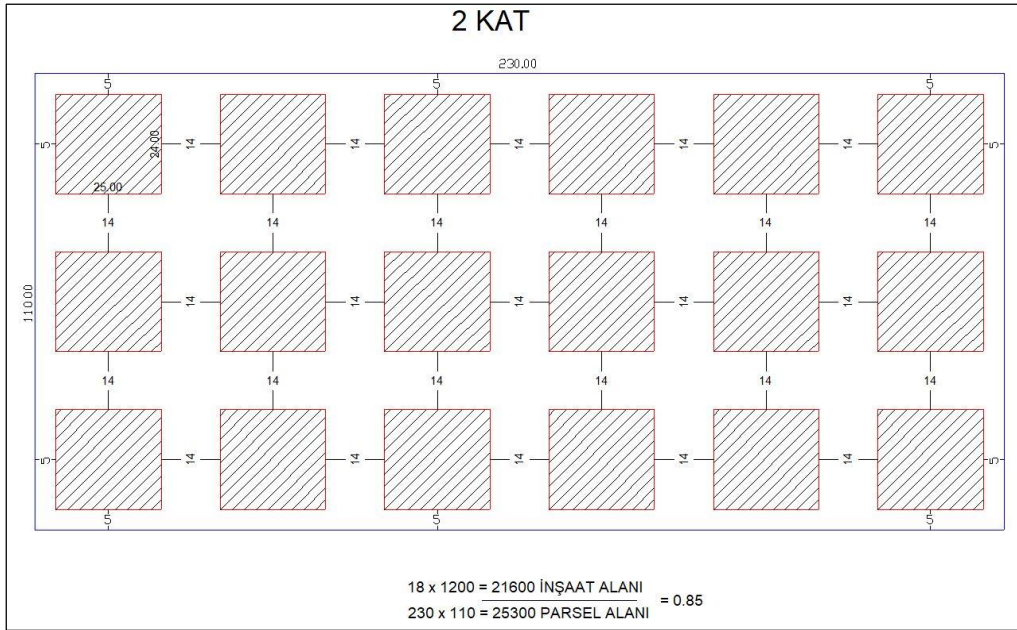
Bu durumda iki katlı yerleşimlerde tek daireli yapılar en uygun yapılar olarak görülmektedir (Emsal 0.43 – 0.42). Çift daireli yapılarda 3 ve 4 katlı yapılar en uygun yapılaşma olarak görülmektedir (E=0.63). Dört daireli yapılarda 4, 5, 6, ve 7 katlı yapılar en uygun yapılaşma olarak gözlenmektedir.

Modele göre yapılaşılacak kadar kamuya alan aktarabilmek için en ideal emsal E=1.00 ya da 1.00 in altında olmalıdır. Emsalin 1.00 ve altında olması demek sahip olunan

mülkiyetten olabildiğince en iyi şekilde yararlanabilmek, özgün, yaşanabilir ve yeterli konfora sahip mekân yaratma açısından olumlu sonuçlar doğurmasıdır. Bu nedenle, bu emsal yaklaşımıyla kaliteli kentsel tasarımın yaşantımıza getireceği katkı çok değerli olacaktır. Daha yaşanılabilir formları oluşturacaktır.

5.1.2. Hipotetik model 2 (Binalardan 2H ve yollardan H/2 çekme)

Bu yaklaşımda binalar arasında 2H (bina yüksekliği) kadar yol cephesinden ise H/2 (bina yüksekliğinin yarısı) çekme uygulanmıştır (şekil 5.2). Binalar arası çekilen H mesafesi ile iki bina arası olabildiğince birbirinden uzak olması sağlanmaya çalışılmıştır. 1 veya 2 katlı tek bir bina yapılmak istendiğinde yoldan en az çekme mesafesi 5 m olarak belirlenmiştir.



Şekil 5.2. Binalardan 2H ve Yollardan H/2 çekme 2 kat

Bina büyüklüklerine ve oluşan kütlelere göre aşağıdaki çizelgede büyüklükler ve emsaller karşılaştırılmıştır. Çizelge 5.2’de tek, çift ve 4 dairesi yapılar; 2 kattan 20 kata kadar incelenmiştir. Bir, iki ve dört dairesi yapılarda emsal 6 kata kadar artmış sonrasında artan katlarda azalmıştır. Fakat parsel büyüklüğü atılmıştır. Bu da dikeyde büyümenin açık alan oluşturma açısından etkin bir eylem olduğunu göstermektedir.

Yaklaşımında ele alınan kat yükseklikleri ve yapı büyüklükleri aşağıdaki çizelge 5.3'te incelenmiştir. Tek, çift ve dört daireli yapı büyüklükleri ele alınmıştır. Binalardan H, yollardan H çekme uygulanmış ve sonucunda çizelgede bulunan emsal büyüklüklerine ulaşılmıştır. Üç farklı büyüklükteki yapılarda emsalin en fazla olduğu kat sayısı 6 kattır. Altı kata kadar emsal artış göstermiş ve sonra artan kat yüksekliklerinde azalmıştır.

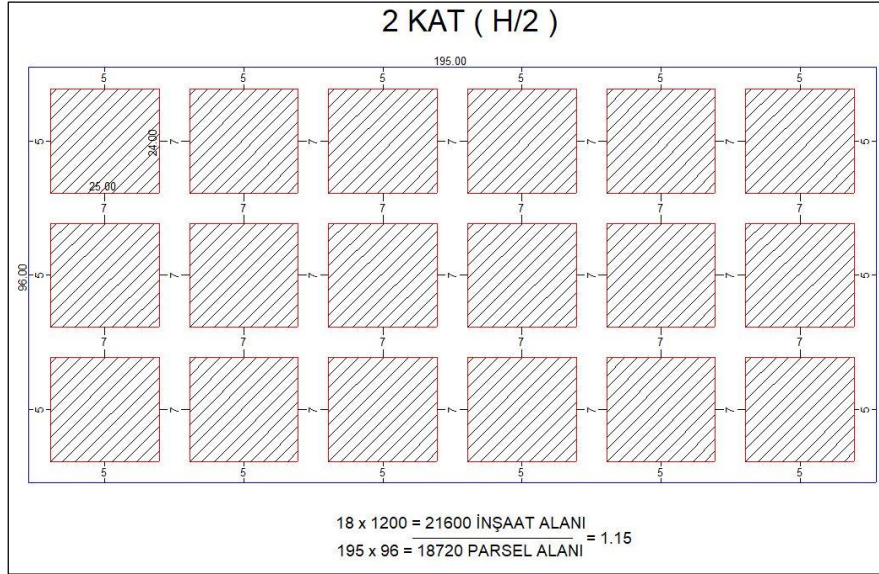
Çizelge 5.3. Binalardan H ve yollardan H çekme 2 kattan 20 kata kadar karşılaştırma

BİNALARDAN H ve YOLLARDAN H ÇEKME							
	4 DAİRE		2 DAİRE		1 DAİRE		
	Parsel m ²	EMSAL	Parsel m ²	EMSAL	Parsel m ²	EMSAL	ORTALAMA
2 KAT	1106	1,08	663	0,87	430	0,67	0,87
3 KAT	1344	1,34	870	1	600	0,72	1,02
4 KAT	1678	1,43	1120	1,03	810	0,71	1,06
5 KAT	2004	1,5	1388	1,04	1040	0,69	1,08
6 KAT	2237	1,61	1583	1,1	1210	0,71	1,14
7 KAT	2610	1,61	1899	1,06	1488	0,68	1,12
8 KAT	3013	1,59	2244	1,03	1795	0,64	1,09
9 KAT	3444	1,57	2618	0,99	2131	0,61	1,06
10 KAT	4165	1,44	3252	0,89	2707	0,53	0,95
20 KAT	10665	1,12	9170	0,63	8237	0,35	0,70

Tek daireli yapılarda 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 katlı yapılar 0.67 – 0.72 emsal aralığında yapılaşmaktadır. Küçük ve parçalı mülkiyet için bu yöntemin tek daireli 2 ve 3 katları (430 ve 600 m²) uygundur. Çift daireli yapılar 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 katlı yapılar 0.99 – 1.1 emsal aralığında yapılaşmaktadır. Dört daireli yapılarda ise 5, 6, 7, 8 ve 9 katlı yapılarda 1.5 – 1.61 emsal aralığında yapılaşmaktadır. Bu yöntemin tek ve çift daireli yapıları yapılaştığı kadar kamuya alan aktar prensibine uymaktadır. Dört daireli yapılar bu prensibe uymamaktadır.

5.1.4. Hipotetik model 4 (Binalardan H ve yollardan H/2 çekme)

Yaklaşımında parselde yapılan yapının cephelerinde yapılacak olan çekmenin H/2 (yüksekliğinin yarısı) kadar yapılması öngörülmüştür (şekil 5.4). Tek bir bina yapılmak istendiğinde tek katlı ve 2 katlı yapılarda yoldan ve cephelerden en az çekme 5m dir. Yaklaşımında bina yükseklikleri farklı daire büyüklüklerinde ele alınmış ve 2 kattan 20 kata kadar incelenmiş olup çekmeler bina yüksekliğinin yarısı kadar alındığında açık alanlarla oluşturulan örüntü arasındaki bağıntı çözümlenmiştir.



Şekil 5.4. Binalardan H ve yollardan H/2 çekme 2 kat

Binalardan H ve yollardan H/2 (bina yüksekliğinin yarısı) çekme mevzuattaki çekmelerle karşılaştırıldığında açık alan oluşturma açısından avantajlı bir durumdur. Yalnız H çekmeye göre kütle yoğunluğu daha fazladır. Bina büyüklüklerine ve oluşan kütlelere göre aşağıdaki çizelgede büyüklükler ve emsaller karşılaştırılmıştır. Çizelge 5.4’de tek, çift ve 4 daireli yapılar; 2 kattan 20 kata kadar incelenmiştir. Bir ve iki daireli yapılarda emsal 6 kata kadar artmış sonrasında artan katlarda azalmıştır. Dört daireli yapılarda ise emsalin en fazla olduğu kat sayısı sekizdir. Yüksekliğin yarısı kadar çekmede bir noktaya kadar emsal yoğunluğu artmakta ve kat sayısı arttıkça o noktadan sonra açık alan da arttığı için yataydaki yoğunluk azalmaktadır. Sonuç olarak H/2 çekmelerde yoğun bir doku gözlemlenmektedir.

Çizelge 5.4. Binalardan H ve yollardan H/2 çekme 2 kattan 20 kata kadar karşılaştırma

Binalardan H ve Yollardan H/2 Çekme							
	4 DAİRE		2 DAİRE		1 DAİRE		
	Parsel m ²	EMSAL	Parsel m ²	EMSAL	Parsel m ²	EMSAL	ORTALAMA
2 KAT	1040	1,15	612	0,94	390	0,74	0,94
3 KAT	1190	1,51	729	1,19	484	0,89	1,20
4 KAT	1172	1,7	750	1,28	520	0,92	1,30
5 KAT	1366	1,83	908	1,33	653	0,92	1,36
6 KAT	1505	1,99	1021	1,41	750	0,96	1,45
7 KAT	1745	2	1220	1,38	922	0,91	1,43
8 KAT	1960	2,04	1400	1,38	1080	0,89	1,44
9 KAT	2233	2,02	1633	1,33	1285	0,84	1,40
10 KAT	2053	1,95	1536	1,25	1233	0,78	1,33
20 KAT	4873	1,64	4056	0,95	3553	0,54	1,04

Tek daireli yapılar 2'den 10 kata kadar 0.74 – 0.96 aralığında emsale sahiptirler. Parçalı mülkiyet için en uygun parsel büyüklükleri ve 2, 3, 4 katlı yapılar 390 – 520 m² parsellerde bu yöntemle yapılaşabilecektir.

Çift daireli yapılar 6, 7 ve 8 katlı yapılar 1.39 – 1.41 emsal aralığında, 3, 4, ve 5 katlı yapılar 1.19 – 1.33 emsal aralığında ve dört daireli yapılarda ise 6, 7, 8 ve 9 katlı yapılarda 1.99 – 2.04 emsal aralığında yapılaşmıştır.

H/2 yönteminde tek daireli yapılar yapılaştığın kadar kamuya alan aktar prensibine uymaktadır. 2 ve 4 daireli yapılar bu kurala uymamaktadır.

5.1.5. Hipotetik modellerin karşılaştırılması

Kentlerimizde açık alanları en geniş düzeyde tutabilmek, insanların kentlerde kendilerini özgür hissedebileceği geniş kamusal alanların oluşabilmesine olanak sağlayan yöntemin bulunmasına çalışılmıştır. Çekmelerle sağlanan mekânların oluşumu yaklaşımında dört farklı çekme türü incelenmiştir. Farklı yöntemlerde farklı büyüklükteki yapı alanları, parsel alanları ve farklı yükseklikteki binalarda denenmiştir. Yapılan araştırmada yapılacak yapıların taban alanlarının, binalar yükseldikçe oluşabilecek narinlik problemi de göz önünde bulundurularak, hangi kat aralığında bina alanlarının ne kadar olacağı (tek daireli, iki daireli ve dört daireli gibi) belirlenmiştir.

Yaklaşımlarda emsal yoğunluğu genel olarak en fazla 5, 6 ve 7 katlarda fazladır. Başka bir söylemle emsal bu katlarda her yaklaşımda en fazla çıkmıştır.

Elde edilen verilere göre (çizelge 5.5) en büyük emsaller binalardan ve yollardan H/2 çekmede gözlemlenmiştir. En yoğun yapılaşma bu yaklaşımda ortaya çıkmıştır. Diğer yaklaşımlara göre açık alan oranı daha azdır. Kent mülkiyetlerinde günümüzde mülkiyet bölünmeleri geldiği nokta küçük parçalı mülkiyetlerdir. Bu noktada en gerçekçi yaklaşım mülkiyet büyüklüğü açısından H/2 dir.

Çizelge 5.5. Hipotetik modellerin karşılaştırılması

BİNALARDAN 2H ve YOLLARDAN H ÇEKME									
Kat Adeti	4 DAİRE			2 DAİRE			1 DAİRE		
	Parsel m2	TAKS	EMSAL	Parsel m2	TAKS	EMSAL	Parsel m2	TAKS	EMSAL
2 KAT	1482	0,41	0,81	961	0,30	0,6	676	0,22	0,43
3 KAT	1980	0,30	0,91	1369	0,21	0,63	1024	0,14	0,42
4 KAT	2125	0,24	0,94	1540	0,16	0,63	1203	0,10	0,4
5 KAT	2660	0,19	0,94	2000	0,12	0,6	1613	0,07	0,37
6 KAT	3050	0,16	0,98	2340	0,10	0,62	1920	0,06	0,38
7 KAT	3685	0,14	0,95	2900	0,08	0,58	2430	0,05	0,35
8 KAT	4380	0,11	0,91	3520	0,07	0,55	3000	0,04	0,32
9 KAT	5135	0,10	0,88	4200	0,06	0,52	3630	0,03	0,3
10 KAT	4988	0,08	0,8	4160	0,05	0,46	3650	0,03	0,26
20 KAT	14308	0,03	0,56	12880	0,02	0,3	11970	0,01	0,16
BİNALARDAN 2H ve YOLLARDAN H/2 ÇEKME									
Kat Adeti	4 DAİRE			2 DAİRE			1 DAİRE		
	Parsel m2	TAKS	EMSAL	Parsel m2	TAKS	EMSAL	Parsel m2	TAKS	EMSAL
2 KAT	1406	0,43	0,85	900	0,32	0,64	625	0,23	0,46
3 KAT	1762	0,34	1,02	1190	0,24	0,73	870	0,17	0,5
4 KAT	2236	0,27	1,07	1583	0,18	0,73	1210	0,12	0,48
5 KAT	2726	0,22	1,1	2000	0,14	0,72	1578	0,09	0,46
6 KAT	3100	0,19	1,16	2321	0,13	0,75	1865	0,08	0,46
7 KAT	3738	0,16	1,12	2878	0,10	0,7	2367	0,06	0,43
8 KAT	4365	0,14	1,1	3431	0,08	0,67	2870	0,05	0,4
9 KAT	5117	0,12	1,05	4102	0,07	0,63	3486	0,04	0,37
10 KAT	6042	0,10	0,99	4934	0,06	0,59	4256	0,03	0,34
20 KAT	16632	0,04	0,72	14756	0,02	0,39	13566	0,01	0,21
BİNALARDAN H ve YOLLARDAN H ÇEKME									
Kat Adeti	4 DAİRE			2 DAİRE			1 DAİRE		
	Parsel m2	TAKS	EMSAL	Parsel m2	TAKS	EMSAL	Parsel m2	TAKS	EMSAL
2 KAT	1106	0,54	1,08	663	0,44	0,87	430	0,34	0,67
3 KAT	1344	0,45	1,34	870	0,33	1	600	0,24	0,72
4 KAT	1678	0,36	1,43	1120	0,26	1,03	810	0,18	0,71
5 KAT	2004	0,30	1,5	1388	0,21	1,04	1040	0,14	0,69
6 KAT	2237	0,27	1,61	1583	0,18	1,1	1210	0,12	0,71
7 KAT	2610	0,23	1,61	1899	0,15	1,06	1488	0,10	0,68
8 KAT	3013	0,20	1,59	2244	0,13	1,03	1795	0,08	0,64
9 KAT	3444	0,17	1,57	2618	0,11	0,99	2131	0,07	0,61
10 KAT	4165	0,14	1,44	3252	0,09	0,89	2707	0,05	0,53
20 KAT	10665	0,06	1,12	9170	0,03	0,63	8237	0,02	0,35
BİNALARDAN H ve YOLLARDAN H/2 ÇEKME									
Kat Adeti	4 DAİRE			2 DAİRE			1 DAİRE		
	Parsel m2	TAKS	EMSAL	Parsel m2	TAKS	EMSAL	Parsel m2	TAKS	EMSAL
2 KAT	1040	0,58	1,15	612	0,47	0,94	390	0,37	0,74
3 KAT	1190	0,50	1,51	729	0,40	1,19	484	0,30	0,89
4 KAT	1172	0,43	1,7	750	0,32	1,28	520	0,23	0,92
5 KAT	1366	0,37	1,83	908	0,27	1,33	653	0,18	0,92
6 KAT	1505	0,33	1,99	1021	0,24	1,41	750	0,16	0,96
7 KAT	1745	0,29	2	1220	0,20	1,38	922	0,13	0,91
8 KAT	1960	0,26	2,04	1400	0,17	1,38	1080	0,11	0,89
9 KAT	2233	0,22	2,02	1633	0,15	1,33	1285	0,09	0,84
10 KAT	2053	0,20	1,95	1536	0,13	1,25	1233	0,08	0,78
20 KAT	4873	0,08	1,64	4056	0,05	0,95	3553	0,03	0,54

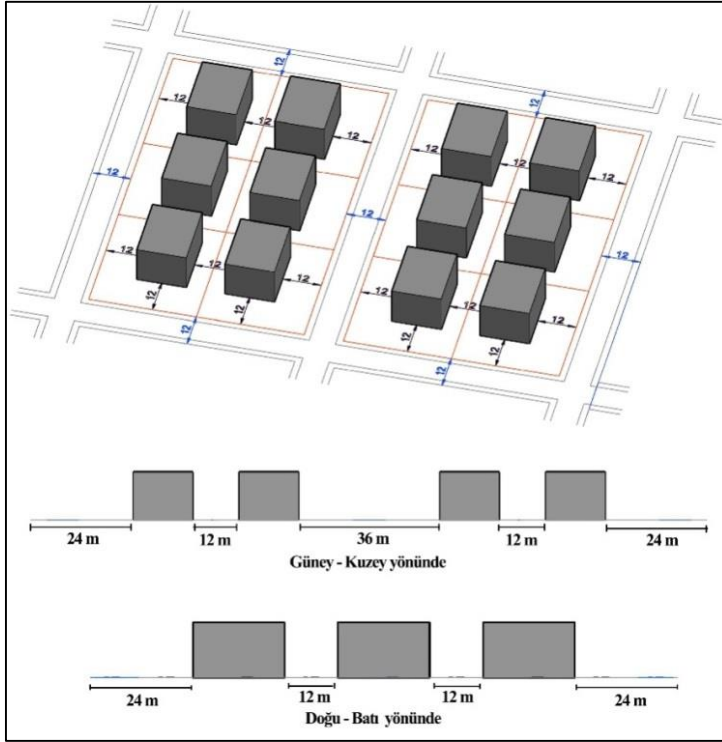
Emsalin en az olduğu yaklaşım ise binalar arası $2H$ ve yollardan H çekmenin uygulandığı yaklaşımdır. Açık alan bu yaklaşımda diğerklerine oranla daha fazladır. En fazla çekme mesafesi bu yaklaşımda kullanılmaktadır.

Binalardan $2H$ yollardan $H/2$ çekme yaklaşımı yol genişliğinin en az $2H$ olması ve oluşturulan imar adalarının çok büyük olması durumunda uygulamada açık alan yaklaşımında uygun sonuçlar vermektedir. Çok büyük imar adalarında uygulanacak binalar arası $2H$ ve yoldan $H/2$ çekmeyle uygulama alanında binalar arasında oluşan açık alan sistemleriyle kentsel tasarımda tasarım olanakları çeşitlenecektir. Büyük imar adalarında iç avlulu tasarımlar yaparak ada içinde çocuk oyun alanları, dinlenme alanları ve peyzaj alanları oluşturmak mümkün olur.

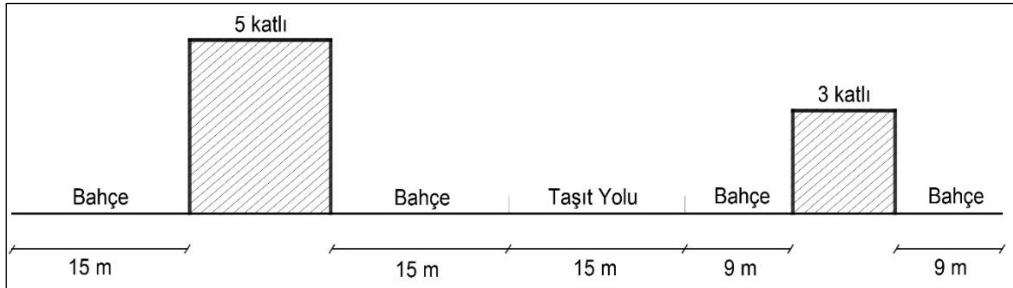
Bütün kriterler (narinlik ve doğal unsurlar) dikkate alınarak yapılan çalışmada binaların yollardan H (bina yüksekliği) kadar çekilmesi yine iki bina arasında da H kadar (bina yüksekliği) kadar mesafe olması durumu en az yapılaştığın alan kadar alanı doğaya terk et anlayışına göre en uygun sonucu vermektedir.

Açık alan yaklaşımlarında 2, 3 ve 4 katlı yapıların tek daireli yapılarak zeminde daha az alan işgal etmeleri 5, 6, 7, 8 ve 9 katlı yapıların ikişer daireli 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 ve 20 katlı yapıların dört daireli yapılması yapıların statik açıdan oluşabilecek sorunları önleyecektir. Aynı zamanda imar parsellerinde zeminin ve üçüncü boyutun doğru ve ideal düzeyde kullanılmasını sağlayacaktır.

Aralarından yolgeçen karşılıklı iki bina arasında en az $2H+7m$ olmalıdır. İdeal olan açıklık ise $2H+yol$ genişliği olmasıdır (şekil 5.6). Bu yaklaşıma göre eğer yola cepmeli bina 4 katlı ve 12m yüksekliğinde ise yolun genişliği en az 12 m ve yoldan çekmede en az 12m olmalıdır (şekil 5.5).



Şekil 5.5. H binalardan ve H yollardan çekme 2 dairesi 4 katlı yapılar adası 3D boyutlu gösterimi



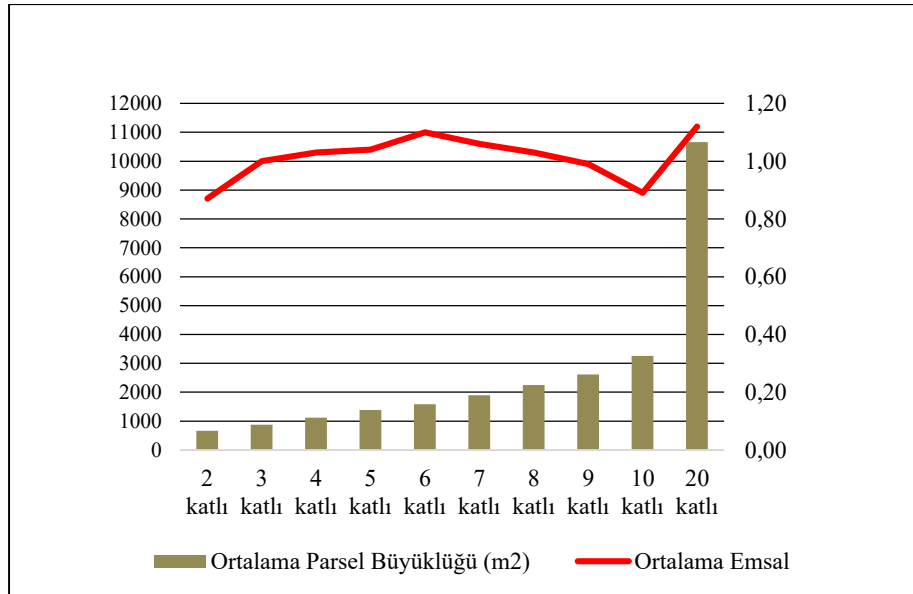
Şekil 5.6. Farklı yükseklikte binalarda “H binalardan ve H yollardan çekme” gösterimi

Açık alan yaklaşımında ideal bulunan binalar arası H ve yollardan H çekme hipotetik ada modeli ile oluşturulan teorik yaklaşımda parsel büyüklüklerinin, taban alanı büyüklüklerinin emsal ve toplam inşaat alanlarıyla orantısal ilişkisinin analizinin yapılmıştır. Bu noktada 20 kata kadar olan kat farklılıklarıyla oluşturulan bu ideal çekme yaklaşımında modelin sayısal verilerinin birbiriyle bağlantısındaki grafiksel değişimler aşağıdaki gibidir. Çizelge 5.6’da önceki bölümde ideal olduğu kabul edilen yollardan H ve binalar arası H çekme mesafeleriyle farklı daire büyüklüklerine göre oluşturulan hipotetik ada hesaplarından 10 kata kadar 2 dairesi ve 10 kattan sonra ise 4 dairesi yapıların sayısal verileri kullanılmıştır.

Çizelge 5.6. Açık Alan Yaklaşımı binalar arası H çekme yoldan H çekme

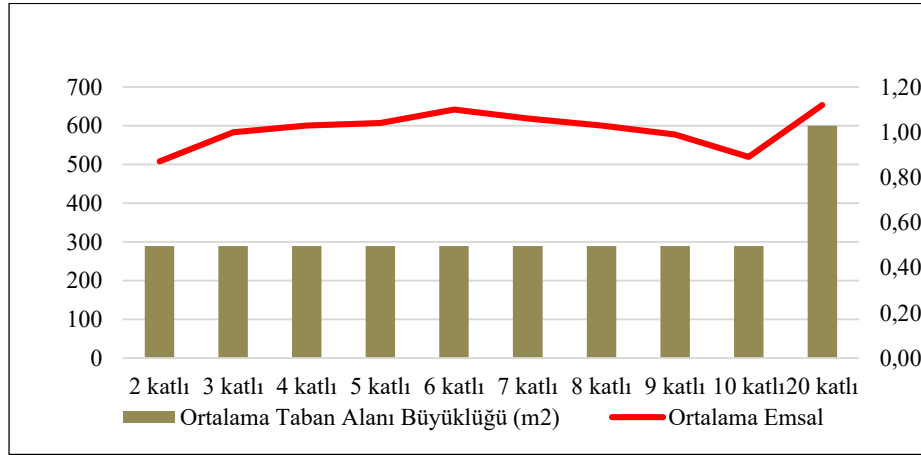
Açık alan yaklaşımı (Binalar arası H ve Yollardan H çekme)					
Parsel sayısı	Ortalama Parsel Büyüklüğü (m ²)	Ortalama Taban Alanı Büyüklüğü (m ²)	Kat Adeti	Ortalama Emsal	Genel Ortalama Emsal
18	663	289	2	0,87	1,02
18	870	289	3	1,00	
15	1120	289	4	1,03	
15	1388	289	5	1,04	
15	1583	289	6	1,10	
15	1899	289	7	1,06	
15	2244	289	8	1,03	
15	2618	289	9	0,99	
12	3252	289	10	0,89	
12	10665	600	20	1,12	

Şekil 5.7 parsel büyüklükleri ile emsal durumu karşılaştırılmıştır. Parsel alanında yapılan çekmeler sonucu elde edilen emsaller parsel büyüklüğüne göre değişiklik göstermektedir. Bu noktada bu parsel büyüklüğü değişimiyle değişen emsal arasında orantısız herhangi bir ilişki olup olmadığı sorgulanmıştır. Yapılan teorik yaklaşımda parsel alanı büyüdükçe kat âdeti artmış ve 10 kata kadar ideal emsal $E_{en\check{c}ok}=1.00$ sağlanmakta ve görüldüğü üzere emsal değişimi 0.90 ile 1.10 arasında neredeyse aynı düzeyde seyretmektedir. Emsal oranında çok büyük bir sayısal farklılık görülmemekte hatta sabit kaldığı göze çarpmaktadır.



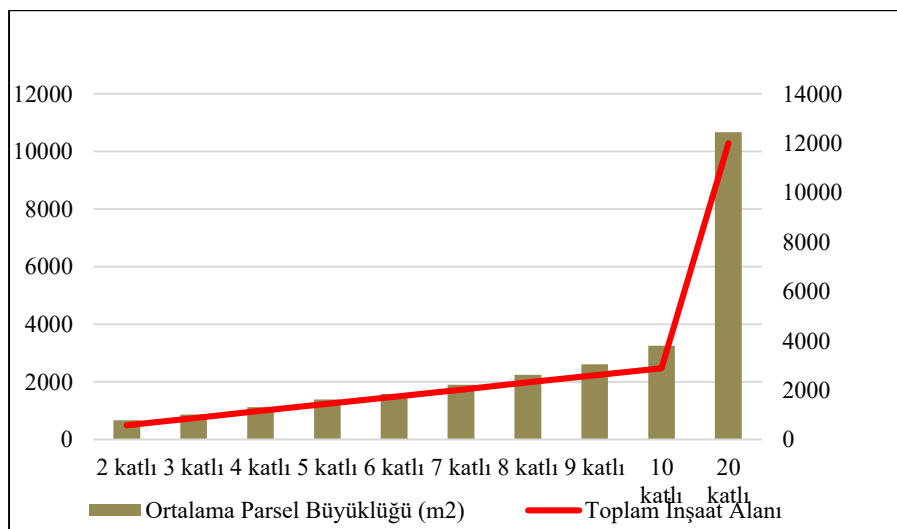
Şekil 5.7. Açık Alan Yaklaşımı uygulamasında ortalama parsel alanı büyüklüğü ile ortalama emsalin karşılaştırılması

Yapılan teorik yaklaşımda 20 kata kadar bina taban alanları sabit tutulmuştur. Bu noktada şekil 5.8 görüldüğü gibi yapılan binalar arası H çekme ve yollardan H çekme sonucunda emsal değişimi 1.00 değerine yaklaşık olarak istikrarlı olarak seyretmektedir.



Şekil 5.8. Açık Alan Yaklaşımı uygulamasında ortalama taban alanı büyüklüğü ile ortalama emsalin karşılaştırılması

Yapılan teorik yaklaşımda parsel toplam inşaat alanı ile emsal ilişkisinde aynı değerlerde veya yakın sayısal değerlerde olması beklenmektedir. Yaşam kalitesini sağlık, ekolojik, psikolojik ve ekonomik açıdan yapılaştığın kadar alanı doğaya terk et anlayışının sağlandığı ideal emsal $E_{en\check{c}ok}=1.00$ olan bu yaklaşımda parsel büyüklüğü kadar toplam inşaat alanı eşitliği grafik 5.9’da görüldüğü gibi doğru orantılıdır.



Şekil 5.9. Açık Alan Yaklaşımı uygulamasında ortalama parsel alanı büyüklüğü ve toplam inşaat alanının karşılaştırılması

Hipotetik ada yaklaşımı çalışmalarında çekmelerde yapıların taban alanlarının, binalar yükseldikçe oluşabilecek bazı problemlere çözüm önerileri de dikkate alınarak, hangi kat aralığında bina alanlarının ne kadar olacağı belirlenmiştir. Küçük parsellerin bulunduğu alanlara (400-800m²) 2-4 kat arası yapılaşmanın önerilmesi, orta büyüklükteki parsellerin bulunduğu bölgelere (600 – 1200m²) 5-9 katlı yapılaşma önerilmesi, büyük parsellerin (4000–12000 m²) bulunduğu bölgelere ise 10-20 katlı yapıların önerilmesi uygun görülmüştür.

Hisarlıgil'in (2009), Kiraz'ın (2015) ve Serin'in (2011) ve diğer bahsedilen çalışmaların ulaştıkları sonuçlar önerilen açık alan modelini desteklemektedir.

Planlanan alanlarda kamusal açık alanlar oluşturma çabası Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yönetmelik değişikliklerinde de gözlenmektedir. 25.07.2019 tarihli ve 30842 sayılı resmi gazetede yayınlanan Planlı Alanlar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 4. maddesine göre yol genişliklerine göre azami kat yükseklikleri eşitlenmiştir. Yol genişliğinden fazla bina yüksekliği engellenmiştir. Sonuçta insanlar ve kamu yönetimi doğaya eşitlikçi yaklaşmaya, doğaya adil davranmanın insanların yararına olduğunu kavramaya niyetli olduklarının sinyallerini vermeye başlamışlardır.

İnsanların toplu halde bulunabilecekleri farklı büyüklüklerde meydanların oluşturulması önemlidir. Açık alanların sosyal donatı alanları ile buluşması daha büyük alanların oluşmasına imkân tanınmalıdır. Kentte ikinci ve üçüncü boyutta oluşturulan kapalı alanlar yeterince açık alanlarla donatılmalıdır. Bunun için en az yapılan toplam kapalı alan kadar kentte açık mekânlar bırakmak gerekmektedir.

Kentlerin mekânsal temel alanlarından biri olan kentsel açık alanlar ekolojik, sosyal ve rekreasyonel kullanımlarının yanı sıra doğal afetler sonrası için de kilit alanlardır (Korgavuş ve Ersoy, 2015). Yeni modelde çekmelerle binaların çevresinde oluşturulan açık alanlar afet sonrası en yakın ve güvenli yerler olarak toplanma alanları sağlamaktadır. Bırakılan açık alanlar sayesinde insan ölçeğinde mekânsal tahribat en aza indirilir. Önerilen model sayesinde yapılaştığın kadar açık alan bırakarak açık alanların miktarları artmakta, doğal afetler karşısında daha dirençli yapılaşma koşulları sağlanarak doğaya uyumlu kentler ortaya çıkmaktadır. Yeni getirilen yaklaşımda bırakılan açık alanlar sayesinde afete dirençli

planlama yaklaşımı sağlanarak yaşam kalitesi artacak ve doğal afetlerde müdahaleler daha da kolaylaşacaktır.

6. bölümde yapılan açık alan çekme yaklaşımı Finike ilçesinde imar parselleri üzerinde, İbradı ilçesinde kadastral parseller üzerinde uygulanarak ideal emsalde yaklaşımın uygulanabilirliği test edilmiştir. Finike ilçesinde yaklaşımın uygulanmasıyla mevcut imar adalarında imar parselinden kök parsel dönüşümüyle model kapsamında dağıtımı, İbradı ilçesinde yaklaşımın kadastral parsellerde uygulanması imar planları için taslak emsallerin belirlenmesinde imar planlarına altlık oluşturacaktır.

5.2. Hakçalık/Eşdeğerlilik modeli

Plansız araziden imarlı arsaya dönüşüm sürecinde, uygulanan AAD yöntemleri kavramsal olarak 2.1.1. bölümünde, mevcut uygulama yöntemleri 3. ve 4. bölümlerinde incelenmiştir. AAD ve hakçalık/eşdeğerlilik kavramlarının literatür analizinde ulaşılan anlamlarına ve açık alan yaklaşımı hipotetik ada tasarım modellerinden (bölüm 5.1) elde edilen bulgulara uygun olarak bu bölümde öneri teorik AAD modeli geliştirilmiştir.

Hakçalık modelinin temellerini hak ve sorumlulukların, nimet ve külfetlerin hak sahibi katılımcılar tarafından eşit olarak paylaşılmasına azami dikkat edilmesi oluşturmaktadır.

Hakçalık modelini planlama alanında planlama çalışmaları ile eş zamanlı olarak uygulama alanında devreye alabilmek için seri ve hızlı uygulanabilir yönteme gereksinim vardır. Aynı anda onlarca kadastro parsellerinin imar parselleri olabilmeleri için hak ve yükümlülükler açısından hızlı değerlendirerek oluşan artı değerlerin eşit ve adaletli olarak paydaşlar ve kamu arasında paylaşılmasını sağlamak, gecekondulaşmaya ve spekülasyonlara fırsat vermeden açık alanları bol, sosyal donatıları yeterli, sağlıklı ve konforlu yaşam için donatılmış planlı ve yapılaşabilir parseller oluşturmak için hakçalık modeline gereksinim vardır.

