

**T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**İMAR UYGULAMASI DEĞERLENDİRME ÇATKISININ
OLUŞTURULMASI VE DEĞER ESASLI UYGULAMA
MODELİNİN ÜLKEMİZE UYARLANMASI**

AHMET YILMAZ

**DOKTORA TEZİ
HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI
GEOMATİK PROGRAMI**

**DANIŞMAN
PROF. DR. HÜLYA DEMİR**

İSTANBUL, 2016

T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

İMAR UYGULAMASI DEĞERLENDİRME ÇATKISININ
OLUŞTURULMASI VE DEĞER ESASLI UYGULAMA
MODELİNİN ÜLKEMİZE UYARLANMASI

Ahmet Yılmaz tarafından hazırlanan tez çalışması 29.06.2016 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Harita Mühendisliği Anabilim Dalı'nda **DOKTORA TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Tez Danışmanı

Prof. Dr. Hülya DEMİR
Yıldız Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri

Prof. Dr. Hülya DEMİR
Yıldız Teknik Üniversitesi

Doç. Dr. Volkan ÇAĞDAŞ
Yıldız Teknik Üniversitesi

Doç. Dr. Şevkiye Şence TÜRK
İstanbul Teknik Üniversitesi

Doç. Dr. Mehmet ALKAN
Yıldız Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Dursun Zafer ŞEKER
İstanbul Teknik Üniversitesi

ÖNSÖZ

Bu tezin oluşturulmasında bilgi ve tecrübesiyle her zaman yol gösteren, yardımlarını esirgemeyen danışman hocam Sayın Prof. Dr. Hülya Demir'e; tez izleme komitesinde yer alarak çalışmama yoğun katkı sağlayan Sayın Doç. Dr. Şevkiye Şence Türk'e ve Sayın Doç. Dr. Volkan Çağdaş'a teşekkür ederim. Ayrıca başta Prof. Dr. Kauko Viitanen ve Ari Laitala olmak üzere Aalto Üniversitesi Taşınmaz Ekonomisi Programında çalışan tüm araştırmacılara teşekkür ederim.

Tez çalışmamın uygulama bölümüne sağladıkları katkılar sebebiyle Prof. Dr. Kauko Viitanen'e, Dr. Demetrio Muñoz-Gielen'e, Rainer Müller-Jökel'e, Bastian Sell'e, Doç. Dr. Şevkiye Şence Türk'e, Recep Vadi'ye, Hakan Yeşilöz'e, Doç. Dr. Mehmet Çete'ye, Namık Gazioğlu'na, Yrd. Doç. Dr. Kemal Çelik'e, Yrd. Doç. Dr. Esra Demircioğlu'na, Prof. Dr. Erol Köktürk'e, Yrd. Doç. Dr. Şükran Yalpır'a, Prof. Dr. Tahsin Yomralıoğlu'na, Öğr. Gör. Vuslat Salalı'ya ve Doç. Dr. Duygu Gökçe'ye teşekkür ederim.

Tez çalışmam boyunca destekleri ile yanımda olan başta Dr. Deniz Öz Demir olmak üzere tüm arkadaşlarıma teşekkür ederim.

Hayatım boyunca her zaman sonsuz anlayış, sevgi ve özveri ile yanımda olan anneme, babama ve ablama teşekkür ederim.

Son ve en önemli olarak doktora süresince gösterdiği sabrın ve özverinin yanı sıra karşılaştığım tüm zorluklarda yanımda olan ve hiçbir zaman sevgisini ve desteğini esirgemeyen eşim Duygu Yılmaz'a teşekkür ederim.

Haziran, 2016

Ahmet YILMAZ

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
SİMGE LİSTESİ.....	vi
KISALTMA LİSTESİ	vii
ŞEKİL LİSTESİ.....	viii
ÇİZELGE LİSTESİ	ix
ÖZET	xiii
ABSTRACT.....	xv
BÖLÜM 1	
GİRİŞ	1
1.1 Literatür Özeti.....	6
1.2 Tezin Amacı.....	14
1.3 Hipotezler.....	16
BÖLÜM 2	
İMAR UYGULAMASI	17
BÖLÜM 3	
DEĞERLENDİRME VE KARŞILAŞTIRMA.....	26
3.1 Değerlendirme ve Karşılaştırma ile İlgili Kavramlar	26
3.2 Arazi Yönetimi Alanındaki Çalışmalar	31
3.2.1 Arazi İdaresi Değerlendirme Çatkısı	31
3.2.2 Kadastral Şablon.....	32
3.2.3 Arazi Yönetişimi Değerlendirme Çatkısı	33
3.3 İmar Uygulaması Alanındaki Çalışmalar	35
3.4 Bölüm Değerlendirmesi	38

BÖLÜM 4

UYGULAMA	39
4.1 Metodoloji.....	39
4.1.1 Uluslararası Aşama.....	41
4.1.2 Ulusal Aşama.....	47
4.2 İmar Uygulaması Değerlendirme Çatması	49
4.2.1 Politika Düzeyi	50
4.2.2 Yönetim ve Operasyon Düzeyi	60
4.2.3 Dış Etmenler	63
4.2.4 Değerlendirme Süreci	64
4.3 Uluslararası İmar Uygulaması Yaklaşımlarının Değerlendirilmesi.....	68
4.3.1 Türkiye Değerlendirilmesi.....	68
4.3.2 Almanya Değerlendirilmesi.....	100
4.3.3 Japonya Değerlendirilmesi	121
4.3.4 İspanya Değerlendirilmesi.....	160
4.3.5 Finlandiya Değerlendirmesi	178
4.4 Karşılaştırma ve Türkiye için Önerilerin Geliştirilmesi	182
4.4.1 Politika Düzeyi	183
4.4.2 Yönetim ve Operasyon Düzeyi	213
4.4.3 Dış Etmenler Düzeyi	224
4.4.4 Değerlendirme Süreci Düzeyi	229
4.4.5 Bölüm Değerlendirmesi.....	230
4.5 En İyi Uygulamaların Ülkemize Uyarlanması.....	231
4.5.1 Ülkemizde Değer Esaslı İmar Uygulaması Yaklaşımı.....	232
4.5.2 Değer Esaslı İmar Uygulaması Modeli	267
4.5.3 Bölüm Değerlendirmesi.....	287

BÖLÜM 5

SONUÇLAR VE ÖNERİLER.....	293
5.1 Hipotezlerin Değerlendirilmesi.....	295
5.2 Tez Çalışmasının Sonuçları	300
5.3 Öneriler	302

KAYNAKLAR.....	303

EK A

ANKET FORMU.....	318

EK B

DERİNLEMESİNE GÖRÜŞME FORMU.....	331

ÖZGEÇMİŞ.....	334

SİMGE LİSTESİ

AHKP	Altyapı harcamalarına katılma payı
D_{iA}	İmar adalarında kısıtsız imar parseline ayrılan kısmın değeri
D_k	Katılım değeri
D_t	Tahsis değeri
DA	Değer artışı
D_t'	Dağıtım esas tahsis değeri
DK_m	Maliklerin değer kazanım payı
DO_p	Parsel dağıtım oranı
DO_{uyg}	Uygulama dağıtım oranı
F_{uyg}	Uygulama finansmanı
F_{ui}	Uygulayıcı idare finansmanı
M_{gndae}	Genel nitelikteki donatı alanları edinim maliyeti
M_{uyg}	Uygulama maliyeti
M_{skae}	Sosyal konut alanları edinim maliyeti
M_{yai}	Yerel altyapı hizmetleri inşaa maliyeti
M_{ynda}	Yerel nitelikteki donatı alanları edinim maliyeti
M_{ynda}	Yerel nitelikteki donatı alanları inşaa maliyeti
M_{ym}	Yönetimsel masraflar

KISALTMA LİSTESİ

AB	Avrupa Birliği
AYDÇ	Land Governance Assessment Framework
CBS	Coğrafi Bilgi Sistemi
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
DOPO	Düzenleme Ortaklık Payı Oranı
EİU	En İyi Uygulama
FAİK	Federal Alman İmar Kanunu
FAO	Birleşmiş Milletler Gıda ve Tarım Örgütü
FIG	International Federation of Surveyors (Uluslararası Haritacılar Birliği)
GHA	Genel Hizmet Alanı
GLTN	Global Land Tool Network
IFAD	Uluslararası Tarımsal Kalkınma Fonu
IFPRI	Uluslararası Gıda Politikası Araştırma Enstitüsü
İU	İmar Uygulaması
JICA	Japan International Cooperation Agency (Japonya Uluslararası İşbirliği Ajansı)
JİK	Japan Housing Corporation (Japonya İskân Kurumu)
JİUK	Japon İmar Uygulaması Kanunu
KHA	Kamusal Hizmet Alanı
PILaR	Participatory and Inclusive Land Readjustment
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
TKGM	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
UML	Unified Modeling Language (Birleşik Modelleme Dili)
UNECE	Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomi Komisyonu

ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 4.1 Uygulamaya ait işlem adımları ve sonuçlar	40
Şekil 4.2 İmar uygulaması değerlendirme çatkısı web sitesi	43
Şekil 4.3 Göstergeler ile değerlendirme	44
Şekil 4.4 Olası cevaplar ile değerlendirme	44
Şekil 4.5 Puanlama ile değerlendirme	45
Şekil 4.6 Değerleme işlemleri ve genellikle kullanılan etmenler [164]	157
Şekil 4.7 Değer esaslı imar uygulaması modeli - bölüm 1	268
Şekil 4.8 Değer esaslı imar uygulaması modeli - bölüm 2	269
Şekil 4.9 Değer esaslı imar uygulaması modeli - bölüm 3	270

ÇİZELGE LİSTESİ

	Sayfa
Çizelge 3.1 Arazi yönetimi değerlendirme çalışmaları [93]	30
Çizelge 3.2 Kadastral şablon 2.0	33
Çizelge 4.1 İmar uygulaması değerlendirme katkıları	49
Çizelge 4.2 Arsa politikası boyutu	54
Çizelge 4.3 Yasal boyut	56
Çizelge 4.4 Finansal boyut	58
Çizelge 4.5 Sosyal boyut	60
Çizelge 4.6 Proje yönetim boyutu	61
Çizelge 4.7 Teknik esaslar boyutu	63
Çizelge 4.8 Dış etmenler düzeyi	64
Çizelge 4.9 Değerlendirme süreci düzeyi	65
Çizelge 4.10 İmar uygulaması değerlendirme katkıları	66
Çizelge 4.11 Arsa politikası boyutu ülke uzmanları değerlendirmesi	77
Çizelge 4.12 Arsa politikası boyutu Türkiye değerlendirmesi	78
Çizelge 4.13 Yasal boyut ülke uzmanları değerlendirmesi	82
Çizelge 4.14 Yasal boyut Türkiye değerlendirmesi	83
Çizelge 4.15 Finansal boyut ülke uzmanları değerlendirmesi	87
Çizelge 4.16 Finansal boyut Türkiye değerlendirmesi	87
Çizelge 4.17 Sosyal boyut ülke uzmanları değerlendirmesi	89
Çizelge 4.18 Sosyal boyut Türkiye değerlendirmesi	90
Çizelge 4.19 İmar uygulaması uygulayıcı idareler teknik personel sayıları	91
Çizelge 4.20 Proje yönetimi boyutu ülke uzmanları değerlendirmesi	92
Çizelge 4.21 Proje yönetimi boyutu Türkiye değerlendirmesi	93
Çizelge 4.22 Teknik esaslar boyutu ülke uzmanları değerlendirmesi	95
Çizelge 4.23 Teknik esaslar boyutu Türkiye değerlendirmesi	96
Çizelge 4.24 Dış etmenler düzeyi ülke uzmanları değerlendirmesi	99
Çizelge 4.25 Dış etmenler düzeyi Türkiye değerlendirmesi	99
Çizelge 4.26 Değerlendirme süreci düzeyi ülke uzmanları değerlendirmesi	100
Çizelge 4.27 Değerlendirme süreci düzeyi Türkiye değerlendirmesi	100
Çizelge 4.28 Arsa politikası boyutu Almanya değerlendirmesi	106
Çizelge 4.29 Yasal boyut Almanya değerlendirmesi	109
Çizelge 4.30 Finansal boyut Almanya değerlendirmesi	112
Çizelge 4.31 Sosyal boyut Almanya değerlendirmesi	114
Çizelge 4.32 Proje yönetimi boyutu Almanya değerlendirmesi	115
Çizelge 4.33 Teknik esaslar boyutu Almanya değerlendirmesi	119
Çizelge 4.34 Dış etmenler düzeyi Almanya değerlendirmesi	120

Çizelge 4.35	Değerlendirme süreci düzeyi Almanya değerlendirmesi.....	121
Çizelge 4.36	JİK tarafından gerçekleştirilen tipik bir proje [161].....	126
Çizelge 4.37	Arsa politikası boyutu Japonya değerlendirmesi.....	127
Çizelge 4.38	Japonya’da projelerin dağılımı [157]	130
Çizelge 4.39	Yasal boyut Japonya değerlendirmesi	135
Çizelge 4.40	Japonya’da projelerde finansal kaynak dağılımı [164].....	138
Çizelge 4.41	Değer kazanımına bağlı rezerv alan miktarının hesabı	140
Çizelge 4.42	Finansal boyut Japonya değerlendirmesi.....	142
Çizelge 4.43	Sosyal boyut Japonya değerlendirmesi.....	148
Çizelge 4.44	Proje yönetimi boyutu Japonya değerlendirmesi.....	152
Çizelge 4.45	Teknik esaslar boyutu Japonya değerlendirmesi	158
Çizelge 4.46	Dış etmenler düzeyi Japonya değerlendirmesi	159
Çizelge 4.47	Değerlendirme süreci düzeyi Japonya değerlendirmesi	160
Çizelge 4.48	Arsa politikası boyutu İspanya değerlendirmesi	164
Çizelge 4.49	Yasal boyut İspanya değerlendirmesi.....	168
Çizelge 4.50	Finansal boyut İspanya değerlendirmesi	170
Çizelge 4.51	Sosyal boyut İspanya değerlendirmesi	172
Çizelge 4.52	Proje yönetimi boyutu İspanya değerlendirmesi	173
Çizelge 4.53	Teknik esaslar boyutu İspanya değerlendirmesi.....	175
Çizelge 4.54	Dış etmenler düzeyi İspanya değerlendirmesi.....	177
Çizelge 4.55	Değerlendirme süreci düzeyi İspanya değerlendirmesi	178
Çizelge 4.56	Arsa politikası boyutu Finlandiya değerlendirmesi	179
Çizelge 4.57	Yasal boyut Finlandiya değerlendirmesi	179
Çizelge 4.58	Finansal boyut Finlandiya değerlendirmesi.....	180
Çizelge 4.59	Sosyal boyut Finlandiya değerlendirmesi.....	180
Çizelge 4.60	Proje yönetimi boyutu Finlandiya değerlendirmesi.....	181
Çizelge 4.61	Teknik esaslar boyutu Finlandiya değerlendirmesi	181
Çizelge 4.62	Dış etmenler düzeyi Finlandiya değerlendirmesi	182
Çizelge 4.63	Değerlendirme süreci düzeyi Finlandiya değerlendirmesi	182
Çizelge 4.64	EİU1 karşılaştırması	183
Çizelge 4.65	EİU 1 Türkiye önerileri	184
Çizelge 4.66	EİU 2 karşılaştırması	184
Çizelge 4.67	EİU 2 Türkiye önerileri	185
Çizelge 4.68	EİU 3 karşılaştırması	185
Çizelge 4.69	EİU 3 Türkiye önerileri	186
Çizelge 4.70	EİU 4 karşılaştırması	186
Çizelge 4.71	EİU 4 Türkiye önerileri	187
Çizelge 4.72	EİU 5 karşılaştırması	188
Çizelge 4.73	EİU 5 Türkiye önerileri	188
Çizelge 4.74	EİU 6 karşılaştırması	189
Çizelge 4.75	EİU 6 Türkiye önerileri	190
Çizelge 4.76	EİU 7 karşılaştırması	190
Çizelge 4.77	EİU 7 Türkiye önerileri	191
Çizelge 4.78	EİU 8 karşılaştırması	191
Çizelge 4.79	EİU 8 Türkiye önerileri	192
Çizelge 4.80	EİU 9 karşılaştırması	193
Çizelge 4.81	EİU 9 Türkiye önerileri	194
Çizelge 4.82	EİU 10 karşılaştırması	194
Çizelge 4.83	EİU 10 Türkiye önerileri	194
Çizelge 4.84	EİU 11 karşılaştırması	195

Çizelge 4.85	EİU 11 Türkiye önerileri	196
Çizelge 4.86	EİU 12 karşılaştırması	197
Çizelge 4.87	EİU 12 Türkiye önerileri	197
Çizelge 4.88	EİU 13 karşılaştırması	198
Çizelge 4.89	EİU 13 Türkiye önerileri	198
Çizelge 4.90	EİU 14 karşılaştırması	199
Çizelge 4.91	EİU 14 Türkiye önerileri	199
Çizelge 4.92	EİU 15 karşılaştırma	200
Çizelge 4.93	EİU 15 Türkiye önerileri	200
Çizelge 4.94	EİU 16 karşılaştırması	201
Çizelge 4.95	EİU 16 Türkiye önerileri	201
Çizelge 4.96	EİU 17 karşılaştırması	202
Çizelge 4.97	EİU 17 Türkiye önerileri	202
Çizelge 4.98	EİU 18 karşılaştırması	202
Çizelge 4.99	EİU 18 Türkiye önerileri	203
Çizelge 4.100	EİU 19 karşılaştırması	203
Çizelge 4.101	EİU 19 Türkiye önerileri	204
Çizelge 4.102	EİU 20 karşılaştırması	205
Çizelge 4.103	EİU 20 Türkiye önerileri	206
Çizelge 4.104	EİU 21 karşılaştırması	206
Çizelge 4.105	EİU 21 Türkiye önerileri	207
Çizelge 4.106	EİU 22 karşılaştırması	207
Çizelge 4.107	EİU 22 Türkiye önerileri	208
Çizelge 4.108	EİU 23 karşılaştırması	208
Çizelge 4.109	EİU 23 Türkiye önerileri	208
Çizelge 4.110	EİU 24 karşılaştırması	209
Çizelge 4.111	EİU 24 Türkiye önerileri	209
Çizelge 4.112	EİU 25 karşılaştırması	210
Çizelge 4.113	EİU 25 Türkiye önerileri	210
Çizelge 4.114	EİU 26 karşılaştırması	211
Çizelge 4.115	EİU 26 Türkiye önerileri	211
Çizelge 4.116	EİU 27 karşılaştırması	212
Çizelge 4.117	EİU 27 Türkiye önerileri	212
Çizelge 4.118	EİU 28 karşılaştırması	213
Çizelge 4.119	EİU 28 Türkiye önerileri	213
Çizelge 4.120	EİU 29 karşılaştırması	214
Çizelge 4.121	EİU 29 Türkiye önerileri	214
Çizelge 4.122	EİU 30 karşılaştırması	215
Çizelge 4.123	EİU 30 Türkiye önerileri	215
Çizelge 4.124	EİU 31 karşılaştırması	215
Çizelge 4.125	EİU 31 Türkiye önerileri	216
Çizelge 4.126	EİU 32 karşılaştırması	217
Çizelge 4.127	EİU 32 Türkiye önerileri	217
Çizelge 4.128	EİU 33 karşılaştırması	218
Çizelge 4.129	EİU 33 Türkiye önerileri	218
Çizelge 4.130	EİU 34 karşılaştırması	219
Çizelge 4.131	EİU 34 Türkiye önerileri	219
Çizelge 4.132	EİU 35 karşılaştırması	220
Çizelge 4.133	EİU 35 Türkiye önerileri	220
Çizelge 4.134	EİU 36 karşılaştırması	221

Çizelge 4.135 EİU 36 Türkiye önerileri	222
Çizelge 4.136 EİU 37 karşılaştırması	222
Çizelge 4.137 EİU 37 Türkiye önerileri	223
Çizelge 4.138 EİU 38 karşılaştırması	224
Çizelge 4.139 EİU 38 Türkiye önerileri	224
Çizelge 4.140 EİU 39 karşılaştırması	225
Çizelge 4.141 EİU 39 Türkiye önerileri	225
Çizelge 4.142 EİU 40 karşılaştırması	226
Çizelge 4.143 EİU 40 Türkiye önerileri	226
Çizelge 4.144 EİU 41 karşılaştırması	227
Çizelge 4.145 EİU 41 Türkiye önerileri	227
Çizelge 4.146 EİU 42 karşılaştırması	228
Çizelge 4.147 EİU 42 Türkiye önerileri	228
Çizelge 4.148 EİU 43 karşılaştırması	229
Çizelge 4.149 EİU 43 Türkiye önerileri	229
Çizelge 4.150 EİU 44 karşılaştırması	230
Çizelge 4.151 EİU 44 Türkiye önerileri	230
Çizelge 4.152 Değer esaslı imar uygulaması yaklaşımları	238
Çizelge 4.153 Tahsis alanının hesaplanması	254
Çizelge 4.154 Eşdeğerlik uygulamalarında kesinti oranları	255
Çizelge 4.155 Uygulamada tanımlı işlemler derinlemesine görüşme sonuçları.....	257
Çizelge 4.156 İU ile karşılanacak maliyetler derinlemesine görüşme sonuçları.....	259
Çizelge 4.157 İU’da maliyetin karşılanması derinlemesine görüşme sonuçları.....	263
Çizelge 4.158 İU’da değer artışının kullanımı derinlemesine görüşme sonuçları.....	265
Çizelge 4.159 Değer esaslı imar uygulaması yaklaşımı	266
Çizelge 4.160 Minimum imar parselinden küçük parsellerde çözüm örneği	278
Çizelge 4.161 Hisse çözümlemesi örneği	280
Çizelge 4.162 Hisse çözümlemesi ödemelerinin hesaplanması.....	280
Çizelge 4.163 Denkleştirme uygulaması – düzenleme öncesi.....	282
Çizelge 4.164 Minimum imar parselinden küçük hisseli parsellerde hesaplamalar.....	282
Çizelge 4.165 Denkleştirme uygulaması hesaplamaları	283

ÖZET

İMAR UYGULAMASI DEĞERLENDİRME ÇATKISININ OLUŞTURULMASI VE DEĞER ESASLI UYGULAMA MODELİNİN ÜLKEMİZE UYARLANMASI

Ahmet YILMAZ

Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Doktora Tezi

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Hülya DEMİR

İmar uygulaması (İU) kırsal alandan kentsel alana dönüşümde şehir altyapısını sağlayarak imar planlarını gerçekleştiren ve birçok ülkede kullanılan önemli bir yöntemdir. Teorik olarak diğer arazi edinim yöntemlerine (kamulaştırma ve isteğe bağlı sınır düzeltmeleri) kıyasla imar uygulaması daha iyi bir arazi yönetimi sağlamaktadır. Ancak pratikte her ne kadar yöntemin amacı ve işlem süreci benzer olsa da, yöntemin kullanıldığı ülkelerde imar uygulamasının gerçekleştirilmesinde sağlanan başarı düzeyleri farklılık göstermekte ve yalnızca birkaç ülke imar uygulamasının avantajları kullanılabilir. Diğer ülkelerde ise yöntem henüz tanımlanmamış ya da elde edilen başarı ve kullanım düzeyi beklentilerin altında kalmıştır. Bu durum imar uygulamasında kapsamlı bir değerlendirmeye olan ihtiyacı ortaya koymaktadır. Ancak, imar uygulaması konusunda bu güne kadar yapılan çalışmalar yöntemin uygulaması ile ilgili değerlendirilme yapmak yerine çoğunlukla yöntemin temel esaslarına, avantajlarına, dezavantajlarına ve ülke profilleri gibi temel bilgilerine odaklanmaktadır.

Son yıllarda araştırmacılar, arazi yönetimi alanında değerlendirme çalışmalarına artan bir ilgi göstermektedir. Bu çalışmalar özellikle arazi idaresi ve arazi yönetimi kapsamında sistematik bir değerlendirme ve karşılaştırma metodolojisi oluşturmak üzere evrensel bir çaba ve araştırma birlikteliği ortaya koymaktadır. Arazi idaresi ve arazi yönetimi değerlendirme konularında bu kadar ilgi görmektedirken imar uygulaması kapsamında uluslararası literatür, küresel çapta kabul gören bir değerlendirme ya da karşılaştırma metodolojisi oluşturmada ve bir araştırma birlikteliği kurmada başarısız olmuştur.

Üzerinde anlaşılan bir değerlendirme metodolojisinin olmaması araştırmacıların değerlendirme ve karşılaştırma çalışmalarında farklı değerlendirme ve başarı ölçütlerini kullanmalarına ve ortak bir kavram olmadan yöntemin farklı boyutlarına odaklanmalarına sebep olmuştur.

Bu tez çalışmasının amacı uluslararası imar uygulaması yaklaşımları incelenerek ülkemizde imar uygulaması yönteminin iyileştirilmesidir. Bu amaçla imar uygulaması yaklaşımlarının sistematik olarak değerlendirmesini ve karşılaştırmasını sağlayacak metodoloji -imar uygulaması değerlendirme çatkısı- oluşturulmuştur. Bu çatki kullanılarak yapılan değerlendirme ve karşılaştırma çalışmaları ile imar uygulaması yönteminin ülkemizdeki etkinliğinin artırılması için gerekli olan eylemler tespit edilmiş ve ülkemize uyarlanması irdelenmiştir. Sonuç olarak ülkemizde maliyet karşılama ve değer kazanımı araçları ile birçok en iyi uygulamanın ülkemize uyarlanmasını içeren bir değer esaslı imar uygulaması modeli geliştirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: İmar uygulaması, değerlendirme çatkısı, maliyet karşılama, değer kazanımı.



ABSTRACT

DEVELOPMENT OF THE EVALUATION FRAMEWORK FOR LAND READJUSTMET AND ADAPTATION OF A VALUE-BASED LAND READJUSTMENT MODEL TO TURKEY

Ahmet YILMAZ

Department of Geomatic Engineering

Phd Thesis

Advisor: Prof. Dr. Hülya DEMİR

Land readjustment (LR) is an important technique used in a variety of countries to realize the development plans by converting rural land into urban land and providing city infrastructure. Comparing to other land assembling methods (e.g., expropriation, and voluntarily boundary exchange), LR provides a better land management in theory. However, in practice, although the aim and the process are similar around the world, countries have different degrees of success in application of the LR and only a few countries succeed using the positives of LR. For the others, the procedure is still not introduced or the usage and success levels are far behind the expectations, which reveals the need for a comprehensive evaluation. The research to date on LR has generally tended to focus on describing the main concepts such as the usage, principles, advantages and disadvantages of the existing LR implementations rather than evaluating their implementation.

Recently, researchers have shown an increased interest for the development of the evaluation frameworks in land management domain. These studies put in a global effort to establish an accepted systematically evaluation methodology, and a research cooperation especially on land administration and land governance. While land administration and land governance attracts that much attention on evaluation, the literature failed to establish an internationally accepted methodology and a research cooperation for a global evaluation mechanism for LR. Lack of an agreed methodology

resulted in academicians using various criteria or success factors to evaluate and compare LR systems and concentrate on different aspects without a common concept.

The purpose of this thesis is to improve the performance of the Turkish land readjustment method by examining the international application of the LR approaches. For this aim, a methodology that will enable systematic evaluation and comparison of LR approaches - an evaluation framework for land readjustment- has been established. By using the evaluation and comparison studies that are based the evaluation framework, the actions which are necessary for improving efficiency of the Turkish LR strategies have been identified and their adaptation have been analyzed. As a result, a value-based land readjustment model, which includes cost recovery and value capture tools and adaptation of various best practices have been generated.

Keywords: Land readjustment, evaluation framework, cost recovery, value capture.



BÖLÜM 1

GİRİŞ

Dünyadaki insanların yarısı kentsel alanlarda yaşamakta ve içinde bulunduğumuz yüzyılın yarısı itibari ile bu oranın % 70 seviyelerine ulaşması beklenmektedir. Dünyadaki kentsel nüfus artış oranının % 95'inden daha fazlasını geliştirmekte olan ülkeler oluşturmaktadır. Bu ülkelerde; 2000 ile 2030 yılları arasında kentsel nüfusun 2 katına, yapı alanlarının ise 3 katına çıkması beklenmektedir [1]. Ülkemizde de bu oranlar geliştirmekte olan ülkelerden farklı değildir. Ülkelerin dünya nüfusu içerisindeki payı itibariyle yapılan sıralamada Türkiye 1950 yılında 21'inci sıradayken, 1975 yılında 20'inci sıraya ve 2010 yılında ise 18'inci sıraya yükselmiştir. Artan nüfus, özellikle 1950 sonrasında kentsel alanlarda toplanmaya başlamıştır. 1927 yılında toplam nüfusun sadece %24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bu oran 1950 yılında %25'e, 1980 yılında %43,9'a ve 2010 yılında %75,5'e [2] ve 2016 yılında ise 92,1'e yükselmiştir.

Dünyada ve ülkemizde kentsel alan üretiminde üç temel yöntem kullanılmaktadır. Bunlar; kamulaştırma yoluyla yapılan uygulamalar, maliklerin isteği üzerine parsel bazında yapılan uygulamalar ve imar uygulamasıdır (3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18'inci maddesi ve ilgili yönetmelikler gereğince yapılan uygulamalar).

Kamulaştırma yoluyla yapılan uygulamalar; yüksek uygulama maliyeti, iyeliğin devamlılığının sağlanamaması ve eşitlik bakımından sorunlar barındırmaktadır.

İsteğe bağlı uygulamalar ise bütüncül olmaktan daha çok parsel bazında gerçekleşmekte ve yoğun kentsel alan gereksinimini karşılamada yetersiz kalmaktadır. Bu sebeplerle, dünyada kentsel alan üretiminde genel olarak kabul edilen en verimli yöntem imar uygulamasıdır. İmar uygulamasının diğer yöntemlere göre daha bütüncül, eşitlikçi ve kamusal alanların ediniminde daha ekonomik olması yöntemin avantajlarını oluşturmaktadır.

İmar uygulaması; kentsel arsa üretimi amacıyla bir grup parselin bir araya getirilmesi ile bütünleşik olarak planlandığı, parsellendiği, maliyetin karşılanması için bazı parsellerin satıldığı ve kalan alanın maliklere dağıtıldığı yönetim ve finansman tekniğidir [3], [4].

Geçtiğimiz yüzyılda imar uygulaması, özellikle gelişmiş ülkelerde yıllar boyunca planlı kentsel gelişmeyi ve savaşlarla, doğal afetlerle ve yüksek kentleşme oranlarıyla karşı karşıya kalan ülkelerde altyapısı tamamlanmış kentsel alan üretimini sağlayarak başarısını kanıtlamıştır. Yöntemin bu başarısı farklı ülkelerin kentsel alan sorunlarını çözmek üzere yöntemi ilk defa ya da daha verimli kullanma çabalarını arttırmaktadır. Bu kapsamda en güncel olarak Hollanda, Sırbistan, Güney Kıbrıs gibi ülkelerde imar uygulamasının tüzel altyapısının oluşturulmasına yönelik çalışmalar halen devam etmektedir. Bu ülkelere ek olarak imar uygulamasının başarısının gelişmekte olan ülkelerde de sağlanabileceği düşüncesi ile Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Programı (UN-Habitat) altında yer alan GLTN (Global Land Tool Network) tarafından öncelikli araştırma ve inovasyon konusu olarak kabul edilen 18 “toprak aracından” (land tool: arazi idaresi ve yönetimi altında bir sorunu çözmek için kullanılan pratik yol) bir tanesi olarak uygun görülmüştür. Böylelikle imar uygulaması 2011 yılı itibariyle UN-Habitat’ın odaklandığı başlıca konulardan biri haline gelerek yalnızca gelişmiş ülkelerde değil hukuk ve arazi sisteminin olmadığı gelişmekte olan ülkeler de kullanılmak üzere çalışmalar yürütülmektedir.

Teorik olarak imar uygulaması yaygın toprak düzenleme yöntemlerinden daha iyi bir arazi yönetimi sağlasa da pratikte ülkelerin imar uygulaması ile sağladıkları başarı ve yöntemin kullanım düzeyi farklılık göstermektedir. Yöntem, farklı ekonomik ve gelişmişlik düzeyine sahip bazı ülkelerde başarılı ile uygulanmakta iken bazı ülkelerde de beklentilerin altında kalarak etkili ve yaygın bir şekilde kullanılamamaktadır.

Ülkemiz de imar uygulamasının etkili ve yaygın bir şekilde uygulanmadığı ülkeler arasındandır. Ülkemizde halen diğer toprak düzenleme araçları yaygın bir şekilde kullanılmaktadır. Bu sorun 2009 yılında gerçekleştirilen Kentleşme Şurasında da vurgulanarak “tüm belediyelerin arsa üretimini, İmar Kanununun 18’inci maddesi uyarınca imar uygulaması yaparak gerçekleştirmelerinin sağlanması” arsa politikalarına yönelik hedeflerden biri olarak belirlenmiştir [5]. Ancak, her ne kadar yöntemin yaygınlaştırılarak kentsel alan üretiminde öncü araç haline getirilmesi planlansa da ülkemizde imar uygulamasının mevcut finansman yapısı etkili ve dolayısıyla da yaygın olarak gerçekleştirilmesini engellemektedir.

Kentsel alandan sağlanan konut alanının ya da imar hakkının planlamanın izin verdiği ölçüde ve belirli maliyet ve emek harcamaları yapılarak üretilmesi mümkündür. Ancak, ülkemizde bu emeğin ve maliyetin çoğunu belediyeler karşılamaktadır. Bu sebeple de yoğun kentsel alan gereksinimi, en verimli yöntem olan imar uygulamasının kullanılması durumunda dahi belediyelerin uygulama ve altyapı maliyetlerini karşılamasını zorlaştırmaktadır. Ülkemizde genellikle kentsel alan üretiminde altyapı hizmetlerinin sağlanması maddi olanaksızlıklar sebebiyle geniş zamana yayılmakta, çevresel ve tüzel açıdan kentsel alan vasfındaki taşınmazların konut yapımına hazır biçimde fiziksel değişimi uzun zaman almaktadır.

Ülkemizde imar uygulamasıyla taşınmazlar, kadastral parselden, imar parseline dönüşmektedir. Bu dönüşüm, taşınmazın değerinde değişime sebep olmaktadır. Bu değişimin en büyük sebebi topraktan elde edilecek doğal ürünün (Türk Medeni Kanunu 685'inci madde) vasfının değişimi ve parselin teknik altyapı ve sosyal donatı alanlarına erişiminin sağlanmasıdır. Bu açıdan bakıldığında imar uygulamasıyla taşınmazlarda meydana gelen değer artışında taşınmaz sahiplerinin emek ve tasarrufu bulunmamaktadır. Kıt olan kentsel arsanın üretilmesi ile bireyler arasında fiyat mekanizması yoluyla rekabet ortaya çıkmakta, dolayısıyla arsa değerleri ve karlılık artmaktadır. Kentsel arsanın kıt bir kaynak haline gelmesi, kentsel nüfus artışının bir sonucu olarak, kentsel alan üretimi ise kamu emek ve yatırımlarıyla sağlanmaktadır. Bu kapsamda malikler bu kıt kaynağa yalnızca sahip olmalarından dolayı kar elde etmektedir. Özetle, kentsel arsanın değer artışını toplumun nüfus artışı ve kamunun planlama kararları oluşturmakta iken bu değer artışından faydalanan kesim taşınmaz sahipleri olmaktadır. Bu kapsamda kamu yatırımları sonucunda oluşan değer artışının kamuya döndürülmesi rasyonel bir hareket olacaktır. Henry George, "Progress and Poverty" isimli kitabında [6] kamusal yatırımın kamuya geri döndürülmesi gerekliliğini: "Bir toprağın değerinde kamu tarafından yapılan bir yatırım ile artış olduysa; rant, kamu gelirinin en mantıklı kaynağıdır" şeklinde ifade etmiştir. Yüzyıllar boyunca kamu ve toplum eylemleri sonucunda ortaya çıkan kazanılmamış değer artışının kamuya döndürülmesinde çok sayıda teknik kullanılmaktadır. Tüm bu teknikleri ve yöntemleri kapsayan ana terim "değer kazanımıdır" (value capture). Değer kazanımını vergi ve harçlar ile diğer yöntemler [7]; projenin yeni yapılan ya da var olan taşınmazlara uygulanması, projelerdeki kazanım zamanı ve aktör grubu [8]; toprak vergisi, değer kazanımı ve maliyet karşılama [9], artı değer kazanımı, değer kazanımı ve maliyet karşılama [10] olarak sınıflandırmak

mümkündür. Sınıflandırmadan bağımsız olarak ele alındığında taşınmaz vergileri, maliyetlerin geliştiriciye yüklenmesi (developer exactions) ve etki ücreti (development/impact fees); etkilenme harcı (special assessment, ülkemizde altyapı harcamalarına katılım harcı); değerlenme harcı (betterment tax; ülkemizde şerefiye ya da değerlenme resmi); vergi artışıyla finansman (tax increment financing) ve kamunun uzun dönem arazi kiralaması (public land leasing) yöntemleri ön plana çıkmaktadır.

Ülkemizde ise imar uygulamasında değer kazanımı uygulama sırasında ve altyapı hizmetlerinin gerçekleştirilmesinden sonra olmak üzere iki farklı süreçte gerçekleşmektedir. Uygulama sırasında değer kazanımı; düzenlemeye giren parsellerden, düzenleme nedeniyle oluşan değer artışının karşılığı olarak eşit oranda DOP kesilerek kamu hizmetlerine ayrılan yerlerin alansal olarak kazanılması ile sağlanmaktadır. Bu uygulamada taşınmazlarda meydana gelen değer artışının yalnızca düzenleme ortaklık payına yani sosyal ve teknik altyapı alanları için yapılacak kesinti miktarına bağlı olduğu kabul edilmektedir. Oysa farklı uygulama alanlarında kamusal hizmetlere ayrılan alanların nitelik bakımından farklılık göstermesi ya da uygulama alanında kentsel alana olan gereksinimin farklı olması gibi daha birçok ölçüt değer artışının farklılaşmasında etkilidir. Ayrıca eşit ya da benzer DOP kesintisi uygulanan alanlarda değer artışları farklılık gösterebilmektedir. Tüzeye göre düzenlemeye giren her bir taşınmazın, üretilen donatı alanlarından eşit oranda etkilendiği ve değer artışının tüm taşınmazlar için aynı oranda olduğu varsayılmakta ve tüm taşınmazlardan aynı miktarda toprak kesintisi yapılmaktadır. Bu durum malikler açısından adil olmayan bir uygulama yapılmasına sebep olmaktadır. Her 1 m² toprak, sosyal ve teknik altyapı alanlarının üretilmesi için aynı oranda katkı sağlarken uygulama sonrasında parsellerin farklı konum ve imar planı fonksiyonları olması sebebi ile değer artışları farklı olmaktadır. Alansal olarak eşit kesinti yapılan uygulamalarda değer artışlarının farklılaşması sebebiyle maliklerin uygulama sonrasındaki kazanımları da farklılık göstermektedir. Altyapı hizmetlerinin gerçekleştirilmesinden sonra ise faydalanan maliklerden altyapı harcamalarına katılma payı alınmasıyla değer kazanımı sağlanmaktadır. Bu hali ile ülkemizde değer kazanımı genellikle toplama kaybına konu olarak verimli olmayan bir maliyet karşılama yöntemi olarak kullanılmaktadır.

Bu sebeple de mevcut tüze; imar uygulaması ile ortaya çıkan değer tespiti ve kamu tarafından kazanımı konusunda yetersizdir. Buna ek olarak uygulamaların alan esasına göre gerçekleştirilmesi ve taşınmaz değerlerin sorgulanmaması, malikler arasında tespit

edilemeyen değer farklılıklarına ve değerın aktörler ve malikler arasında adaletsizce dağılmasına sebep olmaktadır. Tüzenin bu yapısı planlamanın baskı gruplarının ektisi altında kalarak kişisel çıkara dayalı bir şehirciliğin aracı haline gelmesine neden olmaktadır. Bu durum çoğu kez uygulamalarının idari mahkemelerde açılan davalar sonucunda iptal edilmesine sebep olmaktadır.

Özet olarak her ne kadar imar uygulaması yaygın toprak düzenleme yöntemlerinden daha iyi bir arazi yönetimi sağlasa da başarılı ülkelerin aksine ülkemizde imar uygulaması malikler arasında eşitliği ve adaleti, altyapısı tamamlanmış kentsel alan üretimini ve finansal verimliliği sağlamak gibi yöntemin uluslararası literatürde öne çıkan artılarını gerçekleştirememektedir. Özellikle de uygulamada taşınmaz değerlerinin yer almaması sonucunda arsa spekülasyonunun önlenememesi, uygulamanın öz finansmanla yürütülememesi, uygulama masraflarının tüm aktörlere dağıtılamaması, uygulamada kamunun değer kazanımının sağlanamaması ve dolaylı olarak sosyal konut üretimi gibi farklı kamusal yatırımlara kaynak aktarılamaması, uygulama görmüş ya da farklı düzenleme araçları ile toprak kesintisine uğramış alanlarda uygulama yapılamaması, altyapı hizmet ve donatı alanlarının uygulama kapsamında gerçekleştirilmesi, harç ve katılım payları gibi değer ile ilişkili ödemelerin tahsil edilememesi, mülkiyetin değer olarak devamlılığının sağlanamaması, hisseli mülkiyetin bağımsız mülkiyete dönüştürülememesi, dağıtım sonucunda değer farklarının hesaplanamaması ve tazmin edilememesi, uygulamada dağıtım aşamasında adaletin sağlanamaması gibi değer ile doğrudan ya da dolaylı olarak ilişkili birçok problem ortaya çıkmaktadır. Bu da diğer mevcut sorunlarla birlikte ülkemizde yöntemin etkili ve yaygın olarak kullanılmasını engellemektedir.

Ülkelerin imar uygulaması ile elde ettikleri başarının ve kullanım düzeylerinin farklılıkları başarı ölçütlerinin, performans göstergelerinin ve kapsamlı bir değerlendirme ve karşılaştırma metodolojisinin geliştirilmesini gerektirmektedir. Ancak, mevcut imar uygulaması literatürü çoğunlukla yöntemin temel esaslarına, avantajlarına, dezavantajlarına ve ülke profilleri gibi temel bilgilere odaklanmaktadır. Literatürde yöntemin başarı ölçütlerini irdeleyen ya da yöntemin iyileştirilmesi amacıyla karşılaştırma yapan çalışmalar bulunsa da uluslararası kapsamda sistematik bir değerlendirme ve karşılaştırmayı olanaklı kılacak bir yaklaşım ya da metodoloji bulunmamaktadır. Oysa sistematik bir değerlendirme metodolojisi, yöntemin ilk defa tanımlanması ya da iyileştirilmesine yönelik girişimlere içerik geliştirmek üzere ülkelerin

güçlü ve zayıf yönlerinin tespit edilmesi ve başarılı ülkelerin başarıya ulaşmadaki araç, yöntem ve süreçlerinin irdelenerek en iyi uygulamaların diğer ülkelere uyarlanması bakımından gereklidir.

İmar uygulamasının temel arazi yönetimi aracı olarak benimsenmediği ya da elde edilen sonuçların beklentilerin altında olduğu ülkelerde, sistematik bir değerlendirme yapılarak geliştirilmesi gereken performans açıkları ve çözülmesi gereken problemler irdelenmelidir. Bu amaca ulaşmak üzere, ülkelerin mevcut imar uygulaması yöntemlerini değerlendirmeleri ve ideal ya da başarılı imar uygulaması yaklaşımlarıyla karşılaştırarak iyileştirme gereken performans açıklarını tespit etmesi gerekmektedir. İmar uygulamasının başarılı ülkelerde nasıl daha verimli uygulandığı tespit edilerek, elde edilen sonuçlar, yöntemin ilk defa kullanılacağı ya da iyileştirme çalışmalarının yürütüleceği ülkelerde dikkate alınabilir.

1.1 Literatür Özeti

Literatür araştırması kapsamında imar uygulaması konusunda yapılan çalışmalar aşağıda herhangi bir üstünlük gözetilmeksizin aşağıda verilmiştir.

- Archer, R., (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.

Archer tarafından yapılan çalışmanın [3] amacı Tayland’a imar uygulaması yönteminin tanıtılması ve yöntemin adaptasyonu için gerekenlerin tartışılmasıdır. Çalışmada imar uygulaması yönteminin temelleri, çalışma prensibi, temel özellikleri ve başarı ölçütleri irdelenmiştir. Yöntemin kavramsal özelliklerinin verilmesinden sonra Tayland ülkesinde kullanımı ile sağlanacak fayda, uygulama esasları ve yöntemin adaptasyonu ile ilgili teknik işlemler tartışılmıştır.

- Agrawal, P., (1999). “Urban Land Consolidation: a Review of Policy and Procedures in Indonesia And Other Asian Countries”, GeoJournal, 49(3): 311-322.

Agrawal tarafından yapılan çalışmada [11], Japonya, Kore, Tayland ve Malezya’da gerçekleştirilen imar uygulaması yöntemleri karşılaştırmıştır. Bu karşılaştırmada dört ana düzey altında oluşturulan yirmi ölçüt kullanılmıştır. Çalışma kapsamında imar uygulamasının temel özellikleri ile teknik, sosyal, ekonomik ve toplumsal boyutu irdelenmiştir. Çalışmada Dünya Bankası tarafından mülkiyet hakkı olmayan maliklerin

korunması için geliştirilen politikalar, Endonezya’ da uygulanan imar uygulaması kapsamında irdelenmiştir. Bu irdeleme sonucunda performans açıkları ortaya konarak imar uygulaması projeleri için öneriler geliştirilmiştir.

- Larsson, G., (1997). “Land Readjustment: A Tool For Urban Development”, Habitat International, 21(2): 141-152.

Larsson tarafından yapılan çalışmada [12] imar uygulaması yöntemi tanıtılarak Almanya, Fransa, Japonya ve Batı Avustralya’daki kullanımı irdelenmiştir. Bu ülkeler kapsamında yapılan karşılaştırma işleminde herhangi bir ölçüt belirtilmeden imar uygulaması kavramsal olarak karşılaştırılmıştır. Bu karşılaştırmaya bağlı olarak da yöntemin avantajları, problemleri ve geliştirilebilmesi için gereklilikler tartışılmıştır.

- Sorensen, A., (2000). “Conflict, Consensus or Consent: Implications of Japanese Land Readjustment Practice for Developing Countries”, Habitat International, 24(1): 51-73.

Sorensen tarafından yapılan çalışmada [13], imar uygulaması yönteminin Asya ülkelerine aktarımı amacıyla Japonya’da uygulanan imar uygulaması modeline ait esaslar ve özellikle de başarısız olunan konular irdelenmiştir. Çalışmada Japon imar uygulamasına ait detaylar verilerek diğer ülkelerde yöntemin adaptasyonunda dikkat edilmesi gereken özellikler Japonya’da gerçekleştirilen imar uygulaması örnekleri üzerinden açıklanmıştır.

- Sorensen, A., (2000). “Land Readjustment and Metropolitan Growth: An Examination of Suburban Land Development and Urban Sprawl in The Tokyo Metropolitan Area”, Progress in Planning, 53(4): 217-330.

Sorensen tarafından yapılan çalışmanın [14] amacı imar uygulaması ile kentsel gelişmenin ve kentsel yayılmanın kent ölçeğinde incelenmesidir. Çalışmada böylelikle Japonya’da imar uygulamasının şehir planlaması ve kentleşme bakımından öneminin anlaşılabilceği belirtilerek örnek Japon imar uygulaması projeleri kentleşme ve kentsel yayılma bakımından irdelenmiştir.

- Karki, T.K., (2004). “Implementation Experiences of Land Pooling Projects in Kathmandu Valley”, Habitat International, 28(1): 67-88.

Karki tarafından yapılan çalışmada [15], imar uygulamasının arazi yönetimindeki önemi irdelenerek temel özellikleri verilmiştir. Çalışmada Nepal’in Katmandu Vadisinde gerçekleştirilen imar uygulaması projesi ile ilgili detaylar verilerek uygulamanın artıları, eksileri ve bu projelerden elde edinilen deneyim paylaşılmıştır.

- Lin, T.C., (2005). “Land Assembly in a Fragmented Land Market Through Land Readjustment”, *Land Use Policy*, 22(2): 95-102.

Lin tarafından yapılan çalışmada [16], parçalanmış kent çeperinde konumlu arazilerde toprak düzenlemesinde imar uygulamasının avantajları uluslararası literatür üzerinden irdelenmiştir. Bu kuramsal temel, Tayvan’da gerçekleştirilen örnek proje üzerinden tartışılmıştır.

- Home, R., (2007). “Land Readjustment as a Method of Development Land Assembly: a Comparative Overview”, *Town Planning Review*, 78: 459-484.

Home tarafından yapılan çalışmada [17] imar uygulaması yöntemine ait temeller ve uygulamanın farklı ülkelere transferi irdelenmiştir. Ayrıca farklı ülkelerin imar uygulaması deneyimleri, yöntemin adaptasyonu ve başarı ölçütleri ve farklı arazi edinim durumlarında uygulanma potansiyeli araştırılmıştır.

- Li, L.H., ve Li, X., (2007). “Land Readjustment: An Innovative Urban Experiment in China”, *Urban Studies*, 44(1): 81-98.

Li ve Li tarafından yapılan çalışmada [18], imar uygulaması ile ilgili temel kavramlar, sorunlar ve yöntemin güçlü yönleri irdelenmiştir. Çalışmada imar uygulamasının yeni kurumsal iktisat ve işlem maliyeti teorisi kapsamında kentsel yenilemede kullanımı Çin’in iki farklı şehrindeki örnek projeler üzerinden irdelenmiştir.

- Türk, Ş.Ş., (2007). “An Analysis on the Efficient Applicability of the Land Readjustment (LR) Method in Turkey”, *Habitat International*, 31(1): 53-64.

Türk tarafından yapılan çalışmada [19] imar uygulamasının Japonya, Almanya ve Uzak Doğu ülkelerinde başarılı olarak uygulanmakta iken ülkemizde başarı sağlanamadığı belirtilmiştir. Bu sebeple çalışmada ülkemizde imar uygulamasında başarı sağlanması için yedi temel başarı ölçütü uluslararası literatür üzerinden irdelenerek ülkemizdeki mevcut durum tartışılmıştır.

- Krabben, E.V.D. ve Needham, B., (2008). “Land Readjustment for Value Capturing: a New Planning Tool for Urban Redevelopment”, *Town Planning Review*, 79: 651-672.

Yapılan çalışmanın [20] amacı; kentsel yenileme amaçlı imar uygulaması projelerinde değer kazanımının irdelenmesidir. Çalışmanın uygulama bölümünde Hollanda’dan Breda, Arnhem ve Schiedam bölgelerinde uygulanmış projeler incelenmiştir. Çalışmada Hollanda’da kullanılan kentsel alan üretim yöntemi (belediyenin tüm bölgeyi satın alarak

-gerekli olduğunda kamulaştırma yaparak- proje geliştirdikten sonra satışa sunması) hakkında bilgiler verilmiş, karşılaşılan sorunlar ele alınmış ve imar uygulaması ile karşılaştırılmıştır. İmar uygulamasının en önemli özelliğinin; proje öncesi değerleri esas alarak uygulamaya başlaması ve diğer araçlara göre uygulama sonrası tüm aktörlerin kazançtan pay sağlaması olarak vurgulanmıştır. Ayrıca Hollanda’da kentsel alan üretiminde mali olanakların geliştirilmesi için yeni planlama araçlarının düşünülmesi gerektiği ve imar uygulamasının bunlardan biri olabileceği belirtilmiştir.

• Türk, Ş.Ş., (2008). “An Examination for Efficient Applicability of the Land Readjustment Method at the International Context”. *Journal of Planning Literature*, 22(3): 229-242.

Yapılan çalışmanın [21] amacı; uluslararası literatür çerçevesinde imar uygulamasında başarı ölçütlerinin irdelenmesidir. Çalışmada ayrıca imar uygulaması yönteminin verimli olarak uygulanmadığı ülkelerde kullanılan modellerin daha verimli hale gelmesi için hangi yönlerinin geliştirilmesi gerektiği irdelenmiştir. Çalışma kapsamında; Japonya, Almanya, Fransa, İsveç, Avusturalya, Güney Kore, Hindistan, Tayvan, Endonezya ve Nepal ülkelerinin imar uygulaması yöntemleri incelenmiş ve imar uygulamalarının verimli yürütülmesi için gereklilikler 9 başlık altında toplanarak uluslararası literatürden edinilen sonuçlar verilmiştir.

• Çete, M., (2010). “Turkish Land Readjustment: Good Practice in Urban Development”, *Journal of Urban Planning and Development*, 136(4): 373-380.

Çete tarafından yapılan çalışmanın [22] amacı ülkemizde gerçekleştirilen imar uygulaması yönteminin, kentsel alan üretimindeki öneminin, temel prensiplerinin, başarı ölçütlerinin ve güçlü ve zayıf yönlerinin tartışılmasıdır. Bu kapsamda ülkemizde imar uygulamasının güçlü yönleri olarak imar planlarının kapsamlı ve hızlı uygulanması, artan kentsel nüfusa kentsel alan sağlaması, masrafların ve karların diğer yöntemlere göre daha adil paylaşımı, mülkiyetin devamlılığının sağlanması, parsel şekil ve alanlarında gelişim sağlanması, kamusal alanın bedelsiz edinimi ve kadastral haritaların revizyonunun sağlanması belirtilmiştir.

• Türk, Ş.Ş., ve Altes, W.K.K., (2010). “How Suitable is LR for Renewal of Inner City Areas? An Analysis for Turkey”, *Cities*, 27(5): 326-336.

Türk ve Altes tarafından yapılan çalışmanın [23] amacı imar uygulamasının kentsel yenilemede kullanımının araştırılmasıdır. Çalışmada imar uygulaması yöntemi

geleneksel kentsel yenileme yöntemleriyle karşılaştırılmıştır. Çalışmada kentsel yenileme ve imar uygulaması kapsamında kırk üç belediye ile anket çalışması yapılarak kentsel yenilemenin başarı ölçütleri tespit edilerek örnek proje alanlarında başarı ölçütlerinin sağlanma durumu irdelenmiştir.

- Türk, Ş.Ş., ve Altes, W.K.K., (2010). “Potential Application of Land Readjustment Method in Urban Renewal: Analysis for Turkey”, *Journal of Urban Planning and Development*, 137(1): 7-19.

Türk ve Altes tarafından yapılan çalışmanın [24] amacı imar uygulamasının kentsel yenilemede kullanımının Türkiye örneğinde araştırılmasıdır. Çalışmada imar uygulaması ve kentsel yenileme kavramları açıklanarak ülkemizdeki mevcut durum aktarılmıştır. Çalışmada imar uygulamasının kentsel yenilemenin başarı ölçütlerini sağlama durumu ve farklı konut alanlarında gerçekleştirilen kentsel yenileme çalışmalarında kullanılabileceği hipotezlerini test etmek üzere, üç örnek proje kullanılmış ve iki temel anket çalışması yapılmıştır. Anket çalışmasının ilki belediye yöneticileri ve çalışanlarına, diğeri ise örnek projede de yer alan maliklere yapılmıştır.

- Mathur, S., (2012). “Self-Financing Urbanization: Insights from the Use of Town Planning Schemes in Ahmadabad, India”, 31: (308-316).

Yapılan çalışmanın [25] amacı; imar uygulamalarının finansmanı ile ilgili kavram ve hesaplamaları Hindistan, Gucerat’da uygulanan projeler üzerinden sayısal olarak ortaya koyarak literatürde var olan boşluğun doldurulmasıdır. Çalışmada, Hindistan’da uygulanan imar uygulamaları işlem ve hesaplamaları ile detaylı olarak verilmiştir. Çalışmada özellikle imar uygulamalarının finansmanı ve değer kazanımı ile ilgili kavramlar üzerinde durulmuş ve projeler bu kapsamda incelenmiştir. Çalışmada değer esaslı projeler incelenmiş ve imar uygulaması kapsamında değer kazanımının finansal boyutu ortaya konmuştur.

- Mathur, S., (2013). “Use of Land Pooling and Reconstitution for Urban Development: Experiences from Gujarat, India”, *Habitat International*, 38: 199-206.

Yapılan çalışmanın [26] amacı Hindistan’da imar uygulamasının kullanımının incelenerek yöntemin başarı ölçütlerinin vurgulanması ve örnek proje deneyimlerinin aktarılmasıdır. Çalışmada imar uygulaması ile ilgili literatür incelenerek başarı ölçütleri vurgulanmış ve Hindistan’da kullanımı ve mevcut kentsel alan sorunları verilmiştir.

• Yomralıoğlu, T., (1993). A Nominal Asset Value-Based Approach For Land Readjustment and Its Implementation Using Geographical Information Systems, Doktora Tezi, University of Newcastle Upon Tyne.

Yapılan çalışmanın [27] amacı; mevcut imar uygulaması çalışmalarının arazi değerlemesi, karar verme ve bilgi yönetimi konuları ile ilgili otomatik bir sistemin tasarlanması ve geliştirilmesidir. Çalışmada Avusturalya, Tayvan, Japonya, Almanya ve Türkiye’de uygulanmakta olan imar uygulaması yöntemleri kuramsal olarak incelenmiştir. Çalışmanın uygulama bölümünde anket çalışması yapılarak parsel değerine etki eden faktörler ile ağırlıkları belirlenmiş ve nominal taşınmaz değerleri hesaplanmıştır. Ayrıca ölçüt puanları, coğrafi bilgi sistemi (CBS) yardımıyla bulunmuş ve otomatik olarak hesaplamaların yapılabileceği bir arazi bilgi sistemi geliştirilmiştir. Literatür araştırması sırasında yazar tarafından aynı konunun işlendiği [28] ve [29] yayınları da incelenmiştir.

• Yıldız, F., Özkan, G., Yalpir, Ş., Yıldırım, H., Gökmen, A., ve Öztaş, M., (2008). “Alan Düzenleme Ana Uygulama Esaslarının Belirlenmesinde Değer Eşitliğini Esas Alan Modellerin Uygulanması Üzerine Bir Araştırma”, HKM Jeodezi, Jeinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 2(99): 5-14.

Yapılan çalışmanın [30] amacı; eşdeğerlik esasına dayalı, imar planlarının getirdiği değer artışlarını düzenleme bölgesindeki tüm parsellere eşit oranda yansıtabilecek bir modelin araştırılmasıdır. Çalışmada pilot uygulama alanında eşdeğer dağıtım işlemi aynı matematiksel model yapı içinde farklı yaklaşımlarla ele alınmış ve sonuçlar tartışılmıştır. Kullanılan yaklaşımlarda nominal değerlendirme yöntemleri kullanılarak parsellerin düzenleme öncesi değerleri tespit edilmeden düzenleme sonrası oluşan imar parselleri ağırlıklı ortalama inşaat alanı oranına göre dağıtılması, parselin cephe aldığı yol genişliği ve cephe uzunluklarından oluşan değer farklılıklarının borçlandırılması, konum puanından gelen değer farkının borçlandırılması ve değer artışlarının borçlandırılması denenmiştir.

• Akçeşme, H., (2006). İmar Planlarının Uygulanmasında ve Kentsel Rantın Kamuya Aktarılmasında Kullanılan Araçlar - 18. Madde Uygulaması, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Akçeşme tarafından yapılan çalışmanın [31] amacı “kentsel rantın kamuya aktarılmasında ülkemizde ve diğer ülkelerde kullanılan uygulama araçlarının

incelenmesi, ülkemizde kullanılan uygulama araçlarından biri olan arazi ve arsa düzenlemesi incelenerek, uygulamadan ve içerikten kaynaklanan sorunların belirlenmesi, imar planlarının daha iyi uygulanabilmesi ve kentsel rantın kamuya kazandırılabilmesi için mevcut uygulama araçlarının işlevselliğin artırılmasında kullanılabilecek yöntemlerin, stratejilerin ve içerikteki değişim önerilerinin ortaya konulması” olarak belirtilmiştir. Bu çalışmada yabancı ülkelerde kentsel rantın kamuya aktarılmasında kullanılan yöntemler parasal uygulama araçları ve parasal olmayan uygulama araçları olarak iki başlık altında verilmiştir. Uygulama aşamasında 18’inci madde uyarınca yapılan arazi ve arsa düzenlemesine ait bir örnek incelenerek, içerikten ve uygulamadan kaynaklanan sorunlar irdelenmiştir.

- Konursay, S.Y., (2004). Land Readjustment Process in Urban Design: Project Management Approach, Yüksek Lisans Tezi, Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü, İzmir.

Yapılan çalışmanın [32] amacı; yurt dışında çeşitli ülkelerde kullanılan arazi düzenleme çalışmalarının süreçlerini/yöntemlerini inceleyerek uygulamaların avantaj ve dezavantajlarının tespit edilmesi, 18’inci madde uygulamalarında problemleri azaltmak için proje yönetimi kapsamında yaklaşılması ve alternatif bir uygulama geliştirilmesidir. Çalışma kapsamında imar uygulamaları açıklanmış ve yurt dışı örnekleri olarak Almanya, Fransa, Batı Avustralya, Japonya, Finlandiya, İsveç, Güney Kore, Hindistan ve Tayvan incelenmiştir. Çalışmanın uygulama kısmında Almanya, Fransa, Japonya, Batı Avustralya ve İsveç imar uygulama yöntemlerine dair Swot analizi yapılmıştır. Çalışmada ayrıca Türkiye’de uygulanan imar uygulaması çalışmalarında proje yönetimi yapılmasının uygulanabilirliği örnek proje üzerinde incelenmiştir.

- İspir, G., (2006). İmar Uygulamalarında Değer Farklılıkları ve Dağıtım İlişkileri, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.

Yapılan çalışmanın [33] amacı; ülkemizde uygulanmakta olan imar uygulamalarında değer artışı karşılığında yapılan kesinti sonrasında tahsis edilen imar parsellerinin önceki değerlerine eş değer olup olmadıklarının nominal değerlendirme yaklaşımıyla irdelenmesidir. Çalışma kapsamında yapılan literatür çalışmasında imar uygulamasının uygulandığı ülkelerden bazıları hakkında kısaca bilgiler verilmiş, ülkemizde uygulanan imar uygulaması yöntemi irdelenmiştir. Çalışmanın uygulama kısmında Trabzon ilinde konumlu bir bölge seçilerek düzenleme öncesi ve sonrası duruma ait değere etki eden

ölçütler belirlenmiştir. Puanlama yöntemi kullanılarak düzenleme öncesi ve sonrası parsellerin değerleri hesaplanmış ve toplanarak toplam değer elde edilmiştir. Bu iki değer birbirine eşit olmasını sağlamak için düzenleme sonrası değer dengeleme kat sayısı ile çarpılarak dağıtımına esas değerler elde edilmiştir. Çalışmada Yomralıoğlu [27] tarafından esas alınan yöntem ile ölçüt ve ağırlıkları kullanılmıştır.

- Türk, Ş.Ş., (2002). Türkiye’de İmar Planı Uygulamalarında Yeni Bir Sistem Yaklaşımı, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Yapılan çalışmanın [34] amacı; uluslararası düzeyde karşılaştırmalı olarak ülkemizdeki imar planı uygulamalarının yerinin ve niteliğinin tanımlanması, ülkesel düzeyde ise, kentsel alanlardaki belediyelerin imar planı uygulamalarına ilişkin süreçteki davranışlarının belirlenmesi ve mekânla ilişkilendirilerek incelenmesi, var olan uygulama yöntemlerinin etkinliğinin sınanması, mesleki disiplinler açısından sürecin irdelenmesi, imar planı uygulamalarında etkili olan aktörlerin sunulan çözüm önerilerini değerlendirmelerine ilişkin analiz yapılması ve bütün bu amaçların sonucu olarak yeni bir sistem önerisinin oluşturulmasıdır. Tez kapsamında yapılan araştırmada uluslararası çerçevede Almanya, Japonya, Fransa ve ABD ülkeleri; arazi ve arsa düzenleme modelleri ile planlama sistemleri çerçevesinde incelenmiş ve ülkemiz ile kuramsal olarak karşılaştırılmıştır. Ülkemizde plan uygulamalarına ilişkin sistemin işleyişinde ortaya çıkan sorunlar tanımlanmıştır. Uygulamada alan çalışması kapsamında anket çalışması yapılarak çalışmanın mekânla ilişkisinin kurularak hipotezler sınanmıştır.

- Munoz-Gielen, D., (2012). “Urban Governance, Property Rights, Land Readjustment and Public Value Capturing”, European Urban and Regional Studies, 21(1): 60-78.

Yapılan çalışmanın [10] konusu; mülkiyet hakları ile imar haklarının birbirinden ayrılması gerekliliğine deneysel bir katkı vermektir. Çalışmada kamu kurumlarının özel şahıslar ile aralarındaki güç ilişkilerini değiştirmede arazi ve arsa düzenleme yöntemlerinin kullanımı incelenmiştir. Çalışmanın uygulama kısmında, kamu kurumları tarafından kısıtlanan mülkiyet haklarının (örnek olarak imar uygulamaları) değer kazanımının daha efektif olmasını sağlayıp sağlamayacağını araştırmak üzere dokuz Avrupa Birliği (AB) üyesi ülkesi ve detaylı araştırma için İspanya, İngiltere ve Hollanda’da gerçekleştirilen projeler irdelenmiştir. Çalışmada ülkelerin değer kazanımları tartışılmış ve imar uygulamasının geleneksel yöntemlere göre daha iyi olduğu fakat maliklerin projeleri provoke edebilmeleri yönünden zayıf olduğu

belirlenmiştir. Bu çalışmada ülkelerin kentsel yenileme ve kentsel alan üretiminde kullandıkları yöntemlerde ilişkiler ağı irdelenmiş ve ülkeler için çıkarımlar verilmiştir. Bu çalışmaya ek olarak yazar tarafından değer kazanımının kentsel yenilemede kullanımı konusunda yapılan doktora çalışması [35] ile uygulama finansmanın aynı ülkelerde beraber [36], [37] ya da tek örnek olarak [38] değerlendirilmesiyle üretilen yayınlar da incelenmiştir.

1.2 Tezin Amacı

Tez çalışmasının temel amacı uluslararası imar uygulaması yaklaşımları incelenerek ülkemizde imar uygulaması yönteminin iyileştirilmesidir. Bu kapsamda imar uygulaması yaklaşımlarının sistematik olarak değerlendirmesini ve karşılaştırmasını sağlayacak metodolojinin oluşturulması ve imar uygulaması yönteminin ülkemizdeki etkinliğinin artırılması için gerekli olan eylemlerin başarılı olan ülkelerde araştırılarak ülkemize uyarlanması amaçlanmıştır.

Bu amaca ulaşmak üzere dünyada farklı uygulama süreçlerine ve tasarımlarına sahip imar uygulaması yaklaşımlarının sistematik olarak değerlendirilmesi ve karşılaştırılması için bir değerlendirme çatkısının ve kıyaslama (benchmarking) çalışmalarına temel olacak en iyi uygulamaların ve performans göstergelerinin geliştirilmesi kararlaştırılmıştır.

Tez kapsamında oluşturulan değerlendirme çatkısı ile imar uygulaması yaklaşımlarının değerlendirilmesi, başarılı ülkelerin ülkemizle karşılaştırılması sonucunda ülkemizdeki performans açıklarının belirlenmesi sağlanacaktır. Tespit edilen performans açıklarının giderilmesi amacıyla ülkelerin başarıya ulaşmadaki araç, yöntem ve süreçleri incelenerek ülkemizde imar uygulaması yönteminin iyileştirilmesi için öneriler geliştirilecektir. Bu önerilerin irdelenmesi sonucunda tespit edilen en iyi uygulamalar ülkemize uyarlanacaktır.

Çalışma 5 bölümden oluşmaktadır. Giriş bölümünde, çalışmanın amaç, kapsam ve yöntemi belirtilmiştir. İkinci bölümde, imar uygulaması yönteminin temel özellikleri verilerek uluslararası literatürde ülkelerin kullanım ve başarı düzeyindeki farklılıklar irdelenmiştir. Üçüncü bölümde, değerlendirme ve karşılaştırma kavramları verilerek arazi yöntemi kavramı altındaki karşılaştırma ve değerlendirme çalışmaları irdelenmiştir. Tezin uygulama bölümünü oluşturan dördüncü bölümde öncelikle uygulama aşamalarına ait metodoloji verilmiştir. Sonrasında değerlendirme ve karşılaştırma çalışmalarında

ortaya çıkan eksikliğin giderilmesi ve bu kapsamda uluslararası literatüre katkı sağlamak üzere imar uygulaması değerlendirme çatkısı oluşturulmuştur. Oluşturulan bu çatki uygulama bölümü içerisinde oluşturulan adımlarda farklı ülkelerin değerlendirilmesinde ve karşılaştırılmasında kullanılmıştır. Yapılan bu çalışmaya bağlı olarak ülkemizde imar uygulaması yönteminin iyileştirilmesi amacıyla öneriler geliştirilmiştir. Önerilerin değerlendirilmesi ve incelemesi sonucunda seçilen en iyi uygulamaların ülkemize uyarlanması amacıyla ülkemizde değer esaslı imar uygulaması yöntemi modellenerek uygulama bölümü sonuçlandırılmıştır. Çalışmanın son bölümünü oluşturan beşinci bölümde ise, çalışmanın genel değerlendirmesi yapılarak hipotezler değerlendirilmiş, elde edilen sonuçlar ve öneriler sunulmuştur.

Tez çalışmasında kullanılan araştırma yönteminin sınırları içinde bilgi edinimi aşamasında yerli ve yabancı literatürün, konuya ilişkin yapılmış doktora ve yüksek lisans tezlerinin, çalışma kapsamındaki yerli ve yabancı kanunlar ile yönetmeliklerin imar uygulamaları açısından incelenmesi yer almaktadır. Buna ek olarak tez çalışmasında benimsenen metodolojiye bağlı olarak ulusal ve uluslararası birçok ülke uzmanıyla anket çalışması yapılmıştır. Bu kapsamda tez içeriğinde gerçekleştirilen değerlendirme ve karşılaştırma çalışmalarında literatüründe öne çıkan ülke uzmanları ile anket çalışması yapılmıştır. Yapılan değerlendirme -mevcut olması durumunda- uluslararası literatür ile de desteklenmiştir. Bu kapsamda Almanya, Japonya, Finlandiya, İspanya ve Türkiye incelenmiştir. Ayrıca, Finlandiya Aalto Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Taşınmaz, Planlama ve Jeoinformatik Bölümünde (Aalto University School of Engineering, Department of Real Estate, Planning and Geoinformatics) yapılan sekiz aylık bir çalışma ile konunun kavramsal temelleri oluşturulmuştur.

Bu tez çalışmasının kavramsal sınırı 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu Kanunun 18'inci maddesine göre çıkarılmış Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yönetmeliği esaslarına göre yapılan kentsel toprak düzenlemesi uygulamalarıdır. Ülkemizdeki uygulamaların uluslararası literatürdeki karşılığı olan “land readjustment” terimi “toprağın yeniden düzenlenmesi” olarak dilimize çevrilmektedir. Ülkemizde yöntemin terimsel bir karşılığı bulunmamakla ve genellikle ilgili yasa ile beraber ifade edilerek “3194 sayılı İmar Kanununa göre gerçekleştirilen imar uygulaması” ya da “arazi ve arsa düzenlemesi” terimleri kullanılmaktadır. Bu terimlerin bir kanuna bağlı olarak verilmesi farklı ülkelerdeki uygulamaların ifade edilmesinde karışıklıklara sebep olmaktadır. Arsa ve arazi düzenlemesi terimi de yöntemin yalnızca kentsel alanlarda uygulandığı ülkelerde

karışıklıklara sebep olmaktadır. Bu sebeplerle tez içeriğinde “imar uygulaması” terimi; uluslararası literatürde “land readjustment” ve ülkemizde “3194 sayılı İmar Kanununun 18’inci madde uygulaması” karşılığı olarak kullanılmıştır.

Uluslararası literatürde imar uygulaması ülkemizden farklı olarak imar planının uygulanmaya başlamasından teknik altyapı tesislerinin tamamlanmasına kadar süren süreci kapsamaktadır. Ülkemizde ise imar uygulaması kentsel arsa vasfını kazanan taşınmazların altyapıları tamamlanmadan tapuya tescili ile tamamlanmaktadır.

Tez içeriğinde imar uygulaması kapsamındaki teknik altyapı tesisleri; altyapı hizmet alanları (yol, su, kanalizasyon, vb.) ve donatı alanları (kreş, okul, yeşil alan, vb.) olmak üzere 2 temel başlıkta ele alınmıştır. Tez çalışmasının uygulama bölümünde ele alınan değer esaslı imar uygulaması ise çalışmanın amacına, süresine ve kapsamına ilişkin tez içeriğinde Bölüm 4.5.3’te verilen kabul ve kısıtlar doğrultusunda geliştirilmiştir.

1.3 Hipotezler

Bu tez kapsamında aşağıdaki hipotezler oluşturulmuştur:

Hipotez 1: İmar uygulaması konusunda yapılan karşılaştırma ve değerlendirme çalışmalarında kabul edilen bir metodoloji bulunmamaktadır.

Hipotez 2: Arazi yönetimi kavramı altında yürütülen değerlendirme, performans izleme ve karşılaştırma çalışmalarında imar uygulaması yer almamaktadır.

Hipotez 3: Ülkemizde imar uygulamasının uluslararası başarılı uygulamalara kıyasla birçok performans açığı bulunmaktadır.

Hipotez 4: İmar uygulamasının başarılı olarak uygulandığı ülkelerde, kamunun değer kazanımı ülkemizde uygulanan imar uygulamalarına göre daha yüksek düzeyde gerçekleşmektedir.

Hipotez 5: Ülkemizde imar uygulaması, başarılı ülke örneklerine kıyasla maliyetin finanse edebilmesinde yetersiz kalmaktadır.

Hipotez 6: İmar uygulamalarının kamunun emek ve tasarrufundan çıkarılması için maliyet karşılama ve değer kazanım araçları kullanılabilir.

Hipotez 7: İmar uygulamasının değer esaslı gerçekleştirilmesiyle ülkemizde dağıtım aşamasında karşılaşılan eşitsizlikler çözümlenebilir.

BÖLÜM 2

İMAR UYGULAMASI

Dünyada çoğu ülkede kentleşmenin baskısı, kırsal ekonomiden kentsel ekonomiye dönüşümde ortaya çıkan fayda ve maliyetlerin herhangi bir aktöre yığılmadan dengelenmesini sağlayacak arazi edinim yöntemlerine olan ihtiyacı ortaya çıkarmaktadır [17]. Bu nedenle, arazi yönetimi (land management) stratejileri; (1) arsa geliştirme ya da yeniden geliştirme amacıyla toprak düzenlemesi (land assembly), (2) altyapı tesislerinin gerçekleştirilmesi için gerekli maliyetin karşılanması ve (3) arazi kullanım ya da yoğunluk değişiklikleri sonucunda oluşan değer kazanımı olmak üzere üç ana hedefi sağlamalıdır [39].

Bu temel hedefler, ülkelerin toprak politikalarını desteklemek üzere taşınmaz piyasalarında verimliliğin, sürdürülebilir kalkınmanın ve sosyal konut üretiminin sağlanması gibi farklı hedeflerle geliştirilebilmektedir. Bu hedefleri (toprak düzenlemesi, maliyet karşılama ve değer kazanımı) gerçekleştirebilmek için ülkeler, kamu ve özel sektör girişimlerinin yanı sıra kamu-özel sektör ortaklıkları gibi oluşumları içeren farklı birçok toprak düzenleme modellerini kullanmaktadır. Bu modeller; toprak düzenleme, maliyet karşılama ve değer kazanımı gibi arazi yönetimi stratejilerinin hedeflerini sağlama durumlarına göre farklılık göstermektedir [39].

Bu hedeflerden toprak düzenlemesi, kapsamlı bir tanımla kentsel alan üretimi amacıyla maliklerden toprak edinimini, edinilen alanın toprak düzenlemesi için hazırlanmasını, gerekli ulaşım yollarının, yeşil alanların, temel hizmetlerin ve inşaa yapısının planlanmasını, arazinin parsellere bölünmesini ve planlanan formun dağıtılmasını içeren önemli bir aşama olarak tanımlanabilir. Bu aşamanın en önemli özelliği, altyapısı

tamamlanmış kentsel alan üretimini olanaklı kılabilmek için gerekli parsellerin ediniminde bir mülkiyet değişimini içermesidir [40].

Yaygın kullanılan toprak düzenleme yöntemlerinin (kamulaştırma ve isteğe bağlı uygulamalar) genellikle büyük bir ön maliyet gerektirmesi düzenleme işlemleri kamu kurumlarının bütçelerinde bir yük haline gelmektedir. Ayrıca, bu tür mali zorluklar, ortaya çıkan değer artışının dağılımında çıkan anlaşmazlıklar ve maliklerin projelerden vazgeçmeleriyle birleşerek, genellikle uygulama sürelerinin uzamasına ve karmaşıklığa sebep olarak tüm düzenleme sürecini engelleyebilmektedir. İmar uygulamasında ise taşınmazlarında değer artışı gerçekleşme imkânı bulunması ile maliklerin çoğunluğunun projeye katılmaları sağlanabilmektedir [3]. Buna ek olarak imar uygulamasının zorunlu olarak gerçekleştirilmesi durumunda maliklerin projeleri engellemeleri mümkün olmamakta, projelerin maliklerin onayıyla uygulayıcı idare ya da doğrudan malikler tarafından başlatılması durumunda ise ortaya çıkan değer artışının kısmen malikler tarafından edinilmesi uygulamaların kabul görmesini sağlamaktadır.

Arazi yönetimi stratejilerinin sağlanması gereken maliyet karşılama ve değer kazanımı hedefleri; toprak düzenlemelerinin öz finansmanla gerçekleştirilebilmesi bakımından önem kazanmaktadır. Toprak düzenlemesiyle altyapısı tamamlanmış arsa üretiminin sağlanması, taşınmazlarda genellikle kamu tarafından kazanılması gereken bir değer artışına sebep olmaktadır. Düzenleme sebebiyle meydana gelen değer artışı, genellikle toplum hareketleri ya da kamu yatırımları sebebiyle oluşmakta ve maliklerin emek ya da tasarrufu bulunmadığından kamu tarafından kazanılmalıdır. Aksi halde, taşınmazların değerinde kamusal yatırım sebebi ile oluşan artış, kazanılmamış ya da hakedilmemiş artış (unearned increament) olarak maliklere kalmaktadır [20], [41], [42], [43], [44], [45], [46], [47]. Bu sorun toprak düzenlemelerinde maliklerin “bedelsiz kazanım sorunu” (free-riders problem) olarak ifade edilmektedir. Bu sorunla başa çıkmak için toprak düzenleme yöntemleri taşınmazların değerlerinde ortaya çıkan artışının uygulamada kullanılmasını sağlayan bir takım araçlar ya da mekanizmalar içermektedir. Bu araçların ya da mekanizmaların kullanılmasıyla proje finansmanının azaltılması ya da uygulamaların öz finansmanla gerçekleştirilebilmesi sağlanabilmektedir. İmar uygulamasında ise proje alanının ve altyapı tesislerinin gerçekleştirileceği alanlarının satın alınması ya da kamulaştırılması gerekmediğinden kentleşme daha düşük bir maliyetle sağlanabilmektedir.

İmar uygulamasının finansmanında maliyet karşılama ve değer kazanım araçlarının kullanımı ve bu araçların sağlanan finansman oranı uluslararası örneklerde farklılık göstermektedir. Ancak bu araçların kullanımında; (1) altyapı tesislerinin kazanımı için toprak kesintisi, (2) proje maliyetlerinin karşılanması için toprak kesintisi ve (3) değer artışının toprak kesintisi ya da para ödemesi olarak edinimi olmak üzere üç temel yöntem ya da süreç bulunmaktadır. Bu araçlardan altyapı tesisleri için toprak kesintisi yapılması, proje maliyetlerinin karşılanması için yapıldığından imar uygulamasının temel maliyet karşılama yöntemi olarak kabul edilebilir. Altyapı tesisleri için toprak kesintisi yapılarak proje alanındaki tüm ya da bir kısım altyapı tesislerinin edinim maliyetlerinin tamamı ya da en azından bir kısmı edinilmektedir. Proje maliyetlerinin karşılanması için toprak kesintisi yapılması, imar uygulaması kapsamında uygulama sonrasında satılmak üzere proje maliyetine karşılık gelen bir alanın oluşturulması ile gerçekleştirilmektedir. Bazı durumlarda proje maliyetleriyle orantılı olarak oluşturulan bu alandan elde edilecek gelir, proje maliyetlerinden yüksek olabilmektedir. Son olarak değer artışının arazi ya da değer olarak kazanımında, maliklerin taşınmazlarında uygulama öncesine kıyasla bir değer artışı gerçekleşmiş ise, oluşan bu değer artışı imar uygulamasını gerçekleştiren kurum tarafından “değer” ya da “toprak” olarak edinilmektedir. Ayrıca, bazı imar uygulaması örneklerinde uygulama alanındaki taşınmazlarda gerçekleşen değer artışının “değer kazanımı” olarak kamu tarafından edinimi, proje maliyetleriyle ilişkili -en azından sınırlandırılmış- değildir. Toprak ediniminde ve düzenlemesinde imar uygulaması kullanılarak altyapı ve düzenleme işlemlerinde ortaya çıkan maliyetler büyük bir ölçüde proje dâhilinde sağlanabilmektedir.

İmar uygulamasının finansal açıdan bağımsız hale gelmesi uygulamada ortaya çıkan değer artışının maliyet karşılama ve değer kazanım araçları ile edinimiyle sağlanabilmektedir. Bu araçlar uygulamaların kendi kendini finanse edebilir olmasını sağlamanın yanı sıra arsa spekülasyonunun önlenmesi ve sosyal adaletin gerçekleşmesi gibi hedefler için de önemlidir. Bu yöntemler uygulanırken karşılaşılan en önemli sorun, taşınmaz malın değerinde meydana gelen artışının ne kadarının plan uygulamaları ve ekonomik gelişim gibi kamu yatırımlarıyla, ne kadarının da nüfus artışı gibi toplum hareketleri ile oluştuğunun belirlenmesidir. Taşınmazların değer artışı taşınmaz sahiplerinin emekleri ile de oluşabilmektedir. Fakat imar uygulamasıyla yalnızca düzenleme sebebiyle meydana gelen değer artışı tespit edilebilmektedir. Buna ek olarak imar uygulaması ile kamunun değer kazanımı, değer artışı taşınmaz malikleri tarafından

edinilmeden sağlanabilmektedir. Böylelikle de toprak düzenlemelerinde sıklıkla rastlanan maliklerin vazgeçme ihtimali ve projenin uzaması gibi sorunlar çözümlenebilmektedir. Doebele [48] (s. 3 ve 4) tarafından da belirtildiği üzere, teorik olarak imar uygulamasıyla genellikle altyapı tesislerinin finansmanın sağlanması ve altyapı tesisleri için ayrıca bir yatırım yapılmasının gerekmemesi, bir değer kazanım aracı olarak imar uygulamasını diğer yöntemlerden (land banking-arazi bankası ya da special assessments-özel vergiler) daha verimli hale getirmektedir. Bu sebeplerle, maliyet karşılama ve değer kazanım yöntemlerinin imar uygulamasıyla beraber uygulanması durumunda elde edilecek sonuçlar daha verimli olmaktadır [20], [25], [26], [48], [49].

Özet olarak her toprak düzenleme modelinin artıları ve eksileri bulunsa da, yaygın arsa düzenleme yöntemlerine kıyasla özellikle kamu bütçesinin kamulaştırma ve altyapı tesislerini sağlamak için kısıtlı olduğu durumlarda imar uygulamasının birçok avantajı bulunmaktadır [17]. Bu yöntemlerden farklı olarak imar uygulaması, toprak düzenlemelerinde maliklerin projeden vazgeçme ve bedelsiz kazanımı gibi sorunlara çözüm üretebilmektedir. Buna ek olarak uygulama öncesi ve sonrası taşınmaz değerlerinin belirlenmesiyle taşınmaz değerlerinde kamu yatırımı ile oluşan fark, altyapı tesislerinin maliyetlerinin karşılanmasının yanı sıra imar uygulaması ile sosyal konut üretimi gibi amaçların gerçekleştirilmesinde de kullanılabilir [48]. Viitanen [50] tarafından da belirtildiği üzere imar uygulaması yalnızca maliyet ve verimlilik bakımından değil, maliklere adil yaklaşması, plan kalitesinde artış sağlanması, toplumun tasarruf etmesi ve çevresel faydaları ile de öne çıkmaktadır. İmar uygulaması, maliklerin projeye katılmalarını, imar planları ile ortaya çıkan kar ve maliyetlerin malikler arasında adil bir şekilde dağılımını sağlamaktadır [51]. Ayrıca uygulama, kamulaştırma ya da satın alma içermediğinden düzenleme bölgesindeki mevcut malik yapısını ve sosyal ağları korumaktadır.

Arazi yönetimi stratejilerinin sağlaması gereken hedefler (toprak düzenlemesi, maliyet karşılama ve değer kazanımı) düşünüldüğünde; imar uygulaması teorik olarak en uygun yöntem olarak kabul edilmektedir. Ancak yöntemin kullanıldığı ülkelerde bu hedeflerin sağlanmasında farklı imar uygulaması yaklaşımları, uygulama modelleri ve süreçleri kullanılmaktadır. İmar uygulaması Almanya [52], [53], [54], [55], [56], [57], [58], [59]; Japonya [13], [14], [53], [59], [60], [61], [62], [63], [64]; Fransa [65]; Hollanda [20], [66]; İsveç [60], [67]; Avustralya [53]; Tayvan [16], [53], [68], [69]; Türkiye [19], [22], [23], [24], [70]; Hindistan [25], [26]; Finlandiya [50]; Endonezya [59], İsrail [71]; Çin [18];

Kore [53], [72] ve Nepal [15] gibi birçok ülkede farklı uygulama süreçleri ve yöntemleri ile gerçekleştirilmektedir. Ancak temel olarak imar uygulaması, uygulama kararının kamu (örn: Almanya, Japonya, İspanya, Türkiye, Finlandiya, Avustralya, Güney Kore ve Endonezya) ya da özel girişim (örn: Japonya, İspanya, Fransa, İsveç, Güney Kore) tarafından alınmasıyla başlamaktadır. Uygulama kararı uygulamanın gerçekleştirileceği sınırları belirlemektedir. Bu sınır içinde konumlu parseller, matematiksel olarak bir araya getirilerek bir bütünü -uygulama alanını- oluşturmaktadır. Japonya, Almanya, İspanya, Finlandiya, Avustralya, Güney Kore ve Türkiye gibi uygulamaların genellikle kamu tarafından yürütüldüğü ülkelerde imar uygulaması kararı, proje alanında parseli bulunan maliklerin onayları alınmadan gerçekleştirilebilmektedir. Bu durumda, imar uygulaması işlemi idari bir konu olarak ele alınmaktadır. Ancak, bazen kamu tarafından başlatılan projelerde toprak sahiplerinin desteği uygulama başlangıcında sınırlı bir ölçüde sorgulanabilmektedir. Öte yandan, uygulamaların malikler tarafından başlatıldığı ve yürütüldüğü Fransa, İsveç ve Tayvan gibi ülkelerde, projelerin gerçekleştirilebilmesi için ana koşul, toprak sahiplerinin kendi arasında uzlaşmasıdır. Malikler arasında uzlaşma sağlanamaması durumunda bu tip uygulamalar başlatılamaz. Ancak, Almanya ve Japonya gibi bazı ülkelerde, malikler tarafından yürütülen projelerde proje alanındaki tüm maliklerin uzlaşması gerekmemektedir. Uygulama alanı ve malik sayısı bakımından uygulama bütününe üçte ikisini oluşturanların uygulamaya katılmayı kabul etmesi durumunda, uygulama, diğer malikler için zorunlu hale gelmektedir. Katılım sürecinin tamamlanmasının ardından, mekânsal planlar ile kamusal amaçlar için ayrılan alanlar, uygulama bütününden çıkartılmaktadır. Japonya, Almanya, İspanya, Fransa, İsveç, Finlandiya, Avustralya, Güney Kore ve Tayvan gibi bazı ülkelerde, maliklerden olması gerekenden daha fazla kesinti yapılarak proje maliyetini karşılamak üzere rezerv alan (reserve area) ya da maliyete eşdeğer alan (cost-equivalent area) oluşturulmaktadır. Bu alan, proje sonunda planlama, yönetim ve inşaat işlemleri gibi giderleri karşılamak üzere satılmaktadır. Uygulama alanından kamusal amaçlar için ayrılan alanlar ile tanımlı olan ülkelerde rezerv alanın çıkarılmasından sonra kalan alan, imar planlarına uygun olarak parsellere bölünerek maliklere projedeki paylarına göre dağıtılmaktadır. Dağıtım işlemlerindeki hesaplamalar alan ya da değer esaslı yapılabilmektedir. Bazı ülkelerde dağıtım işlemleri tek esasa bağlı olarak gerçekleştirilebilmektedir. Örneğin, Türkiye ve Endonezya'da yalnızca alan esaslı kullanılırken, İsveç, Fransa, Finlandiya ve Avustralya'da yalnızca değer esaslı kullanılmaktadır. Bunun yanı sıra Japonya, Almanya,

Güney Kore ve Tayvan gibi ülkelerde, dağıtım işlemlerinde alan ve değer esaslarının her ikisi de kullanılabilir. Dağıtım işlemlerinin tamamlanmasından sonra Almanya, Japonya, İspanya, Fransa, İsveç, Finlandiya, Avustralya, Güney Kore, Hindistan ve Tayvan gibi ülkelerde her bir malik için taşınmazlarının proje öncesindeki ve dağıtım sonrasındaki değer farkları ortaya konmakta ve bu fark tazmin edilmektedir.

İmar uygulamasında uygulama süreçlerinin ve kullanılan yöntemlerin değişken olması yöntemden elde edilen sonuçların ve ülkelerin kullanım ve başarı düzeylerinin farklı olmasına sebep olmaktadır. Örneğin; Almanya'nın imar uygulaması (umlegung) ilk defa 1902 yılında Frankfurt'ta kabul edilmiş ve halen kullanılmaya devam etmektedir [53]. Çoğu zaman dünyanın ilk modern imar uygulaması tüzeti olarak kabul edilmektedir [58], [56], [57], [52]. 19'uncu yüzyılın sonlarında hızlı bir şekilde büyüyen Alman şehirlerinde gönüllülük esasına dayanan yöntemler kentsel alan gereksinimini sağlamada ve düzensiz gelişme sorunlarının çözümünde yetersiz kalmışlardır. Bunun sonucu olarak, yüzyılın sonunda imar uygulaması yasasının kabulüyle yerel yönetimlerin şehir planlamasını var olan parsel sınırlarına bağlı olmadan gerçekleştirilebilmesi ve altyapısı tamamlanmış kentsel alanların daha düşük maliyetlerle üretilmesi düzenli bir şekilde sağlanmıştır [58]. Genel olarak imar uygulaması Almanya'da hasarlı şehirlerin savaş sonrası yeniden inşasında ve kentsel nüfus artışının gereksinimlerini karşılamada iyi hizmet etmiştir [53]. Japonya'nın imar uygulaması (kukaku-seiri) ise şehir planlama sisteminin ana bölümünü oluşturmaktadır. Mevcut kentsel alanların yaklaşık %30'u imar uygulaması ile üretilmiştir [73], [13], [14]. İmar uygulaması, Şehir Planlama Kanunu'nda 1919 yılında kabul edilmesine rağmen pratikte kentsel alanlarda uygulanması 1954 yılında kabul edilen İmar Uygulaması Kanunu (JİUK) ile gerçekleşmiştir [61]. 1954 yılından günümüze kadar yeni şehirlerin oluşturulmasında, kentsel nüfus artışının gereksinimlerini karşılamada, kentsel yenilemede, meskûn alanların yeniden inşasında kullanılmaktadır. 2007 yılı itibarı ile yaklaşık 11.000 adet ya da 390.000 ha alanda gerçekleştirilmesi, imar uygulanmasını "şehir planlamanın anası" olarak bilinir hale getirmiştir [62], [63]. Başarılı olan ülkelere bir diğeri olan İspanya'da imar uygulaması 1990'ların ortalarına kadar yeterli değilken özellikle 1994 yılında Valensiya Bölge Planlama Yasası'nda yapılan yasal reformlar sonucunda plan uygulamalarının ana yöntemi (özellikle zorunlu imar uygulaması) haline gelmiştir. Bu yasal reformla birlikte imar uygulaması Valensiya bütününde ve diğer bölgelerde binlerce hektarı içeren yüzlerce projede uygulanmıştır.

Bunun yanı sıra neredeyse tüm büyük projeler imar uygulaması ile gerçekleştirilmiştir [74], [38].

Başarılı ülkelerin aksine imar uygulaması Fransa'da kapsamlı olmayan ve uzun zaman alan bir yöntem olarak kabul görmektedir [51], [75]. Yeni oluşan kentsel alanların yalnızca % 5'ini oluşturması sebebiyle yöntem diğer kentleşme araçlarından sayısal olarak daha önemli değildir [76]. Benzer şekilde imar uygulaması Finlandiya'da 1997 yılında yeni bir yasayla yürürlüğe girmesinden önce 36 yıl boyunca yürürlükte kalmış fakat neredeyse hiç kullanılmamıştır [75]. İmar uygulamasının 10 yılı aşkın bir süredir tanımlı olduğu Portekiz'de de imar uygulaması bir dizi engelle karşılaşarak yöntemden elde edilen sonuçların beklentilerin altında kalmasına neden olmuştur [77]. Son olarak ülkemizde 19'uncu yüzyılın ikinci yarısından itibaren imar uygulaması ile ilgili birçok yasal düzenleme yapılmasına [22] rağmen yöntem diğer toprak düzenleme araçlarına kıyasla planların uygulanmasında yaygın olarak kullanılamamış ve kentsel parsellerin yalnızca 1/3'ü imar uygulaması ile üretilmiştir [70].

Günümüzde kentsel alan sorunlarını çözmek üzere imar uygulamasının kullanılmaya çalışıldığı ülkeler de giderek artmaktadır. Örneğin; 2013 yılında Hollanda'da merkezi hükümet tarafından imar uygulamasının tüzel altyapısını oluşturmak üzere özel bir komite kurulmuştur. Komitenin 2014 yılında Altyapı ve Çevre Bakanlığına yasa taslağını iletmesinden bu günü kadar (2016) imar uygulaması yasa tasarısı üzerinde çalışılmaktadır [78]. Benzer şekilde 2010 yılında Sırbistan ve Almanya hükümetleri arasında "Sırbistan'da Yerel Yönetimlerin Arazi Yönetiminin Güçlendirilmesi" amacıyla bir iş birliği projesi gerçekleştirilmesi kararlaştırılmıştır. Bu proje kapsamında 2014 yılında Sırbistan'ın kentsel alan düzenlemedeki temel kanununda (Planlama ve İnşaat Kanunu) imar uygulaması ile ilgili yasal değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklikler sonrasında yöntem Užice ve Despotovac pilot projelerinde denenmiştir. Pilot projeler sonucunda yapılan yasal değişikliklerin yöntemin tam olarak uygulanabilmesine yeterli olmaması sebebiyle 2015 yılının Şubat ayında yeni bir kanun tasarısı hazırlığı başlamıştır. 2016 yılı itibarıyla halen yasa tasarısı üzerinde çalışılmaktadır [79]. İmar uygulamasının özellikle Asya ülkelerine transferinde büyük bir paya sahip olan Japonya'da imar uygulamasının yaygınlaştırılmasına yönelik aktiviteler halen devam etmektedir. Bu kapsamda 2015 yılında Japonya Uluslararası İşbirliği Ajansı (Japan International Cooperation Agency, JICA) tarafından başlatılan eğitim programı ile Brezilya, Kolombiya, Kosta Rika, Hindistan, Moğolistan, Myanmar, Taylan ve Vietnam ülkelerinin merkezi ya da yerel

yönetimlerinde imar uygulaması üzerine çalışan personele; yöntemin tanıtılması, karşılaşılan sorunların çözümlenmesi ve yöntemin geliştirilmesi amacıyla eğitim verilmesi kararlaştırılmıştır [80]. Bu ülkelere ek olarak imar uygulaması başarısının gelişmekte olan ülkelerde de sağlanabileceği düşüncesi ile GLTN tarafından imar uygulaması, öncelikli araştırma ve inovasyon konusu kabul edilen 18 toprak aracından (land tool) biri olarak kabul edilmiştir. Böylelikle imar uygulaması, 2011 yılı itibarıyla UN-Habitat'ın odaklandığı başlıca konulardan biri haline gelmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde hukuk ve arazi sisteminin olmaması ve sürdürülebilir kentsel gelişimde ekonomik, yoksul yanlısı (pro-poor) ve kapsayıcı sonuçlara odaklanma gereksinimi, klasik imar uygulamasının gerçekleştirilmesini kısıtlamaktadır. Bu sebeple on dört ülkeye ait masa başı çalışmalar ile literatür araştırması ve Angola, Kolombiya, Hindistan ve Türkiye ülkelerinde proje örneklerinin incelenmesi yapılmıştır. Bu araştırmalar sonucunda gelişmekte olan ülkelerin siyasal iktisat ve kurumsal gerçekleri doğrultusunda geleneksel imar uygulaması revize edilerek özellikle arazi yönetimi unsurlarının vurgulandığı yeni bir imar uygulaması yaklaşımı geliştirilmiştir. UN-Habitat tarafından geliştirilen PILaR (participatory and inclusive land readjustment, katılımcı ve kapsayıcı imar uygulaması) yaklaşımı, klasik imar uygulaması yönteminin daha katılımcı ve sonuçların daha kapsayıcı olmasına odaklanarak gelişmekte olan ülkelerde kentleşme sorunlarını çözmeyi amaçlamaktadır. PILaR ile gelişmekte olan ülkelerde aşağıda maddeler halinde verilen iyileşmelerin sağlanması [81], [82], [83] amaçlanmaktadır:

- Toprağın verimli bir şekilde kullanılmasını teşvik edecek arazi yönetimi ve planlama süreçlerinin geliştirilmesi,
- Altyapı tesislerinin ve kamusal alanların sağlanmasının iyileştirilmesiyle daha iyi bir çevresel yönetim mekanizmasının oluşturulması,
- Birçok topluluğa söz hakkı tanıyan, yerel dinamikleri tanıyıp koruyan, toplumsal ortaklığı sağlayacak katılımcı kentsel alan üretiminin benimsenmesi,
- Toplumsal katılımın sağlanması için kurumsal kapasitenin geliştirilmesi,
- Altyapı alanlarının ve servislerinin finanse edilmesine yardımcı olmak üzere değer kazanım olanaklarının geliştirilmesi,
- Uygulamadaki kar ve masrafların paylaşımında seçeneklerin üretilmesiyle altyapının sağlanması ve kamunun finansal kapasitesinin geliştirilmesi,
- Düşük maliyetli altyapısı sağlanmış kentsel alan stokunu arttırmak üzere dikey ve yatay gelişimin optimize edilmesi,

- Kapsayıcı ve sürdürülebilir kentlerin ve kasabaların, sosyal konut üretimi gibi yoksul yanlısı stratejilere önem verilerek oluşturulması amacıyla finansman olanaklarının ve dikey gelişimin kullanılması.

UN-Habitat tarafından yapılan bu çalışmalar sonucunda Kolombiya'nın Antioquia ilinin merkezi kenti olan Medellin'de, Sürdürülebilir Kentsel Gelişimin Sağlanması (Achieving Sustainable Urban Development) programı kapsamında pilot PILaR projesi başlatılmıştır. Proje, 2016 itibarıyla halen devam etmektedir. Bu projeyle birlikte imar uygulamasının hukuk ve arazi sisteminin olmadığı gelişmekte olan ülkelerde de kullanılması amaçlanmıştır [81], [83].

Ülkelerin imar uygulaması ile elde ettikleri başarının ve kullanım düzeylerinin farklılıklarına ek olarak yöntemin ilk defa tanımlanacağı ülkelerin giderek artması; imar uygulamasında başarı ölçütlerinin, performans göstergelerinin ve kapsamlı bir değerlendirme ve karşılaştırma metodolojisinin geliştirilmesini gerektirmektedir. Böylelikle yöntemin iyileştirilmesine ya da ilk defa uygulanmasına yönelik girişimlere içerik geliştirmek üzere ülkelerin güçlü ve zayıf yönlerinin tespit edilmesi, başarılı ülkelerin başarıya ulaşmadaki araç, yöntem ve süreçlerinin irdelenmesi ve en iyi uygulamaların diğer ülkelere uyarlanması bakımından gereklidir. Tez çalışmasının bir sonraki bölümünde değerlendirme ve karşılaştırma kavramları ile arazi yönetimi altındaki güncel çalışmalar irdelenmiştir.

DEĞERLENDİRME VE KARŞILAŞTIRMA

Ülkelerin imar uygulaması yönteminin kullanım ve sağlanan başarı düzeyindeki farklılıklar sistematik bir değerlendirme ve karşılaştırma metodolojisini gerektirmektedir. Bu amaçla tez çalışmasının bu bölümünde değerlendirme ve karşılaştırma kavramlarına ait temel esaslar ve arazi yönetimi altındaki çalışmalar ile bu çalışmalarda kullanılan yöntemler irdelenmiştir.

3.1 Değerlendirme ve Karşılaştırma ile İlgili Kavramlar

Değerlendirme, bir programın, politikanın ya da organizasyonun güçlü ve zayıf yönlerini belirleyerek zayıf yönlerini geliştirmek üzere sistematik olarak veri toplanma ve irdeleme işlemidir [84], [85]. Farklı bir ifadeyle değerlendirme, bir projenin amaçlarına ulaşmadaki başarısının ölçülmesi ve çıkarılan derslerin sürece yansıtılması amacıyla yapılandırılmış bir süreçtir [86]. Değerlendirmeler temel olarak, amaçlanan hedeflere ulaşp ulaşmadığını tespit etme; amaçlara nasıl ulaşıldığını ya da neden ulaşılamadığı sorgulama; proje kaynakların aktivitelere, amaçlara ve hedeflere aktarımında verimliliği inceleme; projenin katılımcılar için ne kadar sürdürülebilir ve anlamlı olduğunu değerlendirme ve karar vericilere projenin geliştirilmesi ya da iyileştirilmesi için bilgi sağlama amaçlarıyla gerçekleştirilmektedir [86], [87].

Değerlendirmede; neye ulaşılmaya çalışıldığının ifade edildiği “iyi tanımlanmış amaçlar”, amaçlara nasıl ulaşılabileceğinin ifade edildiği “net bir strateji”, amaçlara ulaşmada doğru yolda olup olmadığının sorgulanabildiği “izlenebilir sonuçlar” ve hem hesap verebilirliğin hem de öğrenmenin sağlanabildiği “sonuç değerlendirmesi” olmak üzere dört temel bileşen bulunmaktadır. Bu bileşenlerden ilki olan amaçlar; tüm sistem için

konan hedefleri tanımlamakta ve değerlendirilmesi tarihsel ve toplumsal boyutları, kültürel mirası, siyasi, hukuki ve ekonomik yapıyı içermektedir. İkinci unsur olan stratejiler; amaçlara ulaşmak ya da gerçekleştirmek için izlenecek olan yolu tanımlamakta ve değerlendirilmesi kurumsal, organizasyonel ve finansal yapıyı içermektedir. Üçüncü unsur olan sonuçlar, amaçlara ve stratejilere bağlı olarak aktivitelerin çıktılarından oluşmaktadır. İzlenebilir ve ilgili göstergeler, sonuçların değerlendirilmesinde geri bildirim sağlamaktadır. Dördüncü ve son unsur olan sonuç değerlendirilmesi; değerlendirmenin temel unsuru olup çıktıları ve göstergeleri esas alarak amaçların ve stratejilerin değerlendirilmesi işlemidir. Bu sürecin düzenli olarak gerçekleştirilmesi, sistemin performansını ve güvenilirliğini incelemekte, ilk etapta konan amaç ve stratejilerin gerçekleşme durumlarını incelemektedir [84].

Değerlendirmede sürecin ve sonuçların iyileştirilmesi amacıyla sürekli bir bilgi gereksinimi bulunmaktadır. Sürekli bir iyileştirme sürecini gerçekleştirmek üzere hedeflere ulaşıp ulaşılmadığı ve bir projenin farklı yönlerinin nasıl çalıştığı ile ilgili geri bildirimler gereklidir. Bu geri bildirimler sistemle ilgili yeni bilgilerin ve görüşlerin oluşmasını sağlamaktadır [88]. Değerlendirmede geri bildirim temel olarak göstergeler (indicator) aracılığıyla sağlanmaktadır. Göstergeler; karmaşık problemleri gözlemlenebilir boyutlara indirgemek amacıyla oluşturulan [89], amaçların ve hedeflerin gerçekleşme ya da başarı düzeyini ölçme araçlarıdır. Göstergeler, amaç ve hedeflerin gerçekleşme düzeyini somut sonuçlara bağlı olarak ölçerek sisteme bilgi ya da geri bildirim sağlamaktadır. Göstergeler seçilen değerlendirme alanlarında anlık bir görüntü sağlasa da değerlendirmenin aksine elde edilen bilginin sınırlı olması sebebiyle başarının ya da başarısızlığın sebeplerini tek başına açıklayamamaktadır [88]. Göstergeler ile elde edilen veriler, değerlendirmenin altyapısını oluşturarak karar vericilerin bir yargıya varmalarını sağlamaktadır.

Uluslararası literatürde değerlendirmenin sistematik olarak gerçekleştirilmesi gerekliliği vurgulansa da değerlendirmenin esas alınacağı planın ya da çatkının nasıl olması gerektiği konusunda bir görüş birliği bulunmamaktadır [90]. Ancak, değerlendirme işlemi başarı ölçütleri ve bunların sorgulanmasını sağlayan göstergelerle desteklenirse; sübjektifliği ortadan kaldırarak başarılı ve deneyimli uygulama örneklerinden öğrenmeyi sağlamak ve performansı arttıran objektif bir temel oluşturmaktadır. Başarı ölçütleri ya da farklı bir ifadeyle en iyi uygulamalar ideal, verimli ya da iyi işleyen bir sistemdeki temel amaçlar ya da beklenen sonuçlar olarak tanımlanmaktadır. En iyi uygulamalar ve

göstergeler, değerlendirme için referans noktası olup değerlendirme çatkısının önemli bir bileşenini oluşturmaktadır [91], [92], [93].

Karşılaştırma ise vakalar arasında temel benzerlikleri ve zıtlıkları ortaya çıkararak açıklama gücünü güçlendiren ve kuram oluşturmada ana rolü oynayan temel bir analiz aracıdır. Karşılaştırma çalışmaları, ortaya atılan hipotezlerin irdelenmesine, yeni hipotezlerin keşfedilmesine ve teorilerin geliştirilmesine katkı sağlamaktadır. Karşılaştırmada temel konu üzerinden benzerlikler ve farklılıklar araştırılarak güçlü ve zayıf yönler tanımlanmakta, böylelikle öğrenme sağlanmakta ve geliştirme çalışmalarına altyapı sağlanmaktadır [94], [95]. Son yıllarda karşılaştırma çalışmalarında özellikle de arazi idaresi konusunda kıyaslama (benchmarking) yönteminin kullanılması sıklıkla gündeme gelerek araştırmalarda ilgi odağı olmaktadır [96].

Kıyaslama, alanında en iyi ile yapılan karşılaştırma sonucunda organizasyonun kendi performansını ölçmesi ve geliştirmesi yöntemidir. Kıyaslama (1) en iyi uygulama ile performansın karşılaştırılması sonucunda performans açıklarının belirlenmesi ve (2) en iyi ya da daha üstün performansa nasıl ulaşıldığının araştırılması ile performansı geliştirmek üzere işlemlerin, yöntemlerin, süreçlerin, vb. benimsenerek uyarlanması olmak üzere iki temel unsurdan oluşmaktadır [97]. Kıyaslama, bir kurum ya da kuruluşun iyileştirme amacıyla, en iyi uygulamalara sahip diğer kuruluşun ürünlerini, hizmetlerini iş süreçlerini uyarladığı sürekli ve sistematik bir süreçtir. En genel tanımıyla “en iyi uygulamaların uyarlanması” yani; en iyi uygulamaların araştırılması, tespit edilmesi ve sürekli geliştirilmesi ile uyarlanması faaliyetlerinin tümünü ifade etmektedir [98], [99], [100], [101], [102]. Kıyaslama, döngüsel bir yapıya sahip olup bir kez yapılan bir çalışma olarak yerine sürekli kendini tekrarlayan bir süreç olarak görülmelidir [98], [99]. Bu süreç daha iyi ya da en iyiyi bulmayı, öğrenmeyi ve öğrendiklerini kendi süreçlerine uyarlayarak gelişmeyi sağlamayı amaçlamaktadır [103].

Kıyaslama sürecinin uygulama aşamaları temel olarak planlama, analiz, uyarlama ve eylem adımlarından [100] oluşmaktadır:

Planlama aşaması kıyaslama sürecinin ilk aşaması olup genellikle hangi, kim ve nasıl sorularına cevap aramaktadır. Bu adımda hangi alanda iyileştirme yapılacağı, iyileştirme yapılacak olan alanda kullanılacak yöntem ve organizasyonun yapısı belirlenmektedir. Bu adımda en iyi uygulama ile kıyaslanmak üzere iyileştirilmesi düşünülen süreç, ürün veya performans tespit edilmektedir [100], [103].

Analiz aşaması bir önceki aşama olan planlama aşamasında alınan kararlar doğrultusunda kıyaslama yönteminin gereksinim duyduğu veriler toplanmaktadır. Bu veriler analiz edilecek kuruluş ile kıyas alınan kuruluşun mevcut performansını tam olarak anlamaya yönelik olmalıdır. Bu kapsamda hem kuruluşun kendi süreçleri hem de karşılaştırma yapılan kuruluşunun süreçleri incelenmektedir. Bu aşamada mevcut performans açıkları ile gelecekte olabilecek performans açıklarının tespitine yönelik veriler elde edilmiş olacaktır. Performansların ölçümü ve ölçüm sonucu performanslar arasında oluşan farkları kapatmak için gerekli olan analiz faaliyetleri ve programların yapılması analiz aşaması içinde yer almaktadır [100]. Analiz aşaması temel olarak (1) kıyaslama yapılacak olan her bir değişken için sınıfında en iyi olan performansın ölçümü ve nasıl en iyi olduğunun incelenmesi, (2) her bir değişken için kuruluşunun kendi performansının belirlenmesi ve (3) kıyaslama yapılacak olanla performans karşılaştırması ve aradaki farkların tespit edilmesi olmak üzere üç aşamadan oluşmaktadır [98], [99], [100], [102], [103], [104], [105].

Uyarlama -adaptasyon- aşamasında analiz aşamasında elde edilen bilgi kullanılarak mevcut süreç ve yöntemler değerlendirilmektedir. Bu değerlendirme sonucunda elde edilen bulgular üzerinde çalışılarak yeni öneriler geliştirilmekte ve kabul edilebilir projeler değerlendirilerek aradaki performans açığının kapatılmasına yönelik stratejiler oluşturulmaktadır [100], [101], [105].

Kıyaslamanın son adımı olan eylem aşamasında bir uygulama planı hazırlanarak eylem planının gözetimi ve denetimi yapılmaktadır. Bu aşamada, planda yer alan değişim önerileri uygulamaya konulmaktadır. Bu adım içerisinde ayrıca süreç değişikliğinden etkilenen birey ya da gruplar bilgilendirilerek görüşleri alınmakta, geniş çaplı süreç değişikliklerinde pilot uygulama gerçekleştirilerek sonuçlar standartlaştırılmakta ve süreç değişikliğinden etkilenen çalışanlara gerekli açıklamalar yapılmaktadır [100].

Son yıllarda değerlendirme ve karşılaştırma konusu özellikle arazi yönetimi alanında sıklıkla yer almaya başlamıştır. Hull ve Whittal tarafından yapılan çalışmada [93], son yıllarda arazi yönetimi kapsamındaki değerlendirme çalışmaları derlenmiştir (Çizelge 3.1).

Çizelge 3.1 Arazi yönetimi değerlendirme çalışmaları [93]

Çalışmalar	Çalışmanın kısa başlığı	Motivasyon			Tür
		1*	2*	3*	
Steudler [96]	A framework for the evaluation of land administration systems	X			Değerlendirme çatkısı
Törhönen [106]	Sustainable land tenure and land registration in developing countries		X		Değerlendirme çatkısı
Kim [107]	Towards sustainable neighbourhood design	X			Değerlendirme çatkısı
Burns [108]	International experience with land administration projects			X	Kılavuz
Enemark ve van der Molen [109]	Capacity assessment in land administration			X	Değerlendirme çatkısı
Mitchell, Clarke ve Baxter [110]	Evaluating land administration projects in developing countries	X			Değerlendirme çatkısı
Johnson [111]	Building the cadastral framework			X	Kılavuz
Deininger ve Feder [112]	Land registration, governance, and development			X	Kılavuz
Chimhamhiwa vd [113]	Towards a framework for measuring end to end performance of land administration business processes		X		Değerlendirme çatkısı
Bandeira, Sumpsi ve Falconi [114]	Evaluating land administration systems	X			Değerlendirme çatkısı
Burns vd [115]	Implementing the land governance assessment framework	X			Değerlendirme çatkısı
Arko-Adjei [116]	Adapting land administration to the institutional framework of customary tenure		X		Değerlendirme çatkısı
Emerson, Nabatchi ve Balogh [117]	An integrative framework for collaborative governance			X	Değerlendirme çatkısı
Akingbade vd [118]	The impact of electronic land administration on urban housing development		X		Değerlendirme çatkısı
Griffith-Charles ve Sutherland [119]	Analysing the costs and benefits of 3D cadastres		X		Değerlendirme çatkısı
Ali [120]	Developing a framework to apply total quality management concepts to land administration	X			Değerlendirme çatkısı
Zevenbergen vd [121]	Pro-poor land administration			X	Değerlendirme çatkısı
van Asperen [122]	Evaluation of innovative land tools in sub-Saharan Africa		X		Değerlendirme çatkısı
Agunbiade, Rajabifard ve Bennett [123]	Land administration for housing production	X			Değerlendirme çatkısı
Yılmaz, Çağdaş ve Demir [124]	An evaluation framework for land readjustment practices	X			Değerlendirme çatkısı

1*, Literatürde var olan eksikliğe hitap eden çalışmaları; 2*, Gelişmekte olan ülkeleri kapsayan çalışmaları ve 3*, Yoksul yanlısı ve iyi yönetim boyutlarını teşvik eden çalışmaları ifade etmektedir.

Çizelge 3.1’de verilen araştırmalar haricinde, arazi yönetimi kavramı altında sistematik bir değerlendirme metodolojisi oluşturmak üzere evrensel bir çaba ve araştırma birlikteliği de ortaya çıkmaktadır. Bu kapsamda öne çıkan çalışmalar bir sonraki bölümde verilmiştir.

3.2 Arazi Yönetimi Alanındaki Çalışmalar

Bu bölümde arazi yönetimi alanında öne çıkan değerlendirme çalışmaları aşağıda verilmiştir.

3.2.1 Arazi İdaresi Değerlendirme Çatısı

Uluslararası Haritacılar Birliği'nin (International Federation of Surveyors, FIG), 1994 yılında Avustralya'nın Melborn kentinde gerçekleşen 20'nci olağan kongresinde, kadastro ve arazi yönetimi konularıyla ilgilenen 7'nci Komisyonu, önümüzdeki 20 yıllık periyotta kadastro için bir vizyonun geliştirilmesi yönünde bir karar almıştır. Bu kapsamda arazi idaresi sisteminin başarısının ve etkisinin belirlenmesi için 1995 yılında FIG'nin 7'nci Komisyonu tarafından Hollanda'nın Delft kentinde düzenlenen konferansın sonuç ürünü olarak FIG Kadastro Bildirisi yayımlanmıştır [125]. Aynı çalışma grubu, "Kadaastro 2014 Gelecekteki Kadastral Sistem İçin Bir Vizyon" isimli raporu 1998 yılında yayımlamıştır [126].

Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomi Komisyonu (UN-ECE), 1993 yılında, temelde doğu ve merkez Avrupa'daki arazi idaresi sisteminin güçlendirilmesi amacıyla bir girişim başlatmıştır. Bu girişimde, bir taraftan ülkelerin arazi idaresiyle ilgili mevcut ihtiyaç ve problemlerinin tanımlanması, diğer taraftan da uzmanların görüş ve deneyimlerini paylaşımlarına imkân sağlanması hedeflenmiştir. Bu kapsamda düzenlenen bir seminer ve altı çalıştayın bulgularından yola çıkılarak, 1996 yılında "Arazi İdaresi İlkeleri" başlıklı rapor yayımlanmıştır [127].

2001 yılında ise Williamson [128] tarafından arazi idaresinde en iyi uygulama kavramı tanımlanarak arazi idaresinde yeniden yapılandırma metodolojisi tartışılmıştır. Bu çalışmanın devamında, 2004 yılında Daniel Steudler tarafından arazi idaresinde sistematik değerlendirme ve karşılaştırma yapılmasını sağlamak üzere bir değerlendirme çatısı [96] oluşturulmuştur. Çatki, politika, yönetim, operasyon, dış etmenler ve değerlendirme olmak üzere beş temel değerlendirme düzeyinden oluşmaktadır. Çalışmada tasarlanan değerlendirme çatısı temel olarak organizasyon piramidi ele alınarak üretilmiş ve alt düzeylerde farklı değerlendirme boyutları ile desteklenmiştir. Her bir değerlendirme boyutu için arazi idaresinin en iyi uygulamaları ve en iyi uygulamaların değerlendirilmesi amacıyla göstergeler geliştirilmiştir. Oluşturulan değerlendirme çatısı; İsveç, İsviçre, Letonya ve Litvanya'da denenmiştir [96]. Bu değerlendirme

sonucunda ülkelerin performans açıkları tespit edilerek her ülke için Swot analizi yapılmıştır.

Steudler [96] tarafından üretilen değerlendirme çatkısı, arazi idaresi alanında sistematik değerlendirme ve karşılaştırma yapılmasını sağlayan ilk çalışmadır. Bu çalışmanın devamında arazi idaresi alanında sistematik değerlendirme ve karşılaştırma yapmak üzere uluslararası bir çaba ve akademik iş birliği sağlanmıştır. Bir sonraki bölümde küresel akademik iş birliğinin sağlanmasında önce çıkan “kadastral şablon” (cadastral template) irdelenmiştir.

3.2.2 Kadastral Şablon

Kadastral şablon projesi PCGIAP’nin (Permanent Committee on GIS Infrastructure for Asia Pacific, Asya Pasifik CBS Altyapısı Daimi Komitesi) 3 no’lu Kadastral Çalışma Grubu ve FIG’nin 7’nci Komisyonu işbirliğinde hazırlanmıştır. Projenin temel amacı kıyaslama (benchmarking) çalışmalarına temel olacak performans göstergelerinin oluşturulması amacıyla ülkelerin kadastral ve arazi idarelerinin mevcut durumu ile iyileştirme gereksinimlerini yansıtan bir değerlendirme şablonunun oluşturulmasıdır. Şablonun ilk versiyonu 2003 yılında yayımlanarak bu amaca hizmet eden bir web site (<http://www.cadastraltemplate.org>) hazırlanmıştır. Bu şablon kullanılarak toplamda 47 ülkeye ait veriler toplanarak site üzerinden farklı analizlerin yapılması sağlanmıştır.

6 Ekim 2014 tarihinde site ve şablon revize edilerek kadastral şablon 2.0 sürümü aynı web sitesi üzerinden yayımlanmıştır. Bu sürüme bir önceki ülke değerlendirmeleri eklenerek web tabanlı bir kaynak oluşturulması tasarlanmıştır. Kadastral Şablon 2.0; ülke profili ve anket formu olmak üzere 2 bölümden oluşmaktadır [129], [130], [131], [132]. Kadastral şablonun yayımlandığı web site (<http://www.cadastraltemplate.org>) üzerinden de şablonun 2’nci bölümünde yer alan ölçütleri esas alan karşılaştırmalar yapılabilmektedir.

Kadastral şablon 2.0 sürümünün genel yapısı Çizelge 3.2’de verilmiştir.

Çizelge 3.2 Kadastral şablon 2.0

Kadastral Şablon	
Bölüm 1: Tanımlayıcı ülke profili	
A. Ülke içeriği	Coğrafi içerik / Tarihsel içerik / Güncel siyasi ve idari yapılar / Kadastronun tarihsel anahattı
B. Kurumsal çatkı	Kamu kuruluşları / Özel sektör katılımı / Profesyonel organizasyonlar veya dernekler / Lisanslama / Eğitim
C. Kadastral sistem	Kadastral sistemin amacı / Kadastral sisteminin çeşitleri / Kadastro kavramı / Kadastral sisteminin içeriği
D. Kadastro haritalama	Kadastro haritası / Bir kadastro haritası örneği / Konumsal veri altyapısı içinde kadastro tabakasının rolü
E. Reform konuları	Kadastral konular / Güncel girişimler
Bölüm 2: Anket formu	
1. Kadastral esaslar	Sözleşme ya da tapu aracılığıyla kayıt / Zorunlu ya da isteğe bağlı kayıt / Sistematik ya da düzensiz kayıt
2. Kadastral istatistikler	Nüfus / Parsel sayısı / Kayıtlı hakların sayısı / Kayıt durumu, kapsamı / Profesyonel haritacı sayısı / Aktif hukuk görevlisi sayısı

3.2.3 Arazi Yönetişimi Değerlendirme Çatısı

Arazi Yönetişimi Değerlendirme Çatısı (Land Governance Assessment Framework, LGAF, AYDÇ) Dünya Bankası tarafından FAO (Birleşmiş Milletler Gıda ve Tarım Örgütü), UN-Habitat, IFAD (Uluslararası Tarımsal Kalkınma Fonu), IFPRI (Uluslararası Gıda Politikası Araştırma Enstitüsü) ve iki taraflı ortaklıklarla yapılan işbirliği ile geliştirilmiştir [133], [115], [134]. AYDÇ, arazi yönetişiminin temel boyutlarını teknik olarak kapsamlı bir şekilde değerlendirmeyi, net öneriler geliştirmeyi ve reform için kamuoyu oluşturmaya amaçlamaktadır. AYDÇ, arazi idaresinde yönetişimi geliştirmek üzere yasal, politik ya da operasyonel reform için zaman içinde gerekli alanları vurgulamaktadır. Böylelikle Dünya Bankası, ülkelerin değerlendirme sonuçlarına bağlı olarak paydaşlarla yaptığı anlaşmalarda öncelikli eylemleri belirleyerek ülkelerin arazi sektörüne finansman sağlamaktadır [133].

Arazi yönetişiminin sistematik değerlendirilme gereksinimi üç sebepten ortaya çıkmıştır. İlk olarak pek çok alanda toprağın durgun veya düşük verimliliği, bir gıda, yakıt ve çevre imkânları kaynağı olarak toprak için var olan küresel talep ve kentsel büyüme için emeğin tarım ve toprak dışına aktarımını sağlayacak yapısal dönüşüm gereksinimi; toprağı yöneten kurumsal düzenlemeleri, sürdürülebilir büyüme ve yoksulluğun azaltılması için önemli bir faktör haline getirmiştir. İkinci olarak kurumsal parçalanmanın bir sonucu olarak toprağın sorumluluğun genellikle kötü koordinasyona sahip birçok kamu kurumuna dağılması, yasal hükümler ile fiili uygulama arasında geniş bir boşluk oluşabilmektedir. Üçüncü olarak teknik karışıklık, toprakla ilgili konuların bağlam

özgüllüğü ve mevcut durumdan yararlanan güçlü paydaşların değişikliğe direnişi; ilerlemenin, uzmanlar arasında katılımcı ve müzakereye dayalı bir süreçte fikir birliği oluşturabilme yeteneğine bağlı olarak kapsamlı bir analize dayalı olmasını gerektirmektedir [133].

AYDÇ’de değerlendirmede yer alan arazi ile ilgili konular beş temel tematik alana ayrılmıştır. Tematik alanlar bir bütün olarak gelişmekte olan ülkelerdeki arazi yönetişimi konularının kapsamlı bir şekilde değerlendirilmesini amaçlamaktadır. Ancak tematik alanlarda yer alan konular genellikle birbirinden ayrı olarak değerlendirilmektedir. Oluşturulan beş tematik alan [115], [133], [134] aşağıda verilmiştir:

1. Mevcut hakların tanımlanması ve incelenmesi -yasal ve kurumsal çatkı-
2. Arazi kullanım planlaması, yönetimi ve vergilendirmesi
3. Kamusal arazilerin yönetimi
4. Arazi bilgilerinin kamu tarafından sağlanması
5. Anlaşmazlık çözümü ve çatışma yönetimi

AYDÇ’de değerlendirme süreci, tematik alanları kapsayan ve arazi yönetişimin temel ilkeleriyle ilgili 27 göstergelyi içeren bir çatkı tarafından yönlendirilmektedir. Her bir gösterge ise uluslararası tecrübeyle geliştirilen ön ifadelerin oluşturduğu boyutlara ayrılmaktadır. Bu kapsamda 27 arazi yönetim göstergesi için toplam 120 boyut oluşturulmuştur. Boyutlardaki ön ifadeler A, B, C ve D ölçeğinde tanımlanmıştır. Bu ifadeler, arazi yönetim göstergelerinin olası cevaplarını oluşturmaktadır. Göstergelerin değerlendirilmesinde en iyi durum A; en kötü ya da istenmeyen durum ise D ile ifade edilmektedir. Göstergelerin ve boyutların değerlendirilmesi amacıyla uzmanların katıldığı paneller düzenlenmektedir. Uzmanlar panel kapsamında boyutları tartışarak A, B, C ve D ölçeğinde oluşturulan ön ifadelerden en uygunu seçerek göstergelerin değerlendirmesini yapmaktadır. Bu kapsamda dokuz panel [115], [133], [134] oluşturulmuştur:

Panel 1: Toprak mülkiyetinin tanınması

Panel 2: Orman ve kamu arazilerinde haklar ve kırsal toprak kullanım tüzesi

Panel 3: Kentsel toprak kullanımı planlaması ve geliştirmesi

Panel 4: Kamusal toprakların yönetimi

Panel 5: Süreçte şeffaflık ve ekonomik fayda: Kamu arazilerinin özel kullanıma transferi, açık, şeffaf ve rekabetçi bir süreç izlemelidir.

Panel 6: Kamunun arazi bilgilerini sağlanması: Kayıt ve kadastro

Panel 7: Toprak değerlemesi ve vergilendirmesi

Panel 8: Anlaşmazlıkların çözümü

Panel 9: Kurumsal düzenlemelerin ve politikaların gözden geçirilmesi.

Düzenlenen panellerden ilk sekizinde temel amaç, mevcut durumun analiz edilmesi iken dokuzuncu panel değerlendirme konusu ülkeye ait önerilerin geliştirilmesini de içermektedir. Bu boyutta yapılan değerlendirmede ülke koordinatörünün öncülüğünde her bir tematik alan kapsamında önerilerin oluşturulmasının yanı sıra önerilerin gerçekleştirilmesi için eylemler, sorumlu olan kuruluşlar ve eylemin gerçekleştirilmesini denetlemek üzere göstergeler de geliştirilmektedir. Böylelikle yapılan değerlendirme sonucunda mevcut sorunlar ifade edilmekte, arazi yönetimi göstergelerinin sağlanmasına yönelik denetimli bir uyarılma çalışması yapılmaktadır [115], [133], [134].

AYDÇ'nin değerlendirme metodolojisinin oluşturulması ile birlikte ilk olarak Peru, Kırgızistan, Tanzanya, Etopya ve Endonezya ülkelerinde pilot proje gerçekleştirilmiştir. Pilot projelerden edinilen tecrübe sonrasında AYDÇ zaman içinde revizyona uğrayarak 2013 yılı itibarıyla otuzdan fazla ülkede kullanılmış ya da halen kullanılmaktadır [133].

3.3 İmar Uygulaması Alanındaki Çalışmalar

İmar uygulaması alanında yapılan değerlendirme çalışmalarında, sistematik bir değerlendirme ya da karşılaştırma metodolojisi ve araştırma birlikteliği bulunmamaktadır. Bu kapsamda yalnızca farklı araştırmacılar tarafından yönteminin farklı ülkelerde irdelenmesi ve araştırmacılar tarafından seçilen ölçütlere göre karşılaştırılması konusunda gerçekleştirilen çalışmalar bulunmaktadır. Bu çalışmalardan uluslararası literatürde öne çıkanlar aşağıda irdelenmiştir.

Larsson [12] tarafından yapılan çalışmada imar uygulaması yöntemi tanıtılarak Almanya, Fransa, Japonya ve Batı Avustralya ülkelerindeki kullanımı araştırılmıştır. Bu ülkeler kapsamında yapılan karşılaştırma işleminde herhangi bir ölçüt belirtilmeden imar uygulaması kavramsal olarak karşılaştırılmıştır. Bu karşılaştırmaya bağlı olarak da yöntemin avantajları, problemleri ve geliştirilebilmesi için gereklilikler tartışmıştır.

Agrawal [11] tarafından yapılan çalışmada Japonya, Kore, Tayland ve Malezya ülkelerinde gerçekleştirilen imar uygulaması yöntemleri karşılaştırmıştır. Bu karşılaştırmada dört ana düzey altında oluşturulan yirmi ölçüt kullanılmıştır. Çalışma kapsamında oluşturulan düzey ve ölçütler aşağıda verilmiştir.

(a) Genel düzey;

- İmar uygulamasının amacı,
- Yasal temel,
- Uygulama organları,
- Genel özellikler,
- Uygulama ölçütleri.

(b) Arazi temini ve tazmini düzeyi;

- Uygulamaya katılmak istemeyen maliklerin durumu,
- Etkilenen maliklerin tazmin edilmesi veya yer değiştirmesi,
- Minimum parsel alanından küçük parseller için satın alma sağlanması,
- Kaçak yapı sahipleri için hükümler,
- Parasal tazmin ile ilgili hükümler.

(c) Maliyet paylaşımı ve finans düzeyi;

- Şahıs parsellerinden alınan kesinti limitleri,
- Proje masraflarının paylaşımı,
- Projelerde adil dağıtımın nasıl sağlandığı,
- Projelerin tamamı ile maliklerden karşılanıp karşılanmadığı,
- Yönetimsel masrafların ve kamu çalışanlarının masraflarının projelere dâhil edilme durumları,
- Makro düzeyde gerçekleşen fakat faydaları büyük bir alana yayılan projelerde masraf paylaşımı,
- Diğer finansal destekler.

(d) İmar uygulamasının yönetimde kamunun, toplumun ve özel sektörün rolü düzeyi;

- Yerel yönetimlerin planlama ve projelerin dizaynındaki rolü,
- Proje yönetim takımına maliklerin ya da temsilcilerin katılımı,
- Özel sektörün rolü.

Yapılan çalışmada ayrıca Dünya Bankası tarafından mülkiyet hakkı olmayan maliklerin korunması için geliştirilen politikalar, Endonezya'da uygulanan imar uygulaması kapsamında irdelenerek performans açıklarını ortaya koymuş; imar uygulaması projeleri için genel politika ve işlem adımları kapsamında önerilerde bulunulmuştur.

Home [17] tarafından yapılan çalışmada farklı ülkelerde uygulanmakta olan yöntemlerle ilgili deneyimler, yöntemin adaptasyonu ve başarısını ilgilendiren ölçütler ve farklı arazi edinim durumlarında uygulanma potansiyeli araştırılmıştır.

Türk [21] tarafından yapılan çalışmada, yöntemin verimli olarak uygulanmasını sağlayacak temel başarı koşulları tanımlanarak uluslararası literatür çerçevesinde irdelenmiştir. Yapılan çalışmada 12 temel ölçüt kullanılmıştır. Bu ölçütler:

- Yasal yapı,
- Uygulamaları gerçekleştiren yapılar,
- İmar uygulamasında maliklerin katılımı,
- Maliyet karşılama,
- Toprak kesinti miktarları,
- Kamunun destek ve yardımı,
- Dağıtım aşamasının yapısı,
- Değerleme işlemleri,
- İmar uygulamasından sonra dengeleme işlemleri,
- Altyapı tesislerinin inşası ve masraflarının uygulamaya dâhil edilmesi,
- İmar uygulama projeleri için alan ölçütü,
- Mülkiyete müdahale durumudur.

Bu ölçütler kullanılarak 10 ülkenin imar uygulaması değerlendirilmiştir.

Tan vd. [135] tarafından ülkelerin kırsal alandan kentsel alana dönüşümde kullanılan yöntemlerin kamusal yapısı; toprak mülkiyeti, arazi kullanım planlaması, piyasanın rolü, kamunun rolü ve kamusal yapının performansı olmak üzere 5 ölçüte dayalı olarak Hollanda, Almanya ve Çin ülkeleri değerlendirilmiştir.

İmar uygulaması ile ilgili literatür incelendiğinde var olan karşılaştırma ve değerlendirme çalışmalarında sistematik ve kabul gören bir metodolojinin olmadığı görülmektedir. Ayrıca, literatürde yer alan çalışmalarda kullanılan değerlendirme ve karşılaştırma ölçütlerinin yazarlar tarafından herhangi bir metodolojiden bağımsız olarak seçildiği anlaşılmaktadır.

3.4 Bölüm Değerlendirmesi

Araştırmacılar tarafından arazi yönetimi konusunda sistematik değerlendirme ve karşılaştırma metodolojisinin oluşturulması amacıyla en iyi uygulamaların, göstergelerin, değerlendirme çatkısının ve kıyaslama çalışmalarının oluşturulması yoğun ilgi görmektedir. Bu kapsamda özellikle arazi idaresi ve arazi yönetişimi kapsamında sistematik bir değerlendirme ve karşılaştırma metodolojisi oluşturmak üzere evrensel bir çaba ve araştırma birlikteliği ortaya çıkmaktadır. Ancak arazi yönetimi altına yer alan imar uygulaması kapsamında uluslararası literatür, küresel çapta kabul gören bir değerlendirme ya da karşılaştırma metodolojisi oluşturmada ve bir araştırma birlikteliği kurmada başarısız olmuştur. Bu kapsamda uluslararası literatürde imar uygulaması yönteminin değerlendirilmesinde ve karşılaştırılmasında öne çıkan çalışmalarda ya herhangi bir ölçüt kullanılmamış ya da ölçütler birbirinden farklı seçilmiştir. Buna ek olarak aynı ölçütlerin kullanıldığı çalışmalarda ölçütlerin sorgulanmasını sağlayan göstergeler birbirinden farklı olarak seçilmiş ya da sorgulama yöntemi ve kapsamı ifade edilmemiştir. Üzerinde anlaşmaya varılmış bir metodolojinin olmaması, imar uygulamasında başarı ölçütleri ile değerlendirme ve karşılaştırma çalışmalarında esas alınan ölçütlerin ve ölçütlerin sorgulanmasında araştırılan veriler ile kullanılan göstergelerin farklılaşmasına sebep olmaktadır. Bu durum imar uygulaması yönteminin sistematik olarak farklı ülkelerde değerlendirilmesinde ve karşılaştırılmasında kullanılabilecek bir metodolojinin oluşturulması gerekliliğini ortaya çıkarmaktadır. Bu sebeple tez çalışması ile imar uygulaması yaklaşımlarının sistematik olarak değerlendirmesini ve karşılaştırmasını sağlayacak en iyi uygulamaların, göstergelerin ve çatkının oluşturulması kararlaştırılmıştır.

BÖLÜM 4

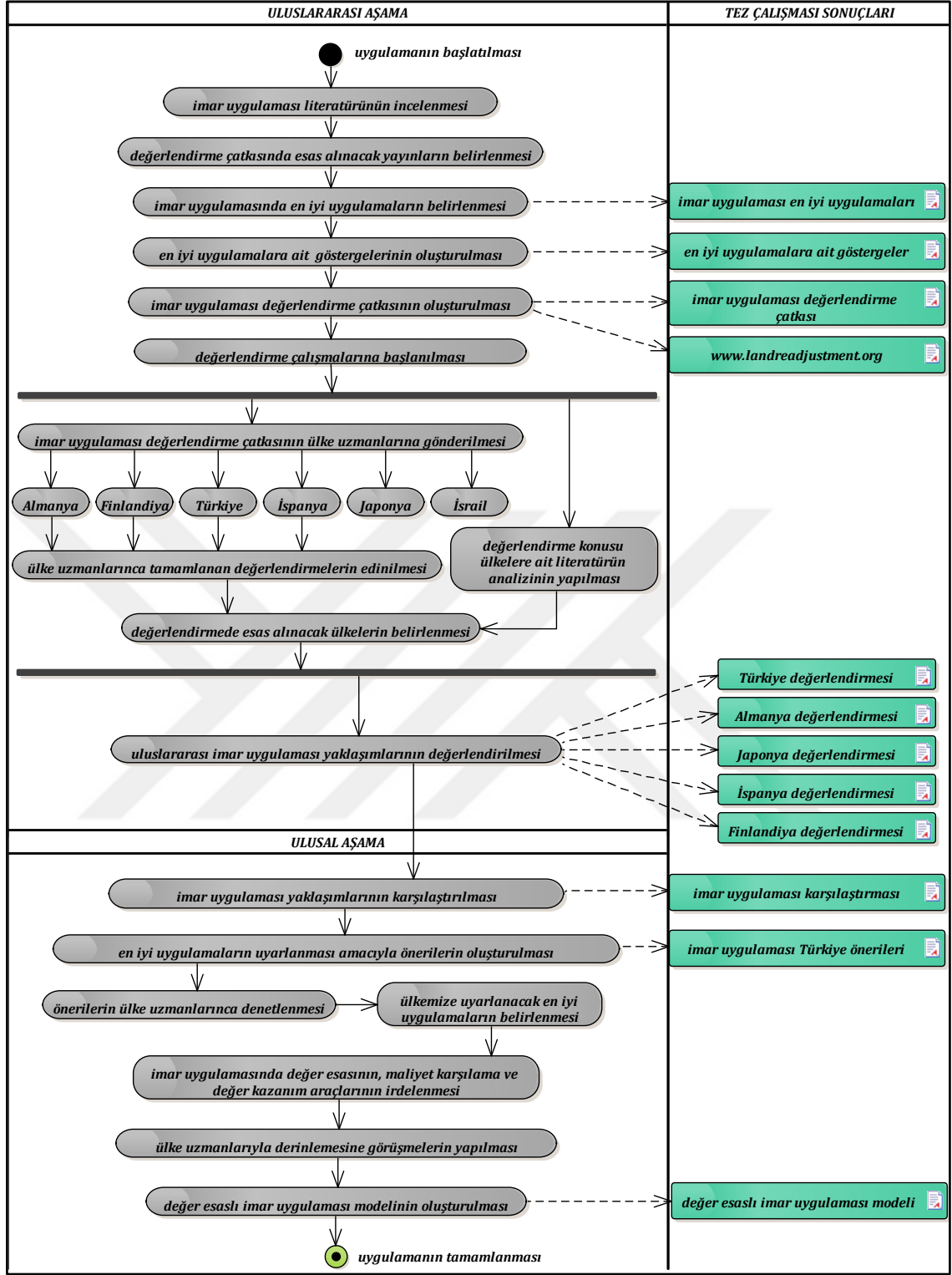
UYGULAMA

Tezin giriş kısmında verilen amaçlar ve hipotezler çerçevesinde beş temel başlıkta ele alınan uygulama bölümü, uygulama adımlarında kullanılan metodolojinin verildiği birinci bölüm ile başlamaktadır. Bölüm içerisinde her bir uygulama adımıyla kullanılan araştırma yöntemleri ve bu yöntemlerin tez kapsamında ele alınışı verilmiştir.

4.1 Metodoloji

Bu bölümde tez kapsamında yapılan uygulamada esas alınan metodoloji verilmiştir. Tez kapsamında yapılan uygulama, uluslararası ve ulusal olmak üzere iki ayrı aşamada gerçekleştirilmiştir. Bu bölümlendirmenin temel sebebi, tez çalışmasında ülkemizin imar uygulaması yönteminin, uluslararası başarılı ülke uygulamaları esas alınarak iyileştirilmesinin benimsenmesidir. Tez kapsamında benimsenen bu yaklaşım, uluslararası aşamada imar uygulaması konusunda uluslararası literatürün ve özellikle de başarılı ülke uygulamalarının kapsamlı olarak değerlendirilmesini ve karşılaştırılmasını; ulusal aşama ise bu sonuçlarının ülkemize uyarlanmasını içermektedir. Buna ek olarak bu bölümlendirme ile hem ulusal hem de uluslararası aşamada ilgili literatüre katkı sağlanması amaçlanmıştır.

Tez çalışması kapsamında yapılan uygulamaya ait işlem adımları ve çıktı ürünler Şekil 4.1’de verilmiştir.



Şekil 4.1 Uygulamaya ait işlem adımları ve sonuçlar

Uluslararası aşamada, ülkelerin imar uygulaması yaklaşımlarının sistematik olarak değerlendirmesini ve karşılaştırmasını sağlayacak metodoloji -imar uygulaması değerlendirme çatkısı- oluşturulmuştur (Bölüm 4.2).

Üretilen değerlendirme çatkısı kullanılarak farklı ülkelerin imar uygulaması yöntemleri sistematik olarak değerlendirilmiştir (Bölüm 4.3). Böylelikle uluslararası aşama tamamlanmıştır.

Ulusal aşamada imar uygulaması yönteminin uluslararası aşamada yapılan analizlere bağlı olarak iyileştirilmesi benimsenmiştir. Bu amaçla değerlendirme ve karşılaştırma çalışmalarına bağlı olarak en iyi uygulamaların ülkemize uyarlanması amacıyla öneriler geliştirilmiştir (Bölüm 4.4).

Geliştirilen öneriler incelendiğinde, imar uygulamasında değer esasının kullanılması, birçok en iyi uygulamanın ülkemize uyarlanmasında ön koşul ya da temel unsur olarak ön plana çıkmaktadır. Bu sebeple de ulusal aşamanın ikinci ve son adımında belirlenen en iyi uygulamaların ülkemize uyarlanması amacıyla imar uygulamasında değer esasının modellenmesi kararlaştırılmıştır. Bu amaçla ülke uzmanları ile derinlemesine görüşmeler yapılarak değer esaslı imar uygulaması modeli geliştirilmiştir (Bölüm 4.5).

Devam eden bölümde uluslararası ve ulusal aşamaya ait metodoloji ve işlem detayları verilmiştir.

4.1.1 Uluslararası Aşama

Uluslararası aşama; (1) imar uygulaması için bir değerlendirme çatkısının oluşturulması ve (2) uluslararası imar uygulaması yaklaşımlarının değerlendirilmesi olmak üzere iki aşamadan oluşmaktadır. Bu aşamalarda kullanılan metodoloji ve işlem detayları takip eden bölümlerde verilmiştir.

4.1.1.1 İmar Uygulaması Değerlendirme Çatkısı

İmar uygulaması ile ilgili literatür incelendiğinde yapılan çalışmalarda sistematik bir değerlendirme metodolojisinin olmadığı ve değerlendirmede kullanılan ölçütlerin öznel olarak seçildiği tespit edilmiştir. Bu sebeple uluslararası aşamanın ilk adımı olarak imar uygulamasının sistematik olarak değerlendirilmesine ve karşılaştırılmasına olanak veren, uluslararası kapsamda kullanılabilecek bir değerlendirme çatkısının oluşturulması kararlaştırılmıştır.

Değerlendirme çatkısının oluşturulması amacıyla literatür araştırması yapılarak yöntemin en iyi uygulamaları belirlenmiştir. Literatür araştırmasında uluslararası indekslerde taranan dergilerde imar uygulaması konusunda yayımlanan tüm makalelerin incelenmesi

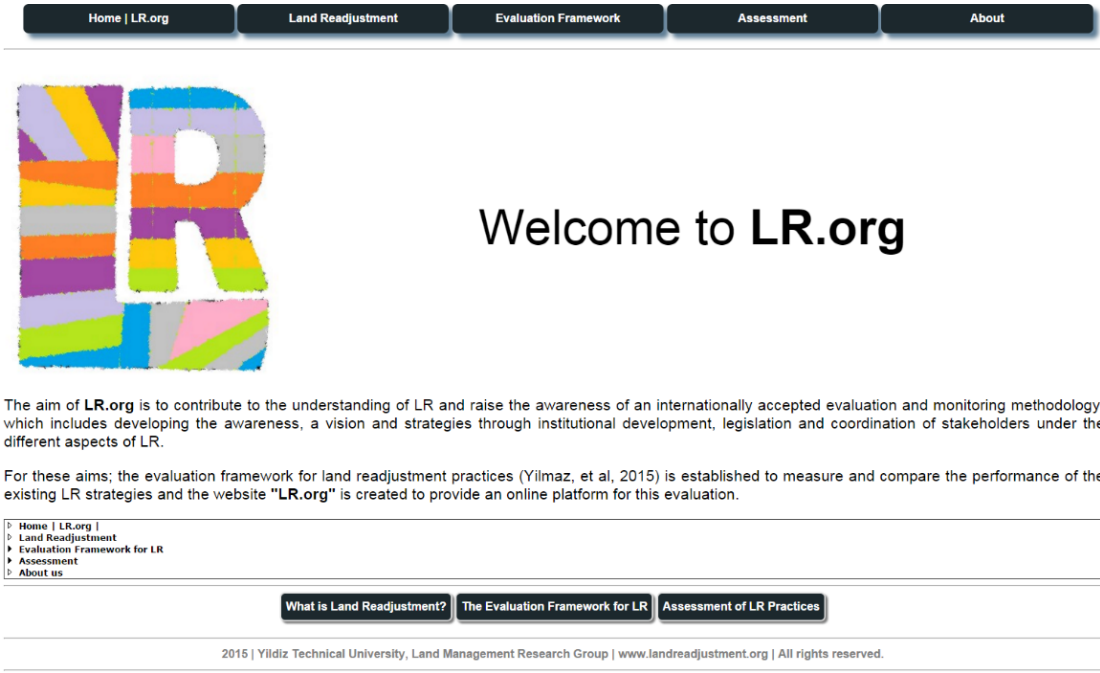
benimsenmiştir. Bu kapsamda çatkının oluşturulmasında [3], [11], [12], [13], [14], [15], [16], [17], [18], [19], [20], [21], [22], [23], [24], [25] ve [26] makaleleri kullanılmıştır. Bu yayınlar incelenerek imar uygulaması yönteminin en iyi uygulamaları belirlenmiştir. En iyi uygulamalar belirlenirken uluslararası literatürde başarılı ya da verimli bir imar uygulaması yönteminde başarı için gereklilik olarak benimsenen ölçütler, yöntemden beklenen sonuçlar, tanımlanması gereken araçlar, yapılar ve süreçler göz önünde bulundurulmuştur. Buna ek olarak belirlenen her bir en iyi uygulamanın başarısının ölçülebilmesi amacıyla sorulması gereken soruları ya da incelenmesi gereken verileri belirten göstergeler oluşturulmuştur. En iyi uygulamalar ile göstergeler daha sonra kapsamlarına, kurumsal ve teknik sorumluluklarına göre düzey ve boyutlar altında gruplandırılarak imar uygulaması değerlendirme çatkısı oluşturulmuştur.

Değerlendirme çatkısının oluşturulmasında çatkının temel yapısı (değerlendirme düzeyleri ve boyutları) Steudler [96] tarafından arazi idaresinin değerlendirilmesi için hazırlanan çatki esas alınarak imar uygulamasına uyarlanmıştır. Ana değerlendirme düzeylerinde Steudler'den [96] farklı olarak yönetim ve operasyon düzeyleri, imar uygulaması özelinde aynı kurum tarafından yönetilmesi sebebi ile birleştirilerek değerlendirilmiştir.

Tez kapsamında oluşturulan değerlendirme çatkısı¹ [124], imar uygulaması konusunda uluslararası çaba ve birlikteliğin sağlanması amacıyla bir web site ² (www.landreadjustment.org) üzerinden yayımlanarak online bir değerlendirme platformu oluşturulmuştur. Tez kapsamında oluşturulan web sitenin ana sayfası Şekil 4.2'de verilmiştir.

¹ Tez kapsamında oluşturulan değerlendirme çatkısı [124], “an evaluation framework for land readjustment practices” adıyla 3 Şubat 2015 tarihinde “Land Use Policy” dergisinde yayımlanmıştır.

² Tez kapsamında oluşturulan değerlendirme çatkısının [124] farklı ülkelerin imar uygulaması yöntemlerinin değerlendirilmesinde kullanılabilmesi amacıyla “www.landreadjustment.org” web sitesi tasarlanarak 04/03/2015 tarihinde kullanıma açılmıştır.



Şekil 4.2 İmar uygulaması değerlendirme çatkısı web sitesi

Sitede; imar uygulaması ve değerlendirme çatkısı ile ilgili detaylar haricinde farklı kullanıcıların kendi ülkelerine ait imar uygulaması yöntemlerinin değerlendirilmesine olanak veren üç farklı değerlendirme metodolojisi oluşturulmuştur. Bu yöntemlerin tamamı tez kapsamında üretilen değerlendirme çatkısının farklı değerlendirme ve analiz yöntemlerine göre çeşitlendirilmesi ile oluşturulmuştur. Böylelikle farklı bilgi düzeyine ve deneyime sahip kişilerin, ülkelerindeki imar uygulaması hakkında değerlendirme yapabilmesi amaçlanmıştır.

Bu değerlendirme yöntemlerden ilki tez çalışmasında da benimsenen en iyi uygulamalara ait göstergelerin cevaplandırılmasıdır. Bu değerlendirme yöntemi, ülkelerin imar uygulaması yöntemlerinin değerlendirilmesinde en fazla detayı içeren yöntemidir. Göstergeler ile değerlendirme yöntemi için web sitesinde oluşturulan değerlendirme formu Şekil 4.3'te verilmiştir.

Assessment of Land Readjustment via indicators

Information about the respondent	
Name, Surname:	
Address:	
E-mail:	
Affiliation:	
Position:	
Case Country:	

Please provide the related information in the last column (indicators value) for each indicator.

policy level \ land policy aspects

good practices	indicators	indicators value
A land policy including LR should exist.	Existence of a government policy for LR (y/n).	
Plot speculation should be prevented.	Is there any measure to reduce or prevent plot speculation? (y/n) If yes, list of the available measure.	
LR should be quick enough and simple to face the urbanization rate.	1) Initiation of the LR projects has a relation with any urbanization indicators such as the urban population, housing needs, etc.? (2) Is it possible to implement the projects simply and fast? (3) What is the average time for projects?	
LR must be carried out in conjunction with plans.	1) Is it mandatory to implement LR projects in conjunction with plans (y/n), if yes, 2) How this plan-project dependency is ensured?	
LR should be implemented systematically; moreover, sanctions should be applied for the municipalities, which do not have implementation programs.	1) LR projects are carried out systematically (y/n). 2) Is it mandatory to prepare implementation programs? (y/n) If yes, is there any sanction for the implementers who do not have implementation programs?	
The infrastructure constructions and costs should be included in LR process.	The construction process and the costs are included in LR process (y/n).	
LR should ensure the usage of the land for low-cost housing.	1) Is it possible to use LR for affordable housing? If yes, what are the possibilities? 2) What is the total number of the low-cost housing implemented via LR?	
A development agency public, private or community-based should exist.	Existence of a development agency public, private or community-based (y/n).	
The distribution base should be chosen as land area only in homogeneity areas, for the other areas, land value should be used.	1) List of the distribution bases in LR projects. 2) What are the criteria used in the selection of the distribution base?	

Şekil 4.3 Göstergeler ile değerlendirme

İkinci değerlendirme yöntemi AYDC’de de uygulanan, ülke uzmanı tarafından her bir iyi uygulamanın olası cevaplarından (A, B, C, D) en uygun olanın seçimidir (Şekil 4.4).

Assessment of Land Readjustment via scorecard

Information about the respondent	
Name, Surname:	
Address:	
E-mail:	
Affiliation:	
Position:	
Case Country:	

Please chose the best matching score (either A,B,C or D) for each good practice from the last column.

Good Practices	Policy Level \ Land Policy Aspects				Score
	A	B	C	D	
A land policy including LR should exist.	Government's land policy includes all the details of LR.	Government's land policy includes most of the details of LR.	LR is not included in government's land policy. However, there are some attempts or plans.	LR is not included in government's land policy. Moreover, there are no attempts or plans.	...
Plot speculation should be prevented.	Plot speculation is mostly prevented.	Plot speculation is reduced by the measures.	Plot speculation is not prevented or reduced. However, there are some attempts or plans.	Plot speculation is not prevented or reduced. Moreover, there are no attempts or plans.	...
LR should be quick enough and simple to face the urbanization rate.	LR is quick and simple enough to face the urbanization rate.	LR is not quick or simple enough. However it is able to face the urbanization rate.	LR is not quick or simple enough. However there are some attempts or plans.	LR is not quick or simple enough to face the urbanization rate and there are no attempts or plans.	...
LR must be carried out in conjunction with plans.	LR projects are implemented in conjunction with plans.	LR projects are not implemented in conjunction with plans however, plan dependency is ensured.	LR projects are not implemented in conjunction with plans. However, there are some attempts or plans.	LR projects are not implemented in conjunction with plans. Moreover there are no attempts or plans.	...
LR should be implemented systematically; moreover, sanctions should be applied for the municipalities, which do not have implementation programs.	LR is implemented systematically and sanctions are defined.	LR is implemented systematically however there are no sanctions.	LR is not implemented systematically and there are no sanctions. However there are some attempts or plans.	LR is not implemented systematically and there are no attempts or plans.	...
The infrastructure constructions and costs should be included in LR process.	The infrastructure constructions and all the costs are included in LR process.	The infrastructure constructions and most of the costs are included in LR process.	The infrastructure constructions and the costs are not included in LR process. However, there are some attempts or plans.	The infrastructure constructions and the costs are not included in LR process. Moreover, there are no attempts or plans.	...
LR should ensure the usage of the land for low-cost housing.	Affordable housing could be implemented by LR and it is widely used.	Affordable housing could be implemented by LR. However it is not used widely.	It is not possible to implement affordable housing with LR. However there are some attempts or plans.	It is not possible to implement affordable housing with LR. However there are no attempts or plans.	...

Şekil 4.4 Olası cevaplar ile değerlendirme

Bu değerlendirme yönteminde her bir en iyi uygulamanın sağlanma durumunu ifade eden olası cevaplar önceden tanımlanarak değerlendiricilerin en uygun olan seçeneği

belirtmesi ile değerlendirme yapılmaktadır. Bu değerlendirme yöntemi önceden oluşturulan cevapları içerdiğinden açık uçlu değerlendirmeyi esas alan göstergeler ile yapılan değerlendirmeden daha az detay içermektedir.

Üçüncü değerlendirme yöntemi ise en iyi uygulamanın değerlendirme konusu ülkede sağlanma durumunun belirli bir ölçeğe bağlı olarak puanlanmasıdır (Şekil 4.5). Bu yöntemde seçilen ölçek üzerinden en iyi uygulamanın ülkede sağlanma durumu ifade edilerek değerlendirme yapılmaktadır. Bu yöntem sitede yer alan yöntemler arasında en az detaya sahip değerlendirme yöntemidir.

[Home | LR.org](#)
[Land Readjustment](#)
[Evaluation Framework](#)
[Assessment](#)
[About](#)

Assessment of Land Readjustment via rating

information about the respondent	
Name, Surname:	
Address:	
E-mail:	
Affiliation:	
Position:	
Case Country:	

Please chose the best rating score on a scale of 1 – 9 for each good practice from the last coloum (where "1" represents inadequate and "9" represents high achievement).

Policy Level \ Land Policy Aspects		
Good Practices	Description	Scale
A land policy including LR should exist.	Please rate the achievement of the good practice in your country by rating on a scale of 1 – 9 where 1 represents inadequate achievement and 9 represents highly.	1 2 3 4 5 6 7 8 9
Plot speculation should be prevented.	Please rate the achievement of the good practice in your country by rating on a scale of 1 – 9 where 1 represents inadequate achievement and 9 represents highly.	1 2 3 4 5 6 7 8 9
LR should be quick enough and simple to face the urbanization rate.	Please rate the achievement of the good practice in your country by rating on a scale of 1 – 9 where 1 represents inadequate achievement and 9 represents highly.	1 2 3 4 5 6 7 8 9
LR must be carried out in conjunction with plans.	Please rate the achievement of the good practice in your country by rating on a scale of 1 – 9 where 1 represents inadequate achievement and 9 represents highly.	1 2 3 4 5 6 7 8 9
LR should be implemented systematically; moreover, sanctions should be applied for the municipalities, which do not have implementation programs.	Please rate the achievement of the good practice in your country by rating on a scale of 1 – 9 where 1 represents inadequate achievement and 9 represents highly.	1 2 3 4 5 6 7 8 9
The infrastructure constructions and costs should be included in LR process.	Please rate the achievement of the good practice in your country by rating on a scale of 1 – 9 where 1 represents inadequate achievement and 9 represents highly.	1 2 3 4 5 6 7 8 9
LR should ensure the usage of the land for low-cost housing.	Please rate the achievement of the good practice in your country by rating on a scale of 1 – 9 where 1 represents inadequate achievement and 9 represents highly.	1 2 3 4 5 6 7 8 9

Şekil 4.5 Puanlama ile değerlendirme

Bu değerlendirme yöntemlerin tamamı tez kapsamında üretilen değerlendirme çatkısının farklı değerlendirme ve analiz yöntemlerine göre çeşitlendirilmesi ile oluşturulmuştur. Böylelikle farklı bilgi düzeyine ve deneyime sahip kişilerin, ülkelerindeki imar uygulaması kapsamında değerlendirme yapabilmesi amaçlanmıştır.

Tez kapsamında ülkelerin değerlendirilmesinde göstergeler ve puanlama ile değerlendirme yöntemleri kullanılmıştır.

Benimsenen bu metodolojiye bağlı olarak uluslararası aşamanın ilk adamı olan imar uygulaması değerlendirme çatkısının oluşturulması tamamlanarak tez içeriğinde bölüm 4.2’de verilmiştir.

4.1.1.2 Uluslararası İmar Uygulaması Yaklaşımlarının Değerlendirilmesi

Uluslararası aşamanın ikinci adımında, üretilen değerlendirme çatkısı kullanılarak farklı ülkelerin imar uygulaması yöntemleri değerlendirilmiştir. Değerlendirmede (1) ülke uzmanları ve (2) literatür araştırması olmak üzere iki farklı bilgi kaynağının kullanılması benimsenmiştir. Bu sebeple imar uygulaması konusunda farklı ülkelerde öne çıkan araştırmacılarla görüşülerek ülkelerindeki imar uygulaması yönteminin tez kapsamında üretilen çatkıya göre değerlendirilmesi talep edilmiştir. Bu kapsamda, Finlandiya'dan Kauko Viitanen; Almanya'dan Rainer Müller-Jökel ve Bastian Sell; İsrail'den Rachelle Alterman; Japonya'dan Kishii Takayuki ve Oosawa Masaharu; İspanya'dan Demetrio Muñoz-Gielen ve Türkiye'den Recep Vadi, Hakan Yeşilöz, Mehmet Çete ve Namık Gazioğlu değerlendirme yapmayı kabul etmiştir. Değerlendirmede ikinci bilgi kaynağı olarak literatür araştırması yapılarak ülke uzmanlarınca yapılan değerlendirmenin desteklenmesi benimsenmiştir.

Değerlendirmede her ne kadar iki bilgi kaynağının da kullanılması benimsenmiş olsa da; Japonya ve İsrail kapsamında ülke uzmanlarınca yapılan değerlendirmenin tez süreci içinde tamamlanamaması ve İspanya, Finlandiya ve İsrail'de gerçekleştirilen imar uygulamasına ait uluslararası literatürün gelişmemiş olması sebebiyle Japonya için yalnızca literatür araştırması; İspanya ve Finlandiya için yalnızca ülke uzmanlarınca yapılan değerlendirme kullanılmıştır. Buna ek olarak İsrail ülke değerlendirmesi, her iki bilgi kaynağından da tez süreci içinde veri elde edilememesi sebebiyle uygulamadan çıkarılmıştır (bkz. Şekil 4.1).

Ülke uzmanlarınca yapılan değerlendirmede iki farklı değerlendirme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemlerden ilki ülke uzmanlarınca değerlendirme çatkısında benimsenen en iyi uygulamalara ait göstergelerin cevaplandırılmasıdır. İkinci değerlendirme yöntemi ise ülke uzmanlarınca, en iyi uygulamanın sağlanma durumunu gösteren ve gösterge cevaplarını özetleyen; 1 (evet, sağlanıyor), 2 (kısmen sağlanmakta) ve 3 (hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanların verilmesidir.

Benimsenen bu metodolojiye bağlı olarak uluslararası aşamanın ikinci adamı olan ülke değerlendirmeleri tamamlanarak tez içeriğinde bölüm 4.3.1'de Türkiye, 4.3.2'de Almanya, 4.3.3'de Japonya, 4.3.4'de İspanya ve 4.3.5'de Finlandiya değerlendirmeleri verilmiştir. Böylelikle tez çalışmasında benimsenen uluslararası aşama tamamlanmıştır. Bir sonraki bölümde ulusal aşamaya ait metodoloji ve işlem detayları verilmiştir.

4.1.2 Ulusal Aşama

Ulusal aşama; (1) karşılaştırma ve Türkiye için önerilerin geliştirilmesi, (2) en iyi uygulamaların ülkemize uyarlanması olmak üzere iki uygulama adımından oluşmaktadır. Bu adımlarda benimsenen metodoloji ve işlem detayları takip eden bölümlerde verilmiştir.

4.1.2.1 Karşılaştırma ve Türkiye için Önerilerin Geliştirilmesi

Ulusal aşamanın ilk adımında ülkelerin imar uygulaması yöntemlerinin karşılaştırılması ve bu karşılaştırmaya bağlı olarak her bir en iyi uygulamanın ülkemize uyarlanmasını sağlayacak önerilerin geliştirilmesi benimsenmiştir. Benimsenen bu yaklaşımla başarılı ülkelerde var olan araçların ve yöntemlerin ülkemize uyarlanmasıyla ülkemizde imar uygulaması yönteminin iyileştirilmesi amaçlanmıştır.

Karşılaştırmada temel olarak tez kapsamında üretilen değerlendirme çatkısına göre yapılan ülke değerlendirmeleri esas alınmıştır. Yapılan karşılaştırmada ülkelerin; (1) en iyi uygulamaları sağlamada kullandıkları yöntemler, süreçler ve araçlar ile (2) en iyi uygulamaları sağlama durumlarını özetleyen puanlamalar esas alınmıştır.

Karşılaştırma sonucunda ülkelerin imar uygulaması yöntemlerinin en iyi uygulamaları nasıl sağladıkları incelenerek ülkemizde her bir en iyi uygulamanın sağlanmasını ya da mevcut durumun geliştirilmesini amaçlayan öneriler oluşturulmuştur. Buna ek olarak önerilerin gerçekleştirilmesi için gereksinimlerin konusu da (YD: yasal düzenleme, KY: kurumsal yapılanma ve Tİ: teknik işlemler) belirtilmiştir.

Önerilerin geliştirilmesinde temel olarak Almanya ve Japonya ülkeleri esas alınmıştır. Bunun temel sebebi İspanya ve Finlandiya ülkeleri hakkında uluslararası literatürde var olan çalışmaların kısıtlı olması, ülke değerlendirmelerinin yalnızca ülke uzmanlarına bağlı olarak yapılması ve dolayısıyla da elde edilen verilerin kısıtlı olmasıdır. Buna ek olarak önerilerin geliştirilmesinde esas alınan Almanya ve Japonya imar uygulaması, tez kapsamında yapılan değerlendirme haricinde uluslararası literatürde de kabul edilen bir başarıya ulaşmıştır. İki ülkede de yöntem, İkinci Dünya Savaşı sonrası da dâhil olmak üzere farklı ekonomik ve gelişmişlik düzeylerinde başarılı ile uygulanmıştır.

Benimsenen bu yaklaşımla, ülkemizde imar uygulaması yönteminin uluslararası başarılı ülke örneklerinin başarıya ulaşmada kullandıkları yöntem ve süreçler ile geliştirilmesi benimsenmiştir. Bu kapsamda oluşturulan öneriler, ülkemizde imar uygulamasının

dünyada başarılı olan ülkelere göre tespit edilen eksikliklerinin giderilmesini amaçlamaktadır. Ancak, tez kapsamında benimsenen analize bağlı olarak oluşturulan öneriler, öznel bir değerlendirme içermektedir. Bu sebeple de önerilerin, farklı araştırmacıların önerilere katılma durumlarını gösteren anketlerle değerlendirilmesi benimsenmiştir. Hazırlanan ankette (EK-A), ülke uzmanlarının tez kapsamında oluşturulan önerilere katılma durumlarını sorgulamak üzere likert ölçeğe; “kesinlikle katılıyorum”, “kısmen katılıyorum”, “katılmıyorum” ve “yeni öneri ya da yorum” seçenekleri oluşturulmuştur. Anket, imar uygulaması konusunda çalışan farklı disiplinlerdeki araştırmacılara ve uzmanlara gönderilmiş ancak yalnızca Şevkiye Şence Türk, Recep Vadi, Kemal Çelik ve Esra Demircioğlu’ndan geri dönüş alınmıştır. Benimsenen bu metodolojiye bağlı olarak ulusal aşamanın ilk adımı olan imar uygulaması yöntemlerinin karşılaştırması, Türkiye için önerilerin geliştirilmesi ve önerilerin ankete katılan ülke uzmanlarınca değerlendirmesi tamamlanarak tez içeriğinde bölüm 4.4’de verilmiştir.

4.1.2.2 En İyi Uygulamaların Ülkemize Uyarlanması

Ulusal aşamanın ikinci adımında tez kapsamında üretilen en iyi uygulamaların ülkemize uyarlanması amaçlanmıştır. Bu kapsamda bir önceki aşamada geliştirilen öneriler incelendiğinde, imar uygulamasında değer esasının kullanılması, kırk dört en iyi uygulamadan on dördünün ülkemize uyarlanmasında ön koşul ya da temel unsur olarak ön plana çıkmaktadır. Bu sebeple de ulusal aşamanın ikinci ve son adımında ülkemizde imar uygulamasında değer esasının modellenmesi kararlaştırılmıştır.

Modelin oluşturulmasında; tez kapsamında oluşturulan en iyi uygulamalar, ulusal literatürde öne çıkan yaklaşımlar ile politika belgelerinde belirtilen hedefler esas alınmıştır. Buna ek olarak ulusal literatürde değer esaslı imar uygulamasına ilişkin yeterli teknik detayın bulunmaması ve modelde yer alan teknik işlemlerin tartışılması amacıyla ulusal literatürde değer esaslı imar uygulaması konusunda öne çıkan araştırmacılarla derinlemesine görüşmelerin yapılması benimsenmiştir.

Derinlemesine görüşmeler, bir konunun ayrıntılı olarak incelendiği, bir katılımcı ile yüz yüze görüşmeye dayalı kalitatif bir araştırma tekniğidir. Bu araştırma tekniğinin kullanılmasıyla ulusal literatürden elde edilemeyen, modellemede ortaya çıkan teknik detayların tartışılması ve ülke uzmanları arasında bu konu kapsamında bir görüş birliğinin aranması amaçlanmıştır. Bu amaca bağlı olarak imar uygulamasında değer esasının

modellenmesi, maliyet karşılama ve değer kazanımının araştırılması amacıyla 19 adet yarı yapılandırılmış sorudan oluşan görüşme formu (EK-B) hazırlanmıştır. Her bir soru için önceden uluslararası literatüre göre tanımlanmış cevapların yanı sıra araştırmacıların görüşlerini ifade edebileceği açık uçlu alanlar da tanımlanmıştır. Derinlemesine görüşme kapsamında değer esaslı imar uygulamasının modellenmesi konusunda ulusal literatürde öne çıkan araştırmacılarla iletişime geçilerek Şevkiye Şence Türk, Erol Köktürk, Şükran Yalpir, Tahsin Yomralıoğlu, Vuslat Salalı ve Duygu Gökçe ile görüşülmüştür.

Derinlemesine görüşmeler sonucunda ülke uzmanlarınca verilen cevaplar irdelenerek her bir soru kapsamında benimsenen yaklaşım tartışılmıştır. Bu tartışma sonucunda da değer esaslı imar uygulaması modeli oluşturularak mevcut imar uygulamasına yeni eklenen ya da yeniden tanımlanan işlem adımları detaylandırılmıştır. Modelin gösterimde, sistem içerisindeki eylemlerin akışını gösteren UML (Unified Modeling Language, Birleşik Modelleme Dili) etkinlik diyagramları kullanılmıştır.

Bu bölüm içerisinde tez kapsamında yapılan uygulamadaki her bir adımının amacı, kullanılan araştırma yöntemleri ve sonuçları verilmiştir. Bu bölümün devamında, bu adımda verilen uygulama adımları sırasıyla gerçekleştirilmiştir.

4.2 İmar Uygulaması Değerlendirme Çatkısı

İmar uygulaması değerlendirme çatkısının genel yapısı Çizelge 4.1’de verilmiştir.

Çizelge 4.1 İmar uygulaması değerlendirme çatkısı

İmar Uygulaması Değerlendirme Çatkısı			
Değerlendirme Düzeyi	Boyutlar	En İyi Uygulamalar	Göstergeler
Politika Düzeyi (Bölüm 4.2.1)	Arsa Politikası		
	Yasal		
	Finansal		
	Sosyal		
Yönetim ve Operasyon Düzeyi (Bölüm 4.2.2)	Proje Yönetimi		
	Teknik Esaslar		
	Kapasite Geliştirme		
Dış Etmenler Düzeyi (Bölüm 4.2.3)	ARGE		
	Teknoloji		
	Veri kalitesi		
	Diğer		
Değerlendirme Düzeyi (Bölüm 4.2.4)	Performans Yönetimi		

İmar uygulamasında politika düzeyi, uygulamanın temel unsurları ve ülkelerin imar uygulaması ile ilgili yaklaşım, amaç ve planlarını kapsamaktadır.

İmar uygulamasında yönetim ve operasyon düzeylerinin sorumlusu genellikle uygulamanın yürütücü kurumu olduğundan her iki düzey bir arada irdelenmiştir.

İmar uygulamasında sonuç ürünü etkileyen fakat uygulamada yer alan aktörler tarafından yönetilmeyen veri, işlem ve süreçler dış etmenler düzeyi altında irdelenmiştir.

Sistemin genel yapısının değerlendirilmesi ile ilgili etmenler değerlendirme düzeyi ve alt düzeyde oluşturulan performans yönetim boyutu kapsamında irdelenmiştir.

4.2.1 Politika Düzeyi

Politika temel olarak uzun dönemler için belirlenen amaçlara ulaşmak için kullanılacak esaslar ve eylemler ile ifade edilmektedir. Ayrıca belirli bir zaman aralığında gerçekleştirilmesi belirlenen programların ve hizmetlerin halka sunumu için ayarlanan politik, idari, yönetsel ve finansal mekanizmalar olarak da tanımlanabilir. AB [136] arsa politikasının temel amacını mülkiyet haklarının güvenliği ve dağıtımı, toprak kullanımı ve yönetimi, toprağa erişim ve tüm bunları tutulduğu yapı ile ilgili hedeflere ulaşmak olarak tanımlamaktadır. Arsa politikası; toprak ve doğal kaynakların mülkiyet haklarını yöneten kuralların ve prensiplerin yanı sıra bu haklara erişim ve kullanım sağlayan yasal yöntemler ile bu hakların geçerlilik ve devrini tanımlamaktadır. Arsa kullanımı ve geliştirme işlemlerinin hangi koşullarda uygulandığını, nasıl yönetildiğini, ilgili kuralların ve süreçlerin nasıl tanımlandığını, nasıl yürürlüğe konduğunu, tüm bu hakların nasıl onaylandığını, idare edildiğini ve ilgili verilerin nasıl yönetildiğini detaylandırmaktadır.

Politika düzeyi arazi politikası boyutu, yasal boyut, finansal boyut ve sosyal boyut olmak üzere 4 başlık altında incelenmiştir.

4.2.1.1 Arsa Politikası Boyutu

Arsa politikası devlet tarafından arsa idaresi, toprak kullanımı ve yönetimi gibi önemli görülen konularda alınan önlemlerin ve eylemlerin ifade edilmesidir. İmar uygulaması ile ilgili bir arsa politikası; sürdürülebilir kentsel arsa geliştirilmesini sosyal ve finansal açıdan en verimli şekilde sağlanabilmesi için yönetimin organizasyonel yapısına, yasal gerekliliklerine ve sürecin tasarımına odaklanmalıdır. Arsa politikasında alınacak önlemler arsa spekülasyonunu önleme, kentleşme baskısına karşı önlemler alma, açık ve sistematik bir uygulamanın sağlanması ya da sosyal konut üretimi için arsa edinimi gibi

küresel problemler hakkında olabilir. Bunun yanı sıra arsa politikası; Türkiye’de afet riskine karşı önlem alınması, Uganda’da kadınların mülkiyet haklarının güçlendirilmesi ya da Afrika’da mülkiyet haklarının korunması, ekonomik gelişimin sağlanması ve yoksulluğun azaltılması gibi ülkesel sorunlar ile ilgili de olabilmektedir. Tez kapsamında geliştirilen değerlendirme çatkısı imar uygulama ile ilgili literatürde yer alan küresel çaptaki sorunlara odaklanmaktadır.

Arsa politikası kapsamında değerlendirme çatkısında kullanılan en iyi uygulamalar aşağıda tanımlanmıştır.

Hızlı kentleşme ve kentsel altyapı finansmanında kullanılan kamu ve özel sektör kaynağındaki artış, özellikle gelişmekte olan ülkelerde kentsel gelişimin tasarımında ve yönetiminde köklü değişim gereksinimini göstermektedir [137]. Bu sebeple, arsa politikaları kentsel arsa üretim araçlarının verimliliklerinin arttırılması ve geliştirilmesi üzerine yoğunlaşmalıdır. Eğer altyapı özelliklerine sahip kentsel toprak varlığı, arsa arzının mevcut ya da yakın gelecekteki gereksiniminden daha azsa, arsa fiyatlarını arsanın üretim maliyetlerinden daha fazlasına taşıyan bir arsa spekülasyonunu ortaya çıkmaktadır. Arsa spekülasyonu, toprak ve taşınmaz fiyatlarının yukarı tırmanmasına ve dolayısıyla da bu değerler üzerinden alınan kredilerin artmasına sebep olmaktadır. Zamanla finansal kurumlar verdikleri kredileri geri alamaz hale gelmekte ve bu da büyük borçlara ve finans piyasalarının çökmesine sebep olmaktadır. Arsa spekülasyonunun yüksek ekonomik zararlarına ek olarak, çevresel ve sosyal zararları da bulunmaktadır. Örneğin; arsa spekülasyonu ile artan arsa fiyatları sonucunda sosyal etki açısından dar gelirli insanlar yasal toprak piyasasının dışına, gecekondu tipi yaşam alanlarına ve yasadışı toprak bölünmelerine itilmektedir. Ayrıca, çevresel olarak ele alındığında mevcut kentsel alan sınırları içerisindeki arsa spekülasyonu ile oluşan yüksek arsa maliyeti genellikle yeşil alanların ve tarım toprakların kentsel alana dönüştürülmesine sebep olmaktadır [138].

Bu sebeplerle, imar uygulaması ile ilgili arsa politikası, arsa spekülasyonu engelleyici ya da azaltıcı önlemleri içermelidir [3] (s. 162), [15] (s. 78 ve 85), [16] (s. 101-102), [20] (s. 664), [22] (s. 378). Bu önlemlere örnek olarak; arsa değerlerine bağlı vergiler geliştirmek [6], projeleri fiziksel ve ekonomik açıdan uygun alanlarda gerçekleştirmek [3], maliklerle geliştirici arasında muhtemel iletişim eksikliğini önlemek amacıyla uygulama öncesi geliştirme anlaşmaları yapılmasını sağlamak [16], maliklerin uygulamadan ayrılmasını engellemek için proje karlarından pay almasını sağlamak [17] verilebilir. Ayrıca, kentsel

arsanın kolay ve hızlı bir şekilde edinimi arsa spekülasyonunun ekonomik, çevresel ve sosyal zararlarının engellenmesi ile finansal piyasalarda verimliliğin artırılması için de önemlidir. İmar uygulaması bazı durumlarda bu sorunlara kolay ve hızlı bir çözüm sağlayamaması sebebi ile eleştirilmektedir [13]. İmar uygulamasının planlama, uygulama ve maliklerle uzlaşma işlemleri gibi uzun zaman alan karmaşık süreçleri içermesi durumunda bu sorun oluşmaktadır. Bu kapsamda birçok araştırmacının da belirttiği üzere; imar uygulaması yoğun kentsel arsa talebini karşılayacak hızda ve bu hızı sağlayabilecek basitlikte olmalıdır [11] (s. 313 ve s. 317), [13] (s. 69), [14] (s. 277 ve s. 322), [15] (s. 84), [17] (s. 464), [21] (s. 241), [22] (s. 376), [23] (s. 333), [24] (s. 9-10), [25] (s. 3), [26] (s. 205), [70] (s. 40).

Nüfus artış oranı, konut ihtiyacı gibi kentleşme göstergeleri ile imar uygulaması projelerinin gerçekleştirilmesi arasında bir ilişkinin ya da zorunluluğun varlığının sorgulanması ile en iyi uygulamanın başarısı ortaya konulabilir.

Altyapısı tamamlanmış kentsel arsanın hızlı ve basit bir şekilde sağlanması önemli olsa da bunu sağlamak için planlama kademelerinden bağımsız bir uygulama yapılmamalıdır. İmar uygulama projeleri ile uygulamanın üst ve alt kademesinde yer alan planlar arasından ilişkiler tanımlanmalı ve bağlantılar oluşturulmalıdır [3] (s. 160), [11] (s. 313), [12] (s. 147 ve s. 150), [13] (s. 60), [14] (s. 227 ve s. 322), [21] (s. 238 ve s. 241), [22] (s. 376), [26] (s. 201), [70] (s. 40, s. 55 ve s. 62). Bu şekilde imar uygulaması ile kentsel planların kapsamlı ve bütünlük olarak verimli bir şekilde gerçekleştirilmesi, çevrenin korunması ve kentsel nüfusun yaşam kalitesinin artırılması sağlanabilir.

İyi bir arsa politikası aynı zamanda yeni yerleşim alanlarında kentsel altyapının tamamlanmasını sağlamalıdır. Fakat ortaya çıkan ekonomik problemler genellikle altyapı tesislerinin inşa edilmesini geciktirebilmektedir. Yerel yönetimler yol ve temel teknik altyapı tesislerini tamamladıktan sonra genellikle diğer altyapı tesislerinin gerçekleştirilmesini özel sektöre devretmektedir. Bu durumda ana yola yakın olan yerler özel sektör yatırımları ile gerçekleştirilirken ana yoldan uzak alanlarda genellikle kentsel gelişim yavaşlamakta ve kentsel yapı içerisinde gelişmemiş alanların oluşmasına sebep olmaktadır. Bu alanlar da ulaşım, altyapı ve işletme masraflarını arttırmaktadır [138]. Bu sebeple, bu olumsuzlukların önlenmesi için altyapı tesislerinin inşa edilme süreci ve inşaat maliyetleri imar uygulaması sürecine dâhil edilmelidir [19] (s. 55), [21] (s. 238 ve s. 239), [25] (s. 3), [26] (s. 200-201 ve s. 206).

İyi bir arsa politikasının içerisinde sosyal konut projelerinin gerçekleştirilmesi özellikle projelerin arz tarafına odaklanarak sağlanmalıdır. Sosyal konut projelerinde en büyük masraf kalemi genellikle projelerin gerçekleştirileceği alanların edinimidir. Bu sebeple sosyal konut projeleri genellikle ulaşım ağı dışında yer alan kent çeperleri gibi arsa fiyatlarının düşük olduğu alanlarda gerçekleştirilmektedir. Bu da dar gelirli insanların kent merkezinden koparak ayrıştırılmasına sebep olmaktadır.

Oysaki imar uygulaması, sosyal konut projelerine arsa temin edecek şekilde tasarlanabilir. Türk ve Korthals Altes [23] imar uygulaması projeleri ile sosyal konut projelerinin gerçekleştirilebilmesi için 5 yöntem önermektedir. Bu yöntemler; (1) imar uygulaması ile gerekenden daha fazla kesinti yaparak oluşturulan bütçenin sosyal konut projelerini gerçekleştirilen kurumlara daha ucuza arsa satılması için kullanılması, (2) sosyal konut üreten kurumların imar uygulaması başlamadan projeden pay verilerek uygulamaya dâhil edilmesi, (3) değer kazanımı edinimlerinin sosyal konut üretimine aktarılması, (4) dar gelirli ailelere kiralanmak ya da satılmak üzere uygulamada yer alan birkaç mal sahibinin parselinde sosyal konut projelerinin gerçekleştirilmesi, (5) toprak kesintisinin hesaplanandan daha yüksek gerçekleştirilmesi ile elde edilen fazla alanın sosyal konut için kullanılmasıdır.

Bu ölçütün başarısının sorgulanabilmesi için sosyal konut projelerinin imar uygulaması ile gerçekleştirilebilme olanakları ve üretilen toplam sosyal konut adedi kullanılabilir.

Arsa politikası boyutu altında üretilen en iyi uygulamalar ve göstergeleri Çizelge 4.2' de verilmiştir.

Çizelge 4.2 Arsa politikası boyutu

En İyi Uygulamalar	Gösterge
EIU1: İmar uygulaması arsa politikalarında tanımlı olmalıdır.	İmar uygulaması arsa politikalarında tanımlı mıdır?
EIU2: Arsa spekülasyonunu azaltıcı ya da engelleyici önlemler alınmalıdır.	Arsa spekülasyonu için önlem alınmış mıdır? Alınmışsa, bu önlemler nelerdir?
EIU3: İmar uygulaması, kentleşme hızını ve yoğun arsa talebini karşılayabilecek hızda ve bu hızı sağlayabilecek basitlikte olmalıdır.	Projelerin başlatılmasıyla kentleşme göstergeleri arasında bir ilişki var mıdır? Projelerin yalın, hızlı bir şekilde uygulanması mümkün müdür? Ortalama proje süresi ne kadardır?
EIU4: İmar uygulaması, üst ve alt kademedeki planlarla ilişkili olmalıdır.	İmar uygulaması planlarla uyumlu olarak gerçekleştirilmekte midir? Bu uyum nasıl sağlanmaktadır?
EIU5: İmar uygulaması sistematik olarak gerçekleştirilmeli ve sistematik olmayanlar için yaptırımlar tanımlanmalıdır.	İmar uygulaması sistematik olarak gerçekleştirilmekte midir? Uygulama programı hazırlamak zorunlu mudur? Yaptırımlar tanımlı mıdır?
EIU6: Altyapı tesislerinin inşası ve maliyetleri uygulamaya dâhil edilmelidir.	Altyapı tesislerinin inşası ve maliyetleri uygulamalara dâhil midir?
EIU7: İmar uygulaması ile sosyal konut üretimi sağlanmalıdır.	Sosyal konut üretiminde imar uygulaması kullanılmakta mıdır? Üretilen sosyal konut sayısı kaçtır?
EIU8: Uygulamaları yönetecek kamusal, özel ya da toplumsal bir gelişim ajansı var olmalıdır.	Projeleri yürüten bir gelişim ajansı var mıdır?
EIU9: Dağıtım esası, taşınmaz değerinin homojen olduğu projelerde alan; bunun haricinde, değer olarak seçilmelidir.	Uygulamalarda kullanılan dağıtım esasları nelerdir? Dağıtım esasının seçiminde kullanılan ölçütler nelerdir?

Politika, devlet tarafından üretilen resmi belgeler ile tanımlanmakta ve imar uygulamasını gerçekleştirmek amacıyla kurulan kurumların işleyişini düzenleyen mevzuat, kararname, tüzük ve yönetmelikler ile gerçekleştirilmektedir. Bu süreçte yer alan yasal boyut bir sonraki bölümde detaylandırılmıştır.

4.2.1.2 Yasal Boyut

Politika düzeyinin altında yer alan yasal boyut, arsa politikaları için gerekli kuralların geliştirilmesi ile arazi yönetimiyle ilgili kurumlara, mülkiyet haklarının korunmasına ve arazi yönetimi altında yer alan arazi ve arsa ile ilgili tüm aktivitelere yasal altlık sağlamayı amaçlamaktadır. İmar uygulamasını değerlendirmeyi hedefleyen bir çatki, uygulamaların yasal gereklilikleri üzerine odaklanmalıdır. Çünkü yasal altlığın var olmaması ya da eksik olması projelerinin başarısı ile doğrudan ilgilidir. Türk [21], başarılı ve verimli bir uygulama için yasal altlığın varlığını gereklilik olarak tanımlanmış ve imar uygulamasında yasal altlığın gerekliliğini iki madde ile açıklamıştır. Bu maddelerin ilki; imar uygulamasının mülkiyet hakkına ve yapısına müdahale etmesidir. İkincisi ise; imar uygulaması sürecinde takip edilecek yasal süreç ve uygulama esaslarının kesin olarak

belirlenmesi gerekliliğidir. Birçok araştırmacının da benzer şekilde belirttiği üzere, yasal yapının varlığı uygulamaların başarısı için temel ölçüttür [3] (s. 168), [15] (s. 87), [19] (s. 63), [21] (s. 239 ve 241). Bu çalışmalar başarılı bir imar uygulamasının yasal yapının tam olarak varlığı ile doğrudan ilgili olduğunu özetlemektedir. Buna ek olarak, uygulama süreçleri ile ilgili tüm ayrıntılar ve standart işlem süreçleri yasal mevzuatta var olmalıdır. Mevzuatta var olabilecek herhangi bir eksiklik sistemin işleyişinin tamamıyla engellenmesine ya da başarısının azalmasına sebep olabilmektedir. “Yasal altlığın varlığı”, benzer şekilde imar uygulaması ile ilgili karşılaştırma çalışmalarında [11], [21] da yer almaktadır.

Yasal altlıkların varlığının yanı sıra kapsamı da önemlidir. İmar uygulaması ile ilgili yasal altlıklar; projelerin farklı uygulayıcılar tarafından, farklı kent alanlarında ve farklı teknik ve finansal modeller kullanılarak uygulanabilir olmasını sağlayacak şekilde esnek olmalıdır [3] (s. 165 ve s. 168), [12] (s. 149 ve s. 150), [15] (s. 86), [17] (s. 463), [20] (s. 664), [21] (s. 463), [70] (s. 40).

Kapsamlı bir yasal altlığın varlığı imar uygulamasının gerçekleştirilmesinde yetki karmaşasına ya da vergi, çevre, ekonomi, vb. konularla ilgili yasalar ile çıkmazların oluşmasına sebep olabilmektedir. Bu sebeple, uygulamadaki aktörlerin rolleri ve sorumlulukları iyi tanımlanmalı, çakışma olabilecek kural ve süreçlerin oluşması engellenmelidir. Ayrıca, imar uygulamasında tekdüzelik (uniformity) ve ilgili yasalarla etkileşimin sağlanması gereklidir [21] (s. 235), [70] (s. 40).

İmar uygulamasının bir avantajı da mülkiyetin devamlılığının sağlanması ile sosyal çevrenin korunmasıdır [11] (s. 313 ve 314), [12] (s. 142), [13] (s. 54), [14] (s. 225), [22] (s. 374 ve 376), [23] (s. 326 ve 328), [24] (s. 8 ve 10). Bölgede yaşamakta olan bireylerin uygulama sonrasında aynı bölgede kalması sağlanarak uygulamalara olası tepkiler azaltılabilmektedir. Yasada mülkiyetin devamlılığını koruyan maddelerin varlığının sorgulanması ile bu ölçütün başarısı ölçülebilir.

İmar uygulaması ile yapılan kesinti sonrası maliklere dağıtılan parseller geliştirme yapamayacak ya da satılamayacak kadar küçük olabilir. Ayrıca Mathur’un [25] da belirtildiği üzere projelerde yer alan bazı malikler dar gelirli ya da uygulama masraflarını ödemeyecek durumda olabilirler. Bu durumda olan malikler, projenin büyük risk taşıması ve uygulama sonrası elde edecekleri karın az olması sebepleri ile taşınmazlarını satmak ya da uygulamadan ayrılmak isteyebilirler. Bu sebeple, dar gelirli ya da uygulamadan

ayrılmak isteyen malikler için yasalarda çözüm seçenekleri yer almalıdır [11] (s. 313, 314 ve 317), [12] (s. 150), [14] (s. 225 ve 227), [16] (s. 95), [17] (s. 464), [18] (s. 85), [23] (s. 327 ve 328), [25] (s. 2), [70] (s. 38). Örneğin, proje masrafları uygulama sonrasına ya da inşaat ruhsatı başvurusuna kadar ertelenebilir [25]. Uygulamaya katılmak istemeyen ve genel olarak azınlıkta olan malikler uygulamayı yürüten kurum ya da yapı tarafından uygulama dışına alınabilirler [23], [24]. Bu ölçüt, Agrawal tarafından yapılan karşılaştırma çalışmasında [11] dört ülkedeki mevcut durumun irdelenmesinde kullanılmıştır. Bu en iyi uygulamaya gösterge olarak yasada bu durumda olan malikler için çözüm seçeneklerinin varlığı sorgulanabilir.

Literatürde imar uygulamasının yasal boyutuyla ilgili sıkça rastlanan sorunlar incelendiğinde mülkiyet ile ilgili sorunların uygulamaları durdurulmaması [25] (s. 3), [26] (s. 201 ve 205), uygulama sonrasında değer farklılıklarının hesaplanarak tazmin edilmesi [11] (s. 3), [21] (s. 237 ve 241) ve belirlenen durumlarda paylı mülkiyette ortaklığın giderilmesi [16] (s. 96 ve 102), [21] (s. 240 ve 241), [26] (s. 206), [70] (s. 37, 40 ve 63) yasalarla sağlanmalıdır.

Yasal boyut kapsamında oluşturulan en iyi uygulamalar ve bunların sorgulanmasını sağlayan göstergeler Çizelge 4.3’ te verilmiştir.

Çizelge 4.3 Yasal boyut

En İyi Uygulamalar	Göstergeler
EİU10: İmar uygulaması yasal olarak tanımlanmalıdır.	İmar uygulaması yasal olarak tanımlı mıdır?
EİU11: İmar uygulamasında uygulama alanı, uygulayıcı ve finansman modeli esnek olmalıdır.	Projelerin gerçekleştirdiği alanlar, uygulayıcıları ve finansal modelleri nelerdir?
EİU12: İmar uygulamasında tekdüzelik ve ilişkili diğer yasalarla uyum sağlanmalıdır.	İmar uygulamasında tekdüzelik sağlanmakta mıdır? Diğer yasalarla uyumlu mudur?
EİU13: Uygulamalarda mülkiyetin devamlılığı sağlanmalıdır.	Mülkiyetin devamlılığı yasalarla sağlanmakta mıdır?
EİU14: İmar uygulamasına katılmak istemeyen ya da katıldığı durumda zarar edecek malikler için çözüm seçenekleri bulunmalıdır.	Uygulamaya katılmak istemeyen ya da katılması durumunda zarar edecek malikler için çözüm seçenekleri var mıdır? Varsa, nelerdir?
EİU15: Uygulama öncesinde mülkiyetle ilgili sorunların projeleri geciktirmesi engellenmelidir.	Uygulama öncesinde mülkiyetle ilgili sorunlar, projelerin gecikmesine sebep olmakta mıdır?
EİU16: Belirli koşullar altında, hisseli mülkiyetin bağımsız mülkiyete dönüşümü sağlanmalıdır.	Hisseli mülkiyetin bağımsız mülkiyete dönüşümü mümkün müdür? Mümkünse ölçütler nelerdir?
EİU17: Planlama, parselasyon, değerlendirme gibi teknik işlem ve süreçlerde standartlar belirlenmelidir.	İmar uygulamasıyla ilgili teknik işlem ve süreçlerde standartlar belirlenmiş midir?
EİU18: Dağıtım sonunda oluşan değer farkı hesaplanmalı ve tazmin edilmelidir.	Dağıtım sonrası değer farkları tespit ve tazmin edilmekte midir? Ediliyorsa, işlem nasıl yürütülmektedir?

4.2.1.3 Finansal Boyut

Politika düzeyinin altında yer alan finansal boyut devletin sorumluluğu altındadır. Devlet, politikalarında ekonomik boyut kapsamında özellikle projelerin kendini finanse edebilir olmasına yoğunlaşmaktadır. Bu boyutta en önemli unsur uygulamalar ile ortaya çıkan değer artışının kamu tarafından ediniminin maliyet karşılama ya da değer kazanım yöntemleri ile sağlanmasıdır. Maliyet karşılama terimi temel olarak ortaya çıkan değer artışının uygulamanın finansmanında kullanılması işlemidir. Değer kazanımı ise uygulama ile ortaya çıkan değer artışının kamu tarafından kazanımının proje finansmanı ile sınırlandırılmaması durumudur. Literatürde maliyet karşılama ve değer kazanım araçlarının imar uygulaması ile beraber uygulanması durumunda daha verimli olacağı belirtilmiştir [20], [25], [49].

Hem maliyet karşılama hem de değer kazanımı altyapı tesislerinin temini ve inşası, sosyal adaletin sağlanması ve arsa spekülasyonunun önlenmesi bakımından önemlidir. Bu sebeple imar uygulaması projelerinin finansmanında maliyet karşılama yöntemleri kullanılmalıdır [3] (s. 160 ve 161), [11] (s. 313, 315 ve 316), [12] (s. 149), [13] (s. 54 ve 59), [14] (s. 225), [16] (s. 95), [19] (s. 54, 55 ve 63), [20] (s. 665), [21] (s. 235 ve 241), [23] (s. 326, 328, 329 ve 333), [24] (s. 8), [25] (s. 1), [26] (s. 200 ve 201). Ayrıca, ortaya çıkan değer artışının proje finansmanı için gereken değerden yüksek olması durumunda, değer kazanımı sağlanmalıdır [18] (s. 84 ve 205), [20] (s. 653 ve 665), [26] (s. 200 ve 205). Maliyet karşılama ve değer kazanımı araçlarının imar uygulamasındaki başarısının ölçülebilmesi için; projelerde en fazla, ortalama ve en az maliyet karşılama ve değer kazanım oranları kullanılabilir.

Uygulanan bazı projelerde değer artışı proje finansmanı için gereken değerden düşük olabilir. Bu durumda özellikle de malikler tarafından gerçekleştirilen projelerde uygulamanın finansmanı için farklı kaynaklardan mali destekler yaratılmalıdır [11] (s. 315-316), [14] (s. 224), [15] (s. 86), [19] (s. 62), [22] (s. 378), [26] (s. 201), [70] (s. 40). Örneğin, proje öncesinde bankalardan ya da finansal kurumlardan düşük faizli kredi olanakları sağlanabilir [3] (s. 168), [15] (s. 86), [19] (s. 55 ve 62), [21] (s. 235 ve 241). Japonya’da devlet destekleri, rezerv alanın satılması, vergi gelirleri ve arsa satış vergisi gibi birçok farklı mali destek olanağı bulunmaktadır [11].

Ayrıca imar uygulamasının finansal açıdan uygulanabilir olması için proje masrafları uygulamada var olan tüm aktörler arasında dağıtılmalıdır [3] (s. 162), [11] (s. 313 ve 314),

[12] (s. 55, 149 ve 150), [20] (s. 663 ve 664), [21] (s. 236), [23] (s. 326 ve 328-329), [24] (s. 8). Bu ölçütün başarısının ölçülmesi için proje masraflarının aktörler arasında yüzdesel dağılımlarının en fazla, ortalama ve en az değerleri kullanılabilir.

Finansal boyut kapsamında ele alınan en iyi uygulamalar ile göstergeleri Çizelge 4.4’de verilmiştir.

Çizelge 4.4 Finansal boyut

En İyi Uygulamalar	Göstergeler
EIU19: İmar uygulaması kendini finanse edebilir olmalıdır.	Maliyet karşılama yöntemleri nelerdir? Maliyetin karşılanma oranı en az, ortalama ve en fazla yüzde kaçtır?
EIU20: Projelerde, kamunun değer kazanımı sağlanmalıdır.	Değer kazanım yöntemleri nelerdir? Değer kazanım oranları en az, ortalama ve en fazla yüzde kaçtır?
EIU21: Projeye ortaya çıkan masraflar tüm aktörlere dağıtılmalıdır.	Proje masraflarını karşılayan aktörler ve masrafların karşılanma oranı en az, ortalama ve en fazla yüzde kaçtır?
EIU22: Değer artışının yeterli olmadığı projelere uygulamanın finanse edilebilmesi için düşük faizli krediler sağlanmalıdır.	Projelerin finansmanında düşük faizli kredi olanağı bulunmakta mıdır?
EIU23: Projeler için çeşitli maddi destekler sağlanmalıdır.	Projelere sağlanan maddi destekler nelerdir?

4.2.1.4 Sosyal Boyut

İmar uygulaması, imar planlarının uygulanması için mülkiyet yapısına müdahalede bulunmaktadır. Bu müdahale uygulamanın sosyal boyutu kapsamında sorunlar, çıkmazlar ve anlaşmazlık üretebilmektedir. Bu problemlerin azaltılabilmesi ya da çözülebilmesi için sosyal boyut kapsamında en iyi uygulamaların gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

İmar uygulamasında sosyal boyut, projelerde katılımcılığın ve şeffaflığın sağlanması, adil ve eşit uygulamalar gerçekleştirilmesi gibi uygulamada yer alan aktörleri doğrudan etkileyen, genel olarak uygulamaların sosyal içeriği ile ilişkilidir. Farklı arsa edinim yöntemlerinde de olduğu gibi imar uygulamasında da proje adımlarında şeffaflığın ve katılımcılığın sağlanamaması uygulamalara olan güveni azaltmakta ve toplumsal tepkilere, aktörlerin projelere karşı gelmesine ve uygulamaların tamamlanamamasına sebep olabilmektedir [139]. Bu sebeplerle, birçok araştırmacının da belirttiği üzere, imar uygulama projelerinin mümkün olan her adımında katılımcılık sağlanmalıdır [3] (s. 159), [11] (s. 313, 314 ve 315), [12] (s. 149), [13] (s. 59 ve 67), [14] (s. 322), [15] (s. 87), [19] (s. 56), [20] (s. 662 ve s. 664), [21] (s. 239 ve 241), [23] (s. 332), [26] (s. 200 ve 201), [70] (s. 41).

Katılımcılığın sağlanmasının yanı sıra, mümkün olan bütün aşamalarda etkilenen maliklerle proje kararları üzerine uzlaşma sağlanmalıdır. Bu en iyi uygulama aynı

zamanda [11] tarafından yapılan karşılaştırma çalışmasında proje yönetim ekibinde maliklerin varlığı olarak sorgulanmıştır.

Şeffaf bir imar uygulaması ile projeye katılan maliklerin projedeki işlemler, hesaplamalar, kaynakların yönetimi gibi teknik konularla ve taşınmazların mevcut ve proje sonraki durumları ile ilgili detaylı bilgiye ulaşmaları sağlanabilir. Literatürde birçok çalışma imar uygulaması projelerinde şeffaflığın önemini vurgulamıştır [11] (s. 314-315 ve 318), [21] (s. 236), [25] (s. 7) ve [26] (s. 205).

Ayrıca projelerde masraf ve gelirlerin hesabında ve uygulamaya katılan bireyler arasında dağılımında eşitliğin sağlanması önemlidir [3] (s. 160), [11] (s. 314 ve s. 318), [12] (s. 142, 143, 148 ve 151), [16] (s. 95), [19] (s. 55), [21] (s. 237 ve 241), [22] (s. 376), [24] (s. 9), [25] (s. 7). Eşitliğin sağlanmasını denetleyen bir yapı ya da sistemin varlığının sorgulanması, ayrıca masraf ve gelirlerinin dağılımının incelenmesi ile en iyi uygulamanın başarısının ölçülmesi sağlanabilir.

Devletin, bireyler tarafından gerçekleştirilen uygulamaların yaygınlaştırılabilmesi ve başarısının arttırılabilmesi için özellikle projelerin başlangıcında projelere finansal ve teknik destek sağlayıcı önlemler alması gerekmektedir. Aksi takdirde, projelerin başlangıcında yönetim, planlama ve hazırlık işlemleri gibi masraf kalemleri, projelerde yer alan maliklerin ayrılmasına veya projenin tamamıyla iptal edilmesine sebep olabilmektedir. Yau [140] tarafından yapılan anket çalışmasında projede yer alan maliklere projeye katılımlarını engelleyen ya da projelerin başarısız olmasına sebep olacak en önemli ölçüt sorulmuş ve sonuç olarak maliklerin % 65'i kamu desteğinin olmamasını belirtmişlerdir. Bu sebeplerle, birçok araştırmacı da belirttiği üzere özellikle malikler tarafından gerçekleştirilen projelerde kamunun finansal ve teknik desteği önemlidir [11] (s. 315), [13] (s. 67), [14] (s. 286-287 ve s. 321-322), [19] (s. 62), [21] (s. 236 ve 241), [23] (s. 333), [24] (s. 9). Kamu tarafından verilen finansal ve teknik desteklerin sorgulanması bu ölçütün başarısını ya da karşılanma düzeyini ortaya koyacaktır.

Projelerde yer alan malikler uygulamalardaki kavramlar ve süreçler hakkında uzman olmayabilir. Ayrıca projelerin gerçekleştirilmesine hazır ya da istekli olmayabilirler [12] (s. 150). Archer [3] (s. 169-170) tarafından da belirtildiği üzere maliklerin projeleri anlaması ve desteklemesi projelerin başarısı için önemlidir. Taşınmaz sahiplerinin projeye istekli hale getirmek için proje ile ortaya çıkan değer artışı kullanılabilir. Ayrıca

proje kapsamında maliklere projenin neler getirdiği, hangi riskleri içerdiği ve kendilerinden neler beklendiği açıkça anlatılmalıdır. Bu çalışmalar projenin başlangıcında bilgi akışın sağlanması ve danışmanlık hizmetleri ile sağlanabilir. Böylelikle proje başlangıcında taşınmaz sahiplerinin proje ile ilgili kaygıları ve istekleri edinilebilir. Uygulamalar içerdiği riskler ve faydalar ile birlikte taşınmaz sahiplerine detaylı bir şekilde açıklanmalı ve konu ile ilgili kapsamlı bir eğitim çalışması gerçekleştirilmelidir [3] (s. 168), [11] (s. 315), [12] (s. 150), [15] (s. 86), [17] (s. 463), [18] (s. 82).

Sosyal boyut altında yer alan en iyi uygulamalar ve göstergeleri Çizelge 4.5’te verilmiştir.

Çizelge 4.5 Sosyal boyut

En İyi Uygulamalar	Göstergeler
EIU24: Projelerde katılımcılık sağlanmalıdır.	Projelerde katılımcılık sağlanmakta mıdır? Katılımcılığın sağlanma şekli ve etkinliği nasıldır?
EIU25: Projelerde şeffaflık sağlanmalıdır.	Uygulamalar şeffaf mıdır? Kapalı ya da şeffaf olmayan işlemler nelerdir?
EIU26: Gelirlerin ve masrafların hesaplanmasında ve dağıtılmasında eşitlik sağlanmalıdır.	Eşitliği sorgulayan bir sistem var mıdır? Proje gelirleri ve masrafları nasıl hesaplanmakta ve dağıtılmaktadır?
EIU27: Taşınmaz sahiplerince yürütülen uygulamalarda masrafların karşılanabilmesi için kamunun yardımı ve desteği gereklidir.	Kamu tarafından, taşınmaz sahiplerince yürütülen projelere sağlanan destekler ve yardımlar nelerdir?
EIU28: Maliklerin projeleri anlamaları ve projelere güvenmeleri sağlanmalıdır.	Projeler maliklere detaylı olarak anlatılmakta mıdır?

4.2.2 Yönetim ve Operasyon Düzeyi

İmar uygulaması dünyada farklı ülkelerde farklı uygulayıcılar tarafından gerçekleştirilebilmektedir. Bu uygulayıcılar kamu ya da malikler olarak iki sınıfa ayrılabilir. Her iki uygulayıcı grubu ayrıca farklı organizasyon yapılarına sahip olabilmektedir. Örnek olarak kamu tarafından uygulanan projeler doğrudan devlet tarafından, devlet tarafından uygulamaları gerçekleştirmek üzere kurulan bir birim tarafından ya da yerel yönetimler tarafından gerçekleştirilebilir. Ayrıca malikler tarafından yürütülen uygulamalar da malikler tarafından kurulan bir birlik ya da maliklerin ortak kararları doğrultusunda gerçekleştirilebilmektedir. Her iki uygulayıcı sınıfı için amaç projelerin başarılı olarak uygulanması için gerekli işlem adımlarının planlanması, koordine edilmesi ve uygulanması gibi işlemleri içermektedir. Bu kapsamda yönetim ve operasyon düzeyi proje yönetim boyutu ve teknik esaslar boyutu altında irdelenmiş ve devam eden bölümlerde verilmiştir.

4.2.2.1 Proje Yönetimi Boyutu

İmar uygulaması projelerinin idaresi, teknik ve yönetim işlemleri bakımından geniş bir uzmanlık alanında kapsamlı bilgi ve deneyim gerektirmektedir. Bu sebeple uygulamalarda yer alan teknik personelin sadece sayısı değil, niteliği de projelerin başarılı olarak gerçekleştirilebilmesi için yeterli düzeyde olmalıdır. Ayrıca, projelerin yönetiminde, planlanmasında ve finansal işlemlerin idaresinde gerekli olan kaynakların ve uzman personelin varlığı, projelerin başarılı olarak gerçekleştirilebilmesini doğrudan etkilemektedir. Birçok araştırmacının da belirttiği üzere, imar uygulamasının yönetimi yeterli sayıda ve nitelikte uzman personelin ve kaynakların varlığını gerektirmektedir [3] (s. 169), [11] (s. 315), [13] (s. 68 ve 69), [14] (s. 227 ve 322), [15] (s. 83), [17] (s. 463), [19] (s. 56), [21] (s. 240 ve 241), [22] (s. 378), [70] (s. 38 ve 40). Fakat bekleneneği üzere, ülke çapında yeterli sayıda uzman personelin ve ilgili kaynakların varlığı her zaman mümkün olmayabilmektedir. Bu durumda projelerde yer alan teknik personele gereken eğitim verilmesi [3] (s. 168), [13] (s. 70), [15] (s. 86), [19] (s. 63), [70] (s. 38) ve projeler arası iş birliğinin, deneyim ve bilgi paylaşımının sağlanması [3] (s. 168), [15] (s. 83 ve 87), [22] (s. 378) gerekmektedir. Proje yönetimi boyutu altında yer alan en iyi uygulamalar ve bunların göstergeleri Çizelge 4.6’ da verilmiştir.

Çizelge 4.6 Proje yönetim boyutu

En İyi Uygulamalar	Göstergeler
EİU29: Projelerin gerçekleştirilmesi için yeterli teknik personel ile kaynaklar var olmalıdır.	Yeterli teknik personele ve kaynaklara sahip olan uygulayıcı idareler, tüm uygulayıcı idarelerin yüzde kaçını oluşturmaktadır?
EİU30: İmar uygulamasında çalışan teknik personelin eğitim alması sağlanmalıdır.	Sürekli bir eğitim sistemi var mıdır? Varsa, uygulayıcı idarelerin yüzde kaçını kapsamaktadır?
EİU31: Projeler arasında iletişim, koordinasyon, deneyim ve bilgi paylaşımı sağlanmalıdır.	Projeler arasında iletişim, koordinasyon, deneyim ve bilgi paylaşımının sağlanabildiği bir yapı var mıdır?

4.2.2.2 Teknik Esaslar Boyutu

Teknik esaslar boyutu altında yer alan en iyi uygulamalar uygulama deneyimleri ile literatürde başarılı bir uygulama için gereklilik olarak belirtilen kavramları kapsamaktadır. Bu esaslar imar uygulamasında proje alanının ve zamanlamasının belirlenme, parsellerin oluşturulma ve dağıtım esasları gibi teknik esasları kapsamaktadır.

Başarılı bir imar uygulaması gerçekleştirmek için proje alanı proje amaçlarına uygun olacak şekilde belirlenmelidir [3]. Proje alanları; fiziksel, ekonomik ve psikolojik olarak uygulamaların gerçekleştirilmesine uygun olmalıdır. Proje alanlarında taşınmaz

piyasaının hareketli, kentsel arsaya olan talebin yüksek ve fiziksel olarak uygun olması, özellikle projelerin kendini finanse edebilir olmasını ve proje masraflarının azaltılmasını sağlamaktadır. Bu sebeple, projeler gerçekleştirilmeden önce uygulama alanlarının fiziksel ve ekonomik uygunluğu araştırılmalıdır [3] (s. 159, 169 ve 170), [15] (s. 78, 81 ve 83), [21] (s. 235 ve 241), [22] (s. 378), [70] (s. 34, 40 ve 41). Proje alanları için ekonomik ve fiziksel uygunluk araştırmalarının varlığının sorgulanması ve araştırmalarda kullanılan ölçütlerin belirlenmesi en iyi uygulamanın başarısının ortaya konmasını sağlayacaktır.

Projelerin ekonomik açıdan uygun olması için yalnızca proje alanının özellikleri değil aynı zamanda proje zamanlaması da çok önemlidir. Kentsel arsaya olan talep kentsel arsa üretiminin karlı olmasını sağlayacak düzeyde yüksek olmalıdır [3]. Proje zamanlaması özellikle taşınmaz piyasalarının yükselişte olduğu ya da imar planlarında yoğunluk artışı olduğu zamanlarda seçilmelidir. Bu sebeple, projelerin zamanlamasında ekonomik uygunluk da dikkate alınmalıdır [14] (s. 292, 293 ve 323), [17] (s. 463), [20] (s. 664), [21] (s. 236, 238 ve 241), [24] (s. 18).

Projelerde hazırlık işlemleri kapsamında son olarak uygulamaların alansal büyüklükleri dikkate alınmalıdır. Sorensen [13] (s. 60), [14] (s. 323) imar uygulaması projelerinin küçük çapta geliştirme projeleri olarak daha uygun olduğunu öne sürmektedir. Benzer bir görüş de küçük ya da orta büyüklükteki alanlarda gerçekleştirilen imar uygulama çalışmalarının daha başarılı olduğudur [21] (s. 238 ve 241). Bunun sebebi uygulamaya katılan taşınmaz sahiplerinin sayısının az olması sebebi ile ikna edilmeleri ve proje organizasyonunun görece daha kolay olmasıdır [19] (s. 55). Bunlara ek olarak, Mathur [26] (s. 201 ve 205) genel olarak uygulama alan büyüklüğünün mahalle düzeyinde altyapı tesislerinin ve kamusal hizmetlerin gerçekleştirilebileceği kadar büyük fakat projelerin yönetebilir olmasını sağlayabilecek kadar küçük olması gerektiğini belirtmiştir. Başarılı olarak kabul edilen alan büyüklüğü ile gerçekleştirilmiş projelerdeki ortalama alan büyüklüğünün karşılaştırılması ile en iyi uygulamanın karşılanma oranı ya da başarısı sorgulanabilir.

İmar uygulamasının kentleşmeyi verimli olarak sağlayabilmesi için küçük, dağılmış ve bozuk şekilli parselleri yeniden düzenleyerek geliştirilmeye uygun bir yapıda piyasa taleplerine uygun hale getirmesi gerekmektedir. Bu sebeple imar uygulaması ile oluşturulan parseller geliştirme bakımından en uygun koşullara sahip olmalıdır [3] (s. 159 ve 161), [12] (s. 149), [16] (s. 96, 97 ve 101), [22] (s. 374 ve 376).

Bu düzeyde en önemli işlem adımlarından biri de uygulama sonrasında oluşturulan parsellerin maliklere dağıtımıdır. Bu işlem süreci eşitliğin ve adaletin sağlanmasında doğrudan etkili olması sebebiyle önem kazanmaktadır [19]. Tüzelerinde dağıtım esasını seçme olanağı bulunan ülkelerde projede uygulama alanının ve maliklerin özelliklerinin kapsamlı olarak incelenmesi gerekmektedir. Dağıtım esasının seçilmesinden sonra dağıtımın temel alınacağı ölçütler iyi modellenmelidir [11] (s. 315), [14] (s. 286), [18] (s. 85), [19] (s. 55), [21] (s. 237). Buna ek olarak dağıtımda esas olarak taşınmaz değerinin kullanıldığı uygulamalarda proje masraflarının ve gelirlerinin adil bir şekilde dağıtılabilmesi için yapılacak değerlendirme işlemlerinin yüksek doğrulukta olması gerekmektedir [11] (s. 314 ve 318), [18] (s. 85), [19] (s. 55), [21] (s. 237 ve 241), [22] (s. 377), [24] (s. 9), [25] (s. 3). Bu boyut altında yer alan en iyi uygulamalar ve göstergeleri Çizelge 4.7’ de verilmiştir.

Çizelge 4.7 Teknik esaslar boyutu

En İyi Uygulamalar	Göstergeler
EIU32: Proje alanının imar uygulamasına uygunluğu incelenmelidir.	Proje alanının uygunluğu araştırılmakta mıdır? Araştırılıyorsa, kullanılan ölçütler nelerdir?
EIU33: Projeler, taşınmaz piyasasının hareketli olduğu ya da değerlerin artmaya başladığı zamanlarda gerçekleştirilmelidir.	Projelerin uygulama zamanlaması için tanımlı ölçütler var mıdır? Varsa, nelerdir?
EIU34: Uygulama alan büyüklüğü, altyapı tesislerinin geliştirilebileceği kadar büyük ve yönetilebilecek kadar küçük olmalıdır.	Uygulama alanı büyüklüğü için başarılı olarak kabul edilen bir büyüklük var mıdır? Varsa, bu oranın projelerde uygulanan ortalama alan büyüklüğüne oranı nedir?
EIU35: İmar uygulaması sonrası oluşan parseller, kentsel gelişimi ekonomik olarak en iyi şekilde sağlayabilecek özelliklere sahip olmalıdır.	İmar uygulamasından sonra oluşan parseller, kentsel gelişimi ekonomik olarak en iyi şekilde sağlayabilecek büyüklüğe ve şekle sahip midir?
EIU36: Dağıtım işlemleri iyi modellenmelidir.	Dağıtımda uygulanan standart işlem adımları ve karar için kullanılan ölçütler nelerdir?
EIU37: Projelerde, değerlendirme işlemleri uzmanlıkla gerçekleştirilmektedir.	Kullanılan değerlendirme yöntemleri nelerdir? Doğrulukları denetlenmekte midir?

4.2.3 Dış Etmenler

Genel olarak dış etmenler imar uygulamasının başarısı üzerinde etkisi olan fakat sistem tarafından yönetilmeyen ya da sistemde yer alan aktörlerin sorumluluğu altında olmayan unsurları kapsamaktadır. Dış etmenlerin sorumluları imar uygulaması sistemi/yapısı altında yer almamalarına rağmen ürettikleri servis ya da ürünler imar uygulamasında kullanılmaktadır [96] (s. 89). Örnek olarak kapasite geliştirme, ARGE çalışmaları, teknoloji gelişimi ve kullanılan verinin kalitesi gibi unsurlar dış etmenler kapsamında değerlendirilmelidir.

Dış etmenler kapsamında en önemli unsur olarak uygulamada kullanılan verilerin niteliği kabul edilebilir. Bu veriler, imar uygulaması sistemi ya da uygulayıcıları tarafından üretilmemektedir. Fakat uygulamaların başarısı hatta gerçekleştirilebilmesi için ana gereklilik olup yeterli kalitede olmalıdır [12] (s. 142), [15] (s. 82 ve 86), [17] (s. 463), [19] (s. 56 ve 63), [21] (s. 240 ve 241), [22] (s. 375 ve 378), [70] (s. 37, 38 ve 40). Ayrıca, CBS alanındaki gelişmeler ve farklı veri tabanlarının bütünleştirilmesi gibi teknolojik gelişmelerin imar uygulamalarına adaptasyonunun uygulamalara doğrudan katkısı vardır [22] (s. 378), [70] (s. 38). Bunlara ek olarak politik kaygılar çoğunlukla imar uygulamasının başarılı ya da adil olarak uygulanmasını engelleyebilmektedir. İmar uygulaması sisteminin yöneticilerin politik kaygıları gibi davranışlardan etkilemeyecek şekilde tasarlanması gerekmektedir [18] (s. 85), [22] (s. 377), [70] (s. 37).

Bu düzey altında yer alan en iyi uygulamalar ve göstergeleri Çizelge 4.8’de verilmiştir.

Çizelge 4.8 Dış etmenler düzeyi

Boyutlar	En İyi Uygulamalar	Göstergeler
Kapasite Geliştirme	EİU38: İmar uygulamasında sürekli eğitim sağlanmalıdır.	Yıllık çalıştay, seminer, vb. sayısı
Araştırma Geliştirme	EİU39: Araştırmacılar sisteme dâhil edilmelidir.	Araştırma projesi ve ilgili enstitü sayısı
Teknoloji	EİU40: CBS kullanımı sağlanmalıdır.	CBS kullanımı sağlanmakta mıdır? Uygulamaların hangi aşamalarında ve nasıl sağlanmaktadır?
Veri Kalitesi	EİU41: Kullanılan verinin kalitesi yeterli düzeyde olmalıdır.	Planlama ve değerlendirme gibi alanlarda kullanılan veri kalitesi ne düzeydedir?
	EİU42: Kadastral veriler yeterli hassasiyette olmalıdır.	Kadastral verilerin kalitesi nasıldır?
Diğer	EİU43: Politik kaygıların uygulamayı etkilememesi sağlanmalıdır.	Politik kaygılar, imar uygulamalarını etkilemekte midir? Önlem alınmış mıdır?

4.2.4 Değerlendirme Süreci

Değerlendirme sürecinin temel amacı imar uygulaması sürecinde ortaya çıkan sorunları tespit edilerek düzeltilmesini, sistemin sürekli geliştirilmesini ve veriminin artırılmasını sağlayan bir sistemin oluşturulmasıdır.

İmar uygulamasının devamlı başarısının sağlanabilmesi için, sistemde bir performans açığı tespit edilmesi durumunda geliştirilmesi gereken alanlara odaklanarak, gerekli eylemler tanımlanmalı ve hayata geçirilmelidir. Bu sebeplerle, imar uygulamasını değerlendiren ve geliştiren bir değerlendirme mekanizması mevcut olmalıdır [3] (s. 168). Bu aynı zamanda standart ve sorunsuz bir sistemin geliştirilmesini de sağlayacaktır.

Değerlendirme süreci düzeyinde yer alan en iyi uygulama ve göstergesi Çizelge 4.9’da verilmiştir.

Çizelge 4.9 Değerlendirme süreci düzeyi

En İyi Uygulamalar	Göstergeler
EIU44: İmar uygulamasında sürekli bir değerlendirme sistemi bulunmalıdır.	Sürekli bir değerlendirme sistemi bulunmakta mıdır?

Sonuç olarak bu bölümde mevcut literatüre bağlı olarak (1) politika, (2) yönetim ve operasyon, (3) dış etmenler ve (4) değerlendirme süreci düzeylerinden oluşan imar uygulaması değerlendirme çatkısı geliştirilmiş ve tüm düzeyler bir arada Çizelge 4.10’da verilmiştir.

Çizelge 4.10 İmar uygulaması değerlendirme çatkısı

En İyi Uygulamalar	Göstergeler
Politika Düzeyi - Arsa Politikası Boyutu	
EİU1: İmar uygulaması arsa politikalarında tanımlı olmalıdır.	İmar uygulaması arsa politikalarında tanımlı mıdır?
EİU2: Arsa spekülasyonunu azaltıcı ya da engelleyici önlemler alınmalıdır.	Arsa spekülasyonu için önlem alınmış mıdır? Alınmışsa, bu önlemler nelerdir?
EİU3: İmar uygulaması, kentleşme hızını ve yoğun arsa talebini karşılayabilecek hızda ve bu hızı sağlayabilecek basitlikte olmalıdır.	Projelerin başlatılmasıyla kentleşme göstergeleri arasında bir ilişki var mıdır? Projelerin yalın, hızlı bir şekilde uygulanması mümkün müdür? Ortalama proje süresi ne kadardır?
EİU4: İmar uygulaması, üst ve alt kademedeki planlarla ilişkili olmalıdır.	İmar uygulaması planlarla uyumlu olarak gerçekleştirilmekte midir? Bu uyum nasıl sağlanmaktadır?
EİU5: İmar uygulaması sistematik olarak gerçekleştirilmeli ve sistematik olmayanlar için yaptırımlar tanımlanmalıdır.	İmar uygulaması sistematik olarak gerçekleştirilmekte midir? Uygulama programı hazırlamak zorunlu mudur? Yaptırımlar tanımlı mıdır?
EİU6: Altyapı tesislerinin inşası ve maliyetleri uygulamaya dâhil edilmelidir.	Altyapı tesislerinin inşası ve maliyetleri uygulamalara dâhil midir?
EİU7: İmar uygulaması ile sosyal konut üretimi sağlanmalıdır.	Sosyal konut üretiminde imar uygulaması kullanılmakta mıdır? Üretilen sosyal konut sayısı kaçtır?
EİU8: Uygulamaları yönetecek kamusal, özel ya da toplumsal bir gelişim ajansı var olmalıdır.	Projeleri yürüten bir gelişim ajansı var mıdır?
EİU9: Dağıtım esası, taşınmaz değerinin homojen olduğu projelerde alan; bunun haricinde, değer olarak seçilmelidir.	Uygulamalarda kullanılan dağıtım esasları nelerdir? Dağıtım esasının seçiminde kullanılan ölçütler nelerdir?
Politika Düzeyi - Yasal Boyut	
EİU10: İmar uygulaması yasal olarak tanımlanmalıdır.	İmar uygulaması yasal olarak tanımlı mıdır?
EİU11: İmar uygulamasında uygulama alanı, uygulayıcı ve finansman modeli esnek olmalıdır.	Projelerin gerçekleştirdiği alanlar, uygulayıcıları ve finansal modelleri nelerdir?
EİU12: İmar uygulamasında tekdüzelik ve ilişkili diğer yasalarla uyum sağlanmalıdır.	İmar uygulamasında tekdüzelik sağlanmakta mıdır? Diğer yasalarla uyumlu mudur?
EİU13: Uygulamalarda mülkiyetin devamlılığı sağlanmalıdır.	Mülkiyetin devamlılığı yasalarla sağlanmakta mıdır?
EİU14: İmar uygulamasına katılmak istemeyen ya da katıldığı durumda zarar edecek malikler için çözüm seçenekleri bulunmalıdır.	Uygulamaya katılmak istemeyen ya da katılması durumunda zarar edecek malikler için çözüm seçenekleri var mıdır? Varsa, nelerdir?
EİU15: Uygulama öncesinde mülkiyetle ilgili sorunların projeleri geciktirmesi engellenmelidir.	Uygulama öncesinde mülkiyetle ilgili sorunlar, projelerin gecikmesine sebep olmakta mıdır?
EİU16: Belirli koşullar altında, hisseli mülkiyetin bağımsız mülkiyete dönüşümü sağlanmalıdır.	Hisseli mülkiyetin bağımsız mülkiyete dönüşümü mümkün müdür? Mümkünse ölçütler nelerdir?
EİU17: Planlama, parselasyon, değerlendirme gibi teknik işlem ve süreçlerde standartlar belirlenmelidir.	İmar uygulamasıyla ilgili teknik işlem ve süreçlerde standartlar belirlenmiş midir?
EİU18: Dağıtım sonunda oluşan değer farkı hesaplanmalı ve tazmin edilmelidir.	Dağıtım sonrası değer farkları tespit ve tazmin edilmekte midir? Ediliyorsa, işlem nasıl yürütülmektedir?

Çizelge 4.10 (Devamı)

Politika Düzeyi - Finansal Boyut	
EİU19: İmar uygulaması kendini finanse edebilir olmalıdır.	Maliyet karşılama yöntemleri nelerdir? Maliyetin karşılanma oranı en az, ortalama ve en fazla yüzde kaçtır?
EİU20: Projelerde, kamunun değer kazanımı sağlanmalıdır.	Değer kazanım yöntemleri nelerdir? Değer kazanım oranları en az, ortalama ve en fazla yüzde kaçtır?
EİU21: Projeyle ortaya çıkan masraflar tüm aktörlere dağıtılmalıdır.	Proje masraflarını karşılayan aktörler ve masrafların karşılanma oranı en az, ortalama ve en fazla yüzde kaçtır?
EİU22: Değer artışının yeterli olmadığı projelere uygulamanın finanse edilebilmesi için düşük faizli krediler sağlanmalıdır.	Projelerin finansmanında düşük faizli kredi olanağı bulunmakta mıdır?
EİU23: Projeler için çeşitli maddi destekler sağlanmalıdır.	Projelere sağlanan maddi destekler nelerdir?
Politika Düzeyi - Sosyal Boyut	
EİU24: Projelerde katılımcılık sağlanmalıdır.	Projelerde katılımcılık sağlanmakta mıdır? Katılımcılığın sağlanma şekli ve etkinliği nasıldır?
EİU25: Projelerde şeffaflık sağlanmalıdır.	Uygulamalar şeffaf mıdır? Kapalı ya da şeffaf olmayan işlemler nelerdir?
EİU26: Gelirlerin ve masrafların hesaplanmasında ve dağıtılmasında eşitlik sağlanmalıdır.	Eşitliği sorgulayan bir sistem var mıdır? Proje gelirleri ve masrafları nasıl hesaplanmakta ve dağıtılmaktadır?
EİU27: Taşınmaz sahiplerince yürütülen uygulamalarda masrafların karşılanabilmesi için kamunun yardımı ve desteği gereklidir.	Kamu tarafından, taşınmaz sahiplerince yürütülen projelere sağlanan destekler ve yardımlar nelerdir?
EİU28: Maliklerin projeleri anlamaları ve projelere güvenmeleri sağlanmalıdır.	Projeler maliklere detaylı olarak anlatılmakta mıdır?
Yönetim ve Operasyon Düzeyi - Proje Yönetim Boyutu	
EİU29: Projelerin gerçekleştirilmesi için yeterli teknik personel ile kaynaklar var olmalıdır.	Yeterli teknik personele ve kaynaklara sahip olan uygulayıcı idareler, tüm uygulayıcı idarelerin yüzde kaçını oluşturmaktadır?
EİU30: İmar uygulamasında çalışan teknik personelin eğitim alması sağlanmalıdır.	Sürekli bir eğitim sistemi var mıdır? Varsa, uygulayıcı idarelerin yüzde kaçını kapsamaktadır?
EİU31: Projeler arasında iletişim, koordinasyon, deneyim ve bilgi paylaşımı sağlanmalıdır.	Projeler arasında iletişim, koordinasyon, deneyim ve bilgi paylaşımının sağlanabildiği bir yapı var mıdır?
Yönetim ve Operasyon Düzeyi - Teknik Esaslar Boyutu	
EİU32: Proje alanının imar uygulamasına uygunluğu incelenmelidir.	Proje alanının uygunluğu araştırılmakta mıdır? Araştırılıyorsa, kullanılan ölçütler nelerdir?
EİU33: Projeler, taşınmaz piyasasının hareketli olduğu ya da değerlerin artmaya başladığı zamanlarda gerçekleştirilmelidir.	Projelerin uygulama zamanlaması için tanımlı ölçütler var mıdır? Varsa, nelerdir?
EİU34: Uygulama alan büyüklüğü, altyapı tesislerinin geliştirilebileceği kadar büyük ve yönetilebilecek kadar küçük olmalıdır.	Uygulama alanı büyüklüğü için başarılı olarak kabul edilen bir büyüklük var mıdır? Varsa, bu oranın projelerde uygulanan ortalama alan büyüklüğüne oranı nedir?
EİU35: İmar uygulaması sonrası oluşan parseller, kentsel gelişimi ekonomik olarak en iyi şekilde sağlayabilecek özelliklere sahip olmalıdır.	İmar uygulamasından sonra oluşan parseller, kentsel gelişimi ekonomik olarak en iyi şekilde sağlayabilecek büyüklüğe ve şekle sahip midir?
EİU36: Dağıtım işlemleri iyi modellenmelidir.	Dağıtımda uygulanan standart işlem adımları ve karar için kullanılan ölçütler nelerdir?
EİU37: Projelerde, değerlendirme işlemleri uzmanlıkla gerçekleştirilmektedir.	Kullanılan değerlendirme yöntemleri nelerdir? Doğrulukları denetlenmekte midir?

Çizelge 4.10 (Devamı)

Dış Etmenler Düzeyi - Kapasite Geliştirme Boyutu	
EIU38: İmar uygulamasında sürekli eğitim sağlanmalıdır.	Yıllık çalıştay, seminer, vb. sayısı
Dış Etmenler Düzeyi - ARGE Boyutu	
EIU39: Araştırmacılar sisteme dâhil edilmelidir.	Araştırma projesi ve ilgili enstitü sayısı
Dış Etmenler Düzeyi - Teknoloji Boyutu	
EIU40: CBS kullanımı sağlanmalıdır.	CBS kullanımı sağlanmakta mıdır? Uygulamaların hangi aşamalarında ve nasıl sağlanmaktadır?
Dış Etmenler Düzeyi - Veri Kalitesi Boyutu	
EIU41: Kullanılan verinin kalitesi yeterli düzeyde olmalıdır.	Planlama ve değerlendirme gibi alanlarda kullanılan veri kalitesi ne düzeydedir?
EIU42: Kadastral veriler yeterli hassasiyette olmalıdır.	Kadastral verilerin kalitesi nasıldır?
Dış Etmenler Düzeyi - Diğer Boyutlar	
EIU43: Politik kaygıların uygulamayı etkilememesi sağlanmalıdır.	Politik kaygılar, imar uygulamalarını etkilemekte midir? Önlem alınmış mıdır?
Değerlendirme Süreci Düzeyi - Performans Değerlendirme Boyutu	
EIU44: İmar uygulamasında sürekli bir değerlendirme sistemi bulunmalıdır.	Sürekli bir değerlendirme sistemi bulunmakta mıdır?

4.3 Uluslararası İmar Uygulaması Yaklaşımlarının Değerlendirilmesi

Bu bölüm altında 4.3.1’de Türkiye, 4.3.2’de Almanya, 4.3.3’de Japonya, 4.3.4’de İspanya ve 4.3.5’de Finlandiya değerlendirme çatkısına bağlı olarak değerlendirilmiştir.

4.3.1 Türkiye Değerlendirilmesi

Ülkemizde uygulanan imar uygulaması projelerinin değerlendirme çatkısı kapsamında irdelenmesi sonucunda durum değerlendirmesi yapılmıştır. Bu durum değerlendirmesi ile uluslararası literatürde başarılı olarak tanımlanan imar uygulaması ile ülkemizde gerçekleştirilen imar uygulaması arasındaki farklılıklar ve performans açıkları ortaya konmuştur. Bu değerlendirmenin yanı sıra tez kapsamında yapılan değerlendirmenin denetlenmesi amacıyla değerlendirme çatkısı imar uygulaması konusunda bilgi ve deneyime sahip ülke uzmanlarına gönderilerek değerlendirme yapmaları istenmiştir. Ülke uzmanlarınca en iyi uygulamaların ülkemizde sağlanma durumunun ülke uzmanlarınca 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlama ile ifade edilmesi ve her bir boyut altında en iyi uygulamaların önem sıralarının belirtilmesi talep edilmiştir. Ülke uzmanlarınca yapılan değerlendirme ilgili boyut altında irdelenmiştir.

Bu bölüm ve alt başlıkları altında verilen Türkiye Değerlendirmesi, bir önceki bölümde oluşturulan değerlendirme çatkısına bağlı olarak 4.3.1.1 Politika Düzeyi, 4.3.1.2 Yönetim

ve Operasyon Düzeyi, 4.3.1.3 Dış Etmenler Düzeyi ve 4.3.1.4 Değerlendirme Düzeyi ile ilgili değerlendirme boyutları kapsamında irdelenmiştir.

4.3.1.1 Politika Düzeyi

Ülkemizde politika düzeyi devletin hüküm ve sorumluluğunda olup Kalkınma Planları, Kentleşme Şurası raporları ve yürürlükte olan tüzenin irdelenmesi ile değerlendirilmiştir.

Temel olarak kalkınma planları; Devlet Planlama Teşkilatı (günümüzde Kalkınma Bakanlığı) tarafından belirli bir zaman aralığını kapsayan ve belirlenen öncelikli alanlarda temel yapısal sorunlara çözüm olabilecek, ilgili süreçlere katkıda bulunabilecek plan ve eylemleri kapsamaktadır. Kalkınma planlarında politikaların yayınlanmasından sonra ilgili kamu kurumları orta ve uzun vadeli amaçlarının, temel ilke, hedef ve önceliklerinin ve bunlara ulaşmak için izlenecek yöntemler ile kaynak dağılımlarının kalkınma planıyla uyumlu bir şekilde hayata geçirmesi gerekmektedir.

Kentleşme şûrasının amacı ise sürdürülebilir kentsel gelişme konularında ilke ve stratejiler geliştirmek, bu kapsamda şura komisyonları ve genel kurul çalışmaları ile geliştirilen politika, strateji, eylem seçenekleri ile diğer tavsiyeleri strateji belgesi ve eylem planına yansıtmaktır.

Ülkemizde şuan geçerli olan arsa politikası, AB Müktesebatına Uyum Programı (2007-2013) kapsamında yapılacak düzenlemeler çerçevesinde 22.1013.2.02 referans numarası ile “Sürdürülebilir Kentsel Gelişme için Bütünleştirilmiş Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planının onaylanmasına ilişkin Yüksek Planlama Kurulu kararı alınması” ile Nisan 2007 tarihinde başlatılmıştır. Bu karar, 9’uncu Kalkınma Planı 2010 Yılı Programı’nda “Sürdürülebilir Kentsel Gelişme ve Eylem Planının 2010 yılı Haziran sonuna kadar Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’nın (günümüzde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) sorumluluğunda hazırlanması ve Strateji ve Eylem Planında sağlıklı, dengeli ve güvenli kentlerin oluşturulmasında hukuki, teknik ve idari sorunların çözümüne yönelik politikalar ve faaliyetlerin belirlenmesi olarak yer almıştır. 9’uncu Kalkınma Planında yer alan bu politika, 2009 yılında Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığınca “2010-2012 yıllarını kapsayan Orta Vadeli Program” içeriğinde “Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planının” hazırlanması olarak gündeme alınmıştır. Bu politikanın uygulamaya geçirilmesi ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (ÇŞB) koordinasyonunda Kentleşme Şurası Komisyonları ve Genel Kurul çalışmaları tamamlanarak Sürdürülebilir Kentsel Gelişme

İçin Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı Hazırlama Projesi'nin tamamlanması ile sonuçlanmıştır. Projenin sonuç dokümanı “KENTGES Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı (2010–2023)” Yüksek Planlama Kurulu'nun 25.10.2010 tarih ve 2010/34 sayılı kararı ile kabul edilerek, 4 Kasım 2010 tarih ve 27749 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Bu plan ile sürdürülebilirlik ilkesi çerçevesinde yerleşme ve kentleşme ile mekânsal planlamanın alan, tema ve boyutlarını kapsayan, mekâna ilişkin sektörleri bütünleşik bir yaklaşımla ilişkilendiren ve temel ulusal politikalarla uyumu sağlayacak ulusal düzeyde referans çerçeve belgesi niteliği taşıyan bir strateji dokümanı oluşturulmuştur. KENTGES ile (1) mekânsal planlama sisteminin yeniden yapılandırılması, (2) yerleşmelerin mekân ve yaşam kalitesinin artırılması ve (3) yerleşmelerin ekonomik ve toplumsal yapılarının güçlendirilmesi olmak üzere üç ana strateji belirlenmiş ve 2010 – 2023 yıllarını kapsayan sürece ait strateji ve eylemler tanımlanarak yayınlanmıştır [141].

Politika düzeyine dair değerlendirmeler KENTGES [141], 9'uncu ve 10'uncu Kalkınma Planı, Kentleşme Şurası Komisyon Raporları [5] ile yürürlükte olan tüze irdelenerek sırasıyla arsa politikası boyutu, yasal boyut, finansal boyut ve sosyal boyut altında detaylandırılmıştır.

4.3.1.1.1 Arsa Politikası Boyutu

Ülkemizde uygulanan imar uygulamasının arsa politikası boyutuna dair mevcut durum değerlendirmesi, değerlendirme çatkısında verilen sıralamaya bağlı olarak maddeler halinde aşağıda irdelenmiştir.

İmar uygulaması arsa politikalarında tanımlı mıdır?

Değerlendirme çatkısına göre başarılı bir uygulaması için geliştirilecek stratejiler, eylemler ve düzenlemeler arsa politikalarında tanımlı olmalıdır. Arsa politikalarında yapılan inceleme kapsamında Kentleşme Şurası, Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Komisyonunun yayımladığı raporda [5], imar uygulaması ile ilgili sorunlar irdelenerek raporun 3.2.1'inci maddesiyle belediyelerin imar uygulamasını 18'inci madde uygulaması yerine 16'ıncı maddeye göre kadastral mülk sahipleri veya onların yetki verdikleri konut yapımcılarıyla yapılan pazarlıkla gerçekleştirdiği, kentlerde konut üretiminin gereksinime göre oldukça düşük miktarda gerçekleştiği, bu nedenle arsa üretimi 18'inci madde uyarınca imar programlarına göre geniş alanlarda parselasyon

planları yapılarak gerçekleştirilmesi gerekliliği belirtilmiştir. Bu madde ile imar uygulamasının öneminin vurgulandığı ve kentsel arsa üretiminde temel araç olarak benimsendiği anlaşılmaktadır. Bu kapsamda geliştirilen strateji 3.2.1 ile “belediyelerin ve özel yasalarla planlama ve imar uygulamasında yetkili kılınmış kurum ve kuruluşların, 18. madde uyarınca plan uygulaması yapmalarını zorunlu kılacak mevzuat düzenlemesi yapılması ve bu konuda finansman modellerinin geliştirilmesi” kararlaştırılmıştır. Ayrıca raporda arsa politikalarına yönelik hedeflerde “tüm belediyelerin arsa üretimini, 3194 sayılı İmar Kanununun 18’inci maddesi uyarınca imar uygulaması yaparak gerçekleştirmelerinin sağlanması” belirlenmiştir. Buna rağmen 2007 – 2013 yıllarını kapsayan 9’uncu ve 2014-2018 yıllarını kapsayan 10’uncu Kalkınma Planlarında imar uygulaması ile ilgili doğrudan herhangi bir hüküm veya tasarrufa yer verilmemiştir. Kalkınma planlarında konut sahipliğinin artırılması amacı ile altyapısı hazır arsa üretiminin hızlandırılmasının amaçlandığı belirtilse de bu amaca ulaşmak için kullanılacak araç olarak imar uygulamasının benimsenmesi yönünde herhangi bir vurgu yapılmamıştır.

Özetle imar uygulaması Türkiye’de arsa politikalarında 2009 yılına kadar yer almakta iken KENTGES [141] ve kalkınma planları gibi çerçeve programlarda yer almamıştır.

Arsa spekülasyonu için önlem alınmış mıdır? Alınmışsa, bu önlemler nelerdir?

Ülkemizde imar uygulamaları kapsamında arsa spekülasyonuna dair alınan herhangi bir önlem bulunmamaktadır. Buna ek olarak uygulamaların mevcut yapısı incelendiğinde yasal dönüşümün sağlanmasından teknik altyapının inşa edilmesine kadar geçen süre taşınmazların değerinde haksız bir artışa sebep olmaktadır. Bu artış da devlet eliyle taşınmaz piyasasında arsa spekülasyonuna sebep olmaktadır. Ülkemizde arsa spekülasyonunun önlenememesinin yarattığı olumsuzluklar kentleşme şûrası kapsamında oluşturulan Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Komisyonunun raporunda da [5] bir sorun olarak belirtilmiştir. Ancak arsa spekülasyonunun önlenmesine ilişkin imar uygulaması kapsamında herhangi bir önlem ya da eylem tanımlanmamıştır. Bu kapsamda rapor içeriğinde yalnızca arsa spekülasyonuna çözüm olarak parçacı yaklaşımlar yerine kentleşmeyi yönlendiren, imar kurallarını ve sistemini ortaya koyan bir yapının uygulamaya geçirilmesi gerekliliği vurgulanmıştır. Buna ek olarak, KENTGES raporunda Eylem 2.1.4 ile 2010-2014 yıllarını içerisinde arsa spekülasyonunu önleyecek, denetim altına alacak ve kentsel rantın kamu yararına kullanılmasını hızlandıracak yasal düzenleme yapılması, arsa ve araziler üzerindeki vergilendirme ve diğer araçların bu

kapsamda yeniden düzenlenmesi [141] gerekliliği öngörülse de henüz gerçekleştirilememiştir.

Özetle, ülkemizde imar uygulaması kapsamında arsa spekülasyonunun engellenmesi ya da önlenmesini için herhangi bir eylem, yasal düzenleme ya da araç bulunmamaktadır.

Projelerin başlatılmasıyla kentleşme göstergeleri arasında bir ilişki var mıdır? Projelerin yalın, hızlı bir şekilde uygulanması mümkün müdür? Ortalama proje süresi ne kadardır?

Ülkemizde kentleşme göstergeleri ile imar planlarının gerçekleştirilmesi arasında 3194 sayılı İmar Kanunu 7’nci maddesi b bendinde yer alan “Son nüfus sayımında, nüfusu 10.000’i aşan yerleşmelerin imar planlarının yaptırılmaları mecburidir” ifadesi ile bir ilişki tanımlanmıştır. Bu ilişki ile daha önce imar planı olmayıp nüfus artışı sonucu imar planına ihtiyaç duyan yerleşmelerde plansız yapılaşmasının önüne geçilmek istenmektedir. Ayrıca İmar Kanununun 18’inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 5’inci maddesine göre uygulayıcı idareler 5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyetindedir. Bu kapsamda konut yapımına hazır arsa sayısının, bir önceki yıl verilen inşaat ruhsatından az olmamasına dikkat edilmesi gerektiği belirtilmektedir. Bu madde ile bir önceki yıl inşaat ruhsatı verilmek suretiyle azalan kentsel arsa stokunun, arttırılması ya da en az bir önceki yılın arsa stokuna eşit hale getirilmesi amaçlanmıştır.

Yoğun kentleşme baskısı imar uygulamalarının hızlı ve yalın bir şekilde uygulanmasını gerektirmektedir. Uluslararası literatürde imar uygulaması proje bölgesi yasal ve fiziksel olarak aynı anda ya da proje süresi içinde kentsel alana dönüştürülmektedir. Ülkemizde imar uygulaması ile yasal dönüşüm görece hızlıca sağlanmakta iken fiziksel dönüşümü sağlayan altyapı tesislerinin tamamlanması maddi olanaksızlıklar sebebiyle zamana yayılmaktadır. Bu alanların gerçekleştirilmesi için özel sektör yatırımlarının gerçekleşmesi beklenmektedir. 10’uncu Kalkınma Planında 966’ncı madde ile kamunun, konut piyasasında yönlendirici, düzenleyici, denetleyici ve destekleyici rolünün güçlendirilmesi, altyapısı hazır arsa üretimi hızlandırılması gerekliliği ortaya konmuştur.

Sonuç olarak, imar uygulaması projelerinin başlatılması ile kentleşme göstergeleri arasında verimli bir ilişki tanımlı olmasa da imar planlarının yaptırılması nüfus

verileriyle, konut yapımına hazır arsa sayısı ise bir önceki yıl verilen ruhsat sayısı ile ilişkilendirilmiştir. Bu ilişkilerin yeterli olmadığı politika belgelerinde altyapısı hazır arsa üretimi hızlandırılması gerekliliği ile vurgulanmıştır.

Ülkemizde imar uygulaması ile sadece yasal dönüşümün gerçekleştirilmesi, altyapı tesislerinin belirli bir zaman içerisinde tamamlanmasını öngören yasal bir zorunluluk olmaması, altyapı tesislerinin gerçekleştirilmesi için geçen sürenin projenin finansman koşullarına ve çevresel etkilere göre değişiklik göstermesi sebepleri ile ortalama proje süresi konusunda değerlendirme yapılamamıştır.

Özetle, projelerin yalın ve hızlı bir şekilde uygulanmasına dair değerlendirme, Türkiye özelinde farklılık göstermektedir. Bu farklılık, projelerde yasal dönüşümün hızla sağlanabilir olmasına rağmen özellikle fiziksel çevrenin ve altyapı tesislerinin tamamlanmasının uzun zaman almasından kaynaklanmaktadır. Bunun temel sebebi olarak da proje finansmanında karşılaşılan olumsuzluklar ve altyapı tesislerinin tamamlanmasının yasal olarak proje sürecine dâhil olmaması gösterilebilir. Ortalama proje süreleri de bu sebeple değerlendirmede ifade edilememiştir.

İmar uygulaması planlarla uyumlu olarak gerçekleştirilmekte midir? Bu uyum nasıl sağlanmaktadır?

Ülkemizde imar uygulamalarının altlığı 1/5000 ölçekli nazım imar planlarına bağlı olarak üretilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planıdır. Düzenleme alanları bu plana bağlı olarak belirlenmektedir. Uygulama kapsamında da tescile esas parsellerin oluşturulduğu parselasyon planları hazırlanmaktadır. Parselasyon planlarında uygulama imar planında belirtilen esaslara göre parseller oluşturulmaktadır. 3194 Sayılı İmar Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı'nda, Politika düzeyi altında arsa politikası boyutu kapsamında imar uygulamasına altlık oluşturan planların altlık üstlük ilişkisinin sağlanmasına yönelik olarak tasarının 3'üncü maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8'inci maddesinin (c) bendinden sonra gelmek üzere “ ç) *Alt kademe planlar, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç altı ay içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilir. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar planı en geç altı ay içinde uygun hale getirir ve resen onaylar. Bu süre içinde ruhsat işlemleri yürürlükte olan uygulama imar planına göre gerçekleştirilir.*” bendi eklenmiştir. Öngörülen bu değişiklik imar uygulaması projelerinde altlık olarak kullanılan imar planlarının plan

hierarchyesine uygun hale getirilmesini sağlayıcı nitelikte olduğundan yürürlüğe girmesi durumunda en iyi uygulamanın sağlanmasını geliştirici niteliktedir. Ayrıca Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde planlar arasındaki altlık üstlük ilişkisi net bir şekilde birden fazla maddede tanımlanmıştır.

Özetle, imar uygulaması projelerinde planlama hierarchyesine uyulması zorunludur. Plan hierarchyesinde imar uygulaması projelerinin üst kademesinde 1/1000 lęekli uygulama imar planı ve alt kademesinde parselasyon planları bulunmaktadır.

İmar uygulaması sistematik olarak geręekleřtirilmekte midir? Uygulama programı hazırlamak zorunlu mudur? Yaptırımlar tanımlı mıdır?

Ülkemizde 3194 sayılı İmar Kanununun 7’nci maddesinde “uygulama imar planları, gerektiğinde etaplar halinde de yapılabilir” ifadesiyle belirtildiği üzere uygulama imar planları etaplar halinde hazırlanıp, uygulanabilmektedir. İmar planlarının yürürlüğe girmesinden sonra en geç üç ay içinde uygulayıcı idareler tarafından bu planı tatbik etmek üzere beş yıllık imar programlarını hazırlama zorunluluğu bulunmaktadır (3194/10). Fakat bu programları hazırlamayan ya da mevcut programlara uymayan belediyeler hakkında yasada tanımlanmış herhangi bir yaptırım bulunmamaktadır. Yasadaki bu açık programların verimli olarak uygulanmasını engellemektedir. Örneğin, KENTGES alışmaları kapsamında belediyelerin %79,2’sini oluşturan toplam 2341 belediyenin katılım sağladığı 2011 yılı KENTGES Belediyeler Anketi [142] verilerine göre büyükşehir ve il merkezi belediyeleri % 53 oranında imar programına sahipken, ilçe merkezi belediyelerinde bu oran % 47’dir. Aynı çalışmada ayrıca Türkiye genelinde 416 belediyenin 1932–1990 yılları arasında yapılan imar planlarıyla uygulama gerçekleştirdikleri ve geri kalan 1526 belediyenin ise 1990 yılı ve sonrası imar planlarıyla uygulama yaptığı ortaya çıkmıştır. Uygulamada karşılaşılan bu sorunun czmne ilişkin KENTGES Eylem 2.1.3 ile 2010-2023 yılları arasında gerçekleştirilmek üzere, dengeli gelişen ve kontrollü büyüyen kent makro formunun oluşturulması için imar programlarının belirlenen esaslara göre düzenlenmesi; beş yıllık imar programları ile yerel yönetimlerin stratejik planları arasındaki ilişkinin güçlendirilmesi ve uyumlaştırılması; imar programlarının mekânsal plan etaplarına göre düzenlenmesi; planlanmış alanlarda yapılaşma tamamlanmadan yeni gelişme alanlarının yerleşime açılmaması; imar programı çerçevesinde parselasyon planları ve teknik altyapı yapılmadan yapılaşmaya izin verilmemesi önemli ve öncelikli olarak belirlenmiştir [141].

Ancak tez tarihi itibari ile bu madde kapsamında konan hedeflerin sağlanmasında herhangi bir gelişme bulunmamaktadır.

Altyapı tesislerinin inşası ve maliyetleri uygulamalara dâhil midir?

Ülkemizde altyapı tesislerinin inşası uygulama sürecine dâhil olmayıp uygulamalar yeni oluşan parsellerin tapuya tescil edilmesi ile sonlanmaktadır. Altyapı tesislerinin inşası ise genellikle zamana yayılarak özel sektör yatırımlarının başlaması ile birlikte tesis edilmektedir. İmar uygulaması sürecinde altyapı tesislerinin maliyetleri karşılanması kapsamında ise yalnızca altyapı tesislerinin konumlandığı alanların uygulamaya katılan maliklerden toprak kesintisiyle edinimi ve ilgili kamu kurumunun mülkiyetine geçirilmesi sağlanmaktadır. KENTGES sonuç raporu incelendiğinde Eylem 2.1.3 ile 2010-2023 yılları arasından gerçekleştirilmek üzere imar programı çerçevesinde parselasyon planları ve teknik altyapı yapılmadan yapılaşmaya izin verilmemesi öngörülmüştür [141]. Raporda Eylem 6.1.1 ile 2010-2017 yılları arasında kentsel altyapı plan, proje ve uygulamalarının mekânsal planlama ile bütünleşik yürütülmesinin sağlanması öngörülmüştür. Madde içeriğinde büyükşehirlerde altyapı ana planlarının hazırlanması ve büyükşehirlerden başlayarak sonraki aşamalarda diğer belediyeleri de kapsayacak şekilde kentlerdeki altyapı yatırımlarını yönlendirecek altyapı ana planları hazırlanması planlanmıştır. Raporda Eylem 7.1.2 ile de 2010-2023 yılları arasında konut alanlarının sosyal donatılarla birlikte geliştirilmesinin sağlanması hedeflenmiştir. Madde içeriğinde yeni gelişme alanlarında sosyal donatıların konutlarla birlikte geliştirilmesine yönelik imar programı, performans programı ve bütçe sistematigi kurulmasının gerekliliği [141] de belirtilmiştir.

Sosyal konut üretiminde imar uygulaması kullanılmakta mıdır? Üretilen sosyal konut sayısı kaçtır?

Ülkemizde imar uygulaması ile edinimi sağlanabilen alanlar 3194 sayılı kanunun 18'inci maddesinde ve İmar Kanununun 18'inci Maddesi 3'üncü paragrafında ve İmar Kanununun 18'inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 4'üncü maddesi c bendinde belirtilmiştir. Bunun haricinde imar uygulaması ile bir alanın sosyal konut alanı olarak bedelsiz ediniminin sağlanma imkânı bulunmamaktadır. Ülkemizde sosyal konut projelerinde kullanılan alanların edinimi 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3'üncü maddesi 2'nci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma işlemleri

kapsamında sağlanmaktadır. Bu sebeple imar uygulaması ile üretilen sosyal konut sayısı 0 olarak kabul edilebilir.

En iyi uygulama kapsamında KENTGES [141] Strateji 3.1 ile konut ve arsa sunumunun çeşitlendirilmesi ve desteklenmesi planlanmıştır. Bu stratejiyi gerçekleştirmek üzere de 2010-2014 yılları arasında farklı gelir grupları için, plan kararları, yöresel doku ve mimariye uygun konut üretilmesi (Eylem 3.1.1), 2010-2017 yılları arasında konut kooperatiflerinin arsa ve finansman temin biçimlerinin araştırılması, konut sunumunun çeşitlendirilmesi ve etkinleştirilmesi için düzenleme yapılması (Eylem 3.1.2) ve 2010-2023 yılları arasında konut kooperatiflerine alt yapısı hazır arsa sağlanması için düzenleme yapılması (Eylem 3.1.3) kararlaştırılsa da henüz bir eylem gerçekleştirilememiştir.

Projeleri yürüten bir gelişim ajansı var mıdır?

İmar uygulaması ile kentsel gelişimde bütünlüğün sağlanması için projelerin sistematik olarak gerçekleştirmesi gerekmektedir. Bunun sağlanabilmesi için ise uygulamaları gerçekleştiren kamusal, özel ya da toplumsal bir gelişim ajansı var olmalıdır. Birbiri ile ilişkili olarak yürütülmeyen uygulamalar eşitsizliğe ve kentsel gelişimin bir bütünden uzak olarak parçalar halinde gerçekleşmesine neden olabilir. Ayrıca gelişim ajansının varlığı uygulamalar arası deneyim, bütçe ve personel değişimine de olanak sağlayacaktır. Ülkemizde imar uygulama çalışmaları İmar Kanunu Madde 8’de belirtildiği üzere belediye sınırları içinde ilgili belediyelerce ve belediye ya da mücavir alan dışında valilik veya ilgilisince yapılır veya yaptırılır. Ülkemizde uygulamaları yürütecek herhangi bir gelişim ajansı ya da benzeri bir yapı bulunmamaktadır. En iyi uygulamanın sağlanmasına yönelik olarak KENTGES Strateji 1.2 ile kamu kurum ve kuruluşları tarafından kentleşme ve imara yönelik mekânsal planlama çalışmalarının uyum ve koordinasyonu merkezi düzeyde faaliyet gösteren düzenleyici ve denetleyici bir kurum tarafından sağlanması hedeflenmiştir. Bu stratejiye altında tanımlanan Eylem 1.2.1 ile 2010 – 2014 yılları arasında mekânsal planlama ve uygulama bütünlüğünü sağlamak amacıyla Bayındırlık ve İskân Bakanlığının yeniden yapılandırılarak yetkili tüm kurum ve kuruluşlar arasında uyum ve koordinasyonu sağlayan, şehircilik ilkeleri ile yerleşme ve yapılaşmaya ilişkin kentleşme ve imar konularında usul ve esasları belirleyen, uygulanmasını sağlayan, gerektiğinde uygulayan, yerel yönetimlere rehberlik eden ve denetleyen yeni bir yapıya dönüştürülmesi planlanmış [141]; ancak henüz gerçekleştirilememiştir.

Uygulamalarda kullanılan dağıtım esasları nelerdir? Dağıtım esasının seçiminde kullanılan ölçütler nelerdir?

Ülkemizde imar uygulama projeleri yalnızca alan esasına dayanmaktadır. Bu sebeple uygulamalarda dağıtım işlemlerinde dağıtım esası seçim yapılmaksızın alan üzerinden yürütülmektedir. Düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tâbi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüz ölçümlerinden en fazla % 40'ı DOP olarak alınmaktadır. DOP düşüldükten sonra kalan alan İmar Kanununun 18'inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin, İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtımındaki Esaslar bölümü Madde 10'da belirtilen esaslara göre dağıtılmaktadır.

Ülkemizde uygulamanın mevcut yapısı, adil olmayan uygulamaların gerçekleştirilmesine sebep olmaktadır. Bu sorunun çözümüne ilişkin KENTGES kapsamında Strateji 3.2 ile arsa ve arazi düzenlemesi uygulamalarında dengeli ve adil dağıtım sağlanmasına özen gösterilmesi, dönüşüm uygulamaları dâhil olmak üzere yeni uygulamaların geliştirilmesi planlanmıştır. Bu stratejiye bağlı olarak da 2010-2014 yılları arasında arsa ve arazi düzenlemelerine ilişkin mevzuat, değer esaslı düzenleme yönteminin geliştirilmesi, Emsal, Düzenleme Ortaklık Payı ve Kamu Ortaklık Payı ilişkisinin kurulmasını ve kamu arazilerinin değerlendirilmesini sağlayacak biçimde yeniden düzenlemesi (Eylem 3.2.1) ve dönüşüm uygulamalarında arsa ve arazi düzenleme yöntemlerinin çeşitlendirilmesi ve değer esaslı düzenlemeler ile uygulama yapılabilmesi (Eylem 3.2.2) planlanmıştır [141]. Ancak 2016 yılı itibarıyla her iki eylem kapsamında herhangi bir gelişme sağlanamamıştır. Arsa politikası boyutunun ülke uzmanlarınca yapılan değerlendirmesi Çizelge 4.11'de verilmiştir.

Çizelge 4.11 Arsa politikası boyutu ülke uzmanları değerlendirmesi

Politika Düzeyi - Arsa Politikası Boyutu										
EİU	Ortalama		1*		2*		3*		4*	
	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası
1	2.25	3.25	2	1	3	4	2	2	2	6
2	2.75	3.50	3	2	3	3	2	3	3	6
3	2.25	4.50	2	5	3	2	2	6	2	5
4	2.00	4.00	2	6	2	6	1	1	3	3
5	2.75	5.25	3	8	2	5	3	5	3	3
6	3.00	8.00	3	9	3	7	3	7	3	9
7	2.75	8.00	3	7	2	8	3	8	3	9
8	3.00	7.75	3	4	3	9	3	9	3	9
9	2.25	2.25	2	3	3	1	3	4	1	1
1*: Vadi [143]; 2*: Yeşilöz [144]; 3*: Çete [145] ve 4*: Gazioglu, [146].										

Ülke uzmanlarınca yapılan değerlendirmede arsa politikası boyutu altında yer alan hiçbir en iyi uygulamanın ülkemizde tam olarak sağlanamadığı; ancak 4, 1, 3 ve 9 no'lu en iyi uygulamaların kısmen sağlandığı belirtilmiştir. Bu değerlendirmeye ek olarak ülkemizde arsa politikası boyutu altında yer alan en iyi uygulamaların önem sıralaması sırasıyla 9, 1, 2, 4, 3, 5, 8 ve 6 ile 7 olarak belirtilmiştir.

Arsa politikası boyutu Türkiye değerlendirmesi özet olarak Çizelge 4.12'de verilmiştir.

Çizelge 4.12 Arsa politikası boyutu Türkiye değerlendirmesi

EİÜ	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EİÜ1	İmar uygulaması arsa politikalarında kısmen tanımlı olup, 2009 yılından sonra kentsel dönüşüme ağırlık verilmektedir.	2
EİÜ2	İmar uygulaması kapsamında arsa spekülasyonu için alınan herhangi bir önlem bulunmamaktadır.	3
EİÜ3	İmar uygulaması projelerinin başlatılmasıyla kentleşme hızı arasında ilişkili bulunmamakta; ancak, imar planlarıyla nüfus; arsa stoğuyla ruhsat sayısı ilişkilidir. İmar uygulamasında yasal dönüşüm hızlı; fiziksel dönüşüm yavaş ve ortalama proje süresi finansman koşullarına bağlı olarak değişkendir.	2
EİÜ4	İmar uygulaması üst ve alt kademedeki planlarla uyumludur. Üst kademedeki nazım imar planları ve alt kademedeki parselasyon planları bulunmaktadır.	2
EİÜ5	İmar uygulaması tüzeye göre kısmen sistematik olsa da pratikte sistematik değildir. Uygulama programının hazırlanması zorunlu olsa da herhangi bir yaptırım bulunmamaktadır.	3
EİÜ6	İmar uygulaması kapsamında altyapı tesislerinin inşası ve maliyetleri uygulama sürecine kısmen dâhildir. Uygulamada altyapı tesislerinin konumlandığı alanlar için toprak kesintisi yapılarak yalnızca arazi edinim maliyeti karşılanmaktadır.	3
EİÜ7	Sosyal konut üretiminde imar uygulaması kullanılmamaktadır.	3
EİÜ8.	İmar uygulaması projelerini yürüten bir gelişim ajansı bulunmamaktadır. Projeler yalnızca kamu kurumları tarafından idari bir işlem olarak yürütülmektedir.	3
EİÜ9	İmar uygulamasında dağıtım, yalnızca alan esaslı üzerinden gerçekleştirilmektedir.	2
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlama ülke uzmanlarınca yapılmıştır.		

4.3.1.1.2 Yasal Boyut

Bu boyut altında yapılan irdelemeler değerlendirme çatkısındaki sıralama esas alınarak maddeler halinde aşağıda verilmiştir

İmar uygulaması yasal olarak tanımlı mıdır?

Ülkemizde imar uygulaması 3194 sayılı İmar Kanununa ve bu kanuna bağlı olarak çıkarılmış uygulama yönetmeliğine göre gerçekleştirilmektedir. Ayrıca uygulamalarda içtihat kararları ve ilgili kurumlar tarafından yayımlanan genelgeler de kullanılmaktadır.

Projelerin gerçekleştirdiği alanlar, uygulayıcıları ve finansal modelleri nelerdir?

Ülkemizde imar uygulaması projeleri, uygulama imar planının geçerli olduğu herhangi bir alanda gerçekleştirilebilir. Bu sebeple de imar uygulamasının kapsamının geniş

olduğu söylenebilir. Ancak, düzenleme yapılan bir alanda yeniden bir uygulama yapılması durumunda bir parselden bir defadan fazla DOP alınamamaktadır. Tüzede yer alan bu düzenleme sebebiyle uygulamaların daha önce uygulama gören ve mevcut kentleşmiş alanlarda verimli olarak uygulanabilmesi engellenmektedir.

Uygulama yürütücüsü bakımından imar uygulama projeleri illerin mücavir alan sınırları içinde belediyeler, dışında ise valilikler tarafından yürütülmektedir. Ayrıca belirli koşullar altında ÇŞB de uygulamaları yürütebilmektedir. Ülkemizde bu kapsamda özellikle malikler tarafından projelerin yürütülememesi önemli bir eksiklik olarak ortaya çıkmaktadır. Maliklerin mevcut tüzeye göre sadece proje talep etme hakları bulunmaktadır.

Uygulamaların finansmanı bakımından ülkemizde imar uygulaması yoğunlukla uygulayıcı idarelerin bütçeleri ile finanse edilmektedir. Uygulamalarda tek tip finansman olanağı bulunmakta ve uygulamada maliyetin karşılanması amacıyla yalnızca uygulama alanının % 40'ından fazla olmamak koşuluyla donatı ve altyapı hizmet alanlarının konumlandığı alanlar maliklerden bedelsiz toprak kesintisi ile edinilmektedir.

İmar uygulamasında tekdüzelik sağlanmakta mıdır? Diğer yasalarla uyumlu mudur?

İmar uygulamasının yalnızca tek bir yasaya bağlı olarak yürütülmesi sebebiyle projelerde tekdüzelik kısmen sağlansa da uygulamaların tüzel altyapısını oluşturan 3194 sayılı İmar Kanunu ile bu kanuna bağlı olarak çıkarılmış uygulama yönetmeliği arasında uyumsuzluklar mevcuttur. Buna ek olarak yargı tarafından alınan içtihat kararları uygulamanın kanun ve yönetmelikten farklı olarak uygulanmasını öngörebilmektedir. İmar uygulaması konusunda yaşanan kanun, yönetmelik ve içtihat kararları arasındaki uyumsuzluklar uygulamaların tekdüze olarak uygulanmasını engellemektedir.

Mülkiyetin devamlılığı yasalarla sağlanmakta mıdır?

Ülkemizde imar uygulamasının dayanağı olan yasalarda mülkiyetin devamlılığını öngören kesin bir madde olmamasına rağmen uygulamada tanımlanan oransal toprak kesintisi ile mülkiyetin devamlılığı çoğunlukla sağlanmaktadır. İmar uygulamasına katılan maliklerden en fazla % 40 oranında DOP kesintisi yapılmakta ve geriye kalan alan ilgili maliklere dağıtılmaktadır. Böylelikle, kesintinin oransal olarak alınması ile mülkiyetin devamlılığını sağlanmaktadır. Ayrıca tahsis alanının bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilmemesi

halinde, imar parselasyon plânları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar adaları veya parselleri, kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselendirilerek mülkiyetin devamlılığı sağlanmaktadır. Ancak imar uygulaması içerisinde kamulaştırma yapılması durumunda tüzede belirtilen işlem adımlarında mülkiyetinin devamlılığının sağlanamama ihtimali bulunmaktadır.

Uygulamaya katılmak istemeyen ya da katılması durumunda zarar edecek malikler için çözüm seçenekleri var mıdır? Varsa, nelerdir?

Ülkemizde imar uygulamasına katılım zorunlu olarak gerçekleşmektedir. Buna ek olarak, uygulamada maliklerin değer değişimleri irdelenmediğinden kar-zarar durumları da tespit edilememektedir.

Uygulama öncesinde mülkiyetle ilgili sorunlar, projelerin gecikmesine sebep olmakta mıdır?

Ülkemizde düzenleme bölgesinde kadastrası yapılmamış parseller olması durumunda uygulamalar, kadastronun tamamlanması ile devam etmektedir. Bunun haricinde parsel bazında mülkiyetle ilgili veya taşınmazın niteliği ile ilgili dava ya da sorun olması durumunda uygulama devam etmektedir. Değerlendirme çatkısında olumlu bir özellik olarak tanımlanmış olsa da ülkemizde dava sürelerinin uzun olması ve davaların mülkiyetin geçerliliğine dair olması durumunda bile uygulamaların devam etmesi sorunlar oluşturabilmektedir. Örneğin; uygulamaya giren parselin niteliğinin orman olması iddiasıyla açılan bir davanın, taşınmazın orman alanı olduğu tespit edilmesiyle sonuçlanması durumunda, uygulamadaki tüm işlemlerin değişmesi gerekeceğinden tüm uygulamanın iptal olmasına sebep olabilmektedir.

Hisseli mülkiyetin bağımsız mülkiyete dönüşümü mümkün müdür? Mümkünse ölçütler nelerdir?

Ülkemizde imar uygulamasında hisseli mülkiyetin bağımsız mülkiyete dönüşümü mümkün değildir. Medeni Kanunun müşterek mülkiyetin sona ermesini düzenleyen 627'nci ve 628'inci maddelerinde, müşterek mülkiyetin paydaşların rızalarıyla taksim edilerek, uyuşmazlık halinde ise ortaklığın giderilmesi davası yoluyla mahkeme kararına dayanılarak sona erdirilebileceği öngörülmüştür. Bu sebeple de bu yöntemler haricinde herhangi bir mülkiyet çözümleme yöntemi bulunmamaktadır. Ancak, bu kapsamda

belediyelere tanımlanan tek hak; uygulamaların tamamlanmasından altı ay sonra herhangi bir parsel için hisseli mülkiyetin sonlandırılması amacıyla dava açabilmesidir.

İmar uