

Arazi ve Arsa Düzenlemesi Uygulamalarında Bedele Dönüştürme Miktarının Tespiti

Bayram UZUN^{1,7}, Volkan YILDIRIM^{2,6,7}, Fatih TERZİ^{3,7*}, Bura Adem ATASOY^{4,7}, Semih UZUN^{5,7}

Öz

2019 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu'nda yapılan değişiklikler ile birlikte, imar planları için esas ve öncelikli olan uygulama yöntemi Arazi ve Arsa Düzenlemesi (AAD) olarak belirlenmiştir. Nitekim Türk mevzuatında AAD, imar planlarının uygulanmasındaki en etkin ve en adil yöntem olarak öne çıkmaktadır. Ancak bu yöntemin uygulanmasında bazı temel zorluklar bulunmaktadır. Üzerinde yasalara uygun olarak yapılaşmış ruhsatlı binaların bulunduğu parsellerin AAD uygulamalarında değerlendirilmesi bu zorlukların en önemlilerindedir. Bu çalışmada; Kanunda 2019 yılında yapılan değişiklikte re'sen uygulanabilir hale gelen düzenleme ortaklık payının bedele dönüştürülmesi yöntemi incelenmiştir. Çalışma kapsamında, Arazi ve Arsa Düzenlemesi (AAD) uygulamalarında düzenleme ortaklık payının bedele dönüştürülmesi örnek bir alan üzerinden incelenmiştir. Ayrıca aynı uygulama esas alınarak düzenleme ortaklık payının bedele dönüştürülmesi uygulamasının nasıl yapılacağı anlatılmış ve bedele dönüştürülecek miktara ilişkin hesaplar yapılmıştır. Yöntem için uygulayıcıların ihtiyaç duyacağı klişe örnekleri üzerinden bedele dönüştürmeye ilişkin işlemler açıklanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Arazi ve Arsa Düzenlemesi (AAD), İlave terk, Bedele dönüştürme, Ruhsatlı yapı.

Determining Amount of the Additional Development Readjustment Share to be Converted into Price in Land Readjustment

Abstract

With the amendments made to the Zoning Law No. 3194 in 2019, the main implementation method for zoning plans has now been determined as Land Readjustment (LR). As a matter of fact, in Turkish legislation, LR stands out as the most effective and fair method in the implementation of zoning plans. However, there are some fundamental difficulties in implementation of this method. One of the most important of these is the evaluation of parcels on which legally licensed structures are located, in LR implementation. In this study; the method of converting the development readjustment share into price, which became ex officio applicable with the amendment made to the law in 2019, is being examined. Within the scope of the study, the conversion the development readjustment share into price in Land Readjustment (LR) implementations were examined through a sample study area. In addition, based on the same implementation, how to convert development readjustment share into a price is explained and calculations are made regarding the amount to be converted into a price. The work and procedures related to conversion the development readjustment share into price are explained through examples of clichés that practitioners will need for the method.

Keywords: Land Readjustment, Development readjustment share, Conversion to price, Licensed structure.

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

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

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

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

*Sorumlu Yazar/Corresponding Author

Geliş/Received: 11.07.2024

Kabul/Accepted: 03.09.2024

Yayın/Published: 15.09.2024

1. Giriş

Geçmişten günümüze artan nüfus ve sanayileşme, kentleşmeyi de beraberinde getirmiştir. Kentleşmenin beraberinde getirdiği en önemli yüklerden birisi de imar faaliyetleridir. İmar faaliyetlerinin dengeli bir şekilde yürütülmesi ve bir plan dâhilinde yönetilebilmesi için imar planları geliştirilmiştir.

İmar planları yapısı gereği üst ölçekten alt ölçeğe hiyerarşik bir ilişkiye sahiptir. Bu hiyerarşik düzende en alt kademede 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları (UİP) yer almaktadır. İmar planlarının kademeli birlikteliği ilkesi gereğince alt ölçekli planların üst ölçekli planlara uyumlu olması gerekir. Bu sebeple 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. ve 6. maddeleri gereğince 1/1000 ölçekli UİP, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (NİP) ve daha üst ölçekli planlarla uyumlu olmalıdır (T.C. Resmî Gazete, 1985a; Danıştay Altıncı Dairesi, E:2002/853, K:2003/3482). 1/1000 ölçekli UİP, uygulamaya esas plandır ve bu planda parsel ölçeğinde kararlar verilir. UİP'ler mülkiyet dokusu ve imar planları arasındaki ilişkinin kurulmasını sağlar (Çoruhlu ve ark., 2020).

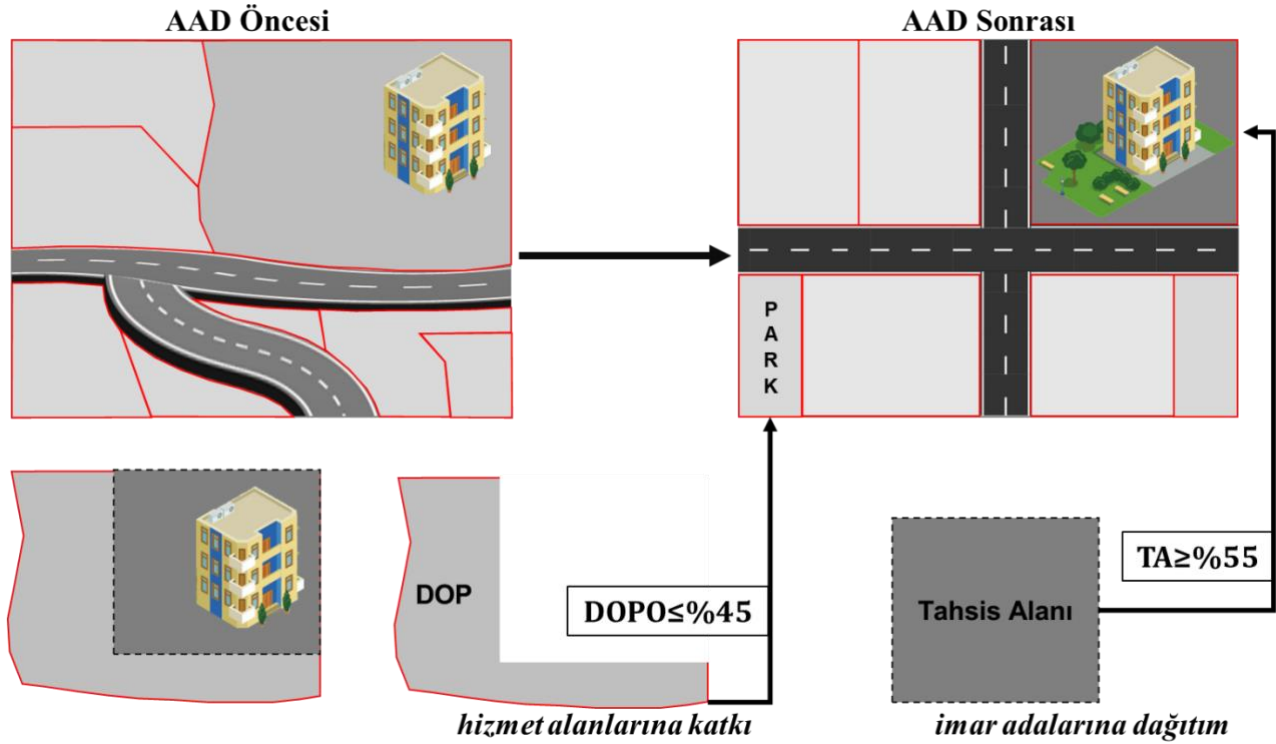
Türk mevzuatına göre mülkiyet dokusunun UİP'ler ile uyumlu hale getirilmesi imar uygulamalarıyla sağlanır. Bahse konu imar uygulamaları, parçacıl ve bütüncül yöntemler olarak iki sınıfa ayrılabilir. Parçacıl yöntemler ifraz, tevhid, yola terk ve sınır düzeltmesi gibi taşınmaz sahiplerinin isteği ile gerçekleştirilen uygulamalardır. Bu yöntemler isteğe bağlı imar uygulamaları olarak da adlandırılabilir. UİP'lerin isteğe bağlı imar uygulamalarıyla uygulanması, bu planın gerçekleştirilmesi noktasında oldukça zaman alan bir süreçtir. Ayrıca bu uygulamalar, büyük bir bölümü hizmet alanlarına isabet eden parsellerin ekonomik anlamda kaybına yol açmaktadır. Dahası isteğe bağlı imar uygulamaları şehirlerin dağınık büyümesine yol açmaktadır (Uzun, 2009).

Bütüncül yöntemler ise kamulaştırma ve Arazi ve Arsa Düzenlemesi (AAD)'dir (Uzun, 1992). Kamulaştırma yöntemi, bir parselin hizmet alanına isabet eden kısımlarının bedeli peşin ödenmek kaydıyla kamu yararına zorla alınmasıdır. Ancak bu yöntem, parsel sahiplerini mülksüz bırakması ve kamuya ciddi bir mali yük getirmesi sebebiyle eleştirilmektedir (Uzun, 2000; Çoruhlu ve ark., 2020). AAD ise, imar faaliyetleri açısından kullanımı güç olan kadastral dokunun kullanılabilir bir yapıya dönüşmesini sağlamaktadır (Çoruhlu ve Demir, 2013; Küçükmehtetoğlu ve Geymen, 2016; Doebele, 1986). AAD, bir düzenleme bölgesinde yer alan kadastral parsellerin, o bölgede yer alan hizmet alanlarına eşit oranda katkı yapmasını amaçlayan bir yöntemdir (Başer ve ark., 2017).

Türkiye'de imar planlarının uygulanması, planların hazırlanmasından uzun süreler sonra gerçekleşmektedir. Burada en temel sebep geçmişte imar uygulamaları için parçacıl yöntemlerin daha fazla tercih edilmesidir. Planlama ve plan uygulama faaliyetlerinin hızının, kentleşmenin ivmesini yakalayamaması sebebiyle kentlerin önemli bir bölümünde çarpık kentleşme söz konusu olmuştur.

Bu noktada AAD, planın adil, etkin ve hızlı bir şekilde uygulanmasını sağlayabilecek bir yöntem olarak öne çıkmaktadır.

Türk mevzuatında 3194 sayılı İmar Kanunu'nda 2019 yılında yapılan değişikliklere göre AAD, UİP'in uygulanmasında kullanılacak öncelikli yöntemdir. Diğer yöntemler ise zorunlu hallerde ve istisnai durumlarda tercih edilmelidir. Türk mevzuatında AAD, uygulamaya giren parsellerden alanları oranınca kesinti yapmak, parsellerin geriye kalan kısımlarını imar adalarında ve yapılaşmaya uygun koşullarda tahsis etmek ilkesine dayanmaktadır (Şekil 1). Böylelikle planın nimet ve külfetlerinin parsellere adil bir şekilde dağıtılması amaçlanmaktadır (Akyol ve Uzun, 1997; Uzun, 1992). Türkiye'de AAD uygulamalarının geçmişi Cumhuriyet öncesine dayanmaktadır. Ancak yöntemin etkin bir şekilde kullanımı, 1985 yılında yürürlüğe giren ve AAD uygulamalarının yasal dayanağı olan 3194 sayılı İmar Kanunu ile başlamıştır (Uzun ve Şimşek, 2018).



Şekil 1. Türk Arsa ve Arazi Düzenleme (AAD) sisteminin genel işleyişi

İyi uygulanan bir AAD ile kente ait altyapının tesis edilebilmesi için gerekli kazanımlar sağlanabilir, kamusal hizmet alanları elde edilebilir ve düzenli yapılaşma teşvik edilebilir. Ancak Türkiye'de gerçekleştirilen AAD uygulamalarının sorunları çözmek bir yana, daha büyük sorunlara yol açtığı durumlara da rastlanmaktadır (Uzun ve ark., 2022). Uygulama sırasında yapılan küçük hatalar sebebiyle yıllar sonra açılan davalar uygulamaların iptaliyle sonuçlanabilmektedir (Atasoy ve ark., 2002). Bu sebeple AAD uygulamalarında, düzenleme sınırının geçirilmesi, katkı oranlarının hesaplanması, dağıtım ve hisselendirme usulleri gibi hususlara dikkat edilmesi gerekmektedir.

AAD'de en önemli süreçlerden birisi dağıtım aşamasıdır. Çünkü bu aşamada mevzuat hükümlerine göre her parselin eşdeğer yerden tahsis edilmesi gerekmektedir. Bir parsel için en eşdeğer yerin, imar planında isabet ettiği alan olduğu yadsınamaz bir gerçektir. O halde AAD uygulamalarında her parsel mümkün olduğunca mevcut konumundan ve başka parseller ile hisselendirilmeden tahsis edilmelidir (T.C. Resmî Gazete, 1985a; 2020). Ancak bazı durumlarda parsellerin tahsis alanları, tek başına yapılaşmaya uygun bir imar parseli oluşturmak için yeterli olmayabilir. Bu durumda da sözü edilen parseller farklı maliklerin mülkiyetindeki parsellerle hisselendirilebilmektedir. Aynı durumda bulunan ve kentleşmenin etkilerinin henüz hissedilmediği bölgelerde yapılan AAD uygulamaları için bu durum hoş görülebilir. Ancak yapılaşmış bir parselin AAD'ye girmesi durumunda bazı sorunlar ortaya çıkmaktadır. Dağıtım aşamasında bu tür yapılaşmış parsellerde bulunan ruhsatlı yapılar mümkün olduğunca korunmalıdır. Ancak bunun için ilgili yapıların imar planı ile de korunmuş olması gerekmektedir. Parselasyon planları, korunacak yapıların olabildiğince tek bir imar parselinde kalacağı şekilde tasarlanmalıdır. Ancak üzerinde korunacak yapı bulunan kadastral parsel için tahsis edilecek alanın yapıyı korumaya yetmediği durumlarda, imar parseline farklı malikler hissedar olabilmektedir.

Bu soruna genellikle belediye/valilik veya hazine taşınmazlarını imar parseline hisselendirmek suretiyle çözüm üretilebilmektedir. Ancak düzenleme bölgesinde belediye/valilik veya hazine taşınmazının olmadığı durumlar için mülga *İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik*'inde farklı bir çözüm sunulmuştur. Yönetmelik'in 4. maddesinin c bendinde düzenleme ortaklık payının tanımı için "*düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden % 35'e kadar düşülebilen miktar ve/veya zorunlu hallerde malikin muvafakati ile tesbit edilen karşılığı bedeldir*" ibaresi yer almaktadır. "...malikin muvafakati ile tesbit edilen karşılığı bedeldir" ibaresi ile düzenleme ortaklık payının malikin muvafakati ile bedele dönüştürülebileceği anlaşılmaktadır. Yine aynı Yönetmelik'in 10. maddesinin c bendinde yer alan "*Düzenlemeye tabi tutulan parselin zemin durumu ve üzerindeki yapının özelliği itibariyle düzenleme ortaklık payının alınmadığı hallerde, ilgisinin muvafakati ile düzenleme ortaklık payı miktarı bedele dönüştürülebilir.*" hükmü uyarınca, mülga mevzuata göre muvafakat şartıyla bedele dönüştürme işleminin yapılabileceği anlaşılmaktadır (T.C. Resmi Gazete, 1985b). Ancak mülga mevzuatta bedele dönüştürmenin nasıl yapılacağına ilişkin detaylara yer verilmemiştir.

Kanun koyucu, 2019 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu'nda değişikliğe gitmiştir. Yapılan değişiklikle daha önce malikin muvafakati şartına bağlı olan, düzenleme ortaklık payının bedele dönüştürülmesi işlemi, artık ilgili yerel yönetimlerin takdirine bağlı olarak re'sen yapılabilmektedir. Buna göre 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin 11. fıkrası uyarınca üzerindeki yasalara uygun ruhsatlı yapı sebebiyle parsellerin düzenleme ortaklık payının bir kısmı ya da tamamı re'sen bedele dönüştürülebilmektedir (T.C. Resmî Gazete, 1985a). Böylelikle tahsis alanı, üzerindeki

ruhsatlı yapıyı korumak için yeterli olmayan parsellerin ihtiyaç duyduğu alan, düzenleme ortaklık payının bedele dönüştürülmesi ile sağlanabilmektedir.

Türk mevzuatında bedele dönüştürme uygulamalarının yasal dayanağı 3194 sayılı İmar Kanunu ve 2020 yılında çıkarılan Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik (AADHY)'tir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nda bedele dönüştürmeye ilişkin hükümler 11. ve 12. fıkralarda yer almaktadır. Bedele dönüştürmeye ilişkin AADHY'de yer alan hükümler ise 16. maddede "Düzenleme ortaklık payının alınmadığı durumlar" başlığı altında sunulmaktadır (T.C. Resmî Gazete, 1985a; 2020).

AAD yöntemi, doğrudan mülkiyeti yeniden düzenlemekle ilgili olduğu için adeta ikinci kadastro olarak adlandırılabilir. AAD'yi etkin bir şekilde uygulayan ülkelerde, AAD uygulamalarının başarısı; tarafların uygulamaya katılımı ile doğrudan ilişkilidir. Bu sebeple, AAD'ye ilişkin süreçlerin şeffaf bir şekilde yürütülmesi gerekir. AAD'de herhangi bir hata istenmeyen sonuçlara yol açacaktır. AAD sürecinde gerçekleştirilen işlemlerin şeffaf bir şekilde gerçekleştirilmemesi, uygulama sürecinde tarafların detaylara yeteri kadar hâkim olamaması, gerekli düzeltmelerin uygulama sürecinde gerçekleştirilememesi sebebiyle; günümüzde AAD'ye ilişkin davaların önemli bir kısmı uygulamanın iptali ile sonuçlanmaktadır (Çelik Şimşek ve Uzun, 2018). Dolayısıyla uygulamanın; bedele dönüştürme işleminin gerekçelerinin, bedele dönüştürülecek alanın miktarının ve bedele dönüştürmeye ilişkin işlemlerin ayrıca raporlanarak ve klişelerde belirtilerek encümen kararına bağlanması gerekmektedir. Bu durum, yapılan ilave kesinti miktarının ve bu miktara ilişkin bedelin sorgulayabilmesi ve bunların dava süreçlerinde denetlenebilmesi için oldukça önemlidir.

Mevzuatta yapılan irdelemelerde bedele dönüştürme işlemlerine ilişkin birçok hüküm bulunmasına karşın bedele dönüştürme miktarının nasıl belirleneceğinin açıklanmadığı görülmektedir. Öte yandan parsellerden yapılacak ilave kesintilere ilişkin hesaplarda da net bir belirtmeye rastlanmamıştır. Kanun ve Yönetmelik irdelendiğinde farklı parsel tipleri için farklı prosedürlerin uygulandığı, sürecin anlaşılabilir olmaktan uzak olduğu, Kanun'da ve Yönetmelik'te yer alan bazı ibarelerin birbiriyle çeliştiği görülmektedir. Mevzuatta bedele dönüştürme işleminin nasıl yapılacağına ilişkin bir klişe örneği de sunulmamaktadır.

Öte yandan bedele dönüştürme işleminin yapıldığı AAD uygulama örneği de oldukça azdır. Literatürde bedele dönüştürmenin hukuki olarak uygulanabilirliği üzerine yapılan çalışmalar bulunmaktadır (Sarı, 2008). Ancak literatürde bedele dönüştürmeye ilişkin karar verme sürecini ve hesaplarda kullanılacak olan matematiksel modeli ortaya koyan bir çalışmaya rastlanmamıştır. Literatürde bedele dönüştürme konusu genellikle örnek uygulamalar üzerinden ya da kavramsal olarak irdelenmiş, bedele dönüştürmeye ilişkin hesapların nasıl gerçekleştirileceğine ilişkin formüllere ve klişe örneklerine yer verilmemiştir.

Çalışmamız kapsamında bedele dönüştürme uygulamalarında kullanılacak olan matematiksel modeller oluşturulmuştur. Ayrıca bedele dönüştürme uygulamalarında takip edilecek iş akışı

modellenerek sunulmuştur. Uygulamaların şeffaflığını arttırmak ve denetlenebilirliğini sağlamak amacıyla bedele dönüştürme miktarına ilişkin klişelerde hangi bilgilerin yer alması gerektiği örnek bir uygulama üzerinden gösterilmiştir. Örnek bir uygulama ile klişe örnekleri sunulmuş ve sonuçlar ortaya koyulmuştur.

2. Materyal ve Metot

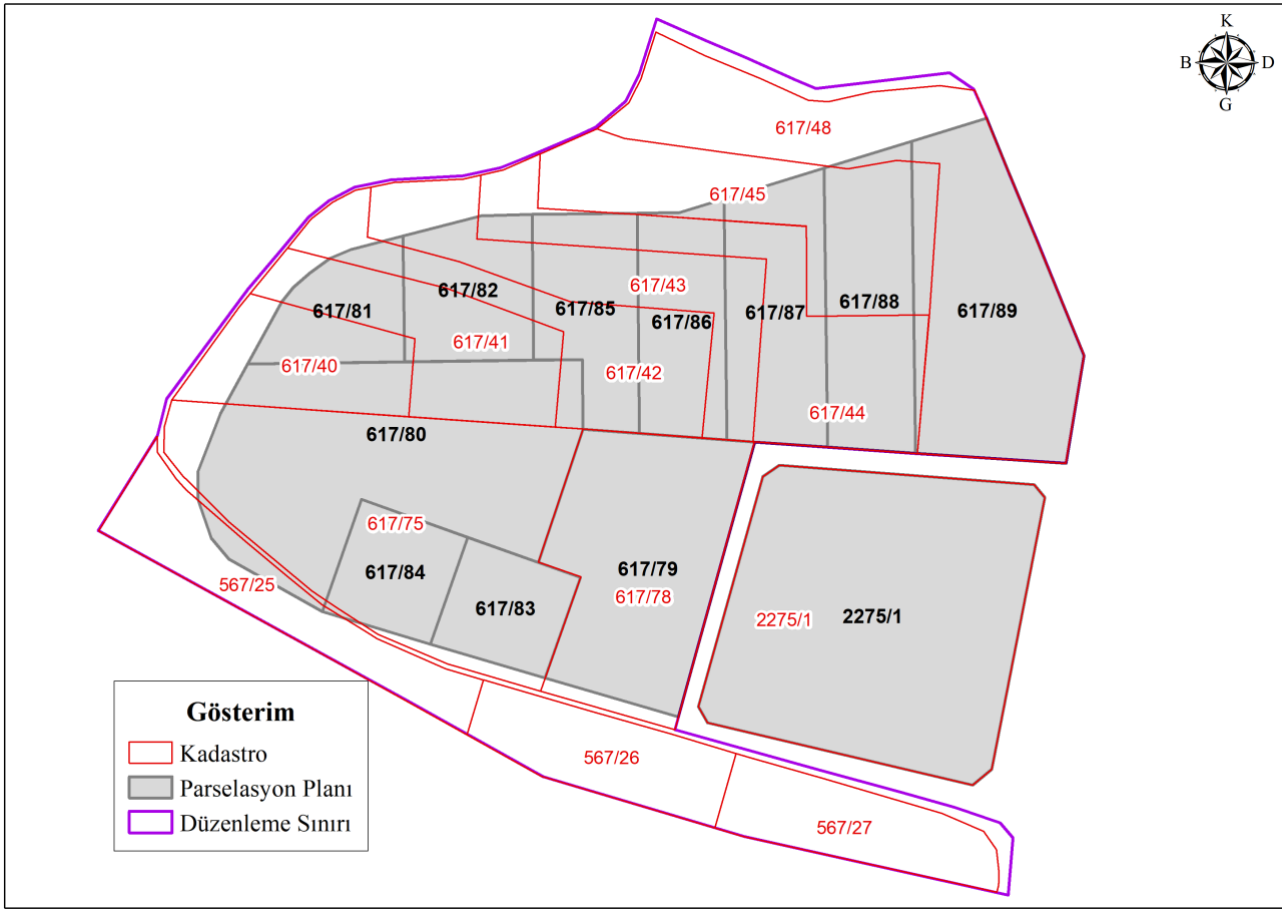
2.1. Çalışma Alanı

Çalışma, kurgusal bir alanda test edilmiştir. Öncelikle bir bölge oluşturulmuş ve bölgenin kadastral haritası hazırlanmıştır. Daha sonra 1/1000 ölçekli UİP hazırlanmıştır. (Şekil 2). Yapılan kurguya göre bölgede yer alan 617/78 numaralı parsel daha önce isteğe bağlı imar uygulaması ile yola ilişkin kısımlarını terk ederek imar adası içerisinde yapılaşmıştır. Bölgede yer alan kadastral parsellere ilişkin bilgiler Tablo 1’de sunulmuştur.

Bölge için düzenleme sınırı geçirilmiştir. Uygulama görmeyen kadastral parseller ile birlikte 617/78 numaralı parsel de uygulamaya dâhil edilmiştir. Tablo 1’de yer alan 2 numaralı sütunda parsellerin uygulamaya giren alanları, 4 numaralı sütunda ise parsellere ilişkin eski terkler gösterilmektedir. 8 numaralı sütun, Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO) hesabının gerçekleştirilebilmesi için oluşturulmuştur. Uygulama kapsamında, encümen kararının alındığı kabulünden hareketle 617/78 numaralı parsel için bedele dönüştürme işlemi yapılmıştır.

Tablo 1. Örnek uygulama bölgesinde oluşturulan kadastral parsellere ve imar planına ilişkin bilgiler

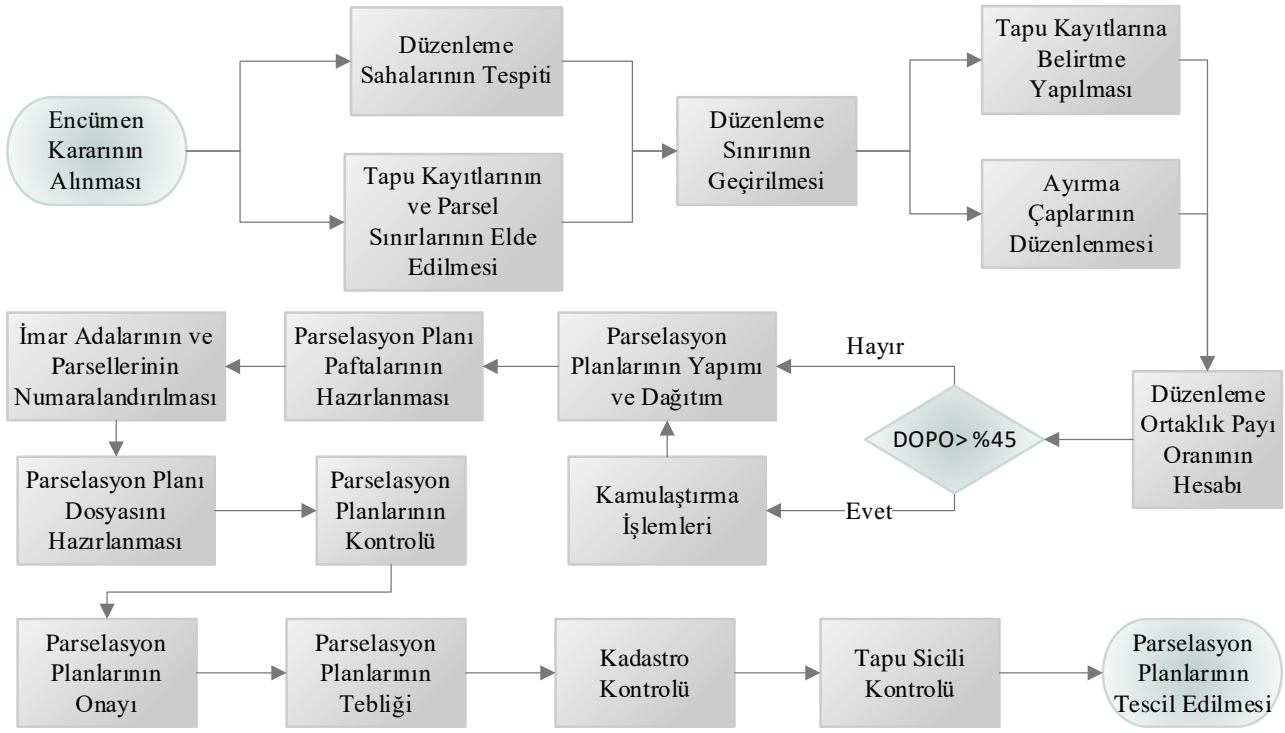
Ada/Par	Kadastro Parseli					İmar Planı	
	Alan	EskiDOP	EskiDOPMik	DOPal	DOPalma	AdaNo	Alan
1	2	3	4	8	9	5	6
567/25	17,571.75	-	-	17,571.75	-	617	240,023.4
567/26	14,771.76	-	-	14,771.76	-		
567/27	14,771.76	-	-	14,771.76	-		
617/40	15,400	-	-	15,400	-		
617/41	20,090	-	-	20,090	-		
617/42	21,730	-	-	21,730	-		
617/43	22,300	-	-	22,300	-		
617/44	29,230	-	-	29,230	-		
617/45	28,960	-	-	28,960	-		
617/48	50,576	-	-	50,576	-		
617/75	58,282.07	-	-	58,282.07	-		
617/78	32,076.74	4.280139	1,434.32	33,511.06	-		
	325,760.08						



Şekil 2. Çalışma alanı

2.2. Bedele Dönüştürme Uygulaması

Bir AAD uygulaması bünyesinde teknik ve hukuki birçok aşamayı barındırmaktadır. AAD uygulamaları öncelikle düzenlemeye girecek parsellerin cinslerinin ve parsellerin takyidatlı ve tedavüllü tapu kayıtlarının irdelenmesiyle başlamalıdır. Bu husus, uygulamaya giren parsellerin önceki terklerinin, bu terkleri yaparken görmüş oldukları uygulamanın türünün, parsellerin üzerindeki şerhlerin ve ipoteklerin belirlenebilmesi için oldukça önemlidir. Tapu kayıtlarının incelenmesinin ardından mülkiyet raporu hazırlanır ve onaylanır. AAD'deki işlem adımlarına ilişkin genel iş akışı Şekil 3'te izlendiği gibidir.



Şekil 3. Türk AAD sistemi iş akış süreci

2.2.1. DOPO ve İlk Tahsis Alanlarının Hesaplanması

Düzenleme Ortaklık Payı (DOP), AAD uygulamasına giren parsellerden düzenleme bölgesindeki umumi ve kamu hizmet alanlarının edinilmesi amacıyla kesilecek olan miktardır. DOPO ise, DOP için parsellerden kesilecek olan alanı gösteren orandır. DOPO, (1) numaralı eşitlik kullanılarak hesaplanır. Eşitlikte, $\sum KPA$ 'nın belirlenmesi sırasında parsellerin eski terk miktarları da dikkate alınmalıdır.

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

Formülde;

- $\sum KPA$, uygulamaya giren kadastral parsellerin düzenlemeye giren alanlarının toplamını,
- $\sum IAA$, düzenleme bölgesinde yer alan parsellenecek yapı adalarının alanları toplamını ifade etmektedir.

Parsellerden yapılacak kesintinin miktarı (2) numaralı eşitlik kullanılarak hesaplanır. Kesinti sonrasında kalan alan tahsis alanı olarak adlandırılır. Tahsis alanı, parsellere uygulama sonrasında tahsis edilecek olan alanın miktarıdır ve (3) numaralı eşitlik kullanılarak hesaplanır.

$$DOP = KPA \times DOPO \quad (2)$$

$$TA = KPA \times (1 - DOPO) \quad (3)$$

Formülde;

- KPA , uygulamaya giren kadastral parselin düzenlemeye giren alanını,
- TA , parselde uygulama sonrasında tahsis edilecek alanı ifade etmektedir.

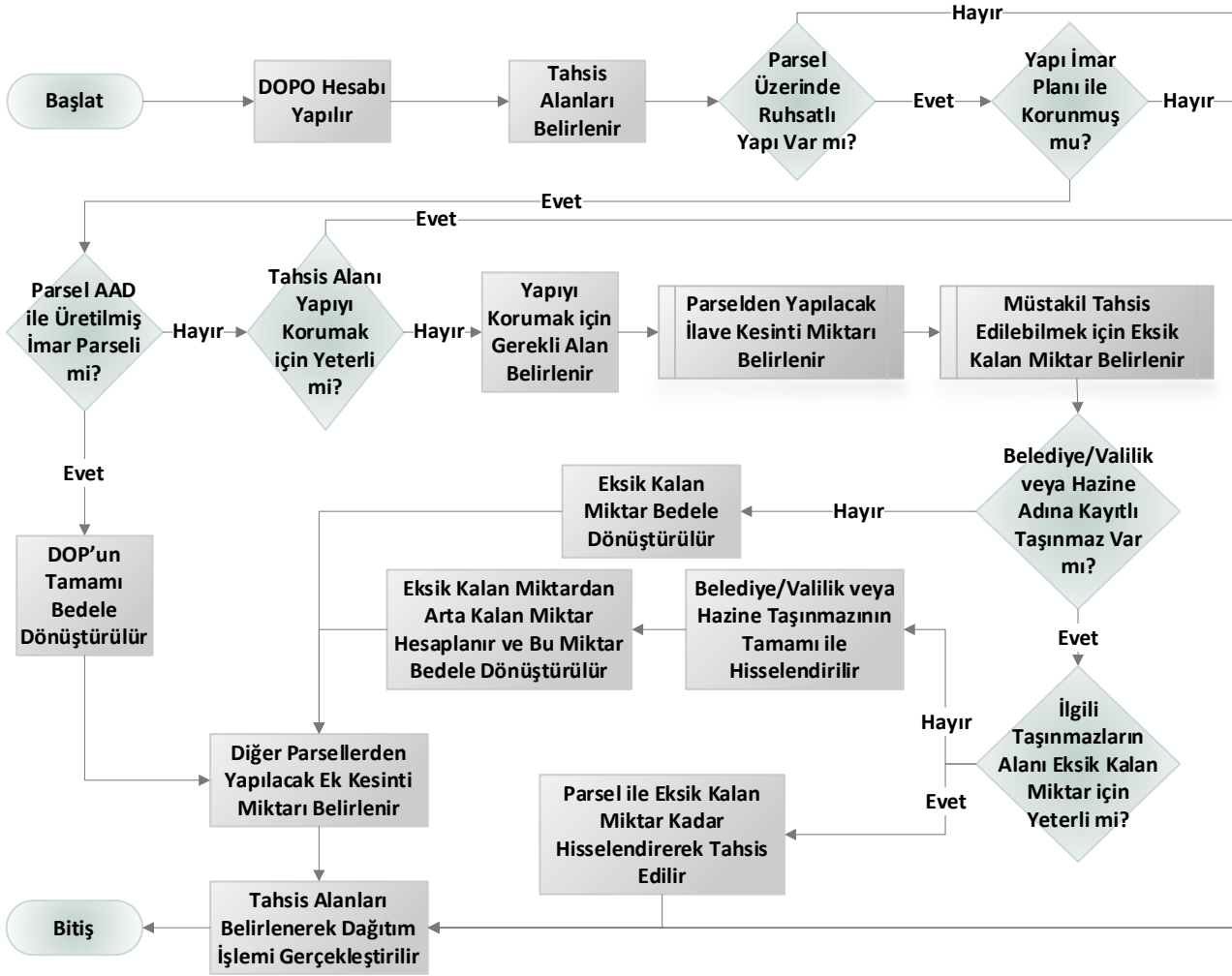
2.2.2. Bedele Dönüştürülecek Miktarın Belirlenmesi

Mevzuat hükümlerine göre düzenleme ortaklık payının bedele dönüştürülmesi, parselin üzerinde korunacak bir yapının bulunması durumunda mümkündür. Başka bir amaçla bedele dönüştürme işlemi mevzuat hükümlerine aykırı olacaktır. Bu sebeple öncelikle diğer seçeneklerin değerlendirilmesi, ancak zorunlu durumlarda bedele dönüştürme işlemine karar verilmesi gerekmektedir. İlgili karar verme süreci Şekil 4 ile sunulmuştur. Bedele dönüştürme uygulamalarında öncelikle bedele dönüştürülecek miktarın hesaplanması gerekir. AADHY'nin 16. maddesinde yer alan hükümlere göre bu miktar, parselden kesilecek olan düzenleme ortaklık payının tamamı ya da bir kısmıdır (T.C. Resmî Gazete, 2020).

Üzerinde korunacak yapı bulunması sebebiyle düzenleme ortaklık payı bedele dönüştürülecek parselin oluşma şekli, uygulamada nasıl değerlendirileceğine karar vermek için önemlidir. AAD uygulamasına giren parseller oluşma şekline göre üç sınıfta değerlendirilebilir:

1. UİP ile planlanmış alanda bulunmakla birlikte uygulama görmemiş ham parseller
2. UİP'e göre isteğe bağlı imar uygulamalarıyla oluşmuş imar parselleri
3. UİP'e göre AAD uygulaması ile oluşmuş imar parselleri

Evvelce AAD uygulamaları ile oluşmuş parsellerin yeniden AAD uygulamalarına alınması durumunda, ilave düzenleme ortaklık payı alınabilmesi için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin 7. fıkrasındaki şartları sağlıyor olması gerekir. Ancak evvelce AAD uygulamaları ile oluşmuş parsel üzerinde korunacak yapı bulunuyorsa, gerekli şartlar sağlanıyor olsa bile, parselden AADHY'nin 16. maddesinin 6. fıkrası gereğince ilave düzenleme ortaklık payı alınmaz. İlave pay doğrudan bedele dönüştürülür (T.C. Resmî Gazete, 2020).



Şekil 4. Bedele dönüştürme sürecine ilişkin iş akışı

Öte yandan üzerinde yasalara uygun ruhsatlı yapı bulunan parsel, evvelce AAD ile oluşmamış ise öncelikle parselde tahsis edilecek alanın üzerindeki yapıyı koruyup koruyamadığı irdelenir. Şayet parselde tahsis edilecek alan üzerindeki yapıyı korumak için yeterliyse, parsel ilgili tahsis alanı ile tahsis edilir. Ancak parselde tahsis edilecek alan üzerindeki yapıyı korumaya yetmiyorsa, AADHY'nin 16. maddesinin 1. fıkrasında yer alan hükümler uygulanır. Bu hükmün uygulanabilmesi için parselden alınabilecek düzenleme ortaklık payının miktarının belirlenmesi gerekir. Çünkü AADHY'nin 16. maddesinin 1. fıkrasında yer alan "...düzenleme ortaklık payının tamamının ya da bir kısmının alınmadığı..." ibaresine göre düzenleme ortaklık payının gerekli olan miktarı bedele dönüştürülmelidir (T.C. Resmî Gazete, 2020). Parselden alınabilecek olan düzenleme ortaklık payının miktarının belirlenmesi için parselin üzerindeki yapıyı koruyabilecek olan asgari parsel boyutu belirlenmelidir. Bu aşamadan sonra ise parselden yapılabilecek toplam kesinti ve eksik kalan alanın miktarı (4) ve (5) numaralı eşitlikler kullanılarak belirlenir. Parselden yapılabilecek toplam kesinti parselin daha önceki terkleri veya önceden alınmış düzenleme ortaklık payı da dikkate alınarak

belirlenir. Yani esasen toplam kesinti, parselin kök parsel alanı üzerinden yapılabilecek kesintiyi ifade etmektedir. Bu durum hesaplamada kolaylık sağlaması için tercih edilmiştir.

$$YTK = KPA - GA \quad (4)$$

$$EA = DOP - YTK \quad (5)$$

$$0 \leq YTK \leq DOP \quad (6)$$

$$0 \leq EA \leq DOP_M \quad (7)$$

Formülde;

- *YTK*, uygulamaya giren parselden yapılabilecek toplam kesintinin miktarını (eski terk miktarları dâhil),
- *KPA*, uygulamaya giren parselin düzenlemeye giren (eski terk miktarları dâhil) alanını,
- *GA*, uygulamaya giren parselin üstündeki yapıyı koruyacak asgari parsel alanını,
- *EA*, uygulamaya giren parselden yapılamayan kesintinin miktarını (eksik kalan alan miktarını),
- *DOP*, uygulamaya giren parselden umumi ve kamu hizmet donatıları için alınacak düzenleme ortaklık payının toplamını (eski terk miktarları dâhil),
- *DOP_M*, uygulamaya giren parselden umumi ve kamu hizmet donatıları için mevcut AAD uygulaması sebebiyle alınacak düzenleme ortaklık payını ifade etmektedir.

Uygulamaya giren parselden yapılamayan kesintinin miktarının (*EA* – Eksik Kalan Alan Miktarı) tamamlanabilmesi için AADHY'nin 16. maddesinin 1. fıkrasının a bendinde yer alan “Belediye/Valilik mülkiyetindeki alanlardan veya Hazine taşınmazlarından tahsis yapılmak suretiyle hisselenilerek, parselasyon planı yapılır.” hükmü uygulanır (T.C. Resmî Gazete, 2020). Buna göre, öncelikle düzenleme bölgesinde Belediye/Valilik mülkiyetindeki alanların veya hazine taşınmazlarının varlığı irdelenir. Şayet bu alanlardan biri varsa; uygulamaya giren parsel, bu alanlar ile Eksik Kalan Alan Miktarınca (*EA*) hisselenilerek tahsis edilir.

Düzenleme bölgesinde Belediye/Valilik mülkiyetinde herhangi bir alan veya hazine taşınmazı yoksa AADHY'nin 16. maddesinin 1. fıkrasının b bendinde yer alan “Yasalara uygun olarak inşaa edilmiş mevcut yapı nedeniyle kesinti yapılamayan parselde denk gelen miktarı bedele dönüştürmek suretiyle, parselasyon planı yapılır.” hükmü uygulanır (T.C. Resmî Gazete, 2020). Buna göre, ilgili parsel için eksik kalan alan miktarınca (*EA*) bedele dönüştürme işlemi gerçekleştirilir.

Bedele dönüştürme işleminin gerekçesi 3194 sayılı İmar Kanunu'nda ve AADHY'de “parselden alınamayan düzenleme ortaklık payı” olarak belirtilmektedir (T.C. Resmî Gazete, 1985a; 2020). Bu, parselden alınacak düzenleme ortaklık payının bir kısmının ya da tamamının bedele

dönüştürülmesi anlamına gelmektedir. (6) ve (7) numaralı eşitliklerde de belirtildiği üzere bedele dönüştürülecek miktar yani eksik kalan alan miktarı (EA), parselden alınacak düzenleme ortaklık payından (DOP_M) büyük olamaz.

2.2.3. Kesin Tahsis Alanlarının Hesaplanması

Bedele dönüştürmeye gerek duyulan bir AAD uygulamasında, bedele dönüştürme miktarı, eksik kalan alan miktarı (EA) olarak (4) ve (5) numaralı formüller kullanılarak hesaplanır. Bedele dönüştürme işleminde parselden alınamayan düzenleme ortaklık payı, düzenlemeye giren diğer kadastral parsellere yansıtılır. AADHY'nin 16. maddesinin 3. fıkrasında “*Bedele dönüştürme işleminde; yapılaşmış alanlar nedeniyle kesilemeyen DOP oranına göre düzenleme sahasındaki diğer parsellerin her birinden fazladan kesilecek alan miktarı bulunur.*” hükmü yer almaktadır (T.C. Resmî Gazete, 2020). Buna göre, bedele dönüştürülecek miktar için yeni bir oranın hesaplanması ve düzenlemeye giren diğer parsellerden bu orana göre ilave kesinti yapılması gerekmektedir. Bu maddeden; bu işlem için ayrı bir hesabın yapılması ve ek klişelerin oluşturulması gerektiği anlaşılmaktadır. Ancak Yönetmelik ekinde bu işlemlere ilişkin bir klişe örneği bulunmamaktadır. Belirtilen ilave kesinti oranı ile ilgili olarak Yönetmelik'te açık ve anlaşılır bir yöntem de sunulmamıştır. Ancak süregelen uygulamalardan da anlaşılacağı üzere bedele dönüştürülecek miktar diğer parsellerden alanları oranınca kesilir. Uygulamaya giren diğer parsellerden yapılacak ilave kesinti (8) numaralı eşitlik kullanılarak belirlenir.

$$IK = BDA \times \frac{KPA}{\sum KPA - KPA_{BD}} \quad (8)$$

Formülde;

- IK , kadastral parselden yapılacak ilave kesinti miktarını,
- BDA , bedele dönüştürme miktarını,
- KPA , ilave kesinti yapılacak kadastral parselin alanını,
- $\sum KPA$, uygulamaya giren parsellerin alanları toplamını,
- KPA_{BD} , bedele dönüştürülen parselin alanını ifade etmektedir.

Bedele dönüştürme işlemi yapılan bir AAD uygulamasında, bedele dönüştürülen parselden YTK miktarınca kesinti yapılırken, diğer parsellerden DOP ve IK miktarınca kesinti yapılır. Bedele dönüştürülen parselin kesin tahsis alanı (9) numaralı eşitlik, diğer parsellerin kesin tahsis alanı ise (10) numaralı eşitlik kullanılarak hesaplanır.

$$KTA_{BD} = KPA - YTK \quad (9)$$

$$KTA^* = KPA - DOP^* - IK^* \quad (10)$$

$$KPA - DOP \leq KTA_{BD} \leq KPA - DOP_M \quad (11)$$

Formülde;

- KTA^* , parselin kesin tahsis alanını,
- KTA_{BD} , bedele dönüştürülen parselin kesin tahsis alanını
- KPA , parselin uygulamaya giren alanını (eski terk miktarları dâhil),
- DOP^* , parselden AAD sebebiyle alınacak düzenleme ortaklık payının miktarını (eski terk miktarları dâhil),
- IK^* , parselden bedele dönüştürme sebebiyle yapılacak ilave kesintinin miktarını,
- YTK , bedele dönüştürülecek parselden yapılabilecek toplam kesintinin miktarını ifade etmektedir (* ile işaretlenen değerler bedele dönüştürülen parsel haricindeki uygulamaya giren parseller için geçerlidir).

(11) numaralı eşitlikte de belirtildiği üzere bir parsel, uygulama sonrasında en fazla uygulamaya girdiği alanla tahsis edilmelidir. Yani bedele dönüştürme işlemi uygulamaya giren bir parsel ile alan kazandırmak amacıyla yapılamaz. Bu durum mevzuat hükümlerine aykırıdır. Ayrıca bu durum bedele dönüştürülen parselin sahiplerinin haksız kazancına, ilave kesinti yapılacak parsellerin sahiplerinin ise mağduriyetine sebep olacaktır.

3. Bulgular ve Tartışma

Özet denge cetveli oluşturulurken çalışma alanına ilişkin veriler kullanılmıştır (Tablo 1). Uygulamaya giren parseller ve bu parsellere ilişkin alanlar cetvele doğrudan işlenmiştir. Yapılan irdelemelerde 617/78 numaralı parselin daha önce isteğe bağlı imar uygulaması ile oluştuğu ve bu uygulama sırasında 1,434.32 m² alanı bedelsiz kamuya terk ettiği belirlenmiştir (Tablo 2).

Parsellerin düzenlemeye giren alanlarının toplamı (daha önceki terkler dâhil) 327,194.40 m² olarak hesaplanmıştır. Düzenleme sahasındaki parsellenecek yapı adalarının alanları toplamı ise 240,023.37 m²'dir. (1) numaralı eşitlik kullanılarak yapılan hesaplara göre; DOPO, %26.64 (0.2664197)'tür. (Tablo 2).

Hesaplanan DOPO'ya göre Tablo 2'de gerekli sütunlar doldurulmuştur. Tablo 2'nin 10 numaralı sütununda parsellerden alınacak düzenleme ortaklık payının toplamı belirlenmiştir. Buna göre 617/78 numaralı parselden ilave 7,493.69 m², toplamda ise 8,928.01 m² (1,434.32 m² alanı daha önce terk etmiştir) düzenleme ortaklık payı alınması gerekmektedir. Yapılan uygulamada söz konusu

parsel için bedele dönüştürme işleminin yapılacağı ve parselin üzerindeki yapıyı korumak için ihtiyaç duyulan alanın 32,076.74 m² olduğu kabul edilmiştir. Belirtilen sebeplerle parselin ilave düzenleme ortaklık payının tamamı bedele dönüştürülecektir. Uygulamada bedele dönüştürme miktarı 7,493.69 m² olarak kabul edilmiştir.

Bedele dönüştürülmesi öngörülen 7,493.69 m², uygulamaya giren diğer parsellerden ilave olarak alanları oranınca kesilecektir. Tablo 2'nin 12 numaralı sütununda, ilave kesinti miktarları (8) numaralı eşitliğe göre belirlenmiştir. Daha sonra Tablo 2'de 10 ve 12 numaralı sütunların toplamları alınarak, 13 numaralı sütunda parsellerden yapılacak toplam kesinti miktarları belirlenmiştir.

Ardından Tablo 2'nin 15 numaralı sütununda (9) ve (10) numaralı formüller kullanılarak uygulamaya giren parsellerin kesin tahsis alanları hesaplanmıştır. Özet denge cetvelinde ilave kesintiler ve bedele dönüştürülen miktar açıkça belirtilmiştir. Bedele dönüştürme işlemlerinin sağlıklı yürütülebilmesi ve dava süreçlerinde denetlenebilmesi için bu miktarların nasıl hesaplandığı ve parsellerin nasıl işlem gördüğü Tablo 2 örneğinde olduğu gibi klişelerde açıkça belirtilmelidir. Bu miktarlar uygulama sırasında taşınmaz değerlendirme işlemiyle bedele dönüştürülmelidir.

Tablo 2. Çalışma alanında gerçekleştirilen AAD uygulamasına ilişkin özet denge cetveli

Kadastro Parseli										İmar Parseli						
Ada/Par	Alan	EskiDOP	EskiDOPMik	Kamu.	Bağış	D.Girmeyen	DOPal	DOPalma	DOP	Kesilebilecek Miktar	Bedele Dönüştürme	Toplam Kesinti	Terk	İ.Tahsis	AdaNo	Alan
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
567/25	17,571.75	-	-	-	-	-	17,571.75	-	4,681.46		448.36	5,129.82		12,441.93	617	240,023.4
567/26	14,771.76	-	-	-	-	-	14,771.76	-	3,935.49		376.92	4,312.41		10,459.35		
567/27	14,771.76	-	-	-	-	-	14,771.76	-	3,935.49		376.92	4,312.41		10,459.35		
617/40	15,400	-	-	-	-	-	15,400	-	4,102.86		392.95	4,495.81		10,904.19		
617/41	20,090	-	-	-	-	-	20,090	-	5,352.37		512.62	5,864.99		14,225.01		
617/42	21,730	-	-	-	-	-	21,730	-	5,789.30		554.47	6,343.77		15,386.23		
617/43	22,300	-	-	-	-	-	22,300	-	5,941.16		569.01	6,510.17		15,789.83		
617/44	29,230	-	-	-	-	-	29,230	-	7,787.45		745.84	8,533.29		20,696.71		
617/45	28,960	-	-	-	-	-	28,960	-	7,715.51		738.95	8,454.46		20,505.54		
617/48	50,576	-	-	-	-	-	50,576	-	13,474.44		1,290.51	14,764.95		35,811.05		
617/75	58,282.07	-	-	-	-	-	58,282.07	-	15,527.49		1,487.14	17,014.63		41,267.44		
617/78	32,076.74	4.280139	1,434.32	-	-	-	33,511.06	-	8,928.01	1,434.32	-7,493.69	1,434.32		32,076.74		
	325,760.1						327,194.4				0			240,023.37		

DOPO 0.2664197

* Bu tablo Türkiye'de gerçekleştirilen AAD uygulamalarında sıklıkla kullanılan özet denge cetveline ilişkin klişe üzerinden tasarlanmıştır.

** Ada/Par (Kadastro Parseli): Kadastral parselin ada ve parsel numarası,

Alan (Kadastro Parseli): Kadastral parselin alanı

EskiDOP (Kadastro Parseli): Evvelce yapılan AAD ile alınan DOP'un ya da isteğe bağlı uygulama ile terk edilen alanın oranı

EskiDOPMik (Kadastro Parseli): Evvelce yapılan AAD ile alınan DOP'un ya da isteğe bağlı uygulama ile terk edilen alanın miktarı

Kamu. (Kadastro Parseli): Evvelce parselden yapılan kamulaştırmanın miktarı

Bağış. (Kadastro Parseli): Evvelce parselden yapılan bağışın miktarı

D.Girmeyen (Kadastro Parseli): Ayırma çapı uygulanan parsellerde parselin düzenleme sınırı dışında kalan alanı

DOPal (Kadastro Parseli): Düzenleme ortaklık payı alınacak olan parsellerin düzenlemeye giren alanı

DOPalma (Kadastro Parseli): Düzenleme ortaklık payı alınmayacak olan parsellerin düzenlemeye giren alanı

DOP (Kadastro Parseli): Düzenleme ortaklık payının miktarı

Kesilebilecek Miktar (Kadastro Parseli): Bedele dönüştürülen parselden yapılabilecek olan toplam kesintinin miktarı

Bedele Dönüştürme (Kadastro Parseli): Parseller için yapılacak bedele dönüştürme miktarı ve ilave kesintilerin miktarı

Toplam Kesinti (Kadastro Parseli): Parselden yapılacak toplam kesintinin miktarı

Terk (Kadastro Parseli): Parselden doğrudan terk edilen alanın miktarı

İ.Tahsis (Kadastro Parseli): Parselin tahsis alanı

AdaNo (İmar Parseli): Parselin tahsis edildiği ada numarası

Alan (İmar Parseli): Parselin tahsis edildiği adanın alanı

DOPO hesaplanırken parsellerin kök parsel alanları dikkate alınmıştır. Buna göre 617/78 numaralı parselin hesaplarda dikkate alınan alanı 33,511.06 m²'dir. Parselin evvelce yaptığı terkin oranı ise %4.28 (0.042801392)'dir. Bu yönüyle irdelendiğinde parselden ilave düzenleme ortaklık payı alınması gerektiği anlaşılmaktadır. 617/78 numaralı parsel uygulama sonrasında alanı 32,076.74 m² olan ve uygulama öncesindeki konumunda oluşturulan 617/79 numaralı imar parseline tahsis edilmiştir. Böylelikle üzerindeki yapı korunmuştur.

617/78 numaralı parselin uygulamaya girdiği alanla tahsis edilmiş olması parselden ilave düzenleme ortaklık payı alınmadığı anlamına gelmektedir. Ancak bu parsel, hizmet donatılarına isabet eden kısımlarını evvelce bedelsiz olarak kamuya terk etmiştir. Bu, kök parsel alanı dikkate alındığında parselden bir miktar kesinti yapıldığı şeklinde değerlendirilebilir.

Uygulamada bedele dönüştürülecek alan için öncelikle parsel geometrisinin irdelenmesi ve düzenleme ortaklık payının alınıp alınamayacağı, ne kadarının bedele dönüştürüleceği ve ne kadarının parsel alanından kesilebileceği belirlenmelidir. Aksi halde parselden aslında bir miktar daha düzenleme ortaklık payı alınabilecekken, tamamı bedele dönüştürülecek, dolayısıyla mevzuatın bedele dönüştürme hükümlerine aykırılık söz konusu olacaktır.

Mevzuat farklı parsel tipleri için farklı yaklaşımlar ortaya koymaktadır. Üzerindeki yasalara uygun ruhsatlı yapı nedeniyle, AAD ile oluşmuş parsellerden alınacak düzenleme ortaklık payının tamamı bedele dönüştürülürken, diğer parsellerden yapılacak kesintinin yeterli miktarı bedele dönüştürülmektedir. AAD ile oluşmuş parsellerden, üzerinde yasalara uygun ruhsatlı yapı olması durumunda, hiçbir şart ve koşulda ilave düzenleme ortaklık payı alınmamaktadır (T.C. Resmî Gazete, 2020).

Bedele dönüştürme işlemleriyle, üzerinde korunacak yapı bulunan parsel sahiplerinin mağduriyetinin giderilmesi amaçlanmaktadır. Uygulamalarda bu mağduriyet ve bedele dönüştürme miktarı net bir şekilde ortaya koyulmalıdır. Düzenleme ortaklık payının bedele dönüştürülmesi suretiyle parsel fazladan alan kazandırılmamalıdır. Böylesi bir durum yapı sahibinin haksız kazancına, düzenleme bölgesindeki diğer parsel sahiplerinin ise mağduriyetine sebep olacaktır. Mağduriyetin önüne geçilmesi için hangi parsel için ne kadar miktarın bedele dönüştürüleceği matematiksel yöntemlerle belirlenmeli, krokilerle gösterilmeli ve ayrıca raporlanmalıdır. Bu husus, uygulamaların özellikle yargısal denetimi için oldukça önemlidir.

4. Sonuçlar

Bu çalışmada, 2019 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu'nda yapılan değişikliklerle re'sen uygulanabilir olarak yürürlüğe giren bedele dönüştürme uygulamaları, bedele dönüştürme miktarının belirlenmesi yönünden irdelenmiştir. AAD uygulamalarının ve bedele dönüştürme işlemlerinin yasal

dayanağı 3194 sayılı İmar Kanunu ve AADHY'dir. Ancak mevzuatta bedele dönüştürme işlemlerinde karar verme süreci net bir şekilde ortaya koyulmamıştır. Ayrıca mevzuatta bedele dönüştürme miktarının nasıl belirleneceğine ilişkin hüküm ya da klişe yer almamaktadır. Literatürde yapılan irdelenmelerde bedele dönüştürmeye ilişkin karar verme süreçlerini ve matematiksel hesapları içeren kapsamlı bir çalışmaya rastlanmamıştır. Çalışma kapsamında bedele dönüştürme uygulamalarında karar verme süreci ve bedele dönüştürme miktarının belirlenmesinde kullanılacak matematiksel model ortaya koyulmuştur. Çalışmayla birlikte uygulaması anlaşılabilir olmaktan uzak olan bedele dönüştürme uygulamalarının, geliştirilen matematiksel formüller ve klişeler eşliğinde, iş akış adımları ile anlaşılabilir olmasının sağlanması amaçlanmıştır. Çalışmanın devamında ise mevzuatta yer alan çelişkili hükümlere yer verilmiştir.

AAD uygulamalarının anayasal güvence altında bulunan mülkiyet hakkı üzerinde tasarrufla bulunması sebebiyle şeffaf olması gerekir. Uygulamalarda, parseller üzerinde yapılan tüm işlemler açıkça belirtilmeli ve gerekçelendirilmelidir. Böylelikle AAD'ye taraf olan herkesin sürece etkin katılımı sağlanabilir.

AAD uygulamalarında, uygulamaya giren parsellerden önemli ölçülerde toprak kesintisi yapılabilmektedir. Bazı durumlarda uygulamaya giren parsellerin tahsis alanları müstakil bir parsel almak için yeterli olmayabilir. Bu durumda da ilgili parseller en uygun parseller ile hisselendirilmek suretiyle tahsis edilmektedir. Ancak üzerinde yasalara uygun ruhsatlı yapı bulunan parseller için söz konusu hisselendirme işlemleri büyük problemlere yol açmaktadır. Üzerinde yapı bulunan parselde hisselenen taşınmaz sahiplerinin mülkleri üzerindeki tasarruflarının zayıflaması, yapı sahiplerinin zeminde başkalarıyla hissedar olması gibi durumlar bu sorunlara örnek verilebilir.

Bu gibi durumlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin 11. fıkrasındaki ve AADHY'nin 16. maddesindeki hükümler söz konusu mağduriyeti gidermek amacıyla kullanılabilir. Bu kapsamda müstakil olarak tahsis edilemeyen parsel, düzenleme ortaklık payının bir kısmının ya da tamamının bedele dönüştürülmesi suretiyle çözüme kavuşturulabilir.

Ancak düzenleme ortaklık payının bedele dönüştürülmesi oldukça karmaşık bir süreçtir. Dahası mevzuatta yer alan hükümler anlaşılır ve uygulanabilir olmaktan oldukça uzaktır. Bu kapsamda gerçekleştirdiğimiz çalışma karar verme süreçlerinin daha etkin gerçekleştirilebilmesi için gerekli iş akışını sunmaktadır. Buna göre uygulamalarda parsellerin nasıl oluştuğu irdelenmeli ve bedele dönüştürmeye doğru bir şekilde karar verilmelidir. Öte yandan bedele dönüştürülecek miktar da doğru bir şekilde belirlenmeli ve klişelerde gösterilmelidir. Parselasyon açıklama raporunda düzenleme ortaklık payının bedele dönüştürülmesine ilişkin gerekçeler açıkça belirtilmeli ve encümen kararlarında da yer almalıdır.

Bu süreçler, uygulamanın denetlenebilir bir şekilde yürütülmesi için oldukça önemlidir. Çünkü bedele dönüştürme işlemleri, 2019 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu'nda yapılan değişikliklerle birlikte

isteğe bağılı olmaktan çıkarılmış, yerel yönetimlerin takdirine bağılı olarak re'sen uygulanabilir olarak yürürlüğe girmiştir. Bedele dönüştürmeye ilişkin sağlıklı örneklere rastlamak çok mümkün değildir. Özellikle davaya konu AAD uygulamalarının önemli bir çoğunluğunun uygulamanın iptali ile sonuçlandığı dikkate alındığında, bedele dönüştürmenin AAD uygulamalarında iptalleri önemli ölçüde arttırabileceği değerlendirilmektedir.

Belirtilen bu sebeplerle yerel yönetimler, uygulamalarda düzenleme ortaklık payının bedele dönüştürülmesi sürecini doğru bir şekilde yönetmeli ve bedele dönüştürülen parsel lehine haksız hazanın yaratacak ya da mağduriyete sebep olacak uygulamalardan uzak durmalıdır. Çünkü bu gibi uygulamalar ile parsellerden gereğinden fazla alanı bedele dönüştürmek suretiyle fazladan bedel almak mümkündür. Öte yandan gerekmediği halde fazladan bedele dönüştürme işlemi yaparak uygulamaya giren parsellere alan kazandırmak da mümkündür. Belirtilen bu durumların uygulama için bir iptal sebebi olacağı göz önünde bulundurulmalıdır.

Bedele dönüştürmeye ilişkin Kanun'da ve Yönetmelik'te birbiriyle çelişen ya da uygulamada farklılık gösteren durumlar söz konusudur. Örneğin Kanun'a göre bedele dönüştürme işlemi sonrasında düzenleme ortaklık payı dönüştürülen parselden alınacak bedel, uygulamanın gerçekleştirilmesi için yapılacak kamulaştırmalarda kullanılırken, Yönetmelik'e göre ilave kesinti yapılan parsellere dağıtılır. Kanun'a göre düzenleme ortaklık payı dönüştürülen parselden alınacak bedel, her yıl yeniden değerlendirme oranınca arttırılmaktadır. Ancak Yönetmelik'e göre AAD oluşmuş parseller için değerlendirme bedelin belirleneceği zaman yapılır. Ayrıca Kanun'a göre düzenleme ortaklık payı dönüştürülen parselden alınacak bedel, her yıl yeniden değerlendirme oranınca arttırılırken, Yönetmelik'e göre ilave kesinti yapılan parsellerin alacakları TÜFE oranınca arttırılır.

Belirtilen bu durumlar göz önünde bulundurulduğunda anlaşılmaktadır ki; yerel yönetimler bedele dönüştürme uygulamalarından olabildiğince uzak durmalı, zorunlu haller dışında bu yöntemi tercih etmemelidir. Ayrıca uygulama ve denetim işlerini gerçekleştiren yüklenicilerin ve yerel yönetimlerin teknik personellerinin, AAD'nin bedele dönüştürme gibi karmaşık süreçlerini daha iyi yönetebilmesi için, güncel mevzuatı konu alan detaylı eğitimler alması gerekmektedir.

Teşekkür

Yazarlar, veri kaynağı temini noktasında ve diğer teknik destekler bağlamında Karadeniz Teknik Üniversitesi Coğrafi Bilgi Sistemi Ar-Ge Laboratuvarına (GISLab) teşekkür eder.

Yazarların Katkısı

Tüm yazarlar çalışmaya eşit katkıda bulunmuştur.

Çıkar Çatışması Beyanı

Yazarlar arasında herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Araştırma ve Yayın Etiği Beyanı

Yapılan çalışmada araştırma ve yayın etiğine uyulmuştur.

Kaynaklar

- Akyol, N., ve Uzun, B. (1997). *18.Madde Uygulamalarının Örnek Üzerinde İncelenmesi*. Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri (s.33-53), Trabzon: Jefod.
- Atasoy, M., Demir, O., Uzun, B. ve Nişancı, R. (2002, Ekim). İmar Uygulamalarının İptal Nedenleri ve Öneriler. *Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu* (s. 184-192), Konya, Türkiye.
- Başer, V., Uzun, B., ve Yıldırım, V. (2017). An alternative method for expropriation for lane-like projects in planned area: a case study from Trabzon in Turkey. *Survey Review*, 51(365), 147-153.
- Çoruhlu, Y. E., Uzun, B., ve Yıldız, O. (2020). Zoning plan-based legal confiscation without expropriation in Turkey in light of ECHR decisions. *Land Use Policy*, 95, 104598. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104598>
- Çelik Şimşek, N., ve Uzun, B. (2018). İptale Konu İmar Planı Uygulamalarında Geri Dönüş İşleminin İrdelenmesi. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 9(33), 709-720.
- Çoruhlu, Y. E., ve Demir, O. (2013). Vakıf Taşınmazlarda Arsa ve Arazi Düzenlemesi Sürecinin İncelenmesi. *Ankara Barosu Dergisi* 71(3), 57-83.
- Doebele, W. A., Matsubara, J., ve Nishiyama, Y. (1986). *Conceptual models of land readjustment*. Land Readjustment: The Japanese System (s. 81-96), A Lincoln Institute of Land Policy Book, Boston, USA.
- Küçükmehtemoğlu, M. ve Geymen, A. (2016). Optimization models for urban land readjustment practices in Turkey. *Habitat International*, 53, 517-533. doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.12.020
- Sarı M. (2008). *İmar Uygulamalarında Bedele Dönüştürmeler*. Yüksek Lisans Tezi. Kadir Has Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, Türkiye.
- Uzun, B. (1992). *Kentsel alan düzenlemelerinde imar parseli üretme yöntemleri ve sonuçlarının irdelenmesi*. Yüksek Lisans Tezi. Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, Türkiye.
- Uzun, B. (2000). *Çevre yolu-mülkiyet ilişkilerinin imar hakları açısından incelenmesi ve arazi düzenlemesi yaklaşımıyla bir model önerisi*. Doktora Tezi. Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, Türkiye.
- Uzun, B. (2009). Using Land Readjustment Method as an Effective Urban Land Development Tool in Turkey. *Survey Review*, 41(311), 57-70.
- Uzun, B., ve Çelik Şimşek, N. (2018). Land readjustment for minimizing public expenditures on school lands: a case study of Turkey. *Arabian Journal Of Geosciences*, 11(228), 1-12.
- Uzun, B., Atasoy, B. A., ve Çelik Şimşek, N. (2022). Unmanned Aerial Vehicle (UAV) support for subdivision phase of land readjustment: A case study from Turkey. *Land Use Policy*, 120. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106301>
- T.C. Resmî Gazete. (1985a). *İmar Kanunu*, 18749.
- T.C. Resmî Gazete. (1985b). *İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik (mülga)*, 18916.
- T.C. Resmî Gazete. (2020). *Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik*, 31047.