Hakçalık modelinin alternatif imar uygulama modeli olarak gerçek sahada uygulanabilmesi ve doğruluğunun test edilebilmesi için sayısal ortamda işlem yapılması gerekir. Hazırlanan yazılım ile sayısal olarak gerçek ortamda uygulanmaya ve test edilmeye hazır hale getirilmiştir.

Hakçalık modeli planlama çalışmaları ve açık alan çalışmaları ile birlikte eş zamanlı olarak başlar. Açık alan çalışmaları ile yapı yükseklikleri yapılar arası mesafeler yapıların yoldan ve kamu alanlarından çekme mesafeleri mevcut kadastral durum ve diğer fiziki veriler dikkate alınarak belirlenir. Düzenlemeye katılan paydaşların hakları hakçalık modelinde oluşturulan uygulama modeline göre arazide imar parsellerine dönüştürülerek tahsis edilir. Kamu ve paydaşlar yaşanabilir bir kent oluşturmak için ödenmesi gereken bedeli ödeyerek insan ve doğanın barıştığı yeni kentlerin oluşumu sağlanır.

Hakçalık modelinin alanda uygulanması için öncelikle ham parsellerin planlama sırasında açık alan yaklaşımıyla ortalama emsal değerleri bulunur. Ham parsellerin uygulama öncesi konumlandığı yerin plan üzerindeki emsal değeri tespit edilir. Modelin formüle edilmesinde literatüre dayalı araştırmalar ve açık alan yaklaşım analizlerinden elde edilen bulgulara göre bulunan en uygun emsal değeri $E_{en\check{c}ok}=1.00$ kullanılarak bu emsal değere göre parselin yapılaşma hakkı bulunur. “Planla kazanılan yapılaşma hakkı kadar ortak (sosyal) alanların mülkiyetten bırakılması anlayışı” temel ilke olarak kabul edilerek parsel alanından daha fazla yapı hakkı verilmeden kullanılan yapı hakkı kadar DOP verilir.

Bu temel ilke programda Eş. 5.1’deki gibi formüle edilmiştir.

$$\text{Yapı hakkı} = \frac{\text{İmara giren brüt alan}}{1 + \frac{1}{\text{Emsal}}} \quad (5.1)$$

Örnek.	Brüt alan	.1500m ²
	İmara Giren Brüt alan	.1000m ²
	Emsal	0,5

$$\text{Yapı hakkı} = \frac{1000 \text{ m}^2}{1 + \frac{1}{0,5}} = 333.33 \text{ m}^2$$

Yapı hakkı = DOP eşitliğine göre

DOP . 333,33m²

$$\text{Net imar parseli} = \text{İmara giren brüt alan} - \text{Yapı hakkı} \quad (5.2)$$

İmara giren brüt alan . 1000m²

Yapı hakkı . 333,33m²

Net imar parseli . 1000m² – 333,33m² = 666,66m²

Bugün imar planı yapılmış ve yapılaşmaya başlamış kentlerde, yapılacak imar uygulamalarında parsellerin sahip oldukları yapı hakları, uygulama dolayısı ile konumlandıkları yeni yerlerde de aynı (ilk yapı hakkına eşit) olmalıdır. Uygulamanın eşitlik ve hakkaniyet ilkelerine uygun olarak yapılması toplumsal birlikteliğin olmazsa olmazıdır.

Yapı hakkı eşitliği ile parsel kamuya yer aktarabilmek için kendi bulunduğu alan dışında uygulama sınırları içinde farklı alanlarda konumlanabilir. Parsel gittiği yerin taks, kaks veya emsal değerine göre büyüyerek veya küçülerek taşıdığı yapı hakkını korur. Kendi bulunduğu alanın yapı hakkından daha büyük yapı hakkına sahip alana gittiğinde parselin m^2 'si küçülür (azalır), daha küçük yapı hakkına sahip alana gittiğinde parselin m^2 'si büyür (artar). Böylece kendi alanında kazandığı yapı hakkını gittiği her alanda m^2 olarak büyüyerek ya da küçülerek korur. Kamuya yer ayırabilmek için farklı alanda hareket eden parseller taşıdığı yapı hakkını korumaktadır. Ancak hareketli parsellerin değerinin de korunması gerekmektedir.

Mevcut planlı kentlerimizde yapılacak imar uygulamaları için (arazi ve arsa düzenlemeleri) planlı alandaki tüm parsellerin değerlerinin uluslararası denkliği olan emlak değerlendirme kuruluşlarınca değerlerinin tespit edilmesi gerekmektedir. Eğer ülkede emlak borsası varsa düzenlemeye giren parsellerin borsada işlem gördüğü değerde dikkate alınır. Plan kararları nedeniyle yer değiştirmek zorunda kalan parselin mevcutta bulunduğu yerin değeri kendi değeridir.

Gideceği yerde alacağı değere göre parselin zeminde büyüyüp, küçülerek değer dengelemesi yapılmalıdır. Eğer parselin gittiği yerin değeri yüksek ise alan olarak küçülmesi, gittiği yerin değeri düşük ise alan olarak büyümesi gerekir. Parsellerin ilk değeri ile gittiği yerdeki son değeri denklenene kadar parseller alan olarak büyüyecek ya da küçülecektir.

Planlı alanda hareket eden parsellerin hem yapı haklarının hem de değerinin korunabilmesi için her iki hakkın birlikte korunduğu bir yöntem gereksinim vardır. Parsellerin planlı alanın neresine giderse gitsin taşıdığı yapı hakkını ve değerini korunmalıdır.

Parsellerin kamuya yer aktarabilmek için hareket ederken yeni konumlanacağı yerin değeri ile kendi yerinin değeri eşit değildir. Bu nedenle parsellerin yapı hakkı gibi bedelinin de değerlendirilmesi ve bunun zemin hakkına dönüştürülmesi gereklidir. Bunun için imara giren arazinin imardan önceki ve sonraki değerleri uluslararası yetkinliği olan kuruluşlarca

değerlendirilmelidir ya da faal emlak borsalarında düzenlemeye giren parsellerin borsada işlem gördüğü değerler dikkate alınmalıdır. Bu durumda bedel dengelemesi şu şekilde Eş. 5.3'deki gibi formüle edilir.

Artan değer in tamamen kamuya aktarılması durumunda.

$$\text{Alması gereken alan} = \frac{\text{İlk fiyat} \times \text{Brüt arsa alanı}}{\text{Son fiyat}} \quad (5.3)$$

$$\text{Alması gereken alan} = \frac{50 \text{ TL/m}^2 \times 1000 \text{ m}^2}{150 \text{ TL/m}^2} = 333,33 \text{ m}^2$$

Bu durumda $1000 \text{ m}^2 - 333,33 \text{ m}^2 = 666,67 \text{ m}^2$ kamuya terk edilecek alan çıkmaktadır.

Artan değer in hakça paylaşılması durumunda düzenlemeden önceki ve düzenlemeden sonraki değerleri yetkin kuruluşlarca ve emlak borsalarındaki işlem değerlerine göre belirlenen parsellerde hakçalık ilkesine göre uygulama

Düzenlemeye giren alanın son satış fiyatının ilk ham arazi değeri oranına bölünmesiyle kârsız net imar hakkı bulunur. Burada ilk formüldeki gibi artan değer in tamamı kamuya terk edilmiştir. Bulunan sonuç hiç kârsız düzenlemeye giren alanın hakkıdır. Yapılaşma hakkı = Kamuya terk edilmesi gereken alan (DOP) (planla kazanılan yapılaşma hakkı kadar ortak (sosyal) alanların mülkiyetten bırakılması anlayışı) ile düzenlemeye giren alanın düzenleme sonrası fiyatın düzenleme öncesi fiyat oranına bölünmesiyle elde edilen alanla toplanıp düzenlemeye giren alandan çıkarılması ile bulunan kâr alanı kamu ile vatandaş arasında eşit olarak paylaşılır. Eşit olarak paylaşılan alanla hiç kârsız düzenlemeye giren hakkının toplanmasıyla hakçalık ilkesine göre hak sahibine tahsis edilmesi gereken alan bulunur. Fiyat farkları nedeniyle oluşan ve kârsız hak edilen alan ile kâr payına denk gelen ve eşit olarak paylaşılan alanın eşit parçasının birleştirilmesiyle elde edilen alan hak sahibinin hakçalık ilkesine göre hakkıdır.

Hakçalık ilkesine göre hak sahibine tahsis edilecek alan Eş. 5.4'teki gibi formüle edilmiştir.

$$\text{Tahsis edilen alan} = \left(\frac{\text{İlk fiyat} \times \text{Düzenlemeye giren brüt alan}}{\text{Son fiyat}} \right) + \left(\frac{\text{Düzenlemeye giren brüt alan} - \left(\text{Yapılaşma hakkı} + \left(\frac{\text{Düzenlemeye giren alan}}{\frac{\text{Düzenleme sonrası fiyat}}{\text{Düzenleme sonrası fiyat}}} \right) \right)}{2} \right) \quad (5.4)$$

$$(50 \times 1500 / 150) + ((1500 - 500) + (1500 / 50 / 150)) / 2 = 750 \text{m}^2$$

$$500 \text{m}^2 + (1500 - 500 + 1500 / 150 / 50) / 2 = 750 \text{m}^2$$

Kârın şahıs ve kamu arasında eşit olarak paylaşılan kısmı ile karsız hak edilen birleştirilen alan hakçalık ilkesine göre hak sahibine verilmesi gereken alandır. Bu uygulamada kamunun payına 750m² alan, mal sahibinin payına 750m² alan düşer.

Yapılı kentsel yerleşim alanlarında kentsel yenileme, kentsel dönüşüm, kentsel koruma, kentsel soylulaştırma vb. yapılacak düzenlemelerde uygulama

Örnek Veriler.

Finike Yeni mahalle 45 ada 6 parselden elde edilen verilere göre.

$$\text{Mevcut yapı alanı} = 1508 \text{m}^2$$

$$\text{Yapı yenileme} = 2000 \text{tl/m}^2$$

$$\text{Son satış bedeli} = 15080000 \text{tl}$$

$$\text{Mevcut yapı bedeli} = 1016000 \text{tl}$$

$$\text{Parsel bedeli} = 2000 \text{tl/m}^2 = 2000000 \text{tl}$$

$$\text{Yenileme bedeli} = \left(\frac{\text{Yenileme} \left(\frac{\text{TL}}{\text{m}^2} \right) \times \text{Mevcut alanı}}{\text{Son satış fiyatı}} \right) \times \text{Mevcut yapı alanı} \quad (5.5)$$

$$\text{Yenileme bedeli (alan m}^2\text{)} = (2000 \times 1508) / 15080000 \times 1508 = 301,6 \text{m}^2$$

$$\text{Mevcut yapı bedeli (alan m}^2\text{)} = 1016000 \text{tl} (1016000 / 15080000) \times 1508 = 101,49 \text{m}^2$$

$$\text{Maliyet} = \left(\frac{\text{Yapı yenileme bedeli}}{\text{Son satış fiyatı}} \times \text{Mevcut yapı alanı} \right) + \left(\frac{\text{Mevcut yapı bedeli}}{\text{Son satış fiyatı}} \times \text{Mevcut yapı alanı} \right) \quad (5.6)$$

Maliyet (alan m²)= (yapı yenileme bedeli /son satış fiyatı) x mevcut yapı alanı +(mevcut yapı bedeli /son satış fiyatı) x mevcut yapı alanı=301.6+101.49 =403.09m²

Arsa bedeli (alan m²)= (20000000tl/ 15080000)x1508 =199,96m²

Toplam maliyet (alan m²)=403.09 +199.96 =603.05m²

Toplam kâr (alan m²)= Toplam yapı alanı - Toplam maliyet = 1508-603.05 =904,95m²

$$\text{Toplam kâr (m}^2\text{)} = \text{Mevcut yapı alanı} - \left(\frac{\text{Mevcut yapı bedeli} + \text{Yenileme bedeli} + \text{Arsa bedeli}}{\text{Son satış bedeli}} \right) \times \text{Mevcut yapı alanı} \quad (5.7)$$

Hakçalık ilkesine göre kazanç kamu ile eşit olarak paylaşılmaktadır = 904.95/2 =452.475m²

Hakçalık ilkesine göre alması gereken alan= toplam maliyet + (toplam kâr / 2) = 1055.55m²

Finike Yeni mahalle 45 ada 6 parsel sahibi yapıları alan düzenlemesinde 1055.55m²'lik konuta, kamu ise 1508-1055.55=452.475m² lik konuta sahip olur.

Yenilenecek yapıya bulunduğu bölge dışında daha düşük değerli bölgede yer verilmesi durumunda uygulama

$$\text{Maliyet karşılığı alınması gereken alan} = \left(\frac{\text{Yenileme maliyeti} + \text{Mevcut yapı bedeli}}{\text{Son satış bedeli}} \right) \times \text{Mevcut yapı alanı} \quad (5.8)$$

((2000tl/m² x 1508m²)+3016000tl)/(5000tl x 1508m²))x1508m² = 1206m² (Alması Gereken Yapı Alanı)

Toplam kâr (alan m²)= Mevcut yapı alanı - Toplam maliyet = 1508-1206 m² =302m²

Hakçalık ilkesine göre toplam kâr kamu ve parsel sahibi arasında eşit olarak 302m²/2= 151m² olarak paylaşılır.

Parsel sahibine = Toplam maliyet+Toplam kâr/2=1206m²+151m²=1357m² alan tahsis edilir.

Artan değerin kamu ile paylaşılması sonucunda kendi yerinde kalabilmiş olsaydı 1055.55m² (bina) alan tahsis edilecekti. Kendi parseli üzerinde yer tahsis edilemediği için daha düşük değerdeki bölgede 1357m² yapı alanı (bina) tahsis edilmiştir.

Mevcut planlı kentlerimizde imar uygulamaları yapılmadan kamuya sosyal donatı alanları terk edilmeden yapılaşmalar büyük ölçüde tamamlanmıştır. Planda sosyal donatı alanı olarak gösterilen yerler yıllardır ne kamu tarafından kullanılabilmektedir nede parsel sahiplerinin hakları verilebilmiştir.

Bugüne kadar çıkan tüm imar yasalarımızda arazi ve arsa düzenleme ile ilgili ada bazında hatta parsel bazında uygulamalara izin verilmiştir. Bu durumda kentin ihtiyacı olan sosyal donatı alanları uygulama alanı dışında kaldığından sosyal donatılar için gereken terkler (parselden alınması gereken DOP) alınamamıştır.

Çözumsuz kalan parseller için kentin gelişme alanlarında belediyeler kendi mülklerinden, hazine alanlarından ya da kamulaştıracakları alanları planlamalıdır. Planlanan yeni alanlar ve hakları yıllardır verilemeyen parsellerin değerleri en yakın çevresi dikkate alınarak uluslararası yetkinliği olan emlak değerlendirme kuruluşlarınca belirlenen değerler ile parsellerin borsada işlem gören değerleri dikkate alınmalıdır.

Yıllar süren yanlış imar uygulamaları ile DOP bünyesinde yasal hakları verilmeyen üzerinde sosyal donatılar bulunan parsellerin en yakın çevrelerindeki yapı hakkı ve değerleri ile yüklenerek hareket kabiliyeti kazandırılmalıdır. Hareket edebilen yeni parseller kentin gelişme alanlarında gideceği yerin yapı hakkına ve değerine göre alan olarak büyüyerek ya da küçülerek değerini ve yapı hakkını eşitleyerek yeni yerine konumlanır. Böylece son günlerde farklı amaçlar için kullanılmaya başlayan “İmar Hakkı Aktarımı”na da çözüm bulunur.

Önerilen yöntem planlamada sürekli olarak kentlerimize gelişen toplumsal ihtiyaçlara göre yenileme fırsatı vermektedir. Kentlerde eskimiş, işlevsiz ve hantal yapıları yenileme ve değiştirme imkânı doğmaktadır.

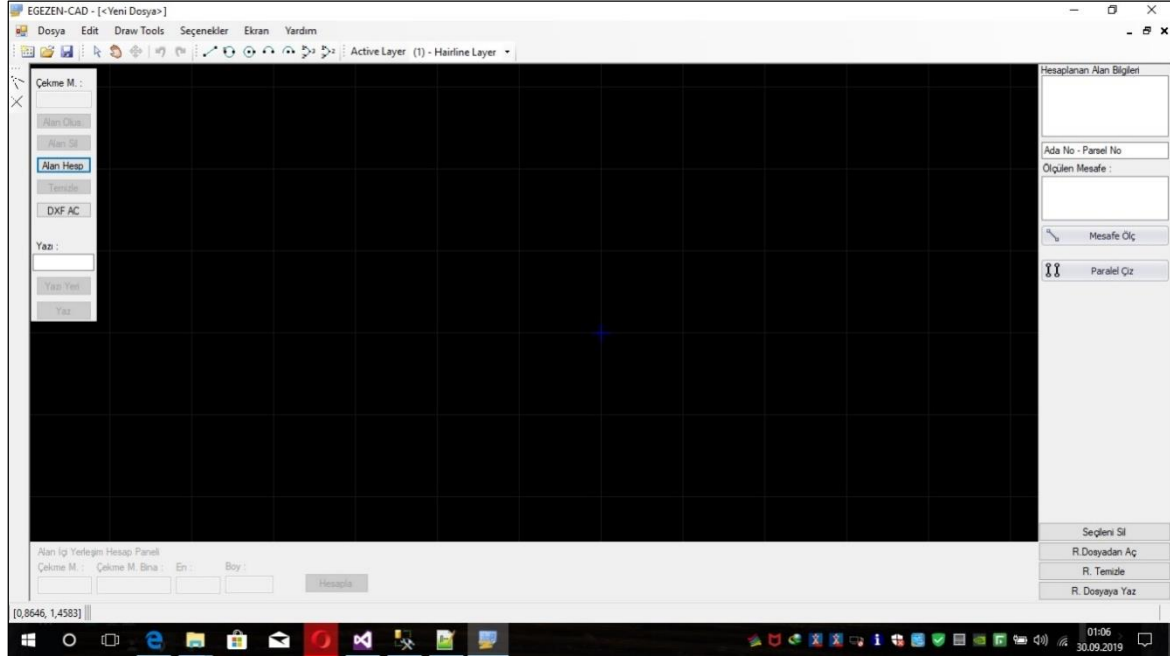
5.3. Önerilen Modellere İlişkin Cad Yazılımlarının Kurgulanması

5.3.1. Açık alan düzenleme yaklaşımı yazılımı (YKAAD-CAD)

5.2. bölümünde formülize edilmiş verilerin hesaplama ve görsel analizlerinin sağlanması ve sayısal ortamda işlemlerin kontrol edilerek tez kapsamında açık alan temelli yaklaşıma veri aktarımı sağlanması amacı ile geliştirilmesi öngörülmüştür. Mevcut durumda Türkiye’de kullanılan programların bu türden özel bir yaklaşımı içermemesi tez çalışmasının özgün katkısını oluşturmaktadır.

Açık Alan Düzenleme Yaklaşımı programı öngörülen amacına uygun biçimde, haritalama, ada parsel çizimleri, veri düzenleme, veri oluşturma ve görüntüleme işlemlerini yapılması amacı ile tasarlanmış ve geliştirilmiştir (Bkz Ek-5). Programın geliştirilmesinde yazılım mühendisinden destek alınmıştır.

Program görünümüne ait görselde (resim 5.1) menülerin yerleşim alanları daha detaylı görülmektedir.



Resim 5.1. Açık Alan Düzenleme Yaklaşımı yazılımı menülerin yerleşim alanları

Açık Alan Düzenleme Yaklaşımı programı sahip olduğu genel Cad özellikleri ve tez konusu için geliştirilen özel fonksiyonları sayesinde matematiksel verilerin hesaplanması görsel analizi ve diğer cad programlarında bulunmayan yeni özellikleri ile işlemlerin daha hızlı

yapılmasını sağlayarak konusu içinde geliştirilme amacına ulaşmıştır. Programın desteklediği dosya formatları sayesinde farklı Cad programları arasında bilgi akışına izin vermektedir. Bu sayede piyasa genelinde hâkim Netcad ve AutoCad programları üzerinde programda yapılan işlemlerin incelenmesine olanak sağlanmıştır.

5.3.2. Eşdeğerlilik/Hakçalık modeli yazılımı (ED-CAD)

Hakçalık modelinin formüllerinin uygulanmasının kolaylığı açısından yeni bir program geliştirmiştir. Yazılan programla birlikte daha etkin sonuçlar kısa bir sürede elde edilmektedir. Birçok yönden planlamaya kazandırılmış olumlu bir niceliktir. Programın ana girdileri brüt alan ve emsaldır. Girilen brüt alan ve emsale göre hakçalık modelinin temel formülleri doğrultusunda “Net İmar Hakkını” ve “Yapı Hakkını” hesaplamaktadır. Aynı zamanda düzenlemeye giren parsellerin fiyat değişimi üzerinden denkleştirilmiş imar hakkını da hesaplamaktadır. Denkleştirilmiş imar hakkının hesaplanmasında kullanılan formül modelin giriş bölümünde detaylı bir şekilde anlatılmıştır. Bu yazılımın uygulaması Antalya ili İbradı ve Finike ilçeleri imar planı üzerinde uygulanmıştır. İlgili bölümde uygulama alanı ve çalışma detayları sunulmuştur.

Hakçalık/eşdeğerlilik modeli programı tez konusu formülleri geliştirmek ve kaynak hesaplamalar sağlamak (Bkz Ek-5) için gerekli verilerin sayısal olarak bilgisayar ortamında daha hızlı ve gözlemlenebilir bir biçimde işlenmesi amacı ile oluşturulmuştur.

Bu kapsamda program var olan verilerin tek tek kontrolünü ve aynı zamanda excel ortamında sunulan birçok verinin aynı anda işleme alınıp hesaplanmasını sağlayarak matematiksel işlemlerin analizini ve değerlendirilmesini amaçlamakta ve hedeflemektedir.

Program ara yüzü (resim 5.2) matematiksel hesaplamaların takip edilebileceği kademesel olarak çalışan tek form üzerinde 2 ayrı ana alan üzerinde tasarlanmıştır (resim 5.3). Birinci kısım işlemlerin manuel olarak girildiği manuel hesaplama yapılarak sonuca ulaşılmaktadır. İkinci bölümde ise belirlenen formatta excel tablosu halinde programa sunulan verilen toplu işleme alınarak program verilen excel üzerine tekrar aktarılmaktadır.

Yapı Hakkı Bedel Eşitliği Yöntemi

Bürüt Alan :

Emsal :

İşletim sisteminiz Türkçe ise
(Virgül kullanın öm: 434,8)

İşletim sisteminiz İngilizce ise
(Nokta kullanın öm: 434.8)

Tersten Hesapla Net İmar Hesapla

Net İmar :

Yapı Hakkı :

İlk Fiyat (m2) :

Son Fiyat (m2) :

Denk. Net Hesapla Temizle

Excel Hesap Alanı

Dosya Yolu : Dosya Seç

Bürüt Alan :

Denkleş. Yapı Hakkı :

Toplam DOP Alanı :

Hakçalık İlkesine Göre Net İmar :

Yerleşik Alanda Hesaplama

Mevcut Yapı Alanı :

Yenileme Bedeli :

Son Yapı Fiyatı :

Mevcut Yapı Fiyatı :

Hesapla

Alınması Gereken Alan :

Resim 5.2. Hakçalık/Eşdeğerlilik modeli yazılımının ara yüzü

Yapı Hakkı Bedel Eşitliği Yöntemi

Bürüt Alan : 465.29

Emsal : 0.6

İşletim sisteminiz Türkçe ise
(Virgül kullanın öm: 434,8)

İşletim sisteminiz İngilizce ise
(Nokta kullanın öm: 434.8)

Tersten Hesapla Net İmar Hesapla

Net İmar : 290.80625

Yapı Hakkı : 174.48375

İlk Fiyat (m2) : 100

Son Fiyat (m2) : 250

Denk. Net Hesapla Temizle

Excel Hesap Alanı

Dosya Yolu : Dosya Seç

Bürüt Alan : 465.29

Denkleş. Yapı Hakkı : 143.076675

Toplam DOP Alanı : 226.828875

Hakçalık İlkesine Göre Net İmar : 238.461125

Yerleşik Alanda Hesaplama

Mevcut Yapı Alanı :

Yenileme Bedeli :

Son Yapı Fiyatı :

Mevcut Yapı Fiyatı :

Hesapla

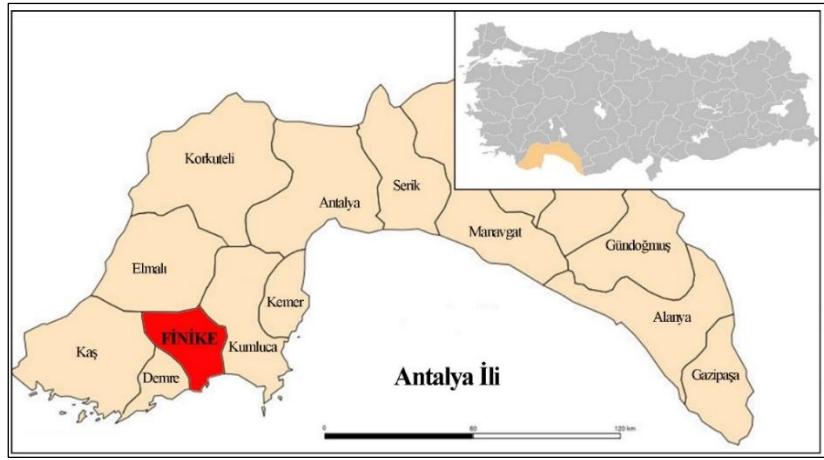
Alınması Gereken Alan :

Resim 5.3. Hakçalık/Eşdeğerlilik modeli yazılımının uygulama ekranı

Hakçalık/Eşdeğerlilik modeli programı matematiksel işlemlerin sonuçları kontrol edilerek ve izlenmesi sağlanarak amaçlanan veri toplama işlemlerini hedeflenen amaçlar doğrultusunda yerine getirmiştir. Programın kullanımı sonucu oluşan raporlanabilir veriler, tez konusuna matematiksel kaynak oluşturmada önem arz etmiştir.

5.4. Modelin Alana Uygulanmasında Yer Seçimi

5.4.1. Alan seçimi. Finike İlçesi



Harita 5.1. Finike ilçesinin konumu

Finike ilçesi Teke Yarımadası'nda (Güney Batı Anadolu) yer almaktadır (harita 5.1). Eski çağlarda Finike'nin kurulduğu bu bölge Likya olarak adlandırılmıştır. Bu eski yerleşim alanı uzun zamanlar Limyra'nın (Likya'nın başkenti) tarım ürünlerini başka yerlere ihraç ettiği bir liman görevi gören önemli ticaret merkezlerinden biridir (Kapusuzoğlu, 2001).

Finike'nin 2018 yılı nüfus verilerine baktığımızda toplam nüfus 48.131 kişidir. Bu nüfusun 24.263 kişi erkek nüfusu, 23.868 kişi de kadın nüfusunu oluşturmaktadır. 10 yıllık nüfus değişimi ise aşağıdaki çizelge 5.7'de sunulmuştur.

Çizelge 5.7. Finike İlçesi 2008-2018 yılları nüfus değişimi (nufusu.com, 2019)

Yıl	Finike Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	48131	24263	23868
2017	48948	24694	24254
2016	47498	23947	23551
2015	46817	23564	23253
2014	46853	23562	23291
2013	46530	23408	23122
2012	46405	23389	23016
2011	46256	23215	23041
2010	46138	23101	23037
2009	46095	23211	22884
2008	46520	23374	23146

Günümüzde Finike ilçesinin göç durumuna bakıldığında başka yerleşim yerlerine az göç veren bir ilçedir. Finike’de sınırları içinde göç daha çok ulaşımı ve iklimi elverişsiz köylerden sahil kasabalarına olmaktadır. Bu göçlerin etkili olmasında sera işçiliği ve sahil kasabalarının ekonomik olarak daha iyi durumda olması etkilidir (Karakuş, 2014).

Yazları kurak ve sıcak, kışları ılık ve yağışlı geçen Finike’de tipik Akdeniz iklimi görülmekte, bu iklimin bitki örtüsü olan bodur ağaçlardan oluşan makiler göze çarpmaktadır. Finike ilçesi ile Beydağlarının arası 3000 m yükselti 15 °C sıcaklık farkı oluşmaktadır. Hem doğanın hem de iklimin sunduğu fırsatlar sonucunda bu alan yaylacılık olgusuna da ev sahipliği yapmakta, sahip olduğu deniz ve koylar sebebiyle zengin bir doğal çevre sunmaktadır (Akülkü, 2015).

Finike ovası Finike Körfezi kıyılarında yaklaşık 80 kilometrekarelik bir alanı kaplamakta ve Antalya ilinin başlıca bitkisel üretim alanını oluşturmaktadır. Finike ovası küçük akarsuların yığıldığı alüvyonların Finike Körfezi’ni doldurmasıyla meydana gelmiştir. Finike ve çevresine bakıldığında bu bölgenin havzasını çevreleyen dağlık bölgenin genellikle çok dik ve sarp, araştırma alanının merkezini oluşturan Finike Ovası’nın ise düz ve düze yakın eğimlerin bulunduğu dikkat çekmektedir (Benliay, 2009).

Finike ovasının kuzeyinde yükselen dağlar kıyıya dik olarak uzanarak Finike körfezini bir çeşit akarsu toplama alanı haline getirmiştir. Finike ovasından geçen sular devamlı ve kuvvetlidir. Ovanın tarımsal zenginliğini toprak verimliliğine ve bu akarsulara borçludur.

1960 yıllarda Finike ovasında verimli alüvyal toprakların bulunduğu alanlar sazlık ve bataklıklarla çevrili iken günümüzde bu alanlar kurutulmuş ve yoğun tarımsal faaliyetlerin yapıldığı yerler haline gelmiştir. Finike ilçesinin ekonomisine bakıldığında temelini tarımsal üretimler oluşturmaktadır. Narenciye ve örtü altı yapılan sebzeçilik ilçenin temel tarımsal faaliyetini sağlamaktadır (Karakuş, 2014).

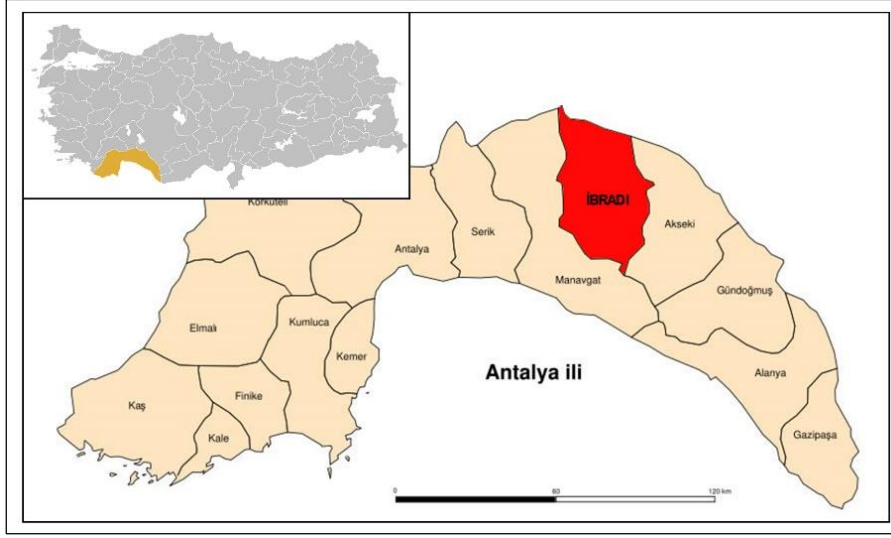
Finike ilçesi eski birçok medeniyet tarafından el değiştirmesiyle sahip olduğu tarihsel kültüre rağmen turizmin bu bölgeye geç gelmesinde tarımsal üretim etkili olmuştur. Halk ekonomik açıdan gelir getiren tarım ürünlerine yönelince turizm faaliyetleri geri planda kalmıştır. Fakat günümüzde ilçede turizm gelişme göstermektedir.

Finike'nin toprağın verimli, iklimin elverişli, sulama imkânlarının da yeterli olması tarımsal açıdan hızlı bir kentsel gelişmeye neden olmaktadır. Eğer Finike için yöresel kendine özgü yaşam kalitesini oluşturacak bir kentsel mekân sistemi oluşturulmazsa her yönüyle eşi ve benzeri bulunmayan yerleşim alanının zamanla yerini yoğun betonlaşmış alanlar alacaktır.

Finike merkezinin çalışma alanı olarak seçilmesinde.

- Sahip olduğu ovanın sürdürülebilir özelliklerinin korunarak devam ettirilmek istenmesi
- Tarihsel süreçte birçok medeniyetin bıraktığı henüz elden çıkmamış korunmaya değer mekânsal kriterlerin bulunması
- Kendine özgü ekolojik yapısı ve mikro iklimasının Antalya'nın başka hiçbir ilçesinde bulunmaması
- İlçe merkezinde bulunan korunması gerekli yapılara artan nüfusla mekânsal baskının azaltılmasına yönelik planlama modelinin oluşturulmak istenilmesi
- Finike kent ölçeğindeki yerel komşuluk ilişkilerinin mekân farklılaşmasından etkilenmesinin en aza indirilmesinin istenilmesi
- Kent merkezinde ekonomik çıkarlar yüzünden yanlış planlama kararlarının oluşturduğu çözülemeyen mülkiyet problemlerinin olması etkilidir.

5.4.2. Alan seçimi. İbradı İlçesi



Harita 5.2. İbradı ilçesinin konumu

İbradı, Antalya ilinin kuzeydoğusunda yer alan bir ilçesidir (harita 5.2). Maşata Yaylası Turizm Bölgesi kapsamında kalmaktadır. İbradı'nın kuzeyinde Zimbit, Obet, Gaydan, Uluçukur, Akpınar, Lök, Pınarcık ve Enerli dağları; doğusunda Beratl, Trabeza, Kurkur, Çuval, Aktepe dağları; güneyinde Katara, Karadağ, Akıncı, Kurtgediği dağları; batısında Melik, Toka, Geçkar ve Çeçkar, Uluçukur, Kesik dağları ile çevrilidir. Rakımı 1300 metre olan İbradı'da yerleşim yerinin bulunduğu ovanın genişliği 2 km ve uzunluğu ise 15 km' dir. Gembos, Gemboğazı ve Eynif ovaları başta olmak üzere birçok ova bulunmaktadır. Güneydoğusunda da bölgenin en büyük akarsuyu olan Manavgat Çayı bulunmaktadır.

İbradı yerleşimin başlangıç tarihi tam olarak bilinmemektedir. Fakat çevresinde bulunan kalıntılara bakılarak Roma dönemine uzandığı tahmin edilmektedir. İbradı'nın bitki örtüsü Akdeniz iklimi bitki örtüsü özelliklerini taşımaktadır.

İbradı, Antalya Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde olup ilçeye ulaşım karayolu bağlantısı ile Manavgat üzerinden sağlanmaktadır. Antalya' ya uzaklığı 160 km' dir.

2017 yılında adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre yapılan nüfus sayımında ilçe merkezinde 1.228 ve mahallelerde 1.028 olmak üzere toplam nüfus 2.656 olarak belirlenmiştir (Antalya Valiliği, 2019). İlçenin nüfus değişimi aşağıdaki çizelge 5.8'de sunulmuştur.

Çizelge 5.8. İbradı İlçesi 2008-2017 yılları nüfus değişimi (nufusu.com, 2019)

Yıl	İbradı Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	2646	1326	1320
2016	2678	1346	1332
2015	2761	1384	1377
2014	2800	1409	1391
2013	2865	1447	1418
2012	2907	1457	1450
2011	3076	1522	1554
2010	3346	1648	1698
2009	3509	1753	1756
2008	3979	2011	1968

İbradı geleneksel Türk örf ve adetlerinin kültürel özelliklerini taşımaktadır. İbradı ilçesinin dışında yaşayan halkın büyük bir çoğunluğunun yörede konutu bulunmaktadır. Konutlar yörenin iklim ve doğal yapısını yansıtmaktadır. Düğmeli ev olarak adlandırılan bu yapılar ilçede uygulanmış yöreye özgü mimari yapıları oluşturmaktadır. Yörenin ağaç (Toros Sediri (Katran Ağacı), Andız Ağacı) ve taşı kullanılarak yapılan bu geleneksel yapıların en büyük özelliği harç ve çimento kullanılmadan yapılmış olmalarıdır. Bu mimari tarza “hatıllı kuru duvar” denilmektedir. Duvardan taşan hatıl uçlarında düğme gibi gözükmelerinden dolayı bu evlere "Düğmeli Ev" denilmektedir (Manav ve Çalışkan, 2017).

İbradı ilçesinin çalışma alanı olarak seçilmesinde.

- “Düğmeli evler”in sadece Toroslarda Akseki-İbradı yöresinde sınırlı bir dağılışı özelliği göstermesi bu geleneksel mesken örneğinin nadir olması
- Bölgenin korunmaya değer yapılarının olması
- Maşata Yaylası Turizm Bölgesi içinde bulunması
- Kentsel Sit Alanı’nın genellikle korunmuş olması
- Alanın alternatif turizm çeşitliliği sunacak olanaklara sahip olması
- Endemik bitki örtüsüne sahip olması etkilidir.

6. PLANLAMA SÜRECİNDE MODELİN ALANA UYGULANMASI ve BULGULAR

Kentlerde planlama toplumun yararı için güvenli, sürdürülebilir ve yaşam kalitesini arttırmaya yönelik yapılan bir kamusal hizmettir. Kentsel planlamanın temel işlevi, kente ilişkin yaşam kalitesini olumlu açıdan geliştirecek hedefler koyarak mekânsal süreçlerin değişimini yönlendirmesi ve uygulama araçlarını tanımlamasıdır.

Bu bağlamda Almanya, Japonya, İngiltere, Fransa, Amerika ve Hollanda gibi ülkelerde AAD uygulamaları incelenerek elde edilen bulgular üçüncü bölümün sonunda verilmiştir. Türkiye'deki uygulamalardan ulaşılan bulgular ile diğer ülkelerde yapılan AAD uygulamalarının incelenmesi sonucu ulaşılan bulgular dördüncü bölümün sonunda değerlendirilmiştir.

Türkiye dışında AAD uygulamaları incelenen ülkeler, Türkiye'deki AAD uygulamaları ile literatüre dayalı açık alan çalışmalarından (2.3.3 ve 5.1) elde edilen bulgular AAD yönteminin teorik yapısının oluşturulmasında değerlendirilmiştir.

Açık alan oluşumunda yapıların yollara ve birbirlerine yaklaşma mesafeleri sanal ortamda denenerek en uygun emsal ($E_{en\check{c}ok}=1.00$) ve açık alan değerlerini veren (yollardan en az H kadar çekme, binalar arasında en az H kadar) çekme uygulanması bulgusuna ulaşılmıştır.

Literatüre dayalı çalışmalar ile sanal çalışmalardan yapılaşılacak alan kadar alanın sosyal donatılar, yollar ve kamusal açık alanlar için kamuya terk edilmesi gerekliliği bulgusu elde edilmiştir. Elde edilen bulgulardan açık alan teorisi için iki ayrı yazılım geliştirilmiştir. Yazılımlar kullanılarak sanal olarak oluşturulan kadastral parseller ve planlar denenmiş ve Hakçalık ilkesine uygun sonuçlar verdiği görülmüştür.

Sanal ortamda elde edilen olumlu sonuçlar öneri yöntemin gerçek alanda sınanmasını, sonuçlarının değerlendirilmesini ve uygulanabilirliğinin test edilmesi gerektiğini ortaya koymuştur.

Arazi ve arsa düzenlemesine yeni bir yaklaşım getiren öneri hakçalık ve eşdeğerlilik modelinin uygulanması geliştirilen yazılım desteğiyle yapılarak uygulama sonucu elde

edilen veriler bu bölümde sunulmuştur. Beşinci bölümde teorik olarak anlatılan arazi ve arsa düzenlemelerinde Açık Alan Düzenleme Yaklaşımı ve Eşdeğerlik/Hakçalık Modelinin Finike ilçesi Sahilkent, İskele ve Yeni mahhallerinde ve İbradı ilçesi merkezinde alan çalışması yapılmıştır. İki ilçede bulunan sonuçlar karşılaştırılmış ve önerilen arazi ve arsa düzenlemesinin planlama sürecinde uygulanabilirliği test edilmiştir.

6.1. Finike İlçesi Uygulaması

Finike ilçesi Antalya ilinin batısında Demre ve Kumluca ilçelerine komşu ve tarımsal faaliyetleri ekonomik geçim kaynağı olan, aynı zamanda tarihi mekânları ve uzun deniz kıyısıyla önemli konuma sahip olan bir yerleşimdir. İlçenin uygulamada imar planı bulunmakta ve merkezin imar planına dayalı arazi ve arsa düzenlemesi yapılmıştır.

Finike ilçesi İskele, Sahilkent ve Yeni mahallerinde belirlenen alanda tez çalışması kapsamında hipotetik olarak önerilen arazi ve arsa düzenlemesine yeni bir yaklaşım getiren modelin uygulaması yapılmıştır. Öncelikle Açık Alan Yaklaşımıyla mevcut imar parsellerinde yaklaşık ideal emsal elde edilmiş ve çalışma alanının arazi değerleri araştırması yapılarak alan değersel olarak gruplara ayrılmıştır. Hakçalık/Eşdeğerlilik modeli uygulamasını tersten uygulayarak ana parsellere geri dönüş yapıp arazi değerleri hesaba katılmış ve Hakçalık ilkesine göre net imar parselleri elde edilmiştir. Elde edilen veriler mevcutta 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde gereği uygulanan arazi ve arsa düzenlemesi sonucunda elde edilen verilerle karşılaştırılmıştır. Finike ilçesinde yapılan arazi ve arsa düzenlemesine yeni bir boyut getiren bu çalışmanın bulguları sonraki bölümlerde değerlendirilmiştir.

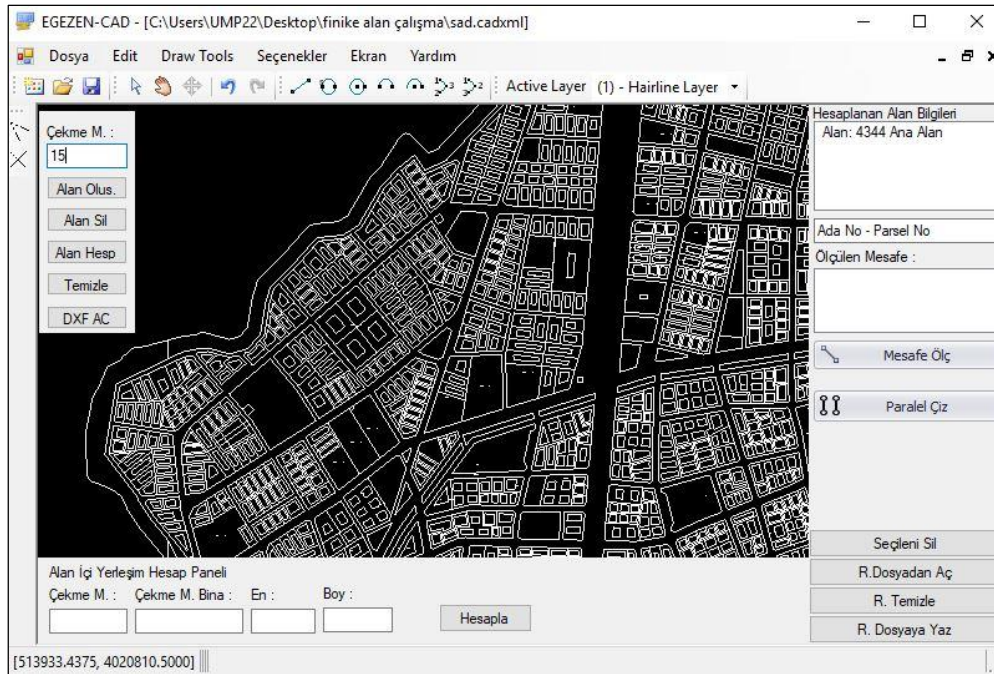
6.1.1. Açık alan yaklaşımı uygulaması

Açık alan yaklaşımı Finike ilçesinde belirlenen uygulama alanı İskele, Sahilkent ve Yeni mahallelerinde bulunmaktadır (harita 6.1). Çalışma alanının imar planı ve parselasyon planı belediyesince yapılmış bulunmaktadır. Finike’de uygulanacak açık alan yaklaşım çalışmasının amacı günümüzde uygulanan arazi ve arsa düzenlemesi sonucunda oluşan imar parsellerinden sonraki adımda kök parsellere dönebilmek için taslak emsal elde etmektir. Uygulama alanında kent merkezinin ilk yerleşimlerinin bulunduğu alanda küçük m^2 ’ye sahip parseller bulunurken çeperlere doğru ilerledikçe m^2 ’si büyük parseller yer almaktadır.

Yapılan çalışmada açık alan için önerilen yazılıma mevcutta parselasyonu yapılmış parseller aktarılmıştır (resim 6.1). Bir önceki bölümde ideal yaşam kalitesi için önerilen yollardan H ve binalar arasında H çekerek $E_{en\check{c}ok}=1.00$ yakalama modeli bu parsellerde uygulanmıştır.

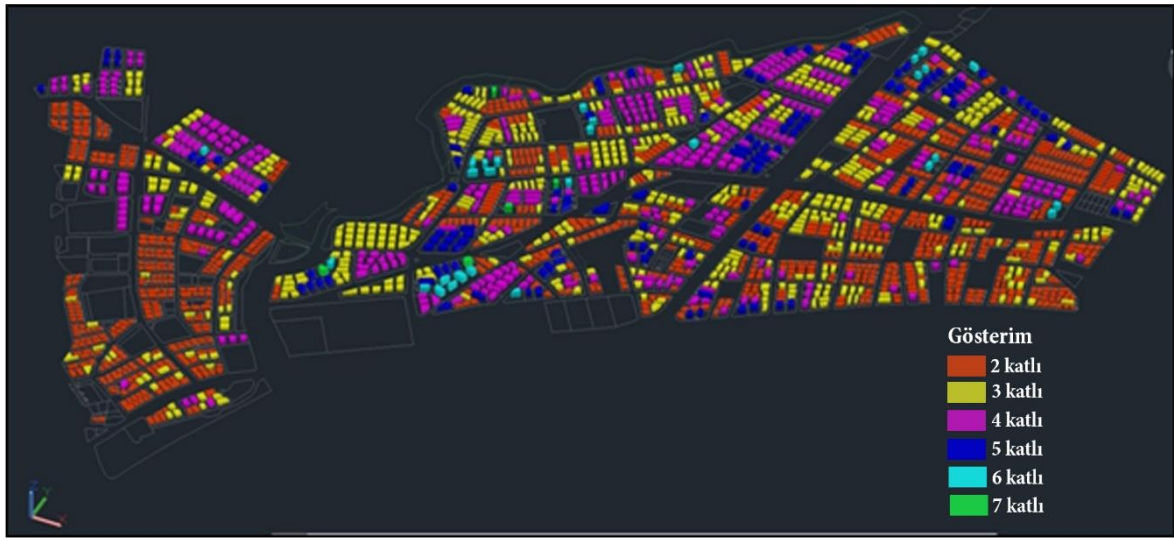


Harita 6.1. Finike açık alan yaklaşımı uygulama alanı uydu görüntüsü



Resim 6.1. Önerilen programda Finike açık alan yaklaşımının uygulanması

Finike Merkez Açık Alan Yaklaşımı çekmeler sonucu elde edilen çekme örüntüsünde resim 6.2’de görüldüğü üzere turuncu renk 2 katlı, sarı renk 3 katlı, pembe renk 4 katlı, lacivert renk 5 katlı, turkuaz renk 6 katlı ve yeşil renkle gösterilen çekmelerde ise 7 katlı yapılar yapılarak yaklaşık olarak $E_{en\check{c}ok}=1.00$ ulaşılmıştır. Mevcut imar parselleri heterojen bir dağılıma sahip olduğundan çalışma alanının kendine özgü bir dikeyde yapı dağılımına ulaşılmamıştır. İlk yerleşimlerinin olduğu merkez kısmı parsel büyüklüklerinin küçük olmasından kaynaklı 2 katlı yapılarla yoğunlaşmış kuzeye doğru gidildikçe parsel büyüklükleri arttığından 4 katlı yapılarda yoğunlaşma görülmüştür.



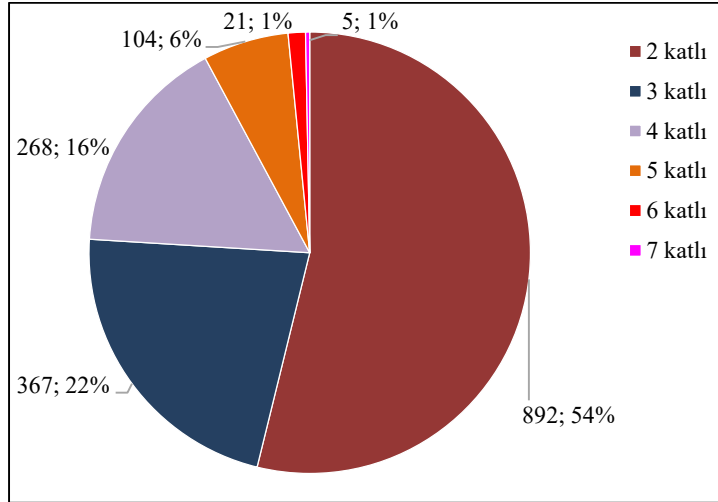
Resim 6.2. Alan çalışmasının üç boyutlu gösterimi

Finike’de toplam 1657 adet mevcut imar parsellerinde yapılan binalar arası H ve yollardan H çekme çalışması sonucunda alanda ideal emsal yaklaşık olarak ortalama 1,02 emsal elde edilmiştir. Çizelge 6.1’den de görüldüğü gibi bölgede ideal emsali sağlayan kat yükseklikleri 2-3, 4 ve 5 katlı yapılardır.

Çizelge 6.1. Finike merkezde uygulanan açık alan yaklaşımında ulaşılan sayısal sonuç

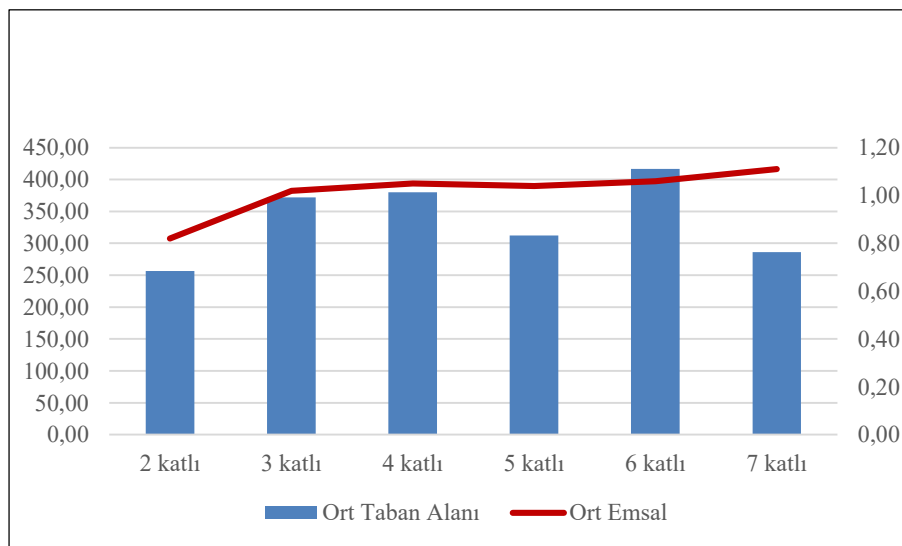
Finike Merkez Açık Alan Yaklaşımı Uygulaması					
Parsel sayısı	Ortalama Parsel Büyüklüğü (m ²)	Ortalama Taban Alanı Büyüklüğü (m ²)	Kat Adeti	Ortalama Emsal	Genel Ortalama Emsal
892	602,00	256,69	2	0,82	1,02
367	1074,70	372,21	3	1,02	
268	1412,48	380,13	4	1,05	
104	1462,41	312,43	5	1,04	
21	2192,80	416,62	6	1,06	
5	1789,98	286,17	7	1,11	

İdeal emsali elde etmek için sağlanan kat adetlerinin bulunduğu parsel dağılıma bakıldığında Finike alan uygulamasında 2 katlı yapıların bulunduğu parsellerin %54 oranında ağırlıkta olduğu göze çarpmaktadır. 2 katlı parselleri %22 oranla 3 katlı ve %16 oranıyla 4 katlı parseller takip etmektedir (şekil 6.1).



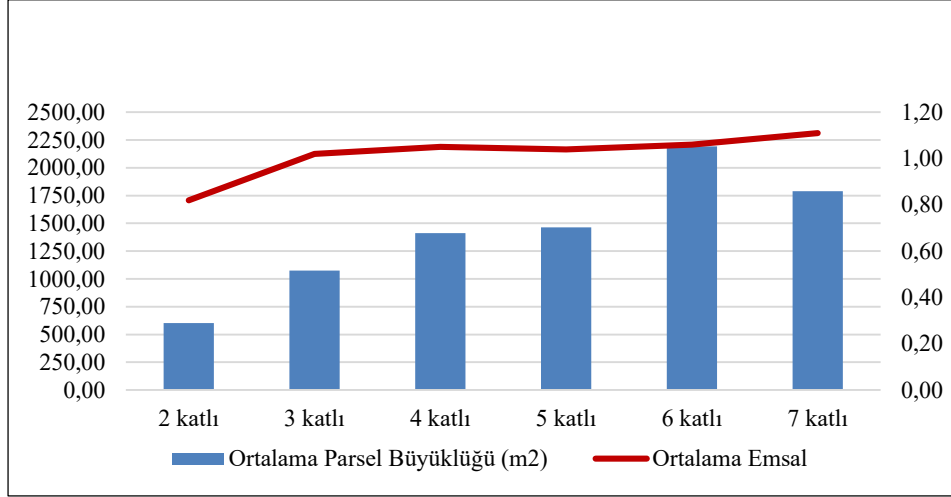
Şekil 6.1. Finike merkez Açık Alan Yaklaşımı uygulamasında çekmelere göre parsel dağılımı

Finike Merkezde yapılan uygulamada çekmeler sonucu elde edilen ortalama bina taban alanları 250m² ile 450m² arasıdır. Bina yüksekliklerine (kat adetlerine) göre 2, 3, 4 ve 5 katlı yapıların taban alanı 250m² - 400m² arasında ideal emsale en yakın değerleri sağlamıştır (şekil 6.2).



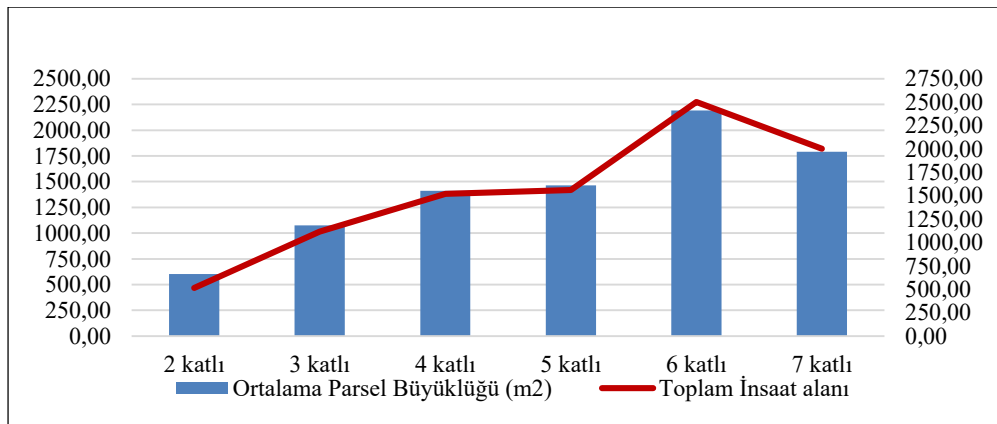
Şekil 6.2. Finike merkez Açık Alan Yaklaşımı uygulamasında ortalama taban alanı büyüklüğü ile ortalama emsalin karşılaştırılması

Alan çalışmasında ortalama parsel büyüklükleri 500m^2 ile 2250m^2 arasında değişmektedir. Binalar arası H ve yollardan H çekerek elde edilen ortalama parsel büyüklüklerindeki emsal dağılımına bakıldığında 2, 3, 4 ve 5 katlı yapıların olduğu 600m^2 - 1500m^2 arasında parsel büyüklüğe sahip parseller üzerinde ideal emsale ulaşılmıştır (şekil 6.3).



Şekil 6.3. Finike merkez Açık Alan Yaklaşımı uygulamasında ortalama parsel alanı büyüklüğü ile ortalama emsalin karşılaştırılması

Finike’de uygulanan açık alan çekmelerinde ideal emsali yakalamak için yapılan öneri çekme modeli uygulamasında alandaki parsel büyüklükleri 500m^2 ile 2250m^2 arasında değişmekte ve çekmeler sonucu yapılabilecek binaların toplam inşaat alanları 500m^2 ile 2250m^2 arasında değişiklik göstermektedir (şekil 6.4). İdeal emsalin sağlanması için yapılaşılacak alan kadar alanı doğaya bırakılmalı koşulu yani $E_{\text{ençok}}=1.00$ emsalin burada sağlandığı açıkça görülmektedir.



Şekil 6.4. Finike merkez Açık Alan Yaklaşımı uygulamasında ortalama parsel büyüklüğü ve toplam inşaat alanının karşılaştırılması

Finike’de mevcut parselasyon planları üzerinde yapılan çalışmada parsel geometrilerinin farklı olması nedeniyle sanal çalışma ile parsel büyüklükleri arasında 0 ile %10 oranında farklılık göstermesine rağmen kat adetlerine göre emsal değerleri birbirine çok yakın çıkmıştır.

Finike’de uygulanan ideal açık alan uygulamasında adalarda uygulanan çekmeyle elde edilen açık alanların 3 boyutta kolay algılanabilmesi için alandan seçilen örnek adalarda aşağıdaki alanın mevcut imar planındaki durumunda ve kentsel tasarım vaziyet planında (harita 6.2) görüldüğü üzere 31,8ha alanda kentsel tasarım çalışması yapılmıştır. Seçilen alanın konut adalarından oluşması konut alanlarının açık alanlarla oransal ilişkisini göstermektedir. Kentsel alanların tasarımında bireyin yaşamı boyunca yaşam kalitesini artırıcı etkisinde payı fazla olan açık alanların oluşumu her alanda uygulanabilir bir yaklaşımın getirilmesiyle (açık alan oluşumu yaklaşımı) kentsel alanlarda doluluk ve boşluk dengesini sağlamaktadır. Önerilen yaklaşımla binalar arası dikeyde yükseldiğimiz kadar yatayda çekme mesafesi oluşturarak insanların sosyal etkileşimlerinde daha esnek ve doğayla iç içe mekânlar oluşturularak doğanın etkilerinin olumlu yönde kullanımı sağlanmaktadır. Yapılan bu çalışmayla önerilen yaklaşımın yükseklik ve açık alan ilişkisinde insan ölçeğinde kavramların algılanması kolaylaştırılmıştır (Tasarımda binaların sıra halinde denize dikey konumda yerleştirilmesinin nedeni bütün binaların ve katların deniz manzarasını görmeleri içindir. Yatay ve dikey mesafeler korunarak çok farklı tasarımlar yapılabilir.). Bu yaklaşımın 3 boyutlu (resim 6.3, resim 6.4 ve resim 6.5) örnek uygulanmasıyla da kentsel alanlarda açık alan oluşumunun kent bütününde nasıl sağlanacağı kaygısının önüne geçilmektedir (resim 6.3, resim 6.4 ve resim 6.5).



Harita 6.2. Kentsel tasarım alanı mevcut imar durumundaki konumu ve yapılan vaziyet planı



Resim 6.3. (a) Finike Açık Alan Yaklaşımı 3 boyutlu kentsel tasarım çalışması



Resim 6.4. (b) Finike Açık Alan Yaklaşımı 3 boyutlu kentsel tasarım çalışması



Resim 6.5. (c) Finike Açık Alan Yaklaşımı 3 boyutlu kentsel tasarım çalışması

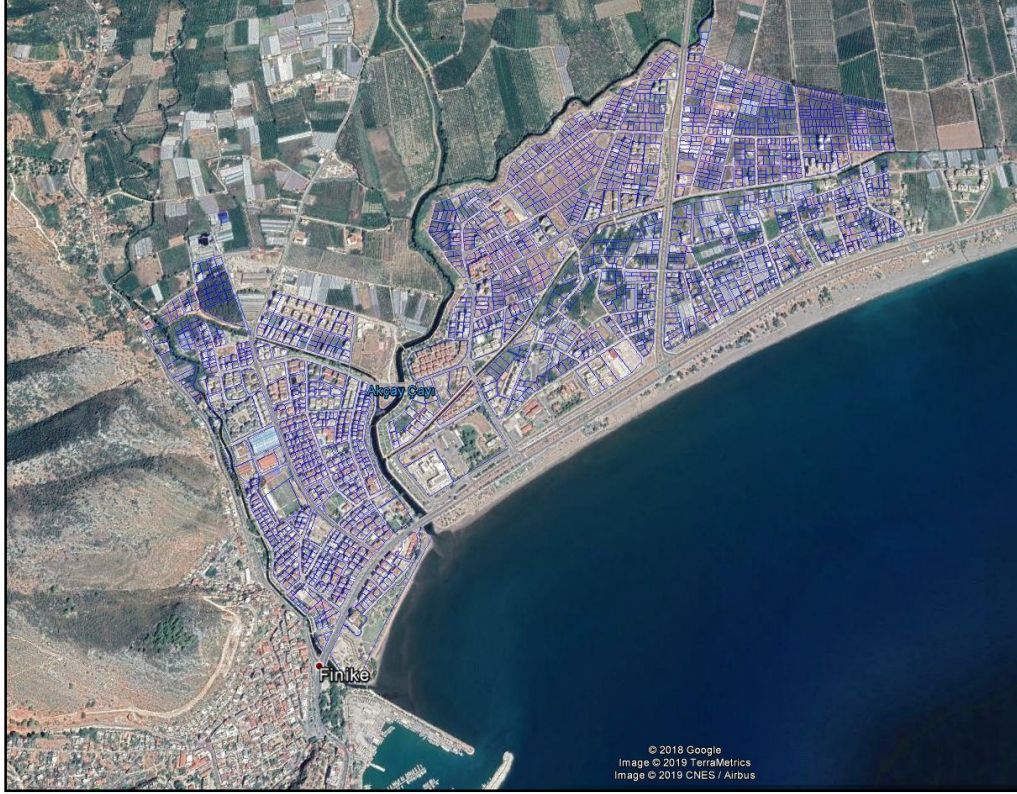
Açık alan yaklaşımının sanal ortamda (teorik) yapılan alan çalışmaları ile Finike Merkezde gerçek ortamda mevcut parselasyon planı üzerinde yapılan alan çalışmaları emsal değerlerinde birbirine çok yakın sonuçlar vermiştir. Açık alan yaklaşımı gerçek alanda yapılan çalışma ile doğrulanmıştır.

6.1.2. Hakçalık/Eşdeğerlilik modeli uygulaması

Antalya ili Finike ilçesi İskele, Yeni ve Sahilkent mahallelerinde 1657 imar parselinde hakçalık/eşdeğerlilik modeli uygulaması yapılmıştır (harita 6.3).

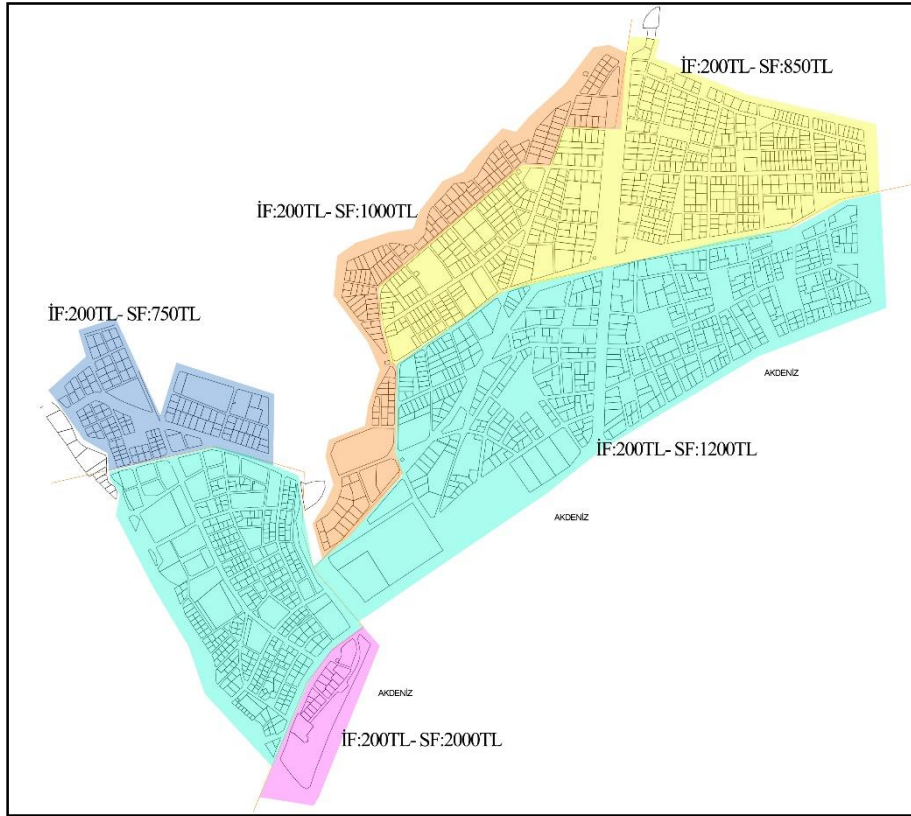
Açık alan çalışması sonucunda elde edilen emsal verileri ve mevcut imar parseli büyüklüğü verileriyle hakçalık modeli yazılımında tersten hesaplama yapılarak kök parsellere yani brüt alanlarına ulaşılmıştır. Çalışma alanında arazi değerleri için araştırma yapılarak elde edilen

değerlere göre bölgeleme yapılmıştır. Elde edilen arazi değerleriyle hakçalık/eşdeğerlilik modeli yazılımında hakçalık ilkesine göre parsel alanlarına ulaşılmıştır.



Harita 6.3. Finike hakçalık/eşdeğerlilik modeli uygulama alanı

Finike alan çalışmasında seçilen alan mevcutta konut yapıları ve henüz yeni açılmış imar arsaları bulunan bir alandır. Çalışma alanında hakçalık/eşdeğerlilik modelinin uygulanabilmesi için arazi ve arsa birim değerlerine ihtiyaç bulunmaktadır. Arazi değerleri tespiti yapılırken mevcutta çalışma alanı sınırları içinde satışa konulan araziler tespit edilmiştir. Tespit edilen arazilerin birim fiyatları bulunduğundan sonra çalışma alanı bu değerlere göre aşağıdaki harita 6.4'teki gibi bölgelendirilmiştir.



Harita 6.4. Finike hakçalık/eşdeğerlilik modeli uygulama alanı arazi değer dağılımı

Finike ilçesinde İskele, Sahilkent ve Yeni mahallelerinde yapılan hakçalık/eşdeğerlilik modeli uygulamasında arazi değerleri farklı olan parsellerden seçilen bazı örnek dağıtım çizelgeleri aşağıda sunulmuştur. Uygulamada açık alan yaklaşımı kapsamında bulunan emsaller ve parsel brüt alanıyla arazi değerleri girdi verileri oluşturmaktadır. Önceki bölümde sunulan Hakçalık/eşdeğerlilik yazılımında uygulanan bu uygulamanın örnekleri aşağıdaki (harita 6.5) gibidir.



Harita 6.5. Hakçalık/eşdeğerlilik modeli uygulanan alandan sunulacak örnek parsellerin mevcut imar plandaki konumu

Finike ilçesi Yenimahalle mevkiinde 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre yapılan imar uygulamasında 45 ada 8 nolu parsel olarak tescil edilen imar parseli $631,29\text{m}^2$ dir (harita 6.6). Hakçalık yöntemine göre $631,29\text{m}^2$ net imar parseli elde etmek için $1265,069\text{m}^2$ ham araziye (düzenlemeye giren alana) ihtiyaç vardır. Emsal değeri yaklaşık açık alan uygulamasında 1.00 olarak elde edilmiş ve hakçalık uygulamasında $E=1.00$ olarak alınmıştır (çizelge 6.2).

45 ada 8 parselin bulunduğu alanın ham arazi birim değeri $200\text{TL}/\text{m}^2$ 'dir. İmar uygulamasından sonra bu alanda arsa değerleri $2000\text{TL}/\text{m}^2$ 'yi geçmiştir. Hakçalık yöntemine göre denkleştirilmiş imar parseli alanı $378,899\text{m}^2$ olarak bulunmuştur. Bu durumda sosyal donatı alanlarına ve yollara $886,17\text{m}^2$ alan ayrılmıştır. DOP alanı $886,17\text{m}^2$ dir. DOP oranı ise %70,01 olarak bulunmuştur. Hakçalık /eşdeğerlilik modeline göre kamu alanlarına (sosyal donatı) ayrılması gereken alan $886,17\text{m}^2$ 'dir. Mevzuatımızda arazi değer farkı alınmadan yapılan uygulamalarda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre en

fazla %45 kesinti yapılabilir. Bu parsel uygulamasında hakçalık/eşdeğerlilik modelinden %25,01 daha az kesinti yapan mevzuat uygulaması 316,89 m² alan hak etmediği halde mal sahibine bırakılmış olmaktadır.

Çizelge 6.2. 45 ada 8 parsel dağıtım tablosu

ADA							
45	PARSEL ALANI BRÜT	E = ...	NET İMAR PARSELI BÜYÜKLÜĞÜ	YAPI HAKKI	DENKLEŞTİRİLMİŞ YAPI HAKKI	3194/18'e GÖRE NET İMAR PARSELI	3194/18'e GÖRE DOP HESABI
8	1265,069	1,00	631,29	631,29	380,392	695,788	569,281

45	PARSEL ALANI BRÜT (m2)	E = ...	İLK FİYAT (TL/m2)	İmarı Giren Brüt Alan Büyüklüğü (m2)	SON FİYAT (TL/m2)	HAKÇALIK İLKESİNE GÖRE DENKLEŞTİRİLMİŞ ALAN
8	1265,069	1,00	200	1265,069	2000	378,899



Harita 6.6. Finike Mevcut İmar Planı 45 ada 8 parselin konumu

Finike Sahilkent mahallesinde 35 ada 29 parsel imar uygulamasında 3588,77m² net imar parseli olarak tescil edilmiştir (harita 6.7). Hakçalık/eşdeğerlilik uygulamasına göre yapılan hesaplamalarda parselin düzenlemeye giren alanı 7278,022 m² olarak bulunmuştur (çizelge 6.3). Hakçalık/eşdeğerlilik modeline göre bedel denkleştirilmesi fiyat farklarına göre (düzenleme öncesi 200TL olan fiyat, düzenleme sonrası 1200TL olmuştur.) yapılan hakçalık net imar parseli 2400,887m² olmakta, yapı hakkı ise 2468,109 m² olarak hesaplanmaktadır. DOP alanı ise 4877,135 m² olmaktadır. DOP oranı ise %67,01 çıkmaktadır. Hakçalık/eşdeğerlilik modeliyle 3194/18 maddeye göre en fazla %45 olan DOP oranından %21,08 daha fazla kamuya alan ayrılmaktadır. Bu yöntemle arazi ve arsa düzenlemelerinde arazi değerlerinin büyük bir önemi olmasıyla %22,01'lik alan haksız kazanç olarak katılımcıya dönmeyecektir.

Çizelge 6.3. 35 ada 29 parsel dağıtım tablosu

ADA							
35	PARSEL ALANI BRÜT	E = ...	NET İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	YAPI HAKKI (m ²)	DENKLEŞTİRİLMİŞ YAPI HAKKI	3194/18'e GÖRE NET İMAR PARSELİ	3194/18'e GÖRE DOP HESABI
29	7278,022	1,03	3588,77	3689,252	2468,109	4002,912	3275,110

35	PARSEL ALANI BRÜT	E = ...	İLK FİYAT (TL/m ²)	İmar Giren Brüt Alan Büyüklüğü (m ²)	SON FİYAT (TL/m ²)	HAKÇALIK İLKESİNE GÖRE DENKLEŞTİRİLMİŞ ALAN
29	7278,022	1,03	200	7278,022	1200	2400,887





Harita 6.9. Finike Mevcut İmar Planı 246 ada 15 parselin konumu

Finike Sahilkent mahallesinde 938,95m²'lik 247 ada 3 parsel imar parseli olarak tescil edilmiştir (harita 6.10). Hakçalık/eşdeğerlilik yöntemine göre imara giren brüt alan 1897,407m²'dir (çizelge 6.6). Düzenleme öncesi 200TL/m² değeri ve düzenleme sonrası 850TL/m² olan değerlerin denkleştirilmesine göre net imar parseli 659,214 m² olarak hesaplanmaktadır. DOP alanı 1238,193m² ve DOP oranı ise %65,26 bulunmaktadır.

Çizelge 6.6. 247 ada 3 parsel dağıtım tablosu

ADA							
247	PARSEL ALANI BRÜT	E = ...	NET İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ	YAPI HAKKI	DENKLEŞTİRİLMİŞ YAPI HAKKI	3194/18'e GÖRE NET İMAR PARSELİ	3194/18'e GÖRE DOP HESABI
PARSEL NO :							
3	1897,407	1,02	938,95	958,461	672,915	1043,574	853,833

247	PARSEL ALANI BRÜT (m2)	E = ...	İLK FİYAT (TL/m2)	İmara Giren Brüt Alan Büyüklüğü (m2)	SON FİYAT (TL/m2)	HAKÇALIK İLKESİNE GÖRE DENKLEŞTİRİLMİŞ ALAN
PARSEL NO :						
3	1897,407	1,02	200	1897,407	1000	659,214



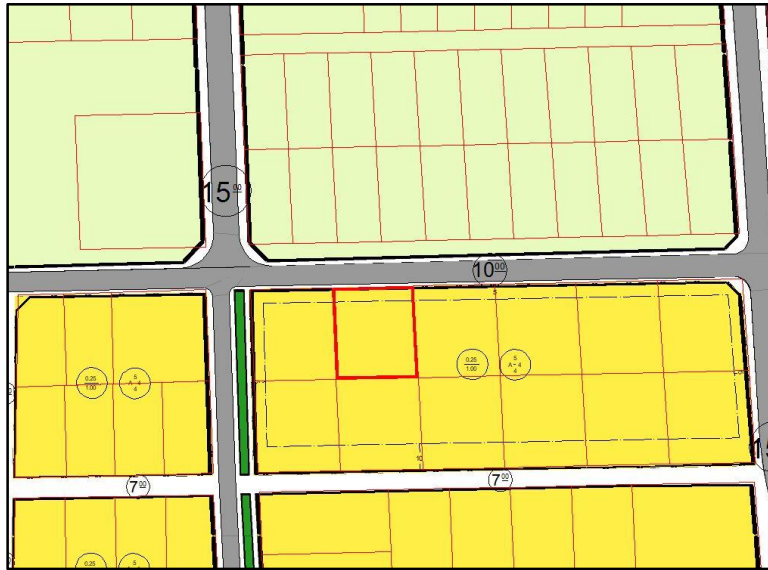
Harita 6.10. Finike Mevcut İmar Planı 247 ada 3 parselin konumu

Finike Sahilkent mahallesinde 930,68m²'lik 180 ada 2 nolu parsel imar parseli olarak tescillenmiştir (harita 6.11). Hakçalık/eşdeğerlilik modelinde düzenlemeye giren alanı 1893,682 m² olarak bulunmuştur (çizelge 6.7). Düzenleme öncesi arazi değeri 200TL/m² ve düzenleme sonrası arazi değeri 850TL/m² hakçalık ilkesi değer farkına göre denkleştirilmiş imar parseli 688,125 m²'dir. Bu durumda DOP alanı ise 1205,557m² olarak bulunmakta ve DOP oranı %63,66'dır. Hakçalık/eşdeğerlilik modeliyle kamuya %63,66'lık bir alan tahsis edilerek haksız kazanç elde edilmesine izin verilmemiştir.

Çizelge 6.7. 180 ada 2 parsel dağıtım tablosu

ADA							
180	PARSEL ALANI BRÜT	E = ...	NET İMAR PARSELI BÜYÜKLÜĞÜ	YAPI HAKKI	DENKLEŞTİRİLMİŞ YAPI HAKKI	3194/18'e GÖRE NET İMAR PARSELI	3194/18'e GÖRE DOP HESABI
2	1893,682	1,03	930,68	963,004	712,026	1041,525	852,157

180	PARSEL ALANI BRÜT (m2)	E = ...	İLK FİYAT (TL/m2)	İmara Giren Brüt Alan Büyüklüğü (m2)	SON FİYAT (TL/m2)	HAKÇALIK İLKESİNE GÖRE DENKLEŞTİRİLMİŞ ALAN
2	1893,682	1,03	200	1893,682	850	688,125



Harita 6.11. Finike Mevcut İmar Planı 180 ada 2 parselin konumu

Finike Sahilkent mahallesinde 1154,94m²'lik 287 ada 7 nolu parsel imar parseli olarak tescillenmiştir (harita 6.12). Düzenleme öncesi arazi değeri 200TL/m² ve düzenleme sonrası arazi değeri 850TL/m² verilerine göre denkleştirilmiş net imar parseli model kapsamında 853,653m² olarak bulunmaktadır. DOP alanı ise 1493,22m² ve DOP oranı %63,63 hesaplamıştır (çizelge 6.8). Bu durumda kamuya mevzuatımızın izin verdiğinden %18,63 oranında daha fazla alan tahsis edilmektedir.

Çizelge 6.8. 287 ada 7 parsel dağıtım tablosu

ADA							
287	PARSEL ALANI BRÜT	E = ...	NET İMAR PARSELI BÜYÜKLÜĞÜ	YAPI HAKKI	DENKLEŞTİRİLMİŞ YAPI HAKKI	3194/18'e GÖRE NET İMAR PARSELI	3194/18'e GÖRE DOP HESABI
7	2347,575	1,03	1154,94	1192,64	881,522	1291,166	1056,409

287	PARSEL ALANI BRÜT (m2)	E = ...	İLK FİYAT (TL/m2)	İmara Giren Brüt Alan Büyüklüğü (m2)	SON FİYAT (TL/m2)	HAKÇALIK İLKESİNE GÖRE DENKLEŞTİRİLMİŞ ALAN
7	2347,575	1,03	200	2347,575	850	853,653



Harita 6.12. Finike Mevcut İmar Planı 287 ada 7 parselin konumu

Finike Sahilkent mahallesinde 623,10m²'lik 367 ada 5 nolu parsel imar parseli olarak tescillenmiştir (harita 6.13). Hakçalık/eşdeğerlilik modelinde brüt parsel alanı (düzenlemeye giren alan) 1236,881m² olarak bulunmuştur (çizelge 6.9). Düzenleme öncesi arazi değeri 200TL/m² ve düzenleme sonrası arazi değeri 750TL/m²'dir. Arazi ve arsa satış değerleri verilerinin hakçalık ilkesine göre uygulanmasıyla denkleştirilmiş imar alanı 476,469m² olarak bulunmaktadır. DOP alanı 760,412m² ve DOP oranı ise %61,48 olarak hesaplanmıştır.

Çizelge 6.9. 367 ada 5 parsel dağıtım tablosu

ADA							
367	PARSEL ALANI BRÜT	E = ...	NET İMAR PARSELI BÜYÜKLÜĞÜ	YAPI HAKKI	DENKLEŞTİRİLMİŞ YAPI HAKKI	3194/18'e GÖRE NET İMAR PARSELI	3194/18'e GÖRE DOP HESABI
5	1236,881	0,99	623,10	613,778	469,338	680,285	556,596

367	PARSEL ALANI BRÜT (m2)	E = ...	İLK FİYAT (TL/m2)	İmara Giren Brüt Alan Büyüklüğü (m2)	SON FİYAT (TL/m2)	HAKÇALIK İLKESİNE GÖRE DENKLEŞTİRİLMİŞ ALAN
5	1236,881	0,99	200	1236,881	750	476,469



Harita 6.13. Finike Mevcut İmar Planı 367 ada 5 parselin konumu

Finike Yenimahalle 485 ada 8 parsel imar uygulaması ile 754,87m² imar parseli olarak düzenlenmiştir (harita 6.14). Hakçalık/eşdeğerlilik modelinde 1501,325m² düzenlemeye giren alan ve düzenleme öncesi arazi değeri 200TL/m² ve düzenleme sonrası arazi değeri 750TL/m² verileriyle denkleştirilmiş net imar alanı 577,611m² olarak hesaplanmıştır (çizelge 6.10). Brüt parsel alanı ile imara tahsis edilen alan arasındaki fark düzenleme ortaklık alanı olarak değerlendirilmekte ve 923,714 m² DOP alanı bulunmuştur. DOP oranı ise %61,53 olarak hesaplanmıştır.

Çizelge 6.10. 485 ada 8 parsel dağıtım tablosu

ADA							
485	PARSEL ALANI BRÜT	E = ...	NET İMAR PARSELI BÜYÜKLÜĞÜ	YAPI HAKKI	DENKLEŞTİRİLMİŞ YAPI HAKKI	3194/18'e GÖRE NET İMAR PARSELI	3194/18'e GÖRE DOP HESABI
8	1501,325	0,99	754,87	746,457	571,175	825,729	675,596

485	PARSEL ALANI BRÜT (m2)	E = ...	İLK FİYAT (TL/m2)	İmara Giren Brüt Alan Büyüklüğü (m2)	SON FİYAT (TL/m2)	HAKÇALIK İLKESİNE GÖRE DENKLEŞTİRİLMİŞ ALAN
8	1501,325	0,99	200	1501,325	750	577,611



Harita 6.14. Finike Mevcut İmar Planı 485 ada 8 parselin konumu

Arazi ve arsa düzenlemesi mevzuatımızda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi gereğince yapılmaktadır. İmar Kanununun 18. maddesinde düzenlemeye giren alanlardan kentsel nüfusun faaliyetleri sürdürebilmeleri için gerekli olan sosyal ve teknik altyapı alanları ve uygulamayla meydana gelen değer artışına karşılık düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden max %45 oranında kesinti yapılmaktadır. Bu kesintide düzenleme sonrası değer artışının parseller bazında farklı olmasına rağmen her alanda aynı değermiş gibi kabul edilmektedir. Arazi ve arsa düzenlemelerine yeni bir yaklaşım getiren Hakçalık/eşdeğerlilik modeli uygulamasında uygulamaya girdi verileri emsal ve arazi veya arsanın düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası kazanacağı değer farklarıdır. Bu veriler ışığında düzenleme sonrası artan değer farklarına oranla kamuya ortak alanlar oluşturulmaktadır. Düzenleme sonrası mülk sahiplerine mülklerinin değer artışına veya azalmasına oranla arazi sağlanmaktadır. Bu sayede daha adaletli ve hakça bir uygulama yapılması sağlanır ve değer artışları kamuya aktarılır.

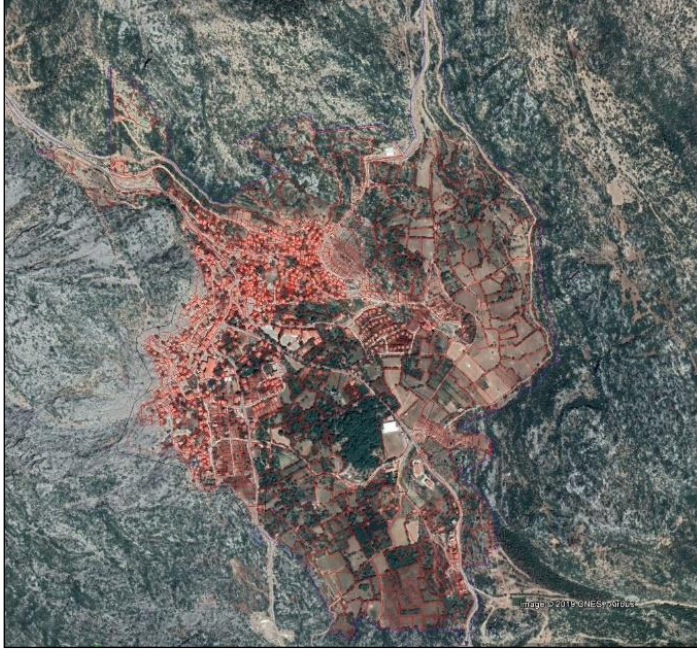
6.2. İbradı İlçesi Uygulaması

İbradı ilçesi Antalya ilinin kuzey doğusunda yaklaşık 170km mesafenin bulunduğu, isminin arapça geçmişi “soğuk yer” anlamına gelen yayla yerleşimi özelliğine sahip, kendine has geleneksel mimarisi (düğmeli evler) bulunun ve bölgede endemik bitki örtüsünün çeşitli olduğu bir yerleşimdir. Yerleşim Maşata Yaylası Turizm bölgesi sınırları içinde kalmakta ve koruma amaçlı imar planı bulunmaktadır. Tez çalışması kapsamında arazi ve arsa düzenlemesine yeni bir düzenleme yaklaşımı getiren çalışma İbradı merkezde belirlenen alanda uygulanmıştır. Alanda bulunan çeşitli geleneksel tescilli yapılar ve parseller sayesinde Hakçalık/eşdeğerlilik modelinin tarihi alanlardaki uygulamasının sonuçları elde edilmiş ve mevzuatımızda uygulanan sistemle karşılaştırılmıştır. Koruma bölgesi olması ve tarihi yapıların çoğunlukta olması İbradı ilçesi’nde çalışmanın uygulanması için oldukça anlamlıdır.

6.2.1. Açık alan yaklaşımı uygulaması

İbradı merkezde açık alan yaklaşımı uygulaması kadastro parsellerinde uygulanarak ideal emsalin sağlanmasında alanın yaklaşık emsalini bulmak amaçlanmıştır. Kadastro parsellerinden uygulanarak elde edilen yaklaşık genel emsal dâhilinde bölgenin taslak

emsaline ulaşılması imar planı için bir altlık oluşturacak ve arazi ve arsa düzenlemesi sonucunda kentsel yaşam kalitesini arttıracaktır. Çalışma alanının merkezinde bulunan parsel büyüklüklerinin parçalı ve küçük alanlar olduğu göze çarpmakta ve yaklaşık emsalin 1.00 altında olması beklenmektedir (harita 6.15).



Harita 6.15. İbradı açık alan yaklaşımı uygulama alanı uydu görüntüsü

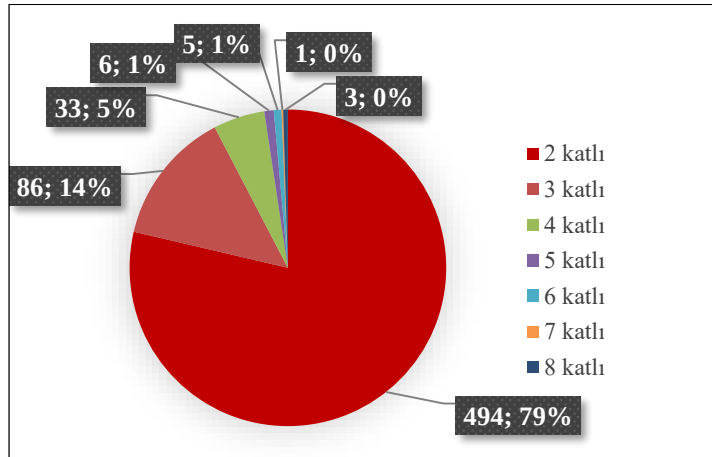
İbradı’da toplam 628 adet mevcut kadastro parsellerinde yapılan binalar arası H ve yollardan H çekme çalışması sonucunda alanda ideal emsal yaklaşık olarak ortalama 0,75 bulunmuştur (çizelge 6.11). Yapılan çalışmada 2 katlı yapıların bulunacağı parsellerin ortalama parsel büyüklüğü 700m^2 olup ortalama bina taban alanı büyüklüğü 285m^2 ve ortalama 0,68 emsal olarak elde edilmiştir. 3 katlı yapılarda ortalama parsel büyüklüğü 1700m^2 , ortalama bina taban alanı büyüklüğü 580m^2 ve emsal ise 0,97 olarak elde edilmiştir. 4 katlı yapılarda ortalama parsel büyüklüğü 2500m^2 , ortalama bina taban alanı büyüklüğü 680m^2 ve emsal ise 1,02 olarak elde edilmiştir. 5 katlı yapılarda ortalama parsel büyüklüğü 3600m^2 , ortalama bina taban alanı büyüklüğü 760m^2 ve emsal ise 1,05 olarak elde edilmiştir. 6 katlı yapılarda ortalama parsel büyüklüğü 2800m^2 , ortalama bina taban alanı büyüklüğü 500m^2 ve emsal ise 1,08 olarak elde edilmiştir. 7 ve 8 katlı yapılar ise bölgenin yapılaşma koşullarına çok uygun olmadığından çok az tercih edilmiş ve uygulama sonucunda ortalama 1,10 emsal elde edilmiştir.

Çizelge 6.11. İbradı Merkezde uygulanan açık alan yaklaşımında ulaşılan sayısal sonuç

İbradı koruma amaçlı imar planında açık alan çekme yaklaşımı uygulaması					
Uygulanan parsel sayısı	Ortalama Parsel Büyükliği (m ²)	Ortalama Bina Taban Alanı Büyükliği (m ²)	Kat Âdeti	Ortalama Emsal	GENEL ORTALAMA EMSAL
494	702,34	285,74	2	0,68	0,75
86	1751,35	588,39	3	0,97	
33	2552,72	680,18	4	1,02	
6	3630	769,33	5	1,05	
5	2899,4	522,8	6	1,08	
1	3280	530	7	1,13	
3	2748,67	395,67	8	1,14	

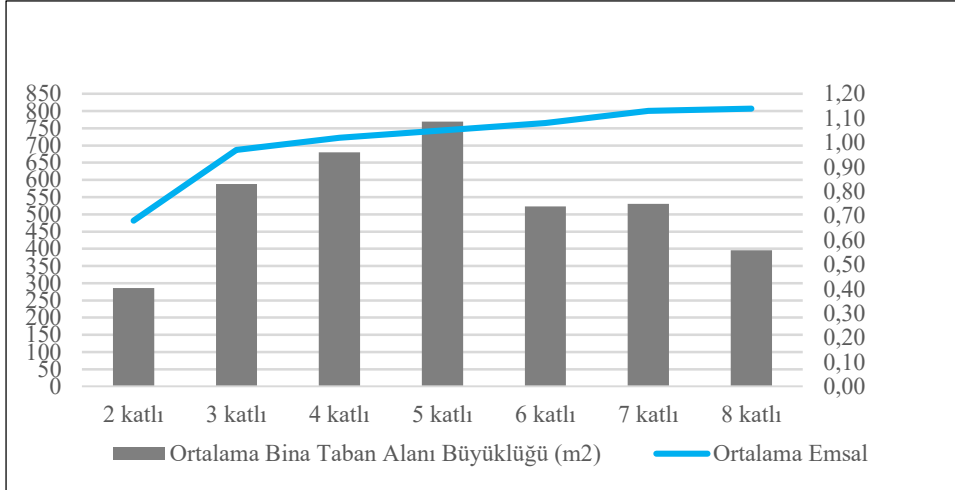
Çizelge 6.11’den de görüldüğü gibi bölgede parsel büyüklüğüne göre uygulanan çalışmada en fazla 2-3 ve 4 katlı yapılar çalışma alanının büyük çoğunluğunu oluşturmuştur. İdeal emsali sağlayan kat yükseklikleri 2, 3, 4 ve 5 katlı yapılardır.

Binalar arası H ve yoldan H çekme uygulanarak ideal emsali elde etmek için İbradı merkezde yapılan alan uygulamasında 2 katlı yapıların bulunduğu parsellerin %79 oranında ağırlıkta olduğu göze çarpmaktadır (şekil 6.5). 2 katlı parselleri %14 oranla 3 katlı ve %5 oranıyla 4 katlı parseller takip etmektedir.



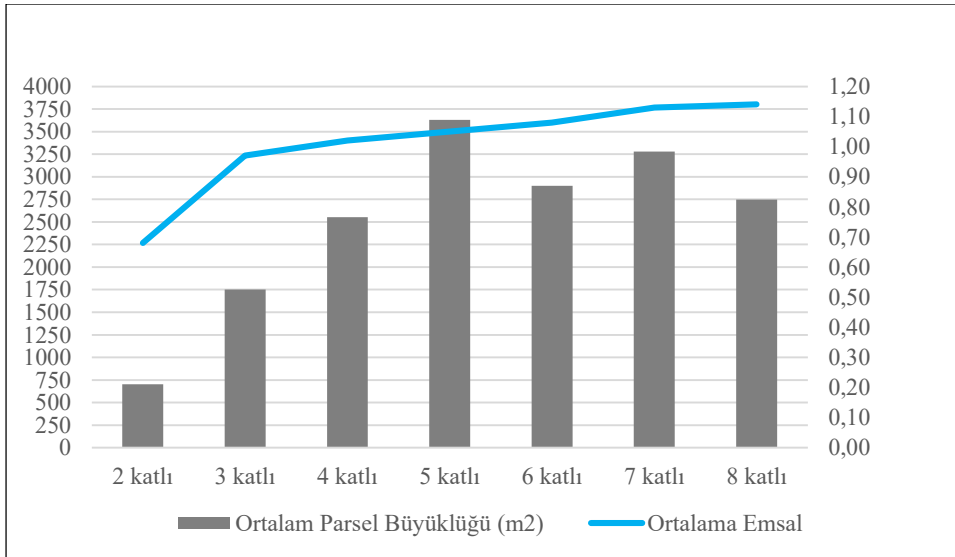
Şekil 6.5. İbradı merkez Açık Alan Yaklaşımı uygulamasında çekmelere göre parsel dağılımı

İbradı Merkezde ideal emsali yakalamak için yapılan binalar arası H ve yollardan H çekmeler sonucu elde edilen ortalama bina taban alanları 250m² ile 800m² arasındadır. Bina yüksekliklerine (kat adetlerine) göre 2, 3 ve 4 katlı yapıların taban alanı 285-700m² arasında ideal emsale en yakın değeri sağlamıştır (şekil 6.6).



Şekil 6.6. İbradı merkez Açık Alan Yaklaşımı uygulamasında ortalama taban alanı büyüklüğünün ile ortalama emsalin karşılaştırılması

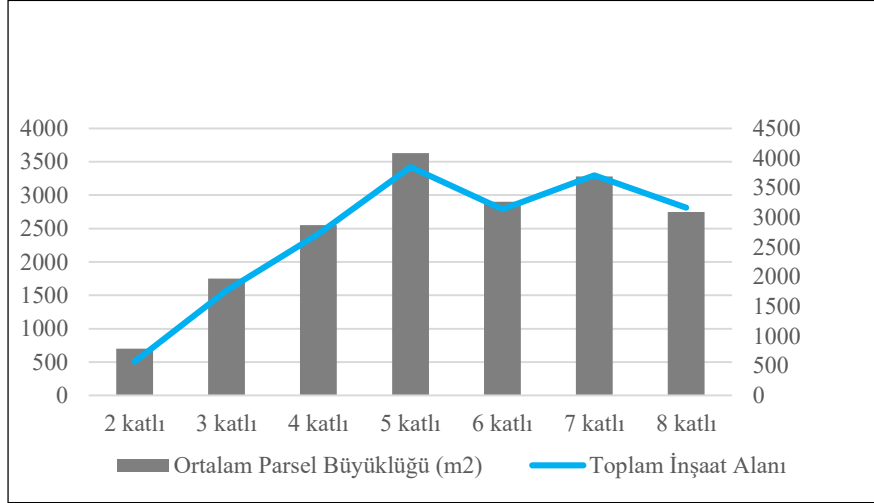
Alan çalışmasında ortalama parsel büyüklükleri 500m^2 ile 4000m^2 arasında değişmektedir. Binalar arası H ve yollardan H çekerek elde edilen ortalama parsel büyüklüklerindeki emsal dağılımına bakıldığında 2, 3 ve 4 katlı yapıların olduğu 500m^2 ile 1700m^2 arasında parsel büyüklüğüne sahip parseller üzerinde ideal yapılaşmanın sağlanması için ideal emsale ulaşılmıştır (şekil 6.7).



Şekil 6.7. İbradı merkez Açık Alan Yaklaşımı uygulamasında ortalama parsel alanı büyüklüğünün ile ortalama emsalin karşılaştırılması

İbradı'da uygulanan açık alan çekmelerinde ideal emsali yakalamak için yapılan öneri çekme modeli çalışmasında parsel büyüklükleri 500m^2 ile 4000m^2 arasında değişmekte ve çekmeler sonucu yapılabilecek binaların toplam inşaat alanları 500m^2 ile 4000m^2 arasında

değişiklik göstermektedir (şekil 6.8). İdeal emsalin sağlanması için yapılaşılacak alan kadar alanı doğaya bırakmalısınız koşulunu yani yaklaşık en çok 1.00 emsalin burada sağlandığı açıkça gözükmemektedir.

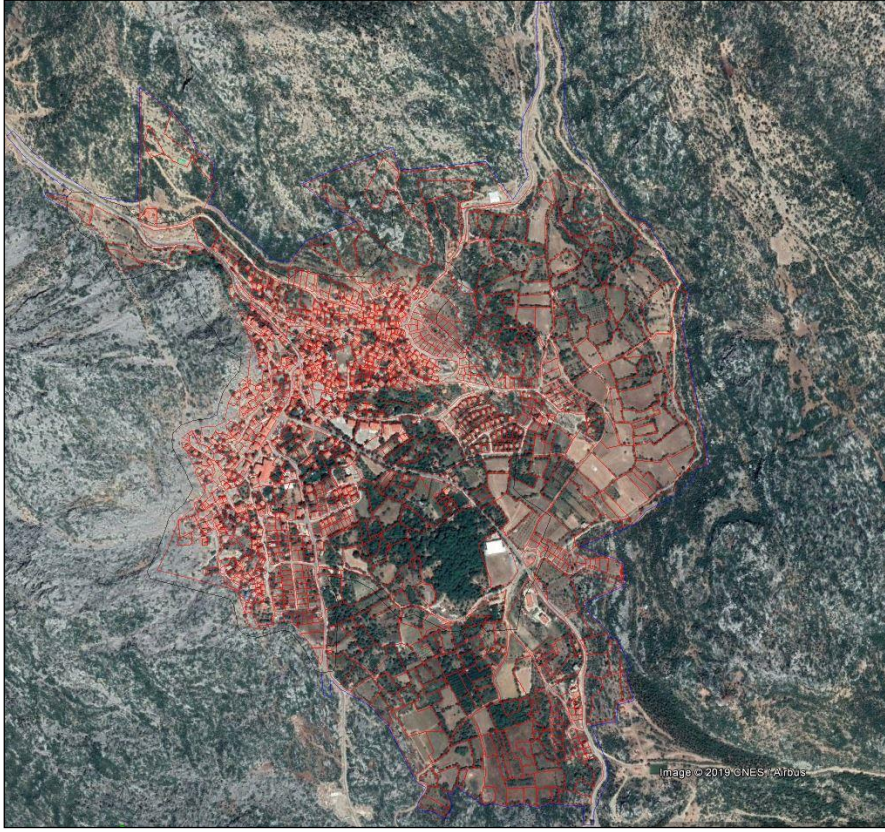


Şekil 6.8. İbradı merkez Açık Alan Yaklaşımı uygulamasında ortalama parsel büyüklüğü ve toplam inşaat alanının karşılaştırılması

İbradı merkezde kadastro parsellerinde yapılan açık alan yaklaşımında taslak emsal 0,75 olarak bulunmuştur. Alanda parsel büyüklüklerinin küçük olması nedeniyle 2 katlı yapıların çoğunlukta olduğu ve ortalama emsalin 0,67 olduğu geleneksel yapı dokularını olumsuz etkilemediği bir kentsel desene ulaşılmıştır. Uygulama alanında ideal emsale yani yaklaşık $E_{en\check{c}ok}=1.00$ 'e yakın değerler 2, 3 ve 4 katlı yapıların olduğu parsellerde ulaşılmıştır. Çalışma alanı turizm ve kültür açısından çok önemli bir alanda olup yapılan açık alan yaklaşımının uygulamasıyla bölgenin koruma amaçlı imar planlarına altlık olabilecek sonuçlara ulaşılmıştır. Bu nedenle önerilen açık alan yaklaşımı planlamayla iç içe düşünülmesi ve çalışılması gereken bir uygulamadır.

6.2.2. Hakçalık/Eşdeğerlilik modeli uygulaması

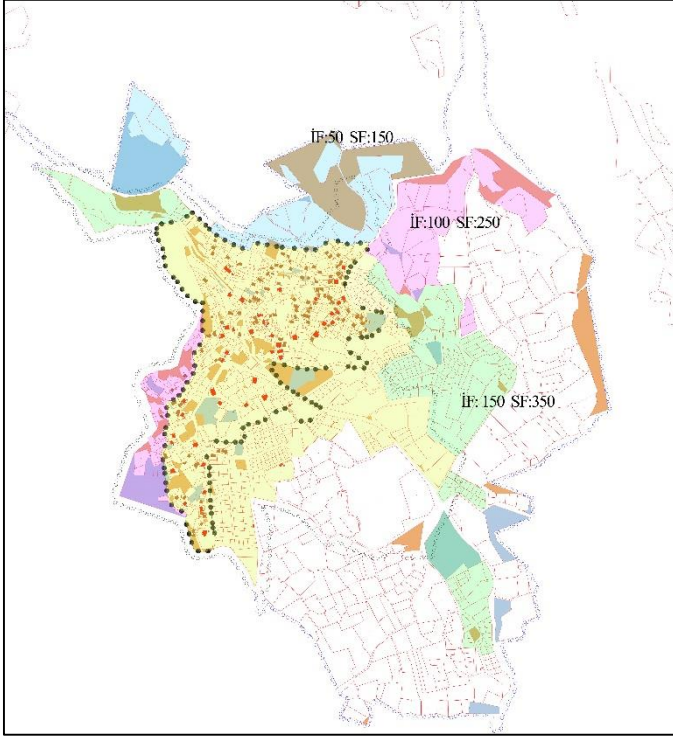
Maşata Yaylası Turizm Bölgesi kapsamında kalan İbradı Antalya ilinin kuzeydoğusunda yer alan, nüfusu 2.656 kişiden oluşan bir ilçesidir. İlçe merkezinde uygulanan hakçalık modeli yaklaşık 85 ha alanda uygulanmıştır (harita 6.16).



Harita 6.16. İbradı’da hakçalık/eşdeğerlilik modeli uygulama alanı uydu görüntüsü

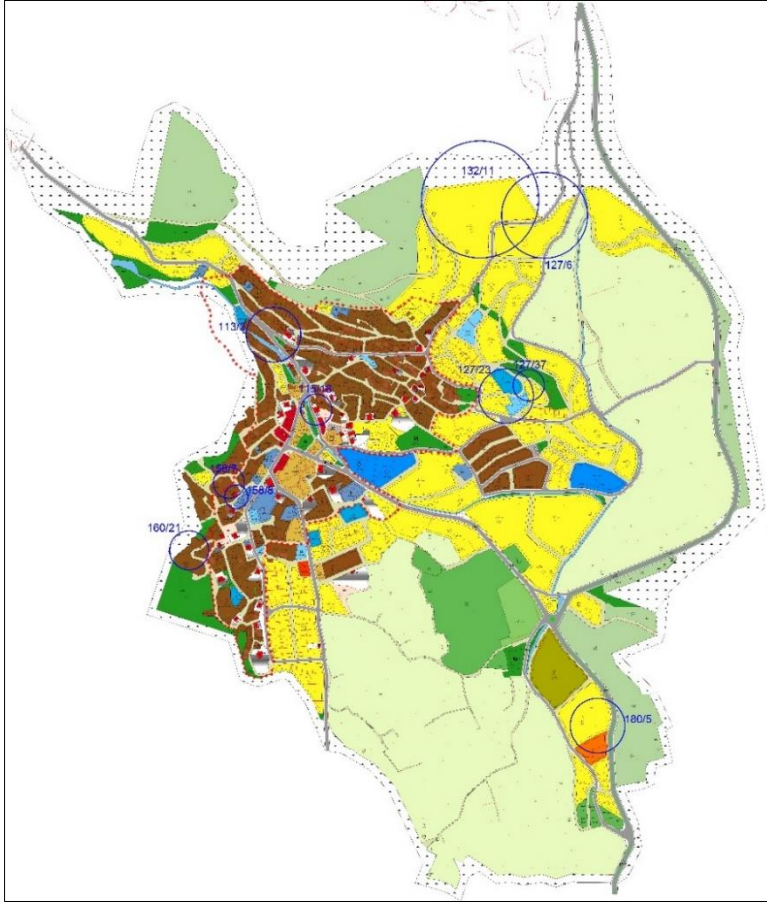
Uygulama alanında yerleşimler çoğunlukla 2 katlı yapılardan oluşmaktadır. Alanın mevcut imar planı konut alanlarında maksimum 2 kat yapılabileceğini ve en fazla $E=0,60$ emsal kullanılacağını önermektedir. Bu alanda yapılan açık alan yaklaşımında 2 katlı yapılarda elde edilen taslak emsal ise $E=0,68$ ’dir. Açık alan yaklaşımında ve mevcut imar planındaki (İbradı Merkez Koruma Amaçlı İmar Planı ve İbradı Merkez İlave ve Revizyon İmar Planı) emsal değerleri birbiriyle aynı olması nedeniyle mevcut imar planı emsal değerlerinin kullanılması uygun bulunmuştur. Bu durumda mevcut imar planının emsal değerleri, parsel büyüklüğü, parsellerin ham değeri, uygulamadan sonra alacağı değerler hakçalık modeli uygulamasının temel verilerini oluşturmuştur. Bu verilerle sayısal yazılımı yapılmış Hakçalık/eşdeğerlilik modeli programı kullanılarak imar parselleri elde edilmiş ve sonuçlardan seçilmiş alan dağıtım örnekleri sunulmuştur.

Arazi değerleri tespit edilirken planlı alanlar ve imar planı kapsamına girerek imarlı arsaya geçen parsellerin değer değişimi aşağıdaki haritada gösterildiği gibi gruplanmıştır. İbradı Koruma Amaçlı İmar Planı içinde kalan arazilerde değer değişimi olmadığı (sarı taralı alanlar), ilave ve revizyon imar planıyla arazilerde değer artışı olduğu (mavi, yeşil ve pembe taralı alanlar) görülmektedir (harita 6.17).



Harita 6.17. İbradı merkez alan çalışmasında arazi değerleri gruplandırması

Geliştirilen yazılım uygulamasıyla araştırma alanı olarak seçilen İbradı İlçesinde yapılan hakçalık/eşdeğerlilik modeli uygulaması mevcut imar planında 473 adet parsel üzerinde uygulanmıştır. İbradı ilçesi imar planının imar uygulaması henüz yapılmadığından modelini yazılıma uygulanması açısından seçilen araştırma alanı kaliteli çevre ve uygun yaşam standartlarının sağlanması için oldukça önemli bir konumdadır. Uygulanan 473 adet parselin 327 tanesi kentsel sit sınırları içinde, 99 tanesi kentsel sit sınırları dışında ve 47 tanesi de imar planda konut dışı sosyal donatı alanlarına bırakılan mülkiyetlerdir. Çalışma alanı kendisine has geleneksel mimariye sahip köklü tarihsel gelişimi olan ve Maşata Yaylası Turizm Bölgesi sınırlarında kalan, mülkiyet yapısı küçük metrekaire parsellerden oluşan ve çoğunlukla üzerinde bölgenin geleneksel dokusunu yansıtan yapılar bulunmaktadır. Uygulamada mevcut parsellerin tapu alanı brüt alanını oluşturmaktadır. Önerilen yazılımla parsellerin uygulama sonrası alacağı net imar alanı, parselde yapacağı yapı hakkı ve hakçalık modeline göre denkleştirilmiş alan verileri sağlanmıştır. Önerilen modelin bugün imar uygulamalarında kullanılan 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi gereği yapılan uygulama verileri de hesaplanarak hakçalık/eşdeğerlilik modeliyle karşılaştırılması da yapılarak önerilen modelin getirdiği kazanımlar açıklanmıştır. Yazılımın uygulanması sonucu ortaya çıkan verilerden seçilen örneklerin konumları aşağıda harita 6.18 sunulmuştur.



Harita 6.18. Hakçalık/eşdeğerlilik modeli uygulanan alandan sunulacak örnek parsellerin plandaki konumu

Örnek. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 160 ada 21 parsel (çizelge 6.12, harita 6.19)

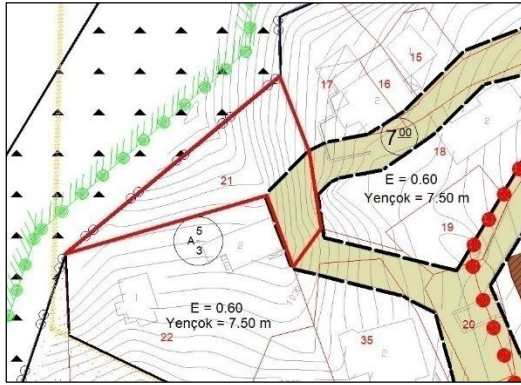
Kentsel Sit Dışı

İmar planı sınırları içine giren parsel alanı	: 717,268 m ²
Emsal	: 0,60
İmar planına göre tahsis edilen alan	: 577,376 m ²
Düzenleme öncesi fiyat	: 100 TL/m ²
Düzenleme sonrası fiyat	: 250 TL/m ²
Yöntemimizin yapı hakkı bölümüne göre alması gereken imar parseli büyüklüğü	: 448,3 m ²
3194/18'e göre alması gereken alan	: 394,50 m ²
Hakçalık ilkesine göre denkleştirilmiş imar alanı	: 367,61 m ²
Hakçalık ilkesine göre DOP alanı ve oranı	: 349,676 m ² (%48.75)

Çizelge 6.12. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 160 ada 21 parsel uygulaması

ADA							
160	PARSEL ALANI BRÜT	E = ...	NET İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ	YAPI HAKKI	DENKLEŞTİRİLMİŞ YAPI HAKKI	3194/18' e GÖRE NET İMAR PARSELİ	3194/18' e GÖRE DOP HESABI
21	717.286	0.60	448.31	268.98	220.56	394.50	322.78

160	PARSEL ALANI BRÜT (m2)	E = ...	İLK FİYAT (TL/m2)	İmara Giren Brüt Alan Büyüklüğü (m2)	SON FİYAT (TL/m2)	HAKÇALIK İLKESİNE GÖRE DENKLEŞTİRİLMİŞ ALAN
21	717.286	0.60	100	717.286	250	367.61



Harita 6.19. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 160 ada 21 parselin konumu

160 ada 21 parsel örneğinde görüldüğü gibi alan eşdeğerliliği yöntemine göre 21 parsel daha az imarlı parsel tahsis edilmiştir. İlk fiyat ve son fiyat arasındaki farkın düşük olması sonucu yapı hakkı yaklaşımında imar parseline tahsis alanı ile yapı hakkı bedel eşdeğerliliği modeline göre imar parseline tahsis alanı eşit çıkmıştır. Bu durumda 160 ada 21 parsel ham araziden imar parseline dönüşüm esnasında ne kâr etmiş ne de zarar etmiştir. Ancak kentten aldığı (yapı hakkı) kadar alanı sosyal donatı alanı olarak kente geri vermiştir.

Örnek. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı 132 ada 11 parsel (çizelge 6.13, harita 6.20)

Kentsel Sit Dışı

İmar planı sınırları içine giren parsel alanı	: 17636,65 m ²
Emsal	: 0,10
İmar planına göre tahsis edilen alan	: 17243,778 m ²
Düzenleme öncesi fiyat	: 50 TL/m ²
Düzenleme sonrası fiyat	: 150 TL/m ²

Yöntemin yapı hakkı bölümüne göre alması

gereken imar parseli büyüklüğü	: 16033,27 m ²
3194/18'e göre alması gereken alan	: 9700,16 m ²
Hakçalık ilkesine göre denkleştirilmiş imar alanı	: 10956,10 m ²
Hakçalık ilkesine göre DOP alanı ve oranı	: 6680,55 m ² (%37.88)

Çizelge 6.13. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı 132 ada 11 parsel uygulaması

ADA							
132	PARSEL ALANI BRÜT	E = ...	NET İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ	YAPI HAKKI	DENKLEŞTİRİLMİŞ YAPI HAKKI	3194/18'e GÖRE NET İMAR PARSELİ	3194/18'e GÖRE DOP HESABI
ADA/PARSEL NO :							
11	17636,65	0,10	16033,27	1603,38	1095,61	9700,16	7936,49

ADA						
132	PARSEL ALANI BRÜT	E = ...	İLK FİYAT (TL/m ²)	İmara Giren Brüt Alan Büyüklüğü (m ²)	SON FİYAT (TL/m ²)	HAKÇALIK İLKESİNE GÖRE DENKLEŞTİRİLMİŞ ALAN
ADA/PARSEL NO :						
11	17636,65	0,10	50	17636,65	150	10956,10



Harita 6.20. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı 132 ada 11 parselin konumu

132 ada 11 parselde emsali 0,10 olması parselin kullanacağı yapı hakkı az olduğu için kamuya terk edeceği alanın da az olması beklenmektedir. Yöntemin yapı hakkı bölümüne göre 132 ada 11 parselde tahsis edilen imar parseli 16033,27m²'dir. 132 ada 11 parselin ham arazi değeri ile uygulama sonrası değerine göre denkleştirme yapılırken imara tahsis edilen alan 10956,10m² olmaktadır. Bu durumda 132 ada 11 parsel ham araziden imarlı arsaya dönüşürken kamuya gerekli alanı terk etmesine rağmen, ham arazi ve maliyetin, son değer altında olması nedeniyle kamuya daha fazla alan terk etmek durumundadır. Fiyat farkına göre denkleştirilmiş alan ile 132 ada 11 parsel ne zarar etmiştir ne de kâr.

Alan eşdeğerliliği yöntemine göre ise yapı hakkına (emsal), ham arazi ile imarlı arsa arasındaki fiyat farkına bakılmadan, imar alanına giren brüt parselin %55'i imara tahsis edilmekte, %45'i ise kamuya aktarılmaktadır. Bu yöntemle göre imara 9700,16m² alan tahsis

edilmiştir. Artan değere göre imara tahsis edilen alan denkleştirilmediği için kamuya aktarılması gereken 7936.46m² alan parsel malikine imarlı arsa olarak tahsis edilmiştir.

Örnek. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı 180 ada 5 parsel (çizelge 6.14, harita 6.21)

Kentsel Sit Dışı

Mevcut imara giren brüt alan	. 224,45 m ²
Yeni imara giren brüt alan	. 3388,25 m ²
Yapı hakkı	. 1037,91 m ²
İmara tahsis edilen alan	. 2594,78 m ²
Emsal	. 0,40
Mevcut imarlı alanın ilk fiyatı	. 350TL/m ²
Mevcut imarlı alanın son fiyatı	. 350TL/m ²
Yeni imara giren alanın ilk fiyatı	. 150TL/m ²
Yeni imara giren alanın son fiyatı	. 150TL/m ²
Mevcut imarlı alanın denkleştirilmiş alan büyüklüğü	. 192,38 m ²
Yeni imarlı alanın denkleştirilmiş alan büyüklüğü	. 1936,14 m ²
3194/18'e göre alması gereken alan	. 1997,98 m ²
Hakçalık ilkesine göre denkleştirilmiş imar alanı	. 2128,52 m ²
Hakçalık ilkesine göre DOP alanı ve oranı	. 1504,18 m ² (%41.41)

Çizelge 6.14. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı 180 ada 5 parsel Uygulaması

ADA						
180	PARSEL ALANI BRÜT	E = ...	NET İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ	YAPI HAKKI	3194/18'e GÖRE NET İMAR PARSELİ	3194/18'e GÖRE DOP HESABI
5	3632,7	0,40	2594,78	1037,91	1997,98	1634,72

180	PARSEL ALANI BRÜT	E = ...	İLK FİYAT (TL/m ²)	Mevcut İmara Giren Brüt Alan Büyüklüğü	SON FİYAT (TL/m ²)	DENKLEŞTİRİLMİŞ YAPI HAKKI	HAKÇALIK İLKESİNE GÖRE DENKLEŞTİRİLMİŞ ALAN
5	3632,7	0,40	350	224,45	350	76,95	192,38

İLK FİYAT (TL/m ²)	Yeni İmara Giren Brüt Alan Büyüklüğü	SON FİYAT (TL/m ²)	DENKLEŞTİRİLMİŞ YAPI HAKKI	DENKLEŞTİRİLMİŞ DOP ALANI	HAKÇALIK İLKESİNE GÖRE DENKLEŞTİRİLMİŞ ALAN	HAKÇALIK İLKESİNE GÖRE TOPLAM DENKLEŞTİRİLMİŞ ALAN
150	3388,25	350	774,45	1452,11	1936,14	2128,52



Harita 6.21. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı 180 ada 5 parselin konumu

180 ada 5 parsel alanının 224,45m²'si mevcut imar planı içinde kaldığından, ilk fiyatı ile son fiyatı arasında değişme olmamıştır. Bu kısım ne kâr etmiştir ne de zarar, kendini aynen korumuştur.

Mevcut imarlı brüt alan	. 224,45 m ²
Denkleştirilmiş yapı hakkı	. 76,95 m ²
Hakçalık ilkesine göre denkleştirilmiş alan	. 192,38 m ²
Yeni imara giren brüt alan	. 3388,25 m ²
Denkleştirilmiş yapı hakkı	. 774,45 m ²
Hakçalık ilkesine göre denkleştirilmiş alan	. 1936,14 m ²

Hakçalık ilkesine göre denkleştirilmiş toplam alan . 2128,52 m²

180 ada 5 parselin yeni imara giren 3388,25m² kısmı denkleştirilmiş net imar parseli olarak tahsis edilen alan 1936,14 m² dir. Mevcut imardaki alanın denkleştirilmiş imara tahsisli alanı ile birleştirilince toplam imara tahsisli alan 2128,52m² olur.

180 ada 5 parsel 3194/18 alan eşdeğerliliği yöntemine göre 1997,98m² alan imara tahsis edilmiştir. Yapı hakkı eşitliğine göre ise 2594,78m² imara tahsis edilmiştir. Tahsis edilen bu alan fiyat farkları ile denkleştirilerek net imar alanı bulunmuştur. Denkleştirilmiş net imar alanına göre mal sahibine toplamda 2128,52m² parsel tahsis edilir.

Yapı hakkının ve fiyat farklarının dengelendiği, hakçalık ve eşdeğerlilik ilkesine göre yapılan uygulama işleminde kişi ne kâr etmekte, ne de zarar etmektedir. Plansız arazinin imarlı arsa olma maliyetiyle birlikte imar parseline dönüşmektedir. Plansız arazinin imar parseline dönüşme aşamasında kamuya gerekli sosyal donatı ve altyapı alanları bedelsiz terk edilmekte ve üretilen artık değerde kamuya bırakılmaktadır.

Kentsel sit içinden örnekler

Kentsel sit içinde tamamı yol, yeşil alan ve kamu hizmetlerine ayrılmış olan parsellere kentsel sit içinde imar uygulaması ile yer verilememiştir. Bu parsellere kentin dış çeperlerinde yeni planlanan alanlarda yer verilmiştir. Yöntemle kentsel sit içinde kent merkezinde olan parsellerin taşıdıkları yapı hakları ve değerleri korunarak kentin dış çeperlerinde oluşturulan yeni planlı alanlarda konumlandırılmıştır.

Örnek . 113 ada 2 parsel (çizelge 6.15 ve harita 6.22)

Parsel brüt alanı	. 827,991 m ²
Emsal	. 0,60
Yapı hakkı	. 310,50 m ²
İmara tahsis	. 516,49 m ²
3194/18'e göre imar tahsisi	. 455,40 m ²
3194/18'e DOP alanı	. 372,60 m ²

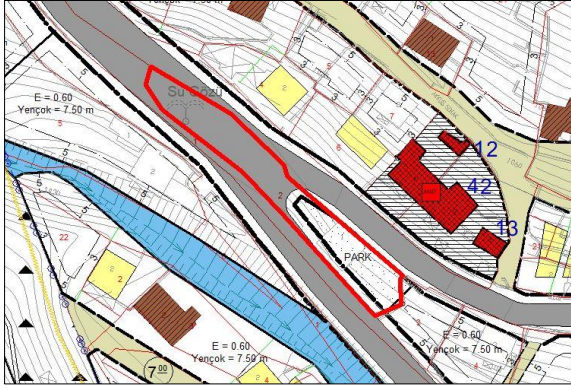
Kentin dış çeperlerinde yeni planlanan alanda parselin yeni konumlandığı alanda.

İlk Fiyat	. 400 TL /m ²
Son Fiyat	. 250 TL/m ²
Hakçalık ilkesine göre denkleştirilmiş alan	. 921,14 m ²

Çizelge 6.15. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 113 ada 2 parsel uygulaması

ADA							
113	PARSEL ALANI BRÜT	E = ...	NET İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ	YAPI HAKKI	DENKLEŞTİRİLMİŞ YAPI HAKKI	3194/18' e GÖRE NET İMAR PARSELİ	3194/18' e GÖRE DOP HESABI
2	827,991	0,60	517,49	310,50	552,68	455,40	372,60

İLK FİYAT (TL/m ²)	İmara Giren Brüt Alan Büyüklüğü	SON FİYAT (TL/m ²)	HAKÇALIK İLKESİNE GÖRE DENKLEŞTİRİLMİŞ ALAN
400	827,991	250	921,14



Harita 6.22. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 113 ada 2 parselin konumu

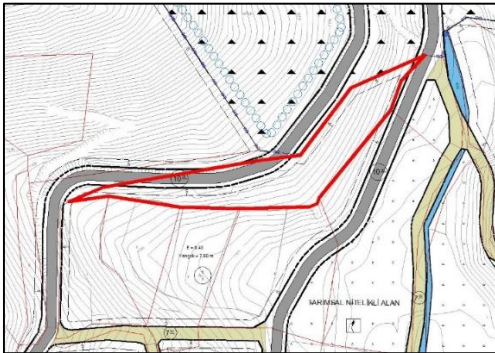
Parselin ilk konumlandığı alanda 516,49m²'lik alana sahip olması gerekirken, kent çeperinde düşük değerli bölgede parsel büyüyerek 921,14m²'ye ulaşmaktadır. Bu durumda parselin düzenlemeye giren 827,991m²'lik alanı arazi değerinin azalış sebebiyle hakçalık ilkesi bağlamında %11,25 artış göstererek 921,14m² olarak hesaplanmıştır.

113 ada 2 parselin hakkı imar hakkı imar hakkı transferi ile belediyeye ait 127 ada 6 parselden 921,14m² alan tahsis edilmiştir (çizelge 6.15 ve harita 6.23). Taşıdığı yapı hakkını ve değerini koruyabilmek için alan olarak büyümüştür.

Çizelge 6.16. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı 127 ada 6 parsel uygulaması

ADA							
127	PARSEL ALANI BRÜT	E = ...	NET İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ	YAPI HAKKI	DENKLEŞTİRİLMİŞ YAPI HAKKI	3194/18' e GÖRE NET İMAR PARSELİ	3194/18' e GÖRE DOP HESABI
ADA/PARSEL NO :							
6	4554,07	0,40	3252,907	1301,16	1014,907	2504,738	2049,331

ADA						
127	PARSEL ALANI BRÜT	E = ...	İLK FİYAT (TL/m ²)	İmara Giren Brüt Alan Büyüklüğü (m ²)	SON FİYAT (TL/m ²)	HAKÇALIK İLKESİNE GÖRE DENKLEŞTİRİLMİŞ ALAN
ADA/PARSEL NO :						
6	4554,07	0,40	100	4554,07	250	2537,267



Harita 6.23. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı 127 ada 6 parselin konumu

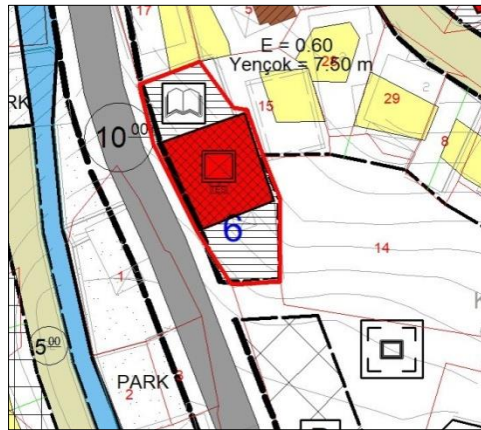
İmar planı sınırları içine giren parselin bir ilk değeri (ham arazi değeri) vardır. Arazi imar parseline dönüşene kadar alansal olarak yükümlülüklerini yerine getirmektedir. Yani kamuya DOP'unu terk etmektedir. Bu da plansız arazinin imara dönüşüm maliyetini artırmaktadır.

Örnek. Kentsel sit içinde; 115 ada 18 parsel (tescilli parsel, çizelge 6.17 ve harita 6.24)

İmara giren brüt alan	. 399,965 m ²
İmara tahsis	. 402,295 m ²
Emsal	. 0,60
Denkleştirilmiş yapı hakkı	. 194,98 m ²
Hakçalık ilkesine göre denkleştirilmiş alan	. 324,97 m ²
Hakçalık ilkesine göre DOP alanı ve oranı	. 74,99 m ² ve %18,75
3194/18'e göre alması gereken net imar alanı	. 219,98 m ²

Çizelge 6.17. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 115 ada 18 parsel uygulaması

ADA	PARSEL ALANI BRÜT	E = ...	NET İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	YAPIL HAKKI (m ²)	DENKLEŞTİRİLMİŞ YAPIL HAKKI	HAKÇALIK İLKESİNE GÖRE DENKLEŞTİRİLMİŞ ALAN	3194/18'e GÖRE NET İMAR PARSELİ	3194/18'e GÖRE DOP HESABI
115	PARSEL NO :							
18(tescilli)	399,965	0,60	250	150	194,98	324,97	219,98	179,98



Harita 6.24. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 115 ada 18 parselin konumu

115 ada 18 parselin bulunduğu alan önceden planlı olduğu için yeni yapılan imar uygulaması ile değerinde bir değişme olmamıştır. Yakın çevresindeki parsellerde de değer değişimi söz konusu değildir. Bu nedenle kentsel sit içindeki parsellerde DOP miktarını geçmeyen terkinler için veya parselin uygulama sonucu yakın çevrede konumlanması durumlarında

yeni fiyat farkı oluşmamaktadır. Fiyat farkı olmayan ya da eşit olan bölgeler arasındaki hareket, yeniden konumlanma durumunda imara giren brüt parsel alanı yeni konumlanacağı yerin emsal değerine göre yeni parsel büyüklüğüne ulaşmaktadır. Değer farkı olmadığı için denkleştirilmiş imar alanı hesap edilmemiştir. Ancak 115 ada 18 parsel önerilen yöntemle göre düzenleme sonrasında 250m^2 imarlı parsel dönüşmüştür. 115 ada 18 parsel 3194/18 maddesine göre $219,98\text{m}^2$ imarlı parsel olmuştur.

115 ada 18 parselde $182\text{m}^2 \times 2 = 364\text{m}^2$ toplam inşaat alanına sahip tescilli bina bulunmaktadır. Tamirat için $1000\text{TL}/\text{m}^2$ hesaplanmıştır. $364\text{m}^2 \times 1000\text{TL}/\text{m}^2 = 364000\text{TL}$ tamirat bedeli eder. $364000/400 = 910\text{TL} + 350\text{TL}$ ile parselin maliyet bedeli fiyatı ise $1260\text{TL}/\text{m}^2$ olur. Parselin değişmeyen $350\text{TL}/\text{m}^2$ 'lik fiyatı son fiyat olarak kabul edilir (çizelge 6.18). Bu durumda hakçalık modeline göre 845m^2 imar parseli tahsis etmek gerekir. Mevcut 115 ada 18 parselin kendisi 400m^2 olduğu için ilave 445m^2 'lik ilave alan imar hakkı transferi ile 127 ada 37 parselden tahsis edilmiştir (çizelge 6.19 ve harita 6.25).

Çizelge 6.18. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 115 ada 18 parsel restorasyon bedeli uygulaması

ADA							
115	PARSEL ALANI BRÜT	E = ...	NET İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ	YAPI HAKKI	DENKLEŞTİRİLMİŞ YAPI HAKKI	3194/18' e GÖRE NET İMAR PARSELİ	3194/18' e GÖRE DOP HESABI
PARSEL NO :							
18	400,00	0,60	250	150	507	220,00	180,00

İLK FİYAT (TL/m ²)	İmara Giren Brüt Alan Büyüklüğü	SON FİYAT (TL/m ²)	HAKÇALIK İLKESİNE GÖRE DENKLEŞTİRİLMİŞ ALAN
1260	400,00	350	845

Çizelge 6.19. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı 127 ada 37 parsel uygulaması

ADA							
127	PARSEL ALANI BRÜT	E = ...	NET İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ	YAPI HAKKI	DENKLEŞTİRİLMİŞ YAPI HAKKI	3194/18' e GÖRE NET İMAR PARSELİ	3194/18' e GÖRE DOP HESABI
ADA/PARSEL NO :							
37	643,776	0,40	459,84	183,936	147,149	354,2	289,8

ADA							
127	PARSEL ALANI BRÜT	E = ...	İLK FİYAT (TL/m2)	İmara Giren Brüt Alan Büyüklüğü (m2)	SON FİYAT (TL/m2)	HAKÇALIK İLKESİNE GÖRE DENKLEŞTİRİLMİŞ ALAN	
ADA/PARSEL NO :							
37	643,776	0,40	150	643,776	350	367,872	



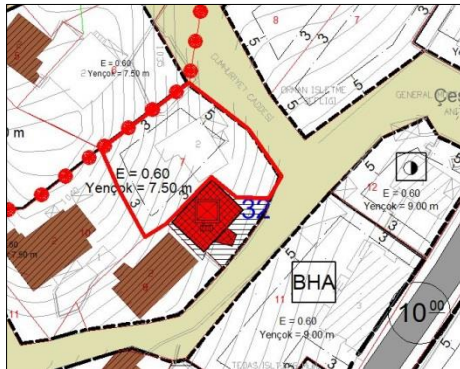
Harita 6.25. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı 127 ada 37 parselin konumu

Örnek . Kentsel sit içinde ; 158 ada 7 parsel (çizelge 6.20 ve harita 6.26)

İmara giren brüt alan	. 574,269 m ²
İmara tahsis	. 574,269 m ²
Emsal	. 0,60
Denkleştirilmiş yapı hakkı	. 279,96 m ²
Hakçalık ilkesine göre denkleştirilmiş alan	. 466,59 m ²
Hakçalık ilkesine göre DOP alanı ve oranı	. 107,679 m ² ve %18,75
3194/18'e göre alması gereken net imar alanı	. 315,85 m ²

Çizelge 6.20. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 158 ada 7 parsel uygulaması

ADA	PARSEL	E = ...	NET İMAR	YAPI HAKKI	DENKLEŞTİRİLMİŞ	HAKÇALIK İLKESİNE GÖRE	3194/18'e GÖRE	3194/18'e GÖRE
158	ALANI		PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ	(m2)	YAPI HAKKI	DENKLEŞTİRİLMİŞ ALAN	NET İMAR PARSELİ	DOP HESABI
PARSEL NO :	BRÜT		(m2)	(m2)				
7	574,269	0,60	358,88	215,33	279,96	466,59	315,85	258,42



Harita 6.26. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 158 ada 7 parselin konumu

158 ada 7 parsel kentte getirdiği yeni yapılanma alanı kadar sosyal donatı alanı bırakarak 466,59m²'ye kadar küçülmesi gerekmektedir. 3194/18'e göre de 315,85m² kadar küçülmelidir. Ancak burada parselden hiç kamuya yer ayrılmadan tamamı imara tahsis edilmiştir.

Gerçek sosyal adaletin ve eşitliğin sağlanabilmesi için 158 ada 7 parselin kamuya 107,67m² alan terk etmesi gerekir. Aynı durum 115 ada 18 parsel için de geçerlidir.

Bu durumda kamuya terk edilemeyen alanlar parsellerin imarlı son değerlerinden bedelleri hesap edilerek kamuya aktarılmalıdır.

Özellikle kentsel sit alanlarında parsellerin çok küçük olduğu yerleşimlerde imar uygulamasının modele göre yapılarak yapı hakkı eşitliği sağlanmalı, daha sonra parsellerin kamuya terk etmeleri gereken alan konumlandıkları yeni yerin değerine göre kamuya aktarılmalıdır.

Kentsel sit alanlarında tescilli parsellerin modele göre kamuya terk etmesi gereken alanın bedeli ile tescilli yapının restorasyon bedeli takas edilmelidir. Restorasyon bedeli gelişme alanlarındaki imar parselleri bedeline denk ya da yakın olursa, restorasyon bedeli yeni imar parseli ile takas edilmelidir. Kamunun farklı kaynaklardan karşılamaya çalıştığı restorasyon bedeli de imar uygulaması bünyesinde alınarak çözümlenebilir.

Örnek. Kentsel sit içinde; 158 ada 8 parsel (çizelge 6.22 ve harita 6.27)

İmara giren brüt alan	. 196,508 m ²
Denkleştirilmiş yapı hakkı	. 246,88 m ²
Hakçalık ilkesine göre denkleştirilmiş alan	. 411,47 m ²
3194/18'e göre alması gereken net imar alanı	. 108,08 m ²
158 ada 8 parselin değeri	. 475 TL/m ²
8 nolu tescilli bina büyüklüğü	. 105 m ² x 2 = 210 m ²
Restorasyon bedeli	. 210000 TL
Ödenmesi gereken fazla alanın bedeli	. 73,5 x 475 = 35007 TL

$$\text{Restorasyon ilk fiyatı} = \frac{\text{Restorasyon maliyeti} + \text{Fazla verilen alan bedeli}}{\text{Brüt alan}} \quad (6.1)$$

$$\text{Restorasyon ilk fiyatı} = \frac{(210000\text{TL} + 35000\text{TL})}{196,5\text{m}^2} = 1247\text{TL/m}^2$$

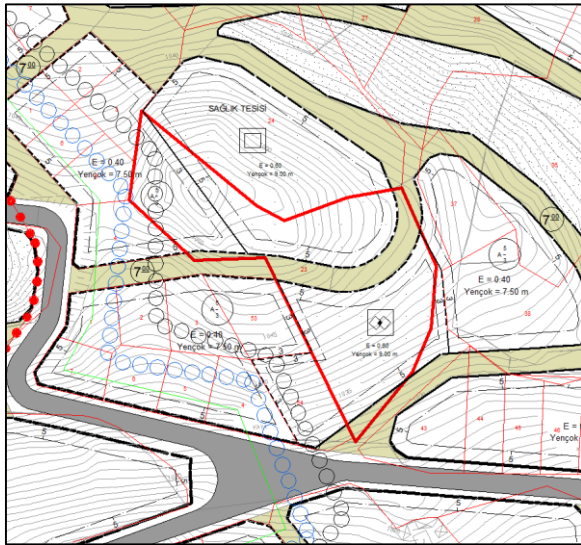
Yeni gelişme alanında farkın karşılanacağı parsellerin m^2 değeri 350 TL/m^2 'dir. Önerilen modelde verilenler yerine koyulup işlem yapıldığında üzerinde tescilli yapı restorasyon maliyeti de hesaba konularak düzenlemeye giren alan $214,962\text{m}^2$ artatarak denkleştirilmiş alan büyüklüğü $411,47\text{m}^2$ olmuştur.

Mevcut parselden kesinti yapılmamıştır. Bu durumda mevcut $196,508\text{m}^2$ 'ye ilave olarak imar hakkı transferiyle $214,962\text{m}^2$ alan 127 ada 23 nolu belediye parseline tahsis edilmiştir (çizelge 6.21 ve harita 6.28).

Çizelge 6.21. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı 127 ada 23 parsel uygulaması

ADA							
127	PARSEL ALANI BRÜT	E = ...	NET İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ	YAPI HAKKI	DENKLEŞTİRİLMİŞ YAPI HAKKI	3194/18' c GÖRE NET İMAR PARSELİ	3194/18' c GÖRE DOP HESABI
ADA/PARSEL NO :							
23	3833,795	0,40	506,42	202,57	162,05	389,95	319,05

ADA						
127	PARSEL ALANI BRÜT	E = ...	İLK FİYAT (TL/m ²)	İmara Giren Brüt Alan Büyüklüğü (m ²)	SON FİYAT (TL/m ²)	HAKÇALIK İLKESİNE GÖRE DENKLEŞTİRİLMİŞ ALAN
ADA/PARSEL NO :						
23	3833,795	0,40	150	709,00	350	405,142

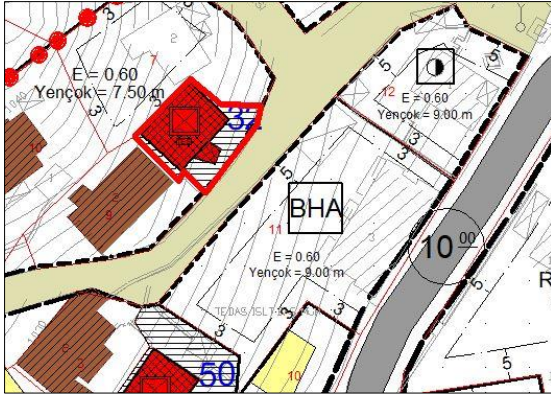


Harita 6.28. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı 127 ada 23 parselin konumu

Çizelge 6.22. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 158 ada 8 parsel uygulaması

ADA							
158	PARSEL ALANI BRÜT	E = ...	NET İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	YAPI HAKKI (m ²)	DENKLEŞTİRİLMİŞ YAPI HAKKI	3194/18' e GÖRE NET İMAR PARSELİ	3194/18' e GÖRE DOP HESABI
8 (tescilli)	196.508	0,60	122.81	73.69	246.88	108.08	88.43

158	PARSEL ALANI BRÜT	E = ...	İLK FİYAT (TL/m ²)	İmar Giren Brüt Alan Büyüklüğü (m ²)	SON FİYAT (TL/m ²)	HAKÇALIK İLKESİNE GÖRE DENKLEŞTİRİLMİŞ ALAN
8 (tescilli)	196.508	0,60	1247	196.5	350	411.47



Harita 6.27. Antalya-İbradı Maşata Yaylası Turizm Merkezi İbradı Merkez Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 158 ada 8 parselin konumu

Hakçalık modelinin İbradı İlçesi'nde yapılan alan çalışmasında parsellerin öneri modelle getirilen formül sonucunda almaları gereken imar parselleri elde edilmiştir. Çalışma alanı homojen olmayan mülkiyet büyüklüğüne sahip bir planlama bölgesinde kalmakta, farklı konum ve değerlere sahip imar adalarından oluşmaktadır. Çalışma parsel bazında bireysel yapılan bir uygulama olduğundan bütüncül bir değerlendirme yapmak mümkün değildir. Yapılan uygulama çizelgelerinde mevzuatımıza göre yapılan 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulaması verileri de sunularak modelle karşılaştırılmasına olanak sağlanmıştır. Çalışma kapsamında incelenen parsel brüt alanı 90m² ile 4000m² arasında, emsal değerleri ise 0,05 ile 0,60 arasında değişmektedir.

Modelinde imar uygulamaları yapılırken parsellerin değer hesapları da veri olarak kullanılmaktadır. Ayrıca uygulamada hakçalık ilkesinde kullanılan parsel değerleri ise m² başına 100TL ile 550TL arasında değişmektedir. Buna göre parsellerin büyüklüğü uygulamada değer artışı olan bölgelerde küçülen, değer artışı azalan bölgelerde büyüyen sonuçlar vermiştir.

Bölgede bulunan tescilli mimarlık örneği olan yapıların parsel uygulamalarında yapıların değerleri de model kapsamında ele alınmış ve formüleleştirilmiştir. Üzerinde tarihi değer bulunan parsellerde yenileme değerleri hesapları yazılımla kolaylaştırılmıştır. Kent dokularında mülkiyet değerleri parsel ve üzerindeki yapı ile bir bütündür. Hakça dağıtımda bu durum göz ardı edilmemelidir.

Hakçalık modelinde planda verilen haklar her mülke alanı oranında dağıtılmış ve haklar düzenleme sonunda da korunmuştur. Değerlerinin düzenleme öncesi ve sonrası belirlenmesi, artı ve eksi değerlerin kamu tarafından dengelemesi model uygulamasının ana amacını oluşturmıştır. Önerilen modelle hisseli parseller içinde düzenleme sonunda oluşturulan imar adalarının yapı emsal değerlerine eş tutulabilmesi sağlanmıştır. Model aynı zamanda sorun olan hisseli tapu olgusunun çözümü olarak planlama alanındaki hisse miktarının yapı haklarına isabet eden zemin haklarını net imar parsellerine dönüştürülmesini de sağlamaktadır.

6.3. Bulgular

6.3.1. Açık alan yaklaşımı

Kentsel yaşam kalitesi yaşanabilir bir kent kavramı ile ilişkilendirilir. Kentte yaşayanlara sürdürülebilir refah seviyesinin sağlanmasıdır. Kentsel yaşam kalitesi büyük ölçüde kişilerin refahına, refah algılarına ve kentin tüm bireylere sağladığı toplam kentsel kalite düzeyine bağlıdır. Kentsel yaşam kalitesinin en önemli bileşenleri kentsel açık ve yeşil alanlardır. Kentsel açık alanların doğa ve yapay çevre ilişkisinde dengenin doğa lehine oluşturulması için kentsel açık alan yaklaşımının teorik kurgusu yapılmıştır. Antalya ilinin Finike ve İbradı ilçe merkezlerinde belirlenen alanda açık alan yaklaşımı uygulaması yapılmıştır (çizelge 6.23).

Finike ilçesinin imar planının uygulaması yapıldığı için uygulama 1657 adet imar parsellerinde yapılarak ideal emsal elde edilmiş ve bu veri ışığında sonraki aşamaya (eşdeğerlik/hakçalık modeli) yönelik başlangıç brüt parseli bulunması hedeflenmiştir. İmar parsellerinin geometrik şekilleri oldukça düzgün olduğundan Finike açık alan uygulamasında uygulama alanının genel emsali yaklaşık $E=1.00$ olarak elde edilmiştir. Çalışmadaki kat yükseklikleri dikkate alındığında 3, 4 ve 5 katlarda emsal yaklaşık $E=1.00$ yakalanmış ve bölgenin coğrafi özellikleri dikkate alındığında bu yüksekliklerinin alan için uygun olduğu görülmektedir.

Bir diğ er açık alan yaklaşımı uygulaması ise İbradı ilçesinde 628 adet kadastro parsellerinde taslak planın alanda genel emsalini yakalamak için yapılan uygulamadır. Parsel büyüklükleri k    k ve geometrisi düzgün olmayan uygulama parsellerinde yapılan çalışmanın genel ortalama emsali $E=0,75$ olarak bulunmuştur. İdeal emsale ise 3 ve 4 katlı yapı yüksekliği kullanılabilinecek parsellerde ulaşılmıştır. İbradı bölgesinin mevcut yapılaşma özellikleri dikkate alındığında genelde bölgede 2 ve 3 katlı yapılar h kimdir.

Finike ve İbradı ilçelerinde yapılan açık alan uygulamasında iki alan için açık alan yaklaşımı uygulamasının hedefleri birbirinden farklıdır. Finike uygulamasında imar parsellerinde uygulanarak geriye d n  k bir çalışma amacıyla yapılırken, İbradı ilçesinde kadastro parsellerinde uygulanarak ileriye d n  k yapılacak plan için taslak amaçlı emsal bulunması amacı güdülmüştür. Finike ilçesinde alanın genel ortalama emsali $E=1,02$ elde edilirken, İbradı ilçesinde alanın genel emsali $E=0,75$ elde edilmiştir. İki uygulama alanında da hipotetik modelde sunulan yaklaşımın alan uygulamasında ideal emsalin yakalandığı kat yükseklikleri 3 ve 4 katlı yapılardır. Alanların uygulamada elde edilen kat yüksekliklerine göre mevcut parsel büyüklüğü ortalamarı birbirinden farklı bulunmuştur.

Çizelge 6.23. Finike ve İbradı ilçelerinde yapılan açık alan yaklaşımı uygulamasının sonuçlarının karşılaştırılması

Hipotetik Açık Alan Yaklaşımı (Binalar arası H ve Yollardan H çekme)					
Parsel sayısı	Ortalama Parsel Büyüklüğü (m2)	Ortalama Taban Alanı Büyüklüğü (m2)	Kat Adeti	Ortalama Emsal	Genel Ortalama Emsal
18	663	289	2	0,87	1,02
18	870	289	3	1	
15	1120	289	4	1,03	
15	1388	289	5	1,04	
15	1583	289	6	1,1	
15	1899	289	7	1,06	
15	2244	289	8	1,03	
15	2618	289	9	0,99	
12	3252	289	10	0,89	
12	10665	600	20	1,12	
TOPLAM	150				
Finike Merkez Açık Alan Yaklaşımı Uygulaması					
Parsel sayısı	Ortalama Parsel Büyüklüğü (m2)	Ortalama Taban Alanı Büyüklüğü (m2)	Kat Adeti	Ortalama Emsal	Genel Ortalama Emsal
892	602	256,69	2	0,82	1,02
367	1074,7	372,21	3	1,02	
268	1412,48	380,13	4	1,05	
104	1462,41	312,43	5	1,04	
21	2192,8	416,62	6	1,06	
5	1789,98	286,17	7	1,11	
TOPLAM	1657				
İbradı Merkez Açık Alan Yaklaşımı Uygulaması					
Parsel Sayısı	Ortalama Parsel Büyüklüğü (m2)	Ortalama Bina Taban Alanı Büyüklüğü (m2)	Kat Âditi	Ortalama Emsal	Genel Ortalama Emsal
494	702,34	285,74	2	0,68	0,75
86	1751,35	588,39	3	0,97	
33	2552,72	680,18	4	1,02	
6	3630	769,33	5	1,05	
5	2899,4	522,8	6	1,08	
1	3280	530	7	1,13	
3	2748,67	395,67	8	1,14	
TOPLAM	628				

Yollardan H ve binalar arası H çekerek elde edilen açık alan yaklaşımının hipotetik modelinde genel ortalama emsal yaklaşık olarak $E=1.00$ olarak bulunmuştur. Buna bağlı olarak yapılan Finike ve İbradı çalışmalarında Finike ilçesinde uygulanan parsellerin geometrik şekillerinin düzgün olması sebebiyle teorik modelde elde edilen değerlere yakın veriler elde edilmiştir. Finike ve İbradı ilçelerinde 3, 4, 5 ve 6 katlarda elde edilen parsellerin emsalleri hipotetik ada modeliyle yaklaşık olarak aynı değere sahiptir. Arazi ve arsa düzenlemesine yeni bir uygulama yaklaşımı getirirken açık alanların kentin önemli elemanlarından birisi olarak ele alınarak düzenleme sürecinde değerlendirilmesi gerektiği bu çalışmayla ortaya çıkmaktadır.

Kentlerin daha sağlıklı mekânlar olmasında mevcut planlama mevzuatımızda arazi ve arsa düzenlemesinin açık alanları bağlayan bir uygulaması bulunmamaktadır. Önerilen hipotetik açık alan yaklaşımının (binalar arası H ve yollardan H çekme) mevzuatımıza entegre edilerek yapılacak arazi ve arsa düzenlemeleri sonucu elde edilecek açık alanlar sayesinde yapılar güneş ışıklarından fazla yararlanabilecek, rüzgar kanyonlarından olumsuz etkilenmeyecek ve deprem gibi can kaybı fazla olan doğal felakette binalar arası mesafeden kaynaklı can kayıpları en aza indirilmiş olunacaktır. Yapılan açık alan çekme uygulamalarında plan çalışmaları ile arazi ve arsa düzenlemeleri birlikte yürütüldüğünde sonuçların birbiriyle hemen hemen örtüşeceği gözlenmiştir. Arazi ve arsa düzenlemeleri çalışmalarının birlikte yürütülmesi ile yollar ve binalar arası açık alanlar ile binalar arasında açık avluların oluşturulması sağlanmaktadır. Ayrıca açık alanların ve avluların kentsel yeşil alanlarla, meydanlarla ve diğer sosyal donatı alanları ile entegre edilerek fonksiyonel bir kentsel tasarım ortaya çıkmasıyla kentlerde yaşam kalitesini arttıran uygulamalara yol gösterecektir.

6.3.2. Hakçalık/Eşdeğerlilik modeli

Mülkiyetin imar hakları ile donatılması sonucu artan değerden tarafların hakça ve eşit olarak yararlanmaları hakçalık/eşdeğerlilik olarak tanımlanmıştır. Hakçalık sürdürülebilir yaşam kalitesi yüksek yerleşmeler için mülkiyetin değerini koruyup oluşan kazancı hakça paylaşarak şekil ve yer değiştirmesidir. Yazılı kaynaklardaki bu tanıma uygun olarak teorik model oluşturulmuş ve hakçalık/eşdeğerlilik modeli yazılımı ile birlikte Finike ve İbradı ilçelerinde açık alan uygulaması sonrasında uygulanmıştır. Bu modelin ana veri girdilerini emsal değerleri ve arazi değer farkları oluşturmaktadır. Finike ilçesinde imar parsellerinde açık alan uygulamasından elde edilen emsal değerleriyle brüt alan elde edilmiştir. Düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası değerler ham araziden imarlı arsaya dönüşüm olarak nitelendirilmiş ve model bu bağlamda uygulanmıştır. Uygulanan modelden arazi değerleri farklı olan parsellerden seçilen örnekler bölüm 6.1.2 ve 6.2.2’de sunulmuştur. Model kapsamında parsel bazında yapılan örneklerde elde edilen düzenleme ortaklık payları arazi değerinin değişimine bağlı doğru orantılı olarak azalmakta veya artmaktadır.

Literatür analizi ve saha çalışmaları sonucunda kurgulanan hakçalık/eşdeğerlilik modeli İbradı ilçesinde belirlenen deneme bölgesinde uygulanarak test edilmiştir. Plansız araziden kentsel arsaya geçişteki fiyat farkları ile planlamada oluşan farklı emsal değerleri

dengelenerek hakçalık ilkelerine göre zemine aktarılması sağlanmıştır. Modelin kentsel alanlarda farklı yapılaşma katsayıları ve farklı değerdeki alanlarda uygulanarak en doğru, adaletli ve hakkaniyete uygun sonuçlar verdiği belirlenmiştir. Modelin arazi uygulamasında kent merkezinde koruma alanında imar hakları karşılanamayan parsellere ilave imar planı bölgesine transfer edilerek tarihi dokunun korunmasını sağlanmıştır. Çalışmada tarihi alanlardaki tescilli yapıların restorasyon bedelleri bu yapıların yaşamsal hakları olduğu kabul edilerek mevcut değerlerine restorasyon değerleri de eklenerek bulunan imar hakları aynı bölgede karşılanamayacağı için kentin gelişme bölgelerine aktarma yapılarak tarihi dokunun restorasyonu ile korunması ve geleceğe aktarılması için kaynak sağlanmıştır. Kamu alanlarına giren parsellerin haklarının tamamının veya bir kısmının aynı bölgeden karşılanamaması durumunda gönderen ve alan bölgelerin değerleri dikkate alınarak hakların transferi aynı uygulama bütünlüğünde sağlanmıştır.

Arazi ve arsa düzenlemeleri ülkemizde 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi gereğince uygulanmaktadır. Bu maddeye göre düzenlemeye giren kadastro parsellerinden nüfusun kentsel ihtiyaçlarının yani sosyal ve teknik altyapı alanlarının karşılanması için maksimum %45 oranında kesinti yapılmaktadır. Bu kesinti düzenlemeye giren parsellerin düzenleme sonrası elde edeceği değerler için yapılmaktadır. Fakat bu artış değeri bütün parseller için aynı kabul edilmektedir. Önerilen hakçalık/eşdeğerlilik modeliyle arazi ve arsa düzenlemesine farklı bir boyut getirilmektedir. Hakçalık/eşdeğerlik modeliyle düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası arazi ve arsa artış veya azalış değerlerine bağlı olarak her parsel için düzenleme ortaklık payı arazi değeriyle doğru orantılı olarak hesaplanmaktadır. Bu da değer artışına bağlı ortak alanlar için kesinti miktarının değiştiğini göstermektedir. Önerilen model sayesinde mevcut arazi ve arsa düzenleme sisteminin yetersizlikleri ortaya konmuştur. Mülkiyet sistemlerinin düzenlenmesinde adaletli dağılım temelini oluşturmak önemlidir. Bu modelle adaletli arazi düzenleme sistemlerinin temeli atılmaktadır.

6.3.3. Öneri yöntemin planlama ile birlikte uygulama aşamaları

Arazi ve arsa düzenleme uygulamalarının yürürlükteki uygulama yöntemleri ülkelerin yönetim, kadastral alt yapı, planlama yaklaşımı ve ekonomik önceliklerine göre AAD uygulama aşamalarında farklılıklar göstermektedir. Ülkelerin AAD uygulamalarında kullandıkları uygulama aşamaları ilgili bölümlerde (3 ve 4. bölümler) detaylı olarak incelenmiştir. Yaygın olarak (Almanya, Japonya, AB ülkeleri, ABD) bedel eşdeğerliliği

yöntemi uygulanmaktadır. Ülkemizde ise alan eşdeğerliliği yöntemi uygulanmaktadır. İncelenen dünya ülkelerinde hakçalık/eşdeğerlilik yöntemi uygulamasına rastlanmamıştır.

Hakçalık/eşdeğerlilik modelinde kentin gelişme alanlarında, kent çeperlerinde bulunan imarsız araziler (tarım dışı kullanıma uygun olmayan marjinal arazilerin) üretime katkıları (tarımsal üretime) olmadığından değerleri oldukça düşüktür. Kent çeperlerindeki düşük değerli marjinal arazilerin kentin gelişme alanları içine girmesi ve planlama sürecinin başlaması ile yeni uygulama yöntemide devreye girmektedir.

Öncelikle kentin gelişme alanı içine giren marjinal arazilerin ve emsal teşkil edebilecek diğer arazilerin ulusal ya da uluslar arası emlak borsalarındaki günlük değerleri de hesaba katılarak uluslar arası yetkinliği olan arazi ve arsa değerlendirme kuruluşlarınca ham arazi değerleri belirlenir. Değerleri belirlenmiş alanların mülkiyet deseni, hisselik durumları incelenir. Bu alanlardan arazi satın alınarak belediyece yedek arazi stoku oluşturulur. Böylece uygulama sürecinde arsa spkülasyonunun önüne geçebilmek için belediyenin elinde imkân oluşur.

Açık alan yönteminin temel kuralı en az doğadan alınan alan kadar alanın doğaya geri verilmesidir. Bu durumda en fazla net imar parseli kadar yapılaşabilir ve yapılaşılın alan kadar kente alan bırakılmalıdır. Karşılıklı denge sağlanınca yapılaşma değeri $E_{en\check{c}ok}=1.00$ olarak karşımıza çıkmaktadır.

En az planla kazanılan yapılaşma hakkı kadar ortak (sosyal) alanların mülkiyetten bırakılması anlayışıyla dengenin sağlandığı yöntemle, geleneksel kimliğini koruyan kentlerin ve mülkiyetin küçük hissesiz veya az hisseli olduğu bölgelerde temel kural gereği yine yapılaşma alanı belirlenen denge içinde kalmak kaydıyla yapı yükseklikleri az katlı (2-4 katlı) olarak belirlenebilir.

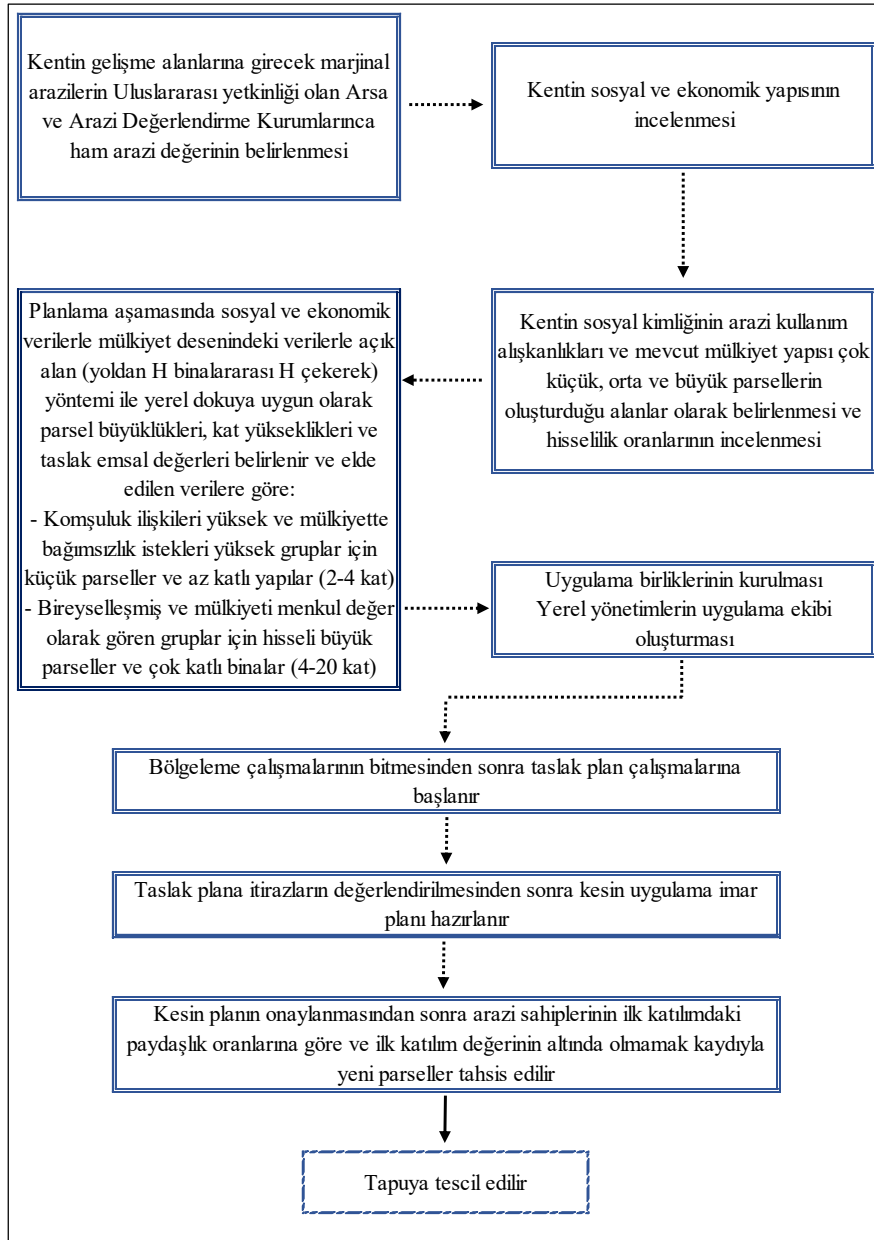
Küreselleşmenin etkisiyle tek tip haline gelmiş, bireyselleşmiş kentlerin mülkiyet yapısı büyük ve hisselilik oranının yüksek olduğu parsellerden oluşan bölgelerde yapılaşma doğal dengesi içinde orta ve yüksek katlı (4-20 katlı) yapılar önerilebilir.

Planlama için gereken tüm analizlerin yanında özellikle mülkiyet analizi yapılarak arazi büyüklükleri ve hisselilik durumlarına göre hazırlanan bölgelemeye ve öneri uygulama yönteminin temel kriterine göre en az yapılaşılın toplam alan kadar kente alan

bırakılmalıdır. Planlama aşamasında mülkiyetle ilgili çalışmalar imar uygulama aşaması ile entegre bir şekilde devam eder (şekil 6.9). Böylece uygulama esnasında mülkiyetlerin yer değiştirmesi, farklı değerdeki bölgelerde konumlanması ihtimali azalmaktadır. Planlama sürecinde planlamaya giren parsellerin yeniden konumlanmak için alanda yapacakları yer değiştirme hareketi planlama aşamasında devreye giren uygulama modeliyle belirlenmektedir.

Önerilen modelin getirdiği ilke bağlamında önce mülkiyet bazında analiz yapılır. Mülkiyet analizlerinde parsel büyüklüğü, hisselilik durumu, arazi kullanma alışkanlıkları ve sosyo-ekonomik durumları incelenir. Elde edilen veriler ışığında önerilen hakçalık/eşdeğerlilik modelinin uygulanabilmesinin gereği olan bölgenin taslak emsalinin elde edilmesi için doğal afetlerde (deprem vs) diğer binaların zarar görmesini engelleyecek açıklık, binaların güneş ışığından eşdeğerde ve yeterli düzeyde faydalanabilmeleri için gereken açıklık, rüzgar kanyonlarının oluşmaması için gereken binalar arası açıklık değerleri, enerji tasarrufu için güneş ışınlarından maksimum yararlanmayı sağlayacak açıklık, kentsel donatı alanları ile entegre eden ideal doluluk boşluk oranlarını veren binalar arası mesafeleri sağlayan H yoldan çekme, H binalar arası çekme sağlayan açık alan yaklaşımı uygulanır. Açık alan yaklaşımında kadastral parselin şekline göre $E_{en\check{c}ok}=1.00$ geçmeyecek değeri verecek bina yüksekliğine göre çekme yapılarak planlama alanında sosyal grupların yaşam koşulları ve alışkanlıkları göz önünde bulundurularak bölgesel olarak uygulama için gerekli olan ortalama taslak emsal bulunur. Planlama sürecinde de kullanılan bu yöntemde elde edilen ortalama taslak emsal o bölgenin mevcut yapılaşma koşulları, bölgede yaşayanların sosyo-ekonomik koşulları ve yaşam alışkanlıkları göz önünde bulundurularak plan kapsamında oluşturulacak yapılaşma emsaline dönüşür. Hakçalık/eşdeğerlilik modelinde, elde edilen plan emsaline göre kadastral parsellerin alacağı ön zemin sel değerleri belirlenir. Belirlenen parsel büyüklükleri Hakçalık/eşdeğerlilik modeli gereği düzenleme öncesi değeri ile düzenleme sonrası değer farkına göre dengelenmiş net imar parseli büyüklüğü bulunur. Uygulama planında arazilerin ilk değerleri ile son değerleri dikkatte alınarak donatı alanları ve uygulama masrafları için alan kesildikten sonra oluşan kâr hakçalık ilkesine göre paylaştırılan imarlı parsellerin hak sahiplerine kesinleşmemiş tahsisi yapılır.

Sağlıklı yapılaşma koşulları sağlanarak hazırlanan taslak uygulama planı askıya çıkarılır. Yapılan itirazlar değerlendirilerek kesin uygulama planı hazırlanır. Kesin uygulama planının onaylanmasından sonra tapuya tescil edilerek süreç tamamlanır.



Şekil 6.9. Yöntemin planlama ile birlikte uygulama süreci

Uygulama alanı tarihi kent merkezleri, kentsel sit alanları, kentsel dönüşüm alanları ve arkeolojik ve doğal sit alanları olması durumunda hakçalık/eşdeğerlik modeli uygulama sürecine aşağıdaki işlemler dâhil edilmektedir.

Kentsel sit alanları çoğunlukta olan yerleşmeler için imar haklarının transfer edileceği alanların planlama esnasında belirlenmesi gerekir. Önemli olan transfer için yeterli alanın bulunmasıdır. AAD uygulamasında artan haklar eşdeğerlilik ilkesi dikkate alınarak belirlenen transfer alanlarına aktarılır.

Kentsel dönüşüm alanlarında mevcut yapılarla konumlandıkları parsellerin değerleri belirlenir. Satış yolu ya da maliyet analizi yolu ile yeni yapı bedeli belirlenerek eski yapı ve parselin bedeli karşılığı yeni yapı verilir. Eski parsel ve yapının hakkı aynı bölgedeki binaya eşdeğerse haklar aynı bölgeden karşılanır. Eşdeğer olmadığı takdirde önceden belirlenen transfer alanına aktarılır. Kentsel sit alanlarındaki tarihi tescilli binaların restorasyon bedelleri, arsa ve mevcut bina bedellerine eklenerek düzenleme öncesi arazi değeri bulunur. Bölgede oluşan düzenleme sonrası arazi değerlerine göre yeni bina tahsis edilir. Haklar aynı bölgede karşılanamazsa transfer alanına aktarılır.

Doğal ve arkeolojik sit alanlarında ise sit alanlarına en yakın yerleşimlerin m² değerleri bulunur. Sit içinde kalan arazinin bedelleri belirlenirken bölgede sit alanı komşuluğundaki planlı alanlardaki parsellerin bedelleri dikkate alınır. Belirlenen karşılanamayan imar hakları eşdeğerlilik ilkesine göre planlama esnasında belirlenen transfer alanlarına gönderilir.

Hakçalık ve eşdeğerlilik modeli her türlü kentsel alanlarda uygulanabilirliği olan son derece işlevsel ve kullanışlı bir yöntemdir.

6.3.4. Anlamli uygulama sınırları. Bütünlük, büyüklük ve işlevsel ilişkiler

Anlamli alan büyüklükleri ile ilgili literatürde mahalle birimi (neighborhood unit) çalışmalarının uzun bir tarihi bulunmaktadır. Mahalleler, özelleştirilmiş mekânsal alternatifler sağlamak için en bilindik ve planlamada uygulanabilir kimlik ve eylem birimleridir (Park ve Rogers, 2015) (çizelge 6.24).

Çizelge 6.24. En küçük komşuluk birimi anlamli uygulama alanı büyüklüğü

Kentsel planlamada mahalleleri oluşturan en küçük komşuluk birimi ve anlamli uygulama alanı büyüklüğü	Yürüme Mesafesi		Alan Büyüklüğü	Nüfus Büyüklüğü
	MacKenzie	Çeyrek mile (yaklaşık 402m)	Yaklaşık 53ha	-
	Clarence Perry	Çeyrek mile , 5dk (yaklaşık 402m)	Yaklaşık 65ha	5000-9000 kişi
	Stein	Çeyrek mile – Yarım mile (yaklaşık 402m-804m)	Yaklaşık 202ha	-
	N. L. Engelhardt	Çeyrek mile – Yarım mile (yaklaşık 402m-804m)	-	6000 kişi
	Calthorpe	yaklaşık 610m	yaklaşık 58ha - 65ha	-
	Spreiregen ve De Paz	6dk	-	7500-20000 kişi

Kentsel planlamada mahalleleri oluşturan en küçük komşuluk birimi ve anlamlı uygulama alanı büyüklüğünü bulmak için nüfus verileri ve donatı standartlarının dikkate alınması gerekir. Planlamada anlamlı alan büyüklüğünün hesaplanmasında çıkış noktası eğitim alanları olması gerekir. Ülkemizde ilköğretim, ortaöğretim ve lise eğitimleri mecburidir.

TÜİK 2017 verilerine göre orta öğretim okul çağı yaş gurubunun toplam nüfusa oranı %18,608'dir. Türkiye geneli ortalama aile büyüklüğü 3,4 kişi/aile'dir. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 29. maddesinde en küçük konut net alanı 28,5m²'dir. Bu alan bürüt 40m² olmaktadır (03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazete). TÜİK verileri ve yönetmelik verileri değerlendirilerek (çizelge 6.25) en küçük planlama ve uygulama alanı 31ha olarak bulunmuştur.

Çizelge 6.25. TÜİK ve yönetmelik verileri değerlendirmesine göre en küçük planlama ve uygulama alanı büyüklüğü

Okul	Eğitim Yılı	Şube Sınıf Sayısı	Öğrenci Sayısı	Okullarda Toplam Öğrenci Sayısı	Toplam Öğrenci	Toplam Nüfus	En Küçük Planlama ve Uygulama Alanı
İlk	4	3	20	240			
Orta	4	3	20	240		(720/18,64x100)x 3,4	(3849x40m ²) x2
Lise	4	3	20	240			
					720	3869	31ha

Anlamlı alan büyüklüğünde baz alınan eğitim alanlarında birimin merkezini ana okulları oluşturmalıdır. Arazi kullanım standartlarına göre anaokullarının yürüme mesafesi 200m-400m arasında değişmektedir (Ersoy, 2009.16). Buna göre anaokullarına yürüme mesafesi ortalama 300m alınabilir. 300m olan yürüme mesafesi normal yürüme hızıyla dakikada 60m olarak alındığında (Beng vd, 2016; Alsancak, 2020) beş dakikalık yürüme mesafesine karşılık gelmektedir.

Kentsel alanlarda en kısa yürüme uzaklığı olarak kabul edilen beş dakikalık yürüyüş ile erişilebilen alan en küçük planlama ve AAD uygulama alanı olarak kabul edilebilir.

300m yarıçaplı bir dairenin alanı 28,26 ha olarak bulunmaktadır. Bu büyüklük yönetmelik ve standartlara göre bulunan 31 ha'lık anlamlı büyüklüğe çok yakındır. Anlamlı nüfus

büyüklüğü ise yaklaşık 4000 kişidir. 4000 kişi küçük bir kasaba veya kentlerde küçük bir mahalle büyüklüğüdür

Finike mevcut imar planı alan çalışmasından seçilen 300m yarıçaplı birim örneği (harita 6.29) toplam 26,33 hektar alanı kapsamaktadır. Bu alanın 15,46 hektarı düzenleme ortaklık payı kesintisi kapsamında alınan alanları, 10,55 hektarı ise konut alanlarını oluşturmaktadır. Plan kapsamında hesaplanan alanın nüfusu ise 4073 kişidir. 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamındaki yönetmeliklere göre 4073 kişilik nüfusa hitap eden sosyal ve teknik altyapı asgari alan büyüklüğü 7,84 hektardır. Mevcut planda ise bu alan 15,46 hektardır. Önerilen modele ($E_{en\check{c}ok}=1.00$ olması halinde) göre plan kapsamında birim alanda hesaplanan nüfusa hitap edecek yapılaşılabilir alan kadar sosyal donatı alanı büyüklüğü en az 14,41 hektar olmalıdır. Mevcut plandaki kamusal ortak alanlar yeterlidir.



Harita 6.29. Finike mevcut uygulama imar planında 300m yarıçaplı alan örneği

İbradı ilçesinde önerilen modelin uygulaması yapılmış alanda anlamlı alan büyüklüğü için 300m yarıçaplı (harita 6.30) yürüme mesafesinde seçilen toplam alan büyüklüğü 26,03 hektardır. Bu alanın düzenleme ortaklık payı alanları kapsamında 11,44 hektarı kalmakta ve 13,53 hektarı ise konut alanıdır. Plan kapsamında 300m yarıçaplı alanda hesaplanan nüfus 1755 kişidir. 3194 sayılı imar kanunu ilgili yönetmeliğine göre 1755 kişilik nüfusa hitap eden asgari sosyal donatı ve teknik altyapı alanı büyüklüğü 3,38 hektar olmalıdır. Öneri modele göre 1755 kişilik nüfusun yapılaştığı alan ($E_{en\check{c}ok}=1.00$ olması halinde) kadar sosyal

ve teknik altyapı alanlarına en az 7,02 hektar ayrılmalıdır. Kamusal ortak alanlara ayrılan alanlar yeterli miktarın üzerindedir.



Harita 6.30. İbradı mevcut koruma amaçlı uygulama imar planında 300m yarıçaplı alan örneği

AAD uygulamalarında plan bütüncül olarak ele alınmalıdır. DOP alanı, net imar alanı hesaplamaları tüm planlama alanına göre yapılır. Planlama alanı eşit alanlar şeklinde etaplanabilir. Etaplar 28 hektarın altına düşmemelidir. Bütünden tekile inerek yapılan çalışmalarda doğru sonuçlar alınmıştır.

6.3.5. Düzenleme ortaklık payı

Literatürde imar hakları ile donatılacak arazilerde düzenleme ortaklık payı (DOP) mülkiyetin sosyal yükümlülüğü gereği kamuya bırakılması gereken alan olarak tanımlanmıştır.

Planlama ile yüksek yaşam kalitesi sağlanması için DOP oranının değişken olması gerekir. Kentlerde nicel ve nitel konforun belirleyicisi DOP oranıdır. Yüksek DOP alanı yüksek kentsel yaşam kalitesini getirir.

Türkiye’de 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre yapılan uygulamalarda en çok %45 alan kesintisine karşılık gelen DOP alınmaktadır.

Düzenleme sınırı içinde kalan tüm arazilerin aynı değerde oldukları varsayımı ile düzenleme sonrasında oluşan bütün parsellerinde eşit olarak en çok %45 oranında değerlendirilecekleri kabul edilmektedir.

Bedel eşdeğerliliği yöntemini uygulayan ülkelerde DOP miktarı ve oranı düzenlemeye alınan arazilerde düzenleme öncesi ve sonrası değer farkına göre belirlenmektedir.

Öneri yöntemin yaklaşımına göre düzenleme öncesi arazi değeri ve düzenleme sonrası arsa değeri arasındaki farkın değişken olması düzenlemeye giren arazinin, arsa olma safhasında bu değişkenliğe göre değer kazandığının göstergesidir. Artan değer kamusal faaliyetlere hakçılık ilkesine göre aktarılması durumunda DOP oranı değeri çok artan ve yapılaşma hakkı fazla olan arsada yüksek çıkacak değeri az artan ve emsali düşük olan arsada düşük olmaktadır. Böylece her parsel için farklı oranlarda DOP oranı bulunmaktadır.

Yapılan alan çalışmasında 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine ve öneri yönteme göre düzenleme yapılmıştır. 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre sosyal donatı alanları ve açık alanların toplamının düzenlemeye giren alanda sabit oranda DOP (%45) alınmıştır. Yasa ve yönetmelikler gereği yapılaşma hakkı farkı ve değer farkı dikkate alınmamıştır.

Finike ve İbradı’da yapılan çalışmada 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre yapılan düzenlemede parsellerden sabit kesinti alındığı için parsellerin bir kısmı kâr etmiştir, bir kısmı ise zarar etmiştir. Öneri yöntemle yapılan uygulamada ise yapı hakları ve değer farkları nedeniyle her parsel için ayrı ayrı DOP hesaplanmıştır. Düzenleme sonrasında her parselden artan değer ve emsal değerlerine göre donatı alanları kesintisinden sonra kalan değer kamu ve hak sahibine eşit olarak paylaştırılarak hak edilen imar parseli tahsisi yapılmıştır. DOP oranları bölüm 6.1 ve 6.2’de detaylı olarak incelenmiştir.

7. SONUÇ

Arazi ve arsa düzenlemesiyle ilgili çok sayıda çalışma bulunmaktadır. Çalışmalar genellikle, ülkelerin arazi ve arsa düzenleme sürecine, genel kavramlarına, uygulama yöntemlerine, sistemin avantajlarına ve dezavantajlarına odaklanmıştır.

Arazi ve arsa düzenlemesi literatürde üzerinde yapılaşmaya olanak bulunmayan, paylaşılmamış paylardan oluşan, birbirinin içine geçmiş ve düzgün olmayan şekillere dönüşmüş arazi veya arsaları birleştirerek sosyal ve teknik altyapı hizmetlerine yeterince yer ayrıldıktan sonra kalan kısmın düzgün imar parsellerine dönüştürülerek sahiplerine geri dağıtılması işlemi olarak açıklanmaktadır. Arazi ve arsa düzenlemelerinin incelenen ülkelerdeki uygulamalarında alan eşdeğerliği, yapı hakkı eşdeğerliği ve bedel eşdeğerliği kavramları kullanılmaktadır. Bu kavramlar alanda uygulama yöntemleri olarak karşımıza çıkmaktadır. Halen geçerli olan arazi ve arsa düzenleme uygulama yöntemlerine göre temel hak olarak kabul edilen kriterler farklıdır. Uygulama yöntemleri farklı ülkelerde farklı uygulama alanı bulmuştur. Özellikle Almanya her üç yöntemi de kullanmaktadır. Alman ve Japon ekolünü kabul eden ülkeler bedel eşdeğerliliği yöntemini uygulamaktadırlar. Türkiye ve bazı ülkeler alan eşdeğerliği yöntemini kullanmaktadır.

Arazi ve arsa düzenlemesine bedel eşdeğerlik ilkesine göre yeni bir yaklaşım öneren çalışmalar düzenleme öncesi değerin düzenleme sonrasındaki değere eşit olması için mülkiyetlerin düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası değerlerin tespitine yönelik fiziki kriterlerin belirlenmesi yönünde çalışmalar sunmuşlardır. Değer eşitliği ve bedel eşdeğerliğine dayalı çalışmalar arazilerin düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası değerlerinin tespitinde kullanılan yöntemler ile farklılık göstermektedir.

“Hak ihlallerini önleyerek doğal ve kültürel kaynakların kullanılması ve korunmasında eşit hak ve sorumluluklara sahip olma ve kamu karar verme mekanizmalarına eşit katılma hakkını kapsamaktadır.” şeklinde açıklanan hakçalık kavramı yaşam kalitesi yüksek yerleşmeler için mülkiyetin değerini koruyup, oluşan kazancın toplum ve mülk sahiplerince hakça paylaşıldığı hakçalık/eşdeğerlilik modeline dönüştürülmüştür.

Kentlerin yerleşik ve gelişme alanlarında modelin uygulanmasıyla, farklı konum, büyüklük ve değerlere sahip kadastral parsellerin planla verilen yapı hakları korunmaktadır. Bu

hakların mekâna bağlı üç boyutlu değerlerine isabet eden zemin büyüklüklerini imar parsellerine dönüştüren parsel düzenine sahip, yapı düzeni ve inşaat emsalini içeren imar adası büyüklüklerinin belirlenerek plan çalışmalarının bu doğrultuda, çağdaş, esnek planlama hedefine ulaşılmaktadır.

Modelin uygulanmasıyla belirlenen plan kararları ile kamusal hizmetlere ve sosyal hizmetlere yer ayırmak için bulundukları yerden ayrılmak, kentin farklı yerlerinde konumlanmak durumunda kalan yapı ve yapısız parseller ve araziler plan ve uygulama kararları doğrultusunda değerlerinden ve yapı haklarından hak kaybına uğramadan yeni kentsel alanlarda konumlanarak varlıklarını kesintisiz sürdürmektedir. Planlama alanında düşük emsalli ve düşük değerli parseller yüksek emsalli ve yüksek değerli alanlarda değer eşitliğini sağlayacak şekilde alansal olarak küçülerek konumlanabildiği gibi yüksek emsalli ve yüksek değerli parseller düşük emsalli ve düşük değerli alanlarda değer eşitliği sağlanarak alansal olarak büyüyerek yer almaktadır.

Hakçalık/eşdeğerlilik modeli kentsel yaşam kalitesinin sürdürülebilir şekilde kentte yaşayanların ihtiyaçlarına uygun hale getirilmesini sağlayan, kentlerde yeterli donatı alanlarının, açık ve yeşil alanların oluşturulmasını ve doğa ile yapay kentsel oluşumlar arasında doğa lehine denge kurmaktadır. Model artan değerlerin paylaşımına yönelik arazi ve arsa düzenleme sistemlerinden farklı olarak artan değerden oluşan kârın hakça paylaşımını sağlayan yeni bir yaklaşımdır.

Kentsel planlama ve uygulamalarda sosyal ve teknik alt yapı alanları ile açık alanlara dengeli ve erişilebilir özelleştirilmiş mekânsal alternatifler sağlamak için “mahalle birimi” (neighborhood unit) en bilindik uygulanabilir kimlik ve eylem birimidir. Mahalle biriminde literatürdeki çalışmalardan elde edilen verilere göre mahalledeki nüfus, alanlar, temel kamusal tesisler ve yürüyüş mesafesi gibi kavramlar dikkate alınarak alan büyüklükleri oluşturulduğu görülmüştür. Yapılan çalışmalar mahalle büyüklükleri üzerine yoğunlaşmıştır.

Kentsel planlamada mahalleleri oluşturan en küçük komşuluk birimi ve anlamlı uygulama alanı büyüklüğü TÜİK nüfus verileri ve yönetmelik verileri ile sosyal donatı ve eğitim alanlarına beş dakikalık yürüme mesafesi birlikte değerlendirilerek 28-31 ha olarak bulunmuştur. Açık ve yeşil alanlar ile sosyal donatı alanlarına yaya olarak erişilebilirlik

mesafeleri göz önüne alınmadan 28 ha alandan daha küçük alanda yapılan planlama ve uygulama çalışmaları sosyal donatı ve açık alanlar dağılımının dengesini bozmakta ve sağlıklı kentleşmeyi engelleyerek kentsel yaşam kalitesini olumsuz yönde etkilemektedir. 28 ha ve daha büyük alanlarda yapılan planlama ve uygulama çalışmaları ile sosyal ve teknik altyapı ile açık alan dağılımı dengeli ve erişilebilir (yürüme mesafeleri içinde) seviyeye geldiği görülmüştür.

Kentsel yaşam kalitesi büyük ölçüde kişilerin refahına, refah algılarına ve kentin tüm bireylere sağladığı toplam kentsel kalite düzeyine bağlıdır. Kentsel yaşam kalitesinin en önemli bileşenleri olan kentsel açık alanların doğa ve yapay çevre ilişkisinde dengenin doğa lehine oluşturulması için kentsel açık alan yaklaşımının teorik kurgusu yapılmış, sanal ortamda ve planlanan alanlarda uygulanarak hakçalık/eşdeğerlilik modeline entegre edilmiştir.

Ülkemizde ve incelenen dünya ülkelerinde açık ve yeşil alan yaklaşımı ile hakçalık/eşdeğerlilik ilkesi arazi ve arsa düzenleme yöntemlerine girmediği görülmüştür. Arazi ve arsa düzenleme yöntemleri genelde sosyal ve teknik donatı alanları ile uygulama masraflarını karşılayan ve uygulayıcı yüklenicilerin kâr beklentilerini karşılamaya yöneliktir. İncelenen dünya ülkelerinde bu beklentileri karşılaması öngörülmeven alanlarda arazi ve arsa düzenleme uygulamaları yapılmamaktadır.

Açık alanların çok olması doğal afetlerden kentlerin daha az etkilenecek az zarar görmesini, güneş enerjisi ve rüzgâr gibi doğal kaynaklardan doğal denge içinde faydalanılmasını sağlamaktadır. Modelin plan çalışmaları ile eş zamanlı olarak uygulanmasıyla doğal afetler ve salgın hastalıklar sürecinde yeterli açık alan ve temiz hava dolaşımının sağlanacağı kentsel mekânlar oluşturulmaktadır. Açık alanların yeterli düzeyin üstünde sağlanmasıyla altyapı, yönetim ve sunulan hizmetlerden kentlinin kişisel memnuniyeti ile komşuluk ilişkileri artarak ruhsal ve bedensel sağlıkları olumlu etkilenecektir.

Açık alan yaklaşımı ile bütünleşen hakçalık/eşdeğerlilik yöntemi planlanan alanda yaşaması öngörülen nüfusun ihtiyacı olan açık alanlar (park ve yeşil alanlar), meydanlar, yollar (yaya ve trafik yolları), korunan alanlar (arkeolojik ve doğal sit alanları), sosyal ve kültürel alanları yapılaşılacak alandan daha fazla alanın konut yakın çevresinde ve planlama bölgesinde kamusal ortak alanlara bırakılması anlayışı ile sağlanabilmektedir.

Sahip olunan gayrimenkulün korunarak veya bundan kar edilebilmesini sağlayan kentsel dönüşüm/gelişim gibi imar değişimlerinin özel mülkiyetteki bir kısım hakların kısıtlanmasına çözüm getirilmesi “İmar Hakkı Transferi-İHT” olarak tanımlanmıştır. İmar hakkı transferi planlama sonucu yapılan düzenleme ile arazilerin mevcut bulunduğu alanların zorunlu olarak kamuya bırakılması gereken durumlarda taşınmazların haklarının eşdeğerlilik ilkesine göre başka imarlı alanlara taşınması ya da isteğe bağlı olarak emlak borsasında menkulleştirilmesidir. Planlanan alandaki sit alanları (doğal, arkeolojik ve tarihi sit alanları) için plan kararları ile imar hakkı transfer alanları belirlendikten sonra sit alanlarındaki mülkiyetlerin hakları belirlenen gelişme alanlarına aktarılmasıyla tarihsel değerler korunarak kente geniş açık alanlar kazandırılmaktadır.

Biyolojik çeşitliliğin yoğun olduğu alanlar, sulak alanlar, temiz su havzaları, özel mikro klimaya sahip ürün alanları ve tarım alanları imar hakkı transferi ile hakların gelişme alanlarındaki aktarım bölgelerine transferi ile korunarak geleceğe aktarılmaktadır. Geleneklerin, inançların yaşandığı, toplumun kutlamalarını, eğlencelerini ve dini ritüellerini gerçekleştirdiği açık alanlar toplumsal ortak alanlar olarak kamu eline geçmesi sağlanarak korunmaktadır. Kültürümüzün maddi göstergeleri olan anıtsal yapılar ve sivil mimarlık örneklerinin restorasyon bedelleri imar hakkı transferi yolu ile kamu alanlarından karşılanarak kentsel tarihi belleğin sürekliliği garanti altına alınmaktadır.

Kent planlamasında kentsel kimliği oluşturan gelenekler, inançlar, tarihsel miras ve kentsel bellek en önemli kültürel etkenlerdir. Kentsel kimlik kentsel dokudaki benzeri olmayan nitelikteki tarihi ve geleneksel değerlerle desteklenen, fark edilebilir kimliğe yansıyan yapı ve çevre imgesi olarak tanımlanmaktadır. Kimlikli kentlerde yaşayanların yaşamsal davranışları mekânla yakından ilişkilidir. Yaşam aktivitelerini ortak sürdürdükleri mekânlar toplumsal ilişkiler için önemlidir. Toplumsal hafıza kavramı kentsel kimliğin önemli bir etkenidir. Hakçalık/eşdeğerlilik modeline göre planlama ve uygulama kentsel yaşamda gerekli olan en az kapalı alan kullanımı (yapılaşma) en çok kentsel ortak alan denkliği kurgulanarak toplumsal hafızanın oluşmasında önemli etkileri olan toplumun ortak kullanımına açık alanlar ve kültürel mirasa ait eserler ile yakın çevresi korunmaktadır. Sosyal alanlar ve teknik donatı alanları standartların üstünde sağlanarak, insan ölçeğinde, kimliği olan, farklı sosyal yapıların alan kullanım alışkanlıklarına uygun, doğa ve çevre dostu, küreselleşmenin değer yakalama kaygılarından uzak yeni ve yenilenmiş kentlere ulaşılmaktadır.

Plan çalışmaları ile birlikte yürürlüğe giren modelin açık alan yaklaşımı ile kadastral parsellerde en uygun yapılaşma oranı, planlama sürecinde (arazilerin arsaya dönüşüm sürecinde) artan ve azalan değere göre imar parsellerinin net yapılaşma katsayıları bulunarak planlanan alanın nüfus kapasitesi belirlenmektedir.

Planlanacak alanda; alan kullanım alışkanlıkları (konut, bahçe, açık alan), sahiplilik oranları, arazi kullanımında hisselilik olgusuna yaklaşımları, komşuluk ilişkileri, aidiyet, dini inançlar, gelenekler, ekonomik durumlar, geçim kaynaklarına ait bulguların alan kullanımına ve seçimine etkileri belirlenmiştir. Az katlı hissesiz müstakil parsellerden oluşan imar adaları ile arsayı yatırım aracı olarak gören, hisselilikten rahatsız olmayan nüfus gruplarına yüksek katlı yapılaşmaya uygun büyük imar adaları oluşturularak mekânsal kalitesi yüksek yapılaşma düzeni elde edilmiştir.

Modelin planla birlikte uygulanmasıyla açık alanlar yapılaşan alanlardan daha fazla olmaktadır. Planlanan alanda yapılaşılacak alandan daha fazla alanın kamusal ortak alanlara bırakılmasıyla yeterli standartlarda sosyal ve teknik altyapı alanları sağlanmaktadır. İmar adalarının büyüklükleri, emsalleri, yapıların kat adetleri, yapıların aralarındaki yaklaşma mesafeleri, yapıların yollardan çekme mesafeleri ve yol genişlikleri doğal denge içinde kurgulanarak kentsel yaşam kalitesinin yüksek olduğu planlı kentsel yaşam alanları oluşturulur.

Hakçalık/eşdeğerlilik modeli plan çalışmaları ile birlikte uygulamaya başlanarak sosyal ve teknik alanlar için gereken kamusal ortak alanların kamuya zamanında ve planla öngörülen oranda bırakılması sağlanmıştır. Literatürde imar hakları ile donatılacak arazilerde düzenleme ortaklık payı mülkiyetin sosyal yükümlülüğü gereği kamuya bırakılması gereken alan olarak tanımlanmıştır. Planlama ile yüksek yaşam kalitesi sağlanması için DOP oranının değişken olması gerekmektedir. Kentlerde nicel ve nitel konforun belirleyicisi DOP oranıdır ve yüksek DOP alanı yüksek kentsel yaşam kalitesini beraberinde getirmektedir.

Hakçalık/eşdeğerlilik modelinde düşük emsalli ve düşük fiyat artışı olan parsellerde yapı hakkı ve kamuya terk oranı düşük, yüksek emsalli ve yüksek fiyat artışı olan parsellerde yapı hakkı ve kamuya terk oranı yüksek olarak bulunmuştur. Kentlerde nicel ve nitel konforun belirleyicisi DOP oranlarında mülkiyetlerin bireysel değerlendirilmesi ile değişkenlik sağlanmakta ve kentli memnuniyet oranı yüksek kentsel yaşam kalitesine ulaşılmaktadır.

Hakçalık/eşdeğerlilik modeli kentsel yaşam kalitesi üzerinde önemli bir etkiye sahip olan açık alan oluşumunun arazi ve arsa düzenlemesine entegre eden bir model olması nedeniyle diğer arazi ve arsa düzenlemelerinden farklılaşmaktadır.

Hakçalık/eşdeğerlilik modeli imar uygulamalarında eşitlikçi ve hakça bir yaklaşım sağlamaktadır. Modeli mevzuat uygulamalarından ayıran en büyük özellik değer faktörü ile adil ve hakça dağıtım ilkesinin de uygulamada kullanılmasıdır. Kendine özgü basit uygulanabilir bir modeldir. Modelin uygulanması geliştirilen özel yazılımla desteklenmiştir.

Çalışma kapsamında önerilen model kentsel toprak ve kamu yararı ilişkisi ve bunun sağlanmasında önemli rolü olan arazi ve arsa düzenlemelerine, mevzuatımızdaki uygulama biçiminden farklı bir yaklaşım olarak plan çalışmaları ile eş zamanlı başlayıp emsal değerleri ve arazi değerleri farkının alınmasıyla planlama ve uygulamaya yeni bir boyut getirmiştir.

Bundan sonraki çalışmalarda bu çalışmada kapsam dışı tutulan arazi ve arsaların değerlendirilmesi hususu mevcut değerlendirme yöntemleri dışında yeni yaklaşımlarla ele alınmalıdır. Bugüne kadar değer belirlenmesinde kullanılan kriterlerin yanında yapıların işlevsel değerleri (konut, ticaret vb.), kullanıcıların toplum tarafından tanınmışlığının getirdiği değer, tarihi ve kültürel mirasla gelen anı değeri, komşuluk ve sosyal ilişkilerin oluşturduğu değer ve mimari tasarımın getirdiği mekânsal değer de dikkate alındığı yeni bir arazi ve arsa değerlendirme modeli geliştirilmesinde yarar görülmektedir.

KAYNAKLAR

- Açıl, G. (1992). Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ve Belediyeler, *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*, cilt.1, S.3
- Agrawal, P. (1999). Urban land consolidation. a review of policy and procedures in Indonesia and other Asian countries, *GeoJournal* 49 (3), 311–322
- Akashi, T. (2007). Urban Land Use Planning System in Japan, Japan International Coopretion Agency, 2nd edition, March
- Akçeşme, H. (2006). İmar Planlarının Uygulanmasında ve Kentsel Rantın Kamuya Aktarılmasında Kullanılan Araçlar - 18. Madde Uygulaması, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Ankara
- Akdemir, T. ve Benk, S. (2010). Japonya’da Yerel Yönetimlerin Yapısı Ve Finansmanında Yaşanan Gelişmeler. *Uluslararası Yönetim İktisat ve İşletme Dergisi*, 6(11), 163-186
- Akdoğan, E. (2002). Türkiye Emlak Bankası’nın Türkiye’nin Konut Politikasındaki Yeri, Yüksek Lisans Tezi, Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
- Akkar, Z. M. (2006). “Kentsel dönüşüm üzerine Batı’daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye
- Akkaş, Ç. Z. (2016). Karşılaştırmalı Hukukta İmar Hukukuna Hâkim Olan Temel İlkeler, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, 0 (7)
- Aksoy, M. (2013). İmar Mevzuatı ve Danıştay Kararları Çerçevesinde Arazi Ve Arsa Düzenlemesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, Şubat
- Akülkü, H. (2015). Yaşlıların Yaşlılık Algısı. Antalya/Finike Ve Polonya/Rzeszow Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Abant İzzet Baysal Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Sosyoloji Anabilim Dalı, Bolu
- ALEC, American Legistlative Exchange Council, (2017). The Private Property Protection Act, <https://www.alec.org/model-policy/the-private-property-protection-act/>, Erişim Tarihi. 01.10.2020
- Alsaç, O. (1958). Şehircilik bakımından imarla ilgili mevzuatımız ve başka memleketler ile mukayesesi, Doçentlik Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul
- Alsancak, S. (2020). Yürüyüş, tanımı, parametreleri ve analiz metotları, Ankara Üniversitesi Açık Ders Notları, https://acikders.ankara.edu.tr/pluginfile.php/27338/mod_resource/content/1/3.Y%C3

%BCr%C3%BCy%C3%BC%C5%9F%2C%20tan%C4%B1m%C4%B1.pdf, Erişim Tarihi.15.05.2020

Altay, E. E., ve Batman, P. Z., (2018). Investigation of Urban Green Spaces in the Case of Bursa Province, *Bartın Orman Fakültesi Dergisi*, 20 (3). 402-408, 15 Aralık

Antalya Valiliği. (2019). İbradı, <http://antalya.gov.tr/ibradi>, Erişim Tarihi. 12.07.2019

Aras, L. (2015). Günümüz Mimarlık Ortamına Geçmişten Katkılar. Pessac, CIAM ve Pruitt-Igoe, *Tasarım+Kuram Dergisi*, Sayı.20, S.19-34

Archer, R. W. (1986). The Use of Land Pooling-Readjustment Technique to Improve Land Development in Bangkok, in Habitat International, Volume 10/4 - 1986, *Pergamon Journals Ltd.*, Great Britain, pp. 155-165

Archer, R. W. (1992). Introducing the urban land pooling/readjustment technique into Thailand to improve urban development and land supply, *Public Administration and Development* 12(2).155 - 174

Asset Preservation, (2019). What is a 1031 Exchange?, <https://apiexchange.com/what-is-a-1031-exchange/>, Erişim tarihi. 04.07.2019

Atalay, D. D., (2007). Denklik Duyarlılığı Açısından Algılanan Örgütsel Adalet - Örgütsel Bağlanma İlişkisi, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Psikoloji (Sosyal Psikoloji) Anabilim Dalı

Aveline, N. (1997). Urban Land Market and Land Policy in France, *Comprehensive Urban Studies*, Université Métropolitaine de Tokyo, 1997, pp.139-152

Ayan, E. (2011). Konut Finansmanı Sistemi ve Türkiye'de TOKİ Uygulamalarının Analizi. *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, (51).

Aydoğdu, A. Ü. (2007). Cumhuriyet Dönemi Kentsel Açık Alanlarının Sanat Akımları Açısından incelenmesi Üzerine Bir Araştırma, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Örneği, İstanbul Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Peyzaj Mimarlığı Programı

Ayhan, A. (2009). Eşitlik İlkesi ve Tarihçesi Türkiye’de Kadın Erkek Eşitliği ve Eşitsizliği, *Hukuk Gündemi Dergisi* 2009/3

Bailly, P. C., (1959). An Urban Elementary School for Boston. Cambridge, MA. Massachusetts Institute of Technology

Baltacı, M. K. (2012). Toki’nin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli Üzerine Bir İnceleme, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

- Barnett, J. (1982) An Introduction to Urban Design, Harper and Row, New York
- Baş, H., ve Doğrusoy, İ. T. (2019). Kentsel Açık Alanlarda Yaya Rüzgâr Konforunun Analizi. İzmir Karşıyaka Çarşısı Örneği, *Megaron Dergisi* 2019;14(2).239-253, DoI. 10.14744/Megaron.2019.31932
- BBR, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, (2000). Urban Development And Urban Policy in Germany, <https://d-nb.info/1002088402/34> , Erişim Tarihi.29.01.2019
- Beng, K., Aydil, S., Lapçın, O., Özkan, P., Şahin, Y., Kabukçuoğlu, Y. S., (2016). Farklı yaş gruplarında üç boyutlu yürüme analizi normalizasyon verileri oluşturmak gerekli midir? , *Turk J Phys Med Rehab dergisi*, 62(3).240-247
- Benliay, A. (2009). Peyzaj Planı Oluşturulması Bağlamında Finike – Kumluca Kıyı Bölgesinin Değerlendirilmesi, Doktora Tezi Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı
- Borsa İstanbul. (2019). Gayrimenkul Sertifikaları, <https://www.borsaistanbul.com/urunler-ve-piyasalar/urunler/gayrimenkul-sertifikalari>, Erişim tarihi. 03.07.2019
- Cadastre, (2018), Stedelijke herverkaveling, wat is het? www.kadaster.nl. Erişim Tarihi. 27.08.2018
- Calthorpe, P. (1993). The Next American Metropolis. Ecology, Community, and the American Dream. New York. Princeton Architectural Press
- Cain, A. (2007). Housing microfinance in post-conflict Angola. Overcoming socioeconomic exclusion through land tenure and access to credit, *Environment and Urbanization*; 19; 361
- Cain, A. (2010). Research and Practice as Advocacy Tools to Influence Angola's Land Policies. *Environment and Urbanization Journal* 22(2). 505-522.
- Cain, A., Weber, B., and Fiesto, M. (2013). Participatory Inclusive Land Readjustment in Huambo, Angola. Conference paper presented at the World Bank Conference on Land and Poverty, Washington DC, USA (April 8-11).
- Campbell, A., Converse, P.E., Rodgers, W.L., (1976). The Quality of American Life. Perceptions, Evaluations, and Satisfactions, Russell Sage Foundation, New York
- Ceylan, A. (2007). Yaşam Kalitesinin Arttırılmasında Kentsel Yeşil Alanların Önemi Ve Kentsel Dönüşüm İle İlişkilendirilmesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı

- Cihangir Çamur, K., ve Sönmez, Z. (2007). Bir Zamanlar Bir Arsa Ofisimiz Vardı Modern Cumhuriyetin Planlı Kalkınmaya Yönelik Kurumları Teker Teker Yok Edilirken, YAYED-Memleket Mevzuat, Mayıs, s.3-10
- City Planning Division, (2003). Introduction of Urban Land Use Planning System in Japan, [http . //www.mlit.go.jp/english/](http://www.mlit.go.jp/english/)
- Commissie Stedelijke Herverkaveling, Commission for Urban Land Readjustment, (2014), Grenzen Verschuiven, Eindrapportage, Amersfoort
- Congressional Research Service, DC, (2020). Federal Land Ownership. Overview And Data, <https://fas.org/sgp/crs/misc/R42346.pdf>
- Connellan, O. (2002). Land Assembly for Development-The Role of Land Pooling, Land Readjustment and Land Consolidation, in FIGXXII International Congress, Washington, April
- Cullingworth, J. B. (1997). Planning in the USA. Policies, Issues, and Processes, Routledge, London
- Cutter, S. L., (1985). Rating places. A geographer's view on quality of life, Washington, DC. Association of American Geographers/Library of Congress
- Çalışkan, Ö. (2017). Mekânsal Planlamada Sosyal Adaletin Yeri Ve Sosyal Konutla İlişkisi. Türkiye’de 1980 Sonrası Dönemde Konut Politikaları Üzerine Bir Değerlendirme, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü
- Çavuş, C. Z., ve Koç, T. (2017). Mekânsal Planlamada Yer Sistemi Yaklaşımı; Hakça/Gerçekçi Planlama (H/GP), *Humanitas*, 5(9). 173-191
- Çete, M. (2008). Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı, Doktora tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Çete, M. (2010). Turkish land readjustment. good practice in urban development. J. Urban Plan. Dev. 136 (4), 373–380, [http://dx.doi.org/10.1061/\(ASCE\)Up.1943-5444.0000031](http://dx.doi.org/10.1061/(ASCE)Up.1943-5444.0000031)
- Çete, M. Ve Yomralıoğlu, T. (2006). Almanya Kadastro Bilgi Sistemi. Alkıs, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Kadastro Kongresi- 22-24 Mayıs, Ankara
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (2016). Kentsel Tasarım Rehberi-Cilt I Araştırma ve Tanımlama
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (2012). Üst Ölçek Mekânsal Strateji Planlaması Hazırlama, Uygulama ve İzleme Süreci, Yöntem ve Esaslarının Belirlenmesi, Mevcut Durum

Analizi ve Değerlendirmeleri Raporu-Ülke Örnekleri. Fransa, Hollanda, İspanya ve Kore, Belda+Dambo İş Ortaklığı. 6 Ağustos

Çölkesen, İ., Sesli, F.A., Akyol, N., (2007). Avrupa Birliği'ne Uyum Sürecinde Türkiye'deki Arsa ve Arazi Düzenlemeleri Uygulamaları. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 02-06 Nisan, Ankara

Danıştay Başkanlığı, (2017). Danıştay Kararları, <http://emsal.danistay.uyap.gov.tr/BilgiBankasiIstemciWeb/>, Erişim Tarihi. 30.03.2017

Davoudi, S. (2011). Localism and the Reform of the Planning System in England, *disP - The Planning Review*, 47.187, 92-94

Development Workshop, (2012). Case Study Huambo Land Readjustment, Human settlements and development

Development Workshop, (2014). Review Of Angolan National Laws & Policies for Mining and Natural Resource Development, https://www.angonet.org/dw/sites/default/files/online_lib_files/policy_and_legislation_overview_angola_-_final_-_november_2014.pdf

De Souza F. F., Ochi, T., Hosono, A., (2018). Land Readjustment. Solving Urban Problems Through Innovative Approach, *Japan International Cooperation Agency Research Institute* (Jica-Ri), March

De Souza F. F., and Ochi, T. (2018), Land Readjustment and the Law in Japan, Jica Research Institute, Japan International Cooperation Agency Research Institute, March

De Souza F. F., (2018). A Brief History of Land Readjustment, in the World and Case Studies, International Experiences of Land Readjustment, Jica Research Institute, Japan International Cooperation Agency Research Institute, March

De Zeeuw, F., Groot, Nibbelink J., Verbruggen,, T., (2016). Voluntary Urban Land Readjustment. Influencing Factors On Owner Empowerment, The Netherlands, https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache.CA1TDkj9I9MJ.https://www.gebiedsontwikkeling.nu/documents/393/Voluntary_urban_land_readjustment_influencing_factors_on_owner.pdf+&cd=1&hl=tr&ct=clnk&gl=tr, Erişim Tarihi; 18.07.2018

De Zeeuw, K., (2018). Netherlands, Cadastral Template 2.0, <http://cadastraltemplate.org/netherlands.php>

Demirsoy, M. S., (2006). Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi (Lübnan-Beyrut-Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi Örnek Alan İncelemesi), Yüksek

Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir Ve Bölge Planlama Anabilim Dalı Kentsel Tasarım

Diener, E., and Suh, E., (1997). Measuring quality of life. Economic, social, and subjective indicators, *Social Indicators Research* 40.189-216

Dieterich, H. (1996). *Baulandumlegung*, CH. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München, 9,16

Diker, M., ve Erkan, N. Ç., (2017). Kent Kimliğinde İbadet Yapıları. Antakya Örneği, *Planlama Dergisi*;27(2).180–192

Dinler, Z., ve Öztürk, N., (2002). Ulusal planların Bölgeselleşmesine Yönelik Planlama. Fransız Deneyimi, *Amme İdaresi Dergisi*. Cilt 35, S. /33-162

Dissart, J. C., and Deller, S. C., (2000). Quality of Life in the Planning Literature, *Journal of Planning Literature*, 15. 135

Dışişleri Bakanlığı, (2019). Hollanda'nın Siyasi Görünümü, <http://www.mfa.gov.tr/hollanda-siyasi-gorunumu.tr.mfa>, Erişim Tarihi. 03.09.2019

Doebele, W.A. (Ed.) (1982). Introduction and Synopsis in Land Readjustment

Doğru, G., ve Erkan, H., (2011). Kadastronun değerleri üzerine, TMMOB harita ve kadaströ müh. Odası, 13. Haritası bilimsel ve teknik kurultayı 18-22 Nisan, Ankara

Dostoğlu, N. T. (1995). Modern Sonrası Mimarlık Anlayışları, *Mimarlık Dergisi*, 263, S.46-50

DREAL, (2019). Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/schema-de-coherence-territoriale-scot-r3124.html#entete>, Erişim Tarihi. 08.02.2019

Druif, S. (2018). There is' us' in trust. a study about the role of trust in Dutch urban land readjustment processes (Master's thesis).

Duany, A., and Plater-Zyberk E. (1994). “The Neighborhood, the District and the Corridor.” In *The New Urbanism. Toward an Architecture of Community*, edited by Peter Katz, 17–21. New York. McGraw-Hill Professional

Dunnet, N., Swanwick, C., Wooley, H., (2002). Improving Urban Parks, Play Areas and Open Spaces, Department of Landscape, University of Sheffield, <http://www.communities.gov.uk/documents/communities/pdf/>>

Dutch Civil Law, (2019). Dutch Civil Law-Right of Ownership, Erişim tarihi.14.05.2019

- Eberhard, M. C. R., (2018). Land Readjustment Within the Context of Partial Plans in Colombia, Land Readjustment. Solving Urban Problems Through Innovative Approach. 1st edition. Tokyo. Japan International Cooperation Agency Research Institute
- El Din, H. S., Shalaby, A., Farouh, H. E., Elariane, S. A., (2013). Principles Of Urban Quality Of Life For A Neighborhood, *HBRC Journal*(2013) 9, 86-92
- Emür, H., ve Onsekiz, D., (2007). “Kentsel Yaşam Kalitesi Bileşenleri Arasında Açık ve Yeşil Alanların Önemi, Kayseri Kocasinan İlçesi Park Alanları Analizi”, *Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Sayı. 22, s. 367-396
- Environmental Data Compendium-Government of the Netherland, (2020). Land use in the Netherlands, 2015, <https://www.clo.nl/en/indicators/en0061-land-use-in-the-netherlands>, Erişim Tarihi.01.10.2010
- Erdoğan, O. (2019). Yerel Yönetimlerde Dijital Dönüşüm. Molenwaard Belediyesi Örneği. Siirt Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 7(13), 59-74.
- Erell, E., (2008). The application of urban climate research in the design of cities, *Advances in Building Energy Research*, Volume 2, Issue 1, 2008, Pages 95-121
- Ergan, D., (2011). Kentsel Yoksunluk Bağlamında Kentsel Yeşil Alanlar. Osmaniye Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü
- Erkul, H., Kara, H., Şimşek, S., (2016). ABD ve Almanya Yerel Yönetimlerinin Karşılaştırılması, *Yönetim Bilimleri Dergisi / Journal of Administrative Sciences Cilt / Volume. 14, Sayı / N. 27, ss. / pp.. 33-58*
- Erpul, G., (2019). Değişen 5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu Ve İlgili AB Mevzuatının Gözden Geçirilmesi, Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Toprak Bölümü Taşınmaz Geliştirme, https://acikders.ankara.edu.tr/pluginfile.php/3550/mod_resource/content/0/5nciHafta5403ToprakKorumaAraziKullanımKanunu1.pdf, Erişim Tarihi.19.02.2019
- Ersoy, M., (2009). Kentsel Planlamada Arazi Kullanım Standartları, BRC Basım ve Matbaacılık, Ankara
- Eştürk, F. (2018). Yargı Kararları Işığında 3194 Sayılı İmar Kanununun 18 İnci Maddesi Uygulama Yönetmeliğinin Değerlendirilmesi Ve Eleştirel Bakış, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü
- European E-justice, (2015). Land registers in Member States- Netherlands, https://e-justice.europa.eu/content_land_registers_in_member_states-109-nl-en.do?member=1, Erişim Tarihi.04.04.2019

- European Environment Agency, (2010), Land use - State and impacts (Germany), <https://www.eea.europa.eu/soer/2010/countries/de/land-use-state-and-impacts-germany>, Erişim tarihi. 15.02.2019
- Evans, R. (2019). Half of England is owned by less than 1% of the population, <https://www.theguardian.com/money/2019/apr/17/who-owns-england-thousand-secret-landownersauthor#.~.text=He%20calculates%20that%20the%20land,to%20members%20of%20the%20family>. Erişim Tarihi. 21.05.2019
- Evers, D. (2018). Dutch National Spatial Planning in Transition, <https://espon.public.lu/dam-assets/dossiers/Evers-Dutch-National-Spatial-Planning-in-transition.pdf>
- Expertgroep Provincie Overijssel Stedelijke Herverkaveling (2016), Provincie Overijssel en het instrument Stedelijke Herverkaveling, Energiek faciliteren omgebiedsinitiatieven te optimaliseren, Kadaster, Apeldoorn
- French-property.com. (2019). <https://www.french-property.com/guides/france/building/planning/local-plans/plan-local-urbanisme>, Erişim Tarihi, 06.02.2019
- Franzi, C. O., (2014). Land Assembly. A Brief Overview, <https://www.camoinassociates.com/landassembly>, Erişim Tarihi.16.05.2019
- Functionpublica, (2006). Decreto 2181 de 2006, <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=20809>, Erişim tarihi. 21.09.2018
- Gaboras. (2019). Gaboras Gayrimenkul A.ř, <https://gaboras.com.tr/tr/hakkimizda/>, Erişim tarihi. 04.07.2019
- Gallion, A. B., (1950). The Urban Patterns. City Planning and Design. New York. Van Nostrand
- García-Bellido, J. (1998). La excepcional estructura del urbanismo español en el contexto europeo, Arquitecto-Urbanista, Dipl. AA, Documentación Administrativa/n.º 252-253 (septiembre 1998-abril 1999), pp. 12-83
- García-Bellido, J. (2002). “La Reparcelacion Espanola Equidistributiva y su Relativa Singularidad Comparativa.” Conference paper presented at the Lincoln Institute of Land Policy Workshop on Land Readjustment, Cambridge, USA (March 21-22)
- Geppert, A. 2008. “Vers l’émergence d’une planification stratégique spatialisée” [Toward the emergence of strategic spatial planning]. Habilitation thesis.Reims. Université de Reims- Champagne- Ardenne.

- Geppert, A. (2017). Vae Victis! Spatial planning in the rescaled metropolitan governance in France. *Raumforschung und Raumordnung Spatial Research and Planning*, 75(3), 225-241.
- Geray, C., (1998). “Kentsel Yaşam Kalitesi ve Belediyeler”, *Türk İdare Dergisi*, Sayı 421
- Ghosh, I. (2020). Mapped. The Anatomy of Land Use in America,
<https://www.visualcapitalist.com/america-land-use/>, Erişim Tarihi. 01.10.2020
- Gielen, D. M., (2014). Urban governance, property rights, land readjustment and public value capturing, Nijmegen School of Management, Radboud University of Nijmegen, The Netherlands, *European Urban and Regional Studies*, Vol 21(1) 60–78
- Gielen, D. M., (2016). Proposal of Land Readjustment for the Netherlands. An analysis of its effectiveness from an international perspective. *Cities*, 53, 78-86.
<https://reader.elsevier.com/reader/sd/pii/S0264275116300117?token=F7E7A8C149CA420B472141CBD17732541125BEC4A7356F84BDEB043A1F58AD7BE8A7397B91170DD47719CAB803A5958A>
- Gillaspy, R., (2019). Land Ownership & Use in the US. Private vs. Federal
<https://study.com/academy/lesson/land-ownership-use-in-the-us-private-vs-federal.html>, Erişim Tarihi. 19.02.2019
- Government of Netherland, (2013). Spatial Planning in The Netherlands,
<https://www.government.nl/topics/spatial-planning-and-infrastructure/spatial-planning-in-the-netherlands>
- Gökgür, P., (2005). 1933’den 2003’e Atina Kartasındaki Değişimler, CIAM’dan CEU’ya, *Planlama Dergisi*, 2005/1
- Grover, R., (2014). United Kingdom, Cadastral Template 2.0 ,
<http://cadastraltemplate.org/united%20kingdom.php>
- Gül, A., ve Küçük, V., (2001). Kentsel Açık-Yeşil Alanlar Ve Isparta Kenti Örneğinde İrdelenmesi, *Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi* Seri. A, Sayı. 2, Yıl. 2001, Issn. 1302-7085, Sayfa. 27-48
- Gül, H. (2013). Amerikan Federal Sisteminde Yerel Yönetimler, Dünya’da Yerel Yönetimler, Seçkin Yayınevi, 2013 s.25-26
- Gündüz, S. (1990). İmar Uygulamaları (Arsa ve Arazi Düzenlemesi), Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara

- Gündüz, İ., (2019). Japonya Yönetim Üzerine Bir İnceleme
<http://www.ekodialog.com/Makaleler/japonya-yonetim-sistemi.html>, Erişim Tarihi.22.02.2019
- Güttler, H., (1988). Federal Almanya'da arazi politikası ve arsa hazırlanmasında yeni gelişim ve eğimleri, Dünya Şehircilik Günü Konferansları, A.Ü.S.B.F., Ankara, s. 26-29
- Hassan, N. (2011). Tarihi Sürecinde Irak'ta Mülkiyet Yapısı Ve Kadastro, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Doktora Tezi, Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Konya
- Hall, P. (2002). Chapter 7 Planning in Western Europe since 1945, *Urban and Regional Planning* (Routledge. London and New York)
- Hall, T., and Doe, J., (2000). Design Control Policies for Small Areas. The Dacorum Residential Area Character Study, *Planning Theory&Practice*, Vol.1, No.2, pp. 242
- Hajer M. and Zonneveld, W. (2000). Spatial Planning in the Network Society-Rethinking the Principles of Planning in the Netherlands, *European Planning Studies*, 8.3, 337-355
- Hayashi, K., (2000). Land Readjustment in International Perspectives. Applicability and Constraints of Technology Transfer in Urban Restructure. In. 17th EAROPH World Congress, Local Development and Planning in the 21st Century, Asan City, Korea, 11-13, <http://www.earoph.info/pdf/2000papers/31.pdf>
- Hayrulloğlu, B., (2013). Japonya'da Yerel Yönetimler ve Yerel Mali Sistem, Vergi Raporu sayı.169, Ekim
- Hein, C. (2003). "The Transformation of Planning Ideas in Japan and its Colonies." In *Urbanism. Imported or Exported? Native Aspirations and Foreign Plans*, edited by J. Nasr, and M. Volait. Chichester. Wiley Academy
- Hisarlıgil, H., (2009). Enerji Etkin Planlamada Konut Adası Tasarımı. Hipotetik Konut Adalarının Ankara Örneğinde Mikroklima Analizi, Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi, Ankara
- Holtslag-Broekhof, S. (2018). Urban land readjustment. Necessary for effective urban renewal? Analysing the Dutch quest for new legislation. *Land Use Policy*, 77, 821-828.
- Home, R., (2007). Land Readjustment as a Method of Development Land Assembly. A Comparative Overview, *The Town Planning Review* 78 (4). 459-83
- Hornik, R. (1994). "Bursting China's Bubble." *Foreign Affairs* 73 (3). 28-42

- Hoyos, R. A. D., (2015). Testing Land Readjustment in Colombia. the equitable share between stakeholders.
- Hur, M. Nasar J. L., Chun B. (2010). “Neighborhood Satisfaction, Physical and Perceived Naturalness and Openness.” *Journal of Environmental Psychology* 30 (1). 52–59
- Hussein, M., and Lee, B. E., (1980). An investigation of wind forces on three dimensional roughness elements in simulated atmospheric boundary layer flow. Dept. of Building Science, University of Sheffield Report
- Hsbc, (2004). A German REIT (G-REIT) structure to leverage the importance of real estate into the listed sector,
https://www.deutscheeuroshop.de/media/public/db/media/1/2010/10/133/germanreal-estate1204_eng.pdf, Erişim Tarihi. 09.11.2018
- Ingraham, C. (2017). American land barons. 100 wealthy families now own nearly as much land as that of New England,
<https://www.washingtonpost.com/news/wonk/wp/2017/12/21/american-land-barons-100-wealthy-families-now-own-nearly-as-much-land-as-that-of-new-england/>, Erişim Tarihi.01.10.2020
- İnternet 1. Planlama.org, (2018). Kentsel Politika Oluşturmada Fransa Örneği
<http://www.planlama.org/index.php/planlamaorg-yazlar6/planlamaorg-yazlar/58-planlamaorg-yazlar/prof-dr-mehmet-cubuk/716-kamu-politikalar-ve-kentsel-politikalar-n-ehircilik-uygulamalarnda-anahtar-rolue-ve-duenyadaki-gelimelerden-tuerkiye-gerceine-bak?showall=&start=4>, Erişim Tarihi; 02.10.2018
- İnternet 2. (2018). Neighbourhood planning,
<https://www.gov.uk/guidance/neighbourhood-planning--2>, Erişim Tarihi. 12.09.2018
- İnternet 3. (2018). How to prepare a Neighbourhood Plan,
<https://www.planninghelp.cpre.org.uk/improve-where-you-live/shape-your-local-area/neighbourhood-plans/how-to-prepare-a-neighbourhood-plan>, Erişim Tarihi, 11.10.2018
- İnternet 4. (2019). File.Map of all U.S. Federal Land,
https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Map_of_all_U.S._Federal_Land.jpg, Erişim Tarihi. 07.12. 2019
- İnternet 5. (2018),
<https://mimarlik.maltepe.edu.tr/files/u10/2.ders%20yerle%C5%9Fmeler%2013%20ekim.pdf>, Erişim Tarihi. 11.07.2018
- İspir, G., (2006). İmar Uygulamalarında Değer Farklılıkları ve Dağıtım İlişkileri. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Trabzon. Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü

- Jain, V. (2019). Examining the Town Planning Scheme of India and Lessons from Land Readjustment in Japan. ADBI Working Paper 1037. Tokyo. Asian Development Bank Institute. <https://www.adb.org/publications/examining-town-planning-scheme-india-lessons-land-readjustment-japan>
- Janda, K., Berry, J. M., And Goldman J., (1989). The Challenge of Democracy, Government in America, Boston. Houghton Mifflin Company, s.134
- Jan Knaap, G. Nedovic- Budic, Z. Carbonell, A. (2015). Planning For States And Nation-States in the U.S. and Europe, https://www.researchgate.net/publication/277558206_Planning_without_a_spatial_development_perspective_The_French_case, Lincoln Institute of land policy, Cambridge-Massachusetts
- Jansen, J. L., (2016). Taking national planning seriously. A challenged planning agenda in the Netherlands. Administration, 64(3-4), 23-43.
- Jokel, M.R., (2001). German Land Readjustment-Ecological, Economic and Social Land Management, Germany, 2001, https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/korea/full-papers/pdf/session20/mullerjokel.pdf, Erişim Tarihi. 12.07.2018
- Jokel, M. R., (2002). Land Evaluation in Urban Development Process in Germany, in FIGXXII International Congress, April 2002, Washington
- Juergensmeyer J. C., and Roberts T. E., (2007). Land Use Planing and Development Regulation Law, Practitioner Treatise Series, Practitioner Treatise Series, Second Edition, Thomsan West, MN, USA
- Juneja, P. (2015). Japanese Real Estate Market, <https://www.managementstudyguide.com/japanese-real-estate-market.htm>, Erişim tarihi. 05.07.2019
- Kabadayı, H. (2006). Yaşam Kalitesi ve Kullanıcı Memnuniyetinin Kentsel Tasarımdaki Etkisine Çok Boyutlu Yaklaşım, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Kadaster, The Netherlands' Cadastre, Land Registry and Mapping Agency, (2019). Kadaster-About us, <https://www.kadaster.nl/about-us>, Erişim Tarihi. 01.04.2019
- Kalbro, T. (2002). "Land Readjustment. The Swedish Experience." Conference paper presented at the Lincoln Institute of Land Policy Workshop on Land Readjustment, Cambridge, USA (March 21-22).
- Kaidzu, M. (2013). Japon, Cadastral Template2.0 <http://cadastraltemplate.org/japan.php>

- Karakuş, A. (2014). Finike İlçesinin Coğrafi Etüdü, Yüksek Lisans Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Coğrafya Anabilim Dalı, Isparta
- Karasu, K. (2004). Kamu Yönetimi Ülke İncelemeleri, Kamu Yönetimi Araştırma Ve Uygulama Merkezi (KAYAÜM), Ankara, Aralık
- Karki, T. (2004). Implementation experiences of land pooling projects in Kathmandu Valley. *Habitat Int.* 28 (1), 67–88
- Kapusuzoğlu, E. (2001). Tarih-Kültür-Folklor Finike, Antalya. Finike Kaymakamlığı
- Kayıkçı, S. (2003). Federal Almanya Cumhuriyeti’nde Mekân Planlama Sistemi, *Planlama Dergisi*, 26. Sayısı
- Kertscher, D. (2007). Base of Transparency in Markets of Real Estate in Germany. Purchase Price Collection and the Report of Real Estate, The XXX FIG General Assembly and Working Week 2007, Hong Kong SAR
- Keleş, R. (1996). “Kentleşme Politikası”, ANKARA, 1996, S. 198
- Kevlihan, R. (2008). Angol, <https://www.researchgate.net/publication/261064849>, Erişim Tarihi. 18.09.2019
- Kim, H. J., and Kim, J. S., (2018). Design Methodology for Street-Oriented Block Housing Considering Daylight and Natural Ventilation, *Sustainability* 2018, 10, 3154; doi.10.3390/su10093154
- Kiraz, F. (2015). Toplu Konutlarda Rüzgar Ve Gürültü Açısından Konforlu Açık Alan Tasarımına Yönelik Bir Yaklaşım, Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul
- Kısar, E. (2004). Yeşil Alan Kullanım Özellikleri Ve Tercihleri (Ataköy, Beşiktaş, Zeytinburnu Örneği), Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü
- Kıvanç, A. (2014). Şehirde yaşayan mirasçılar dikkat! <https://www.haberturk.com/ekonomi/emlak/haber/944265-sehirde-yasayan-mirascilar-dikkat>
- Kladivo, P., ve Halás, M. (2012). Quality Of Life In An Urban Environment. A Typology Of Urban Units Of Olomouc
- Knepel, H. (2012). German Closed-End Funds. https://www.researchgate.net/publication/301178413_German_Closed-End_Funds

- Konursay, S. Y., (2004). Land Readjustment Process In Urban Design. Project Management Approach, Master Of Urban Design- İzmir Institute Of Technology İzmir
- Koramaz, K. E., (2010). Yaşam Kalitesinin Yükseltilmesinde Yeşil Alanların Etkinliğinin Ölçülmesi Ve Geliştirilmesine Yönelik Model Önerisi, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü
- Korgavuş, B., ve Ersoy, E. (2015). Kadıköy İlçesi Kentsel Açık ve Yeşil Alanlarının Olası İstanbul Depreminde Yeterliliğinin irdelenmesi, Uluslararası Burdur Deprem ve Çevre Sempozyumu, 07-09 Mayıs 2015, Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi, Burdur
- Köktürk, E., ve Köktürk, E. (2007). Arsa Düzenlemelerinin Hukuksal Dayanağı, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Issn 1304-2408, Sayı. 70, Mayıs-Haziran 2007, S. 260-283.
- Kuloğlu, N. (2015). Mimari Form İle Kentsel Boşluğun Diyaloğu. Örnekler/Tartışmalar, 27. Uluslararası Yapı Ve Yaşam Kongresi 01 – 02 Ekim
- Kuppers, H. (1982). Thoughts on the ‘Lex Adickes’. Seminar on Urban Development. Focus on Land Management, Nagoya, Japan.
- Labasse, J. (1978). Fransa'da Kentsel Politikalar, Türkiye'de Metropoliten alan Planlanması, Deneyimler ve Sorunları, İ.D.G.S.A. Şehircilik ve Araştırma Enstitüsü, İstanbul, s.1-12
- Larsson, G. (1993). Land Readjustment. A Modern Approach to Urbanization, Avebury, Aldershot, England
- Larsson, G.,(1997). Land Readjustment. A Tool for Urban Development, in Habitat International, Volume 21 - 1997, *Elsevier Science Ltd.*, Great Britain, pp. 141- 152
- Lawhon, L. L., (2009). “The Neighborhood Unit. Physical Design or Physical Determinism?” *Journal of Planning History* 8 (2). 111–32
- Levent, T. B., ve Nijkamp, P. (2006). Ouality of Urban Life. A Taxonomic Perspective
- Lexpera.com, (2018). www.lexpera.com.tr/ictihat/arama, Erişim Tarihi. 24 Ekim 2018
- Li, L., and Li, X. (2007). New Experiments to Solve Urban Reneal Problems in China. In Y.-H. Hong, & B. Needham (Eds.), *Analyzing Land Readjustment. Economics, Law and Collective Action* (pp. 135-158). Cambridge, MA. Lincoln Institute of Land Policy
- Li, L. and Li, X. (2007a). Land Readjustment. An Innovative Urban Experiment in China. *Urban Studies* 44(1). 81-98.

- Lichfield, D. (1992). Urban Regeneration for the 1990's, London Planning Advisory Committee, London
- Manav, K., ve Çalışkan, V. (2017) Geleneksel Bir Mesken Tipinin Turizmde Çekicilik Potansiyelinin Araştırılması. Düğmeli Evler (Antalya) Örneği, Doğu Coğrafya Dergisi, Yıl.22, Sayı. 37, Sayfa.215-240
- Manohar J., Peter A., and Dave H., (2018), Land Readjustment in India, in the World and Case Studies, International Experiences of Land Readjustment, JICA RESEARCH INSTITUTE, Japan International Cooperation Agency Research Institute, March
- Mittal, J. (2013). Extending Land Readjustment Schemes to Regional Scale. A Case Study of Regional Ring Road via Mosaicking Neighborhood Level Plans, Real Estate Finance Journal 30 (2), 62-73
- Mabala, S. (2019). Public Administration System of UNITED KINGDOM and its reforms. https://www.researchgate.net/publication/331876160_Public_Administration_System_of_UNITED_KINGDOM_and_its_reforms
- Maldonado, (2004). El proceso de construcción del sistema urbanístico Colombiano
- Marans, R. W. (2007). Kentsel Yaşam Kalitesinin Ölçülmesi, Mimarlık Dergisi Sayı.335, Mayıs-Haziran
- Marans, R. W., and Stimson R. (2011). An Overview of Quality of Urban Life, Social Indicators Research Series 45, DOI 10.1007/978-94-007-1742-8_1
- Marans, R. W., (2012). Quality of Urban Life Studies. An Overview and Implications for Environment-Behaviour Research, Procedia - Social and Behavioral Sciences 35 9 – 22
- Marshall, N., (2017). The Strengths of English Property Law, <https://www.dacbeachcroft.com/en/gb/articles/2017/december/the-strengths-of-english-property-law/>
- Marzuki, J. and Newell, G. (2017). The emergence and performance of German REITs, Article in Journal of Property Investment and Finance, <https://www.researchgate.net/publication/322109787>
- Masson, J. L., (2016). Remembrement urbain 14^e législature, <https://www.senat.fr/questions/base/2016/qSEQ160421313.html>, Erişim Tarihi. 16.05.2019
- Mataracı, O. Haznedar, H. Şahin, N. Bayraktar, Ş. (2017). Kentsel Dönüşümde Alternatif Bir Yöntem. İmar Hakkı Transferi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Bakanlık Müşavirliği, Ankara, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 16. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 3-6 Mayıs

- Mathur, S. (2012). Self-financing urbanization. insights from the use of town plan-ning schemes in Ahmadabad, India
- Mathur, S. (2013). Self-financing urbanization. Insights from the use of Town Planning Schemes in Ahmadabad, India. *Cities*, 31, 308-316.
- Mathur, S.(2013a). Use of land pooling and reconstitution for urban development. experiences from Gujarat, India. *Habitat Int.* 38, 199–206
- Mcdaniel, G. G., (2010). Kentsel Dönüşüm Politikalarının Küreselleşme Çerçevesinde Değerlendirilmesi. Sulukule Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İletişim Bilimleri Ana Bilim Dalı, İletişim Bilimleri Bilim Dalı
- Meşhur, M. Ç., (2004). Arazi ve arsa düzenlemesi yaklaşımlarının kentsel mekan oluşumu üzerindeki etkileri; Konya kenti örneği, Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Konya
- Miller, L. J., ve Kawamura, M. (2015). Real estate acquisitions in Japan, <https://www.dlapiper.com/en/us/insights/publications/2015/09/real-estate-gazette-21/real-estate-acquisitions-in-japan/>, Erişim Tarihi. 12.11.2018
- Mimarizm - Mimarlık ve Tasarım Yayın Platformu, (2009). Unique City http://www.mimarizm.com/makale/unique-city_114209
- Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, (2019). LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN, <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/loi-solidarite-et-renouvellement-urbain-sru#.~.text=La%20loi%20du%2013%20d%C3%A9cembre,nombre%20minimum%20de%20logements%20sociaux.> Erişim Tarihi. 03/07/2019
- MLİT, Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism, (2007). Background to the Development of Parks and Green Spaces
- MLİT, Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism, (2017). An overview of spatial policy in Asian and European country, http://www.ml_t.go.jp/kokudoke_kaku/_nternat_onal/spw/general/germany/_ndex_e.html, Erişim Tarihi. 04.02.2019
- MLİT, Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism, (2017a). An Overview of Spatial Policy in Asian and European Countries- Netherland, https://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/international/spw/general/netherlands/index_e.html
- MLİT, Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism, (2017b), An Overview of Spatial Policy in Asian and European Countries- France,

https://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/international/spw/general/france/index_e.html
1

Montandon, D.T., and De Souza, F.F., (2007). Land Readjustment and Joint Urban Operations. Romano Guerra Editora, Sao Paulo

Motte, A. (1997). Building strategic urban planning in France, Healey, P., Khakee, A., motte, A ve Needham,B. The Lyon urban area 1981-1983 experients, *Making Strategic Plans* (UCL Press.London)

Mumford, L. (1954). “The Neighborhood and the Neighborhood Unit.” Town Planning Review 24 (4). 256–70

Mutlu, S.,(2013). İmar Mevzuatı Çerçevesinde Arazi Ve Arsa Düzenlemesi İşlemlerine Yönelik Danıştay Kararları Üzerine Bir İnceleme, Yüksek Lisans Tezi, Mustafa Kemal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü

Mutlu, A., ve Balaban, A. (2016). Samsun Kentsel Estetiği ve Bir Doğal Çevre Unsuru Olarak Kum Zambağı, I. Ulusal Kent Estetiği Sempozyumu, 25-27 Mart, Samsun

Müftüoğlu, V. (2008). Kentsel Açık-Yeşil Alan Karar Ve Uygulamalarının İmar Mevzuatı Kapsamında Ankara Kenti Örneğinde İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı

Müller, S. (2018). Baulandumlegung, <https://www.vermessung-mueller.de/leistungen/katastervermessung/baulandumlegung>, Erişim Tarihi. 15.05.2019

Naim, M. (2008). Identity in Transitional Context. Open-Ended Local Architecture in Saudi Arabia, *Archnet International Journal of Architectural Research*, 2(2), 125-146

Nelessen, A. C., (1994). Visions for a New American Dream. Process, Principles, and an Ordinance to Plan and Design Small Communities. Chicago, IL. APA Planners Press

Nelson A. C., (1992).“Elements of Effective State Land-Use Planning Policy, Journal of Urban Planning. Development”, American Society of Civil Engineers, 10.1061, 0733-9488, 118.3(97), 01 September, s. 97-105, s.97vd.

Newman P. and Thornley, A. (1996). Urban Planning in Europe, Routledge, USA , s. 60-61.

Nishiyama, Y. (1987). Kukaku-Seiri (land readjustment). a Japanese land devel-opment technique. Land assembly & development. J. Land Readjust. Stud. 1,1–14

- Nishiyama, Y. (1992). "Land Readjustment and Japanese Town Planning." City Planning Institute of Japan Newsletter 6. 1-2.
- Nolan, J. (1927). New Towns for Old. Achievements in Civic Improvement in Some American Small Towns and Neighborhoods. Cambridge, MA. MIT Press
- Nufus.Com, (2019). Finike Nüfusu – Antalya, https://www.nufusu.com/ilce/finike_antalya-nufusu, Erişim Tarihi.02.12.2019
- Nufus.Com, (2019). İbradı Nüfusu – Antalya, https://www.nufusu.com/ilce/ibradi_antalya-nufusu, Erişim Tarihi.02.12.2019
- Oecd(France), (2017). The Governance of Land Use. Country Fact Sheet France, <https://www.oecd.org/regional/regional-policy/land-use-France.pdf>
- Oecd(Uk), (2017). The Governance of Land Use United Kingdom, <https://www.oecd.org/regional/regional-policy/land-use-United-Kingdom.pdf>, Erişim Tarihi. 11.08.2018
- Oecd(Usa), (2017). The Governance of Land Use, Country Fact Sheet United States <https://www.oecd.org/regional/regional-policy/land-use-United-States.pdf>
- Oecd(Japan). (2017). The Governance of Land Use-Country fact sheet Japan, Land-Use Planning Systems In The Oecd. Country Fact Sheets
- Ohsugi, S. (2009). The Organization of Local Government Administration in Japan. Papers on the Local Governance System and its implementation in Selected Fields in Japan, (11)
- Ohsugi, S. (2010). Local Government Planning in Japan, Papers on the Local Governance System and its Implementation in Selected Fields in Japan No.15
- Oke, T. R., (1988). "Street design and urban canopy layer climate", Energy and Buildings 11.103-13
- Oki, S., and Oshima, T. (2001). The Status Report Of Reforming The Cadastre In Japan, Japan
- Oktay, D. (2007). Sürdürülebilirlik, Yaşanılabilirlik ve Kentsel Yaşam Kalitesi, Mimarlık Dergisi Sayı.335, Mayıs-Haziran
- Okumuş, D. E., Eyüboğlu, E. E., (2015). Kentsel Dönüşüm Öncesi Kentsel Yaşam Kalitesi Araştırmasına Yönelik Yöntem Önerisi ve Ataşehir Barbaros Mahallesi Örneği, Planlama dergisi 2015;25(2).93–106

- Ortega, R. R., (2019), How a handful of families control the most land in the US - and the majority are old and white. Billionaires Jeff Bezos, Ted Turner, Stan Kroenke and John Malone are among 50 private landholders who own a total of 31 MILLION acres between them, <https://www.dailymail.co.uk/news/article-7724605/Who-owns-land-America-50-private-land-owners-control-31-MILLION-acres.html>, Erişim Tarihi. 01.10.2020
- Olfaty, F. and Garavand, M. (2014). Evaluation of life quality indicators in cities & improving urban environmental (Case Study. Boroujerd city), American Journal of Engineering Research (AJER) e-ISSN. 2320-0847 p-ISSN . 2320-0936 Volume-03, Issue-08, pp-316-322, 2014
- Oxley, M. Brown, T. Nadin, V. Qu, L. Tummers, L. (2009). Review of European Planning Systems, <https://www.dora.dmu.ac.uk/bitstream/handle/2086/7536/NHPAU%20Planning.pdf?sequence=1>, Erişim Tarihi; 02.08.2018
- Öncel, H. (2019). Mekânın Tasarımı Ve Kullanımına Bağlı Olarak Kentsel Yayılmayı Etkileyen Unsurlar. Konya Kenti Örneği, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Doktora Tezi, Konya
- Önder, S. ve Polat, A. T., (2012). Kentsel Açık-Yeşil Alanların Kent Yaşamındaki Yeri Ve Önemi, Kentsel Peyzaj Alanlarının Oluşumu ve Bakım Esasları Semineri, 19 Mayıs
- Özcan, İ. (2015). Toprak değil, yapı mülkiyeti el değiştirmeli, Gayrimenkul Türkiye Ocak-Şubat, http://www.ismailozcan.com.tr/wp-content/uploads/2015/04/GMTR_Makale_Toprak-Degil-Yapi-Mulkiyeti.pdf
- Özdemir, Ö. (2014). Arsa Düzenleme Yönetmeliğinin İrdelenmesi Ve Yeniden Düzenlenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü
- Özmertyurt, G., ve Oral, M. (2018). Kentlerdeki Kamusal Boşlukları Yeniden Değerlendirme Sorunsalı; Konya Örneği, Artium 2018 (1)
- Öztürk, S., ve Özdemir, Z. (2013). Kentsel Açık ve Yeşil Alanların Yaşam Kalitesine Etkisi “Kastamonu Örneği”, *Kastamonu Üni., Orman Fakültesi Dergisi*, 2013, 13 (1). 109-116
- Qawasmeh, R. (2014). Identification of the quality of urban life assessment aspects in residential neighbourhoods in Doha, *WIT Transactions on Ecology and The Environment*, Vol 191, ISSN 1743-3541
- Park Y., and Rogers G. O., (2015) Neighborhood Planning Theory, Guidelines and Research. Can Area, Population and Boundary Guide Conceptual Framing?, *Journal of Planning Literature*, Vol. 30(1) 18-36

- Perry, C. (1929). "The Neighborhood Unit. A Scheme of Arrangement for the Family-life Community." In *Regional Study of New York and its Environs VII (Neighborhood and Community Planning, Monograph 1)*, edited by Department of City Planning, 2–140. New York. Committee on the Regional Plan of New York and Its Environs
- Poor, A. R., Sharafi, H. A., Ghazanfarpour, H. (2014). Analysis urban life quality, case study residents of Rostamabad City, *American Journal of Engineering Research (Ajer)* E-Issn. 2320-0847 P-Issn. 2320-0936 Volume-03, Issue-03, pp-322-329, 2014
- Prevost, A. Nathalie, N. Dehan, P. Bandet J. (2012). The urban planning of french cities and the challenge of sustainable town planning. improvement and limits. AESOP 26th Annual Congress, July
- Psatha, E. Deffner, A. Psycharis, Y. (2011). Defining the quality of urban life. Which factors should be considered?, European Regional Science Association 51st European Congress Barcelona, Spain, January 2011
- Rajaram, C., and Kumar, R. P., (2015). Calculation of Separation Distance between Adjacent Buildings. A Review on Codal Provisions, *JSEE* Vol. 17, No. 1, 2015
- RDI, Rural Development Institute, (2007). 2004 Land Law English Translation -Lei da Terrs de Angola, Lei 09/04, de 9 de Novembro-, Angola Legal Framework Analysis, <https://www.extractiveshub.org/servefile/getFile/id/1966>
- Research Service, (2016). National Assembly for Wales-Research paper Comparison of the planning systems in the four UK countries
- Rezaei, S. (2015). Using principles of urban villages as a solution to improve life quality of citizens, *Cumhuriyet Üniversitesi Fen Fakültesi, Fen Bilimleri Dergisi (CFD)*, Cilt.36, No. 3 Özel Sayı (2015), ISSN. 1300-1949
- Riehle, R., and Bazlen, R. (2013). Umlegung nach dem Baugesetzbuch, https://www.kreis-tuebingen.de/site/LRA-Tuebingen-Internet-Root/get/params_E211021569/5884401/flyer_umlegung_nach_baugesetzbuch_dezember_2013.pdf
- Roberts, P., and Sykes, H. (2000). Urban Regeneration, A Handbook, London; Thousand Oaks, Calif.. SAGE Publications Ltd
- Rokahr, F. (1998). Land Registers, Multi-Purpose Cadastre, Land Appraisal in the Federal Republic of Germany, National Meetings on Immovables, Land Registry and Taxation, Roma
- Rowen H. H., (2020), Netherlands, <https://www.britannica.com/place/Netherlands#info-article-history>

- Salalı, V. (2014). Arazi Ve Arsa Düzenlemesinin Eşdeğerlik İlkesi Açısından Yeniden Değerlendirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Isparta
- Salihoğlu, T. (2012). Yaşanabilirlik Ölçütleri, Kentsel Planlama Ansiklopedik Sözlük, Derleyen Melih Ersoy, Ninova Yayınları, s.475-477
- Salihoğlu, T. Türkoğlu, H., (2019) Konut Çevresi ve Kentsel Yaşam Kalitesi, *Megaron*, 14(SUPPL. 1).203-217
- Sarı, V. İ., ve Kındap, A. (2018). Türkiye’de Kentsel Yaşam Kalitesi Göstergelerinin Analizi, *Sayıştay Dergisi* Sayı.108, Ocak - Mart 2018
- Sarı, M. (2008). İMAR UYGULAMALARINDA BEDELE DÖNÜŞTÜRMELER, Yüksek Lisans Tezi, Kadir Has Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Sarıçam, S. (2019). Kentsel Açık-Yeşil Alanların Afet Sonrası İşlevleri, *Gsi Journals Serie B. Advancements In Business And Economics*, Volume. 1, Issue. 2, p. 1-15, 2019
- Sarp, N. A., (2016). Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Mekânsal Sonuçları. Ankara Aktaş Mahallesi Kentsel Dönüşüm Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Ankara
- Sayan, Ö. İ., (2013). Türkiye’de İdari Sistem ve Örgütlenme, https://www.kas.de/c/document_library/get_file?uuid=a4fd2244-a04a-0eaa-9547-92e52e4fac36&groupId=252038
- Schnidman, F., and Shultz, M. M., (1990). The Potential Application of Land Readjustment in the United States, *The Urban Lawyer*, Vol. 22, No. 2 (Spring 1990), pp. 197-243, <https://www.jstor.org/stable/27894658>
- Seele, W., (1989), Almanya Federal Cumhuriyeti’nde Uygulama İmar Planı Dışı Alanlarda Arsa Düzenlemesinin Gelişimi, Geçmiş ve Geleceğe Bakış, *Sivil Harita Mühendisliği Eğitim ve Öğretimde 40. Yıl Sempozyumu*, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi, İstanbul, 11-13 Ekim
- Seidel, C. (2005). Transparency in the German real estate market, FIG Commission 9, CIREA and HKIS Symposium – Property Valuers Fronting the Triple Bottom Lines of Economic, Environment and Social Conflicts, Xian, China P. R.
- SENAT, (2019). Projet de loi portant engagement national pour l'environnement, Rapports législatifs, <http://www.senat.fr/rap/108-552-1/108-552-127.html>
- Serin, E. (2011). Ekolojik Konut Tasarımı Kriterlerinin Araştırılması Ve İzmir İli İçin Bir Tasarım Modeli Önerisi, Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Bölümü, Bina Bilgisi Anabilim Dalı, İzmir

- Shawn, H. (2019). Principles of Land Use and Zoning, Best Best & Krieger LLP, <http://sdapa.org/download/Principles.pdf> Erişim Tarihi. 12.03.2019
- Sidhu, G. (2012). Disaster Resistant Architecture Site Selection, Site Planing & Site Development For Earthquake Resistant Design, <https://www.slideshare.net/sidkid1/site-selection-site-planning-site-divelepment>, Erişim Tarihi. 14.12.2019
- Simeonova, V. and Van Der Valk, A. (2010). The Role of an Area-oriented Approach in Achieving Environmental Policy Integration in the Netherlands, and its Applicability in Bulgaria, *European Planning Studies* Vol. 18, No. 9, September
- Shiga, M., and Seltzer, T., (2017). Japonya'da ticari gayrimenkul. genel bakış, [https://content.next.westlaw.com/Document/I2ef1294f1ed511e38578f7ccc38dcbee/View/FullText.html?contextData=\(sc.Default\)&transitionType=Default&firstPage=true&bhcp=1](https://content.next.westlaw.com/Document/I2ef1294f1ed511e38578f7ccc38dcbee/View/FullText.html?contextData=(sc.Default)&transitionType=Default&firstPage=true&bhcp=1), Erişim Tarihi. 12.11.2018
- Smith, B. (2019). How To Do a 1031 Exchange. Rules & Definitions for Investors, <https://www.realwealthnetwork.com/learn/how-to-do-a-1031-exchange-rules-definitions/>
- Sonnenberg, J. (1996). The European Dimensions and Land Management – PolicyIssues. Land Readjustment and Land Consolidation as Tools for Development. In. FIG Commission 7 Annual Meeting, Budapest, <http://www.fig.net/commission7/reports/events/bud96/bud961.htm>
- Souza, F. (2011). Methods of Urban Planning. Land Readjustment and Urban Redevelopment Projects. São Paulo. Paulo's Press, 1st edition
- Sorensen, A. (2000). Land Readjustment and Metropolitan Growth. an Examination of Land Development and Urban Sprawl in the Tokyo Metropolitan Area. *Progress in Planning*, 53(4), pp. 1-113
- Sorensen, A. (2000a). Conflict, consensus or consent. implications of Japanese landreadjustment practice for developing countries. *Habitat Int.* 24 (1), 51–73
- Spaans, M. (2007). The changing role of the Dutch supralocal and regional levels in spatial planning. What can France teach us?. *International Planning Studies*, 12(3), 205-219.
- Spreiregen, P., and Beatriz De P. (2006). Pre-design. Chicago, IL. Kaplan Architecture Education
- Stein, C. S., (1942). City Patterns, Past and Future. In The New Pencil Points Series. Stamford, CT. The Pencil Points Press, Inc.

- Stein, C. S., (1949). “Toward New Towns for America.” *The Town Planning Review* 20 (3). 203–82
- Sturzaker, J., and Shaw, D. (2015). Localism in practice—lessons from a pioneer neighbourhood plan in England. *Town Planning Review*, 86(5), 586-609.
- Szalai, A. (1980). The meaning of comparative research on the quality of life, In *The quality of life. Comparative studies*
- Şahin, İ. (2018). Kentsel Gelişim Arterlerindeki Yüksek Yapıların Kent Kimliğine Etkisi-Ankara Eskişehir Yolu Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir Ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Ankara
- Şengül, R. (2005). Fransa’da Bölge Yerel Yönetimlerinin İdari Sistem İçindeki Yeri. *Türk İdare Dergisi*, 448, 61-68.
- Şolt, H. B. H., (2018). Kentsel Yaşanabilirlik Değerlendirmesi. Karasu Örneği, *Balkan ve Yakın Doğu Sosyal Bilimler Dergisi*, 04 (02)
- Tan, R. Beckmann, V. Van Den Berg, L. Qu, F. (2009). Governing farmland conversion. Comparing China with the Netherlands and Germany. *Land Use Policy*, 26
- Tangüler, D. (2012). Kentlilik Bilincinde, Doğal Yaşam Algısı; Yeşil Alan Kullanımı Ve Önemi, Ege Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Çevre Bilimleri Anabilim Dalı, İzmir
- Tekel, A., ve Arı, A. (2013). Kentsel Yapılı Çevrenin Oluşumunda Aktörler ve Aktörler Arası İlişkiler Üzerine Bir Değerlendirme. Mardin Artuklu Üniversitesi Örneği
- Tekeli, İ. (1977). Cumhuriyetin İlk Yıllarında Belediyecilik Anlayışının Oluşumu, *Mimarlık Dergisi*, 18-19,19,23.
- Tepe, A. C., (2018). Açık Ve Yeşil Alanların Kentsel Yaşam Kalitesine Etkisinin Belirlenmesi. Sancaktepe Örneği, Düzce Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı
- Tosun, E. K., (2013). Yaşam Kalitesi Ekseninde Şekillenen Alternatif Bir Kentsel Yaşam Modeli. Yavaş Kentleşme Hareketi, Uludağ Üniversitesi, *İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, Cilt/Vol. Xxxıı, Sayı/No. 1, 2013, pp. 215-237
- Tosun, E. K., (2010). 21. Yüzyıl Kentleri. Mekân, Kültür ve Yönetim Perspektifinde, Bursa
- Torunoğlu, E. (1997). Kentleşme-Çevre Sorunları ve Kentsel Yaşam Kalitesi

- Turna, Ö. (2012). Küresel Yeniden Yapılanma Sürecinde Kentsel Müdahaleler Ve Kentsel Kimlik Etkileşimi. Rize Kenti Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi - Fen Bilimleri Enstitüsü
- Turna, İ. (2017). Kent Ormancılığı, Trabzon
- Türk, Ş. Ş., ve Ünal, Y. (2003). “Arsa ve Arazi Düzenlemesi Metoduna İlişkin Olumsuz Önyargı”. İTÜ Dergisi/a, 2-1, s 111-118.
- Türk, Ş. Ş., (2003). Türkiye’de İmar Planı Uygulamalarında Yenibir Sistem Yaklaşımı, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Türk, Ş.Ş., (2005). Land readjustment. an examination of its application in Turkey. Cities 22 (1), 29–42
- Türk, Ş.Ş., (2007). An analysis on the efficient applicability of the land readjustment(LR) method in Turkey. Habitat Int. 31 (1), 53–64
- Türkoğlu, K. (1988). Kentsel Toprak Mülkiyetini Üç Boyutlu Olarak Benimseyen Planlama Sürecinin Sorunların Çözümüne Getirebileceği Olanaklar, Doktora Tezi, Birleşmiş MilletlerUn-Habitat Dünya Konut Yılı Serisi, no.2 Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulamama Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara
- Türkoğlu, H. Ve Koramaz K. E., (2012). Yaşam Kalitesi ve Kentsel Yeşil Alanlar, Kentsel Planlama Ansiklopedik Sözlük, Derleyen Melih Ersoy, Ninova Yayınları, s.474-475
- Uçarkaya, S. (2006). Kamu Bankalarının Bankacılık Sistemindeki Rolü, Uzmanlık Yeterlilik Tezi, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Bankacılık Ve Finansal Kuruluşlar Genel Müdürlüğü, Ankara
- Un-Habitat, (2013). Supply Of Land For Development Land Readjustment Experience In Gujarat, India Urban Legal Case Studies Volume 2
- Un-Habitat, (2018). Urban Law In Colombia, United Nations Human Settlements Programme 2018, <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Urban%20legislation-Colombia11.pdf>
- Un-Habitat, (2018a). Global Experiences in Land Readjustment, Urban Legal Case Studies. Volume 7, https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-05/global_experiences_in_land_readjustment_urban_legal_case_studies_volume_7_1.pdf
- Urban Lex, (2018). Law 9 of 1989. Urban Reform, UNHABİTAT, <https://urbanlex.unhabitat.org/law/181>, Erişim tarihi.21.08.2018

- Uygun, U. (2011). İmar Uygulamasında Değer Esası Kriterlerine Göre Dağıtım Probleminin Yapay Zekâ Yöntemiyle Çözümü, Yüksek Lisans Tezi, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, Mühendislik Ve Fen Bilimleri Enstitüsü, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalı
- Üçer, G. A., (2009). Kentsel Yaşam Kalitesinin Belediye Hizmetleri Kapsamında Belirlenmesine ve Geliştirilmesine Yönelik Bir Yaklaşım. Orta Ölçekli Kent Örnekleri, (Yayımlanmamış doktora tezi), Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara
- Ülger, E. (2004). İmara Aykırı Ve Kaçak Yapılaşmış Alanlarda Taşınmaz Geliştirme Seçeneği, İstanbul Üniv. Müh. Fak. Yerbilimleri Dergisi, C. 17, S. 1, Ss. 57-67
- Ülger, N. E., ve Eray, G. B., (2003). Arazi Geliştirmenin Kuramsal Temelleri, İstanbul Üniv. Müh. Fak. Yerbilimleri Dergisi, C.16, S.1, Ss.55-65
- Ünal, Z. (2010). İmar Mevzuatı Kapsamında Yapılaşmaya İlişkin Süreçler, Uygulamada Yaşanan Sorunlar Ve Çözüm Önerileri, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü
- Ünlü, T. S., (2017). Kent Kimliğinin Oluşumunda Kentsel Bellek ve Kentsel Mekân İlişkisi. Mersin Örneği, Mersin Üniversitesi, Akdeniz Kent Araştırmaları Merkezi, *Mersin Planlama* 2017;27(1).75–93
- Ünlü T., (2006). Kentsel Mekânda Değişimin Yönetilmesi, METU JFA 2006/2, (23.2) 63-92
- Van der Krabben, E. and Heurkens E. (2015). Netherlands. A Search for alternative public-private development strategies from neighbouring countries, In. Graham Squares and Erwin Heurkens (ed.), *International Approaches to Real Estate Development*, p. 66-81, Routledge, Oxon
- Van der Krabben, E., and Lenferink, S. (2018). The introduction of urban land readjustment legislation as an institutional innovation in Dutch land policy. *Habitat International*, 75, 114-121.
- Van Der Krabben, E., and Jacobs, Hm. (2013). Public land development as a strategic tool for redevelopment. Reflections on the Dutch experience, *Land Use Policy* 30(1).774-783, January
- Van Kamp, I. Leidelmeijer, K. Marsman, G. De Hollander, A. (2003). Urban Environmental Quality And Human Well-Being. Towards A Conceptual Framework and Demarcation of Concepts; a Literature Study, *Landscape and Urban Planning*, 65.5–18
- Vardoulakis, S. Fisher, B.E.A., Pericleous, K. Gonzales-Flesca, N. (2003). “Modeling air quality in street canyons. a review”, *Atmospheric Environment*, 37.155-182

- Viitanen, K. (2000). Plannyskifte, ett finskt omregleringsförfarande som inte användes? Stockholm. Meddelande 4.83, Royal Institute of Technology, Department of Real Estate and Construction, Department of Real Estate Science.
- Viitanen, K. (2002). The Finnish urban land readjustment Procedure in an international context. What can be learned commonly? and Needham, B. (2002). Land Readjustment in the Netherlands. Land Readjustment Workshop, Cambridge, Mass., Lincoln Institute of Land Policy.
- Vitta, J. F. R. (2012). Land Readjustment (Lr/P) Experience In Colombia, Urban And Regional Planning Consultant, August-2012
- Vural, Z. B., (2017). Yüksek Katlı Konut Üretiminin Kent İle İlişkisinin Sosyal Ve Mekânsal Boyutlarıyla İrdelenmesi, Uzmanlık Tezi, İller Bankası Anonim Şirketi
- Weber, E. P., and Henckel, D. (2008). The Planning System and Planning Terms in Germany, Studies In Spatial Development, http://www.special-eu.org/assets/uploads/ARL-German_Planning_System.pdf
- Wheeler, R. J., (1991). The the oretical and empirical structure of general well-being, Social Indicators Research 24. 71-79
- World Book, (2004). About America. The Constitution Of The United States Of America With Explanatory Notes Adapted From The World Book Encyclopedia, <https://photos.state.gov/libraries/turkey/231771/PDFs/abd-anayasasi.pdf>
- Yalpır, Ş., ve Ekiz, M. (2017). Eşdeğerlilik Esaslı Arazi Ve Arsa Düzenlemesinde Analitik Hiyerarşi Prosesinin Kullanımı, *Ömer Halisdemir Üniversitesi Mühendislik Bilimleri Dergisi*, Cilt 6, Sayı 1, (2017), 59-75
- Yaşayan, A. Erkan, H. Seylam, S. G. (2011). Kadastro Kavramı ve Türkiye Kadastro, TMMOB Harita veKadastro Mühendisleri Odası 13. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 1822 Nisan 2011, Ankara
- Yavuz, F., (1980). Kentsel Topraklar, Ülkemizde ve Başka Ülkelerde, A.Ü. S.B.F. Yayınları, Ankara, s.27-107
- Yerliyurt, B. (2008). Kentsel Kıyı Alanlarında Yer Alan Sanayi Bölgelerinde Dönüşüm Stratejilerinin Değerlendirilmesi; Haliç – Tersaneler Bölgesi, Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, İstanbul
- Yıldırım, H. (2012). Toki'nin Sosyal Konut Ve Lüks Konut Projelerinin Değerlendirilmesi. Ankara Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi - Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara-2012

- Yıldız, N. (1983). Arazi Toplumlaştırılması, Yıldız Teknik Üniversitesi Yayınları, İstanbul, s. 35-50
- Yıldız, A. (2007). Tarihsel Birikime Sahip Kentsel Açık Alanların Dinamizmi - İstanbul Kent Örneği; Beyazıt Meydanı, Yüksek Lisans Tezi, Sultanahmet Meydanı Ve Taksim Meydanı, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü
- Yılmaz, A. Çağdaş, V. Demir, H. (2015). An evaluation framework for land readjustment practices, Land Use Policy 44 (2015) 153–168
- Yılmazeli T., (2012). Japonya'da Şehir Planlama,
<http://tahiryilmazeli.blogspot.com/2012/01/japonyada-sehir-planlama.html>
- Yiğitbaşoğlu, H. (1998). Kentlerin Çevre Sorunları ve Habit At Konferan'sları (Environmental Problems Of Cities And Habitat Conferenees), *Ankara Üniveristesi Dil Tarih ve Coğrafya Fakültesi Dergisi*, Cilt 38, Sayı 1-2

EKLER

(Ekler Tezin arka kapağında CD ortamında verilmiştir.)

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyadı, adı . GÜNDÜZ, Sadettin
 Uyuğu . T.C.
 Doğum tarihi ve yeri . 25.02.1956, UŞAK
 Medeni hali . Evli
 Telefon . 0(542) 632 77 56
 e-mail . gunduzsg24@gmail.com



Eğitim

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet Tarihi
Doktora	Gazi Üniversitesi/ Fen Bilimleri Ens./Şehir Pl.	Devam ediyor
Yüksek lisans	Gazi Üniversitesi/ Fen Bilimleri Ens./Şehir ve Böl. Pl.	1990
Lisans	Konya DMMA	1979
Lise	Eskişehir Marif Koleji	1975

İş Deneyimi

Yıl	Yer	Görev
2005-	UMP LTD. ŞTİ.	Sahibi-Yetkili Plancı
1995-2005	Sadettin Gündüz Planlama Grubu	Sahibi- Yetkili Plancı
1990-1995	Finike Belediyesi	İmar Müdürü
1982-1990	Ankara-Elmadağ Belediyesi	İmar Müdürü
1979-1982	OTAĞ Mimarlık	Sahibi-Yetkili Mimar

Yabancı Dil

İngilizce

Yayınlar

-

Hobiler

Mimari-kentsel tasarımlar yapmak, koruma-restorasyon ile ilgili araştırmalar yapmak.



GAZİ GELECEKTİR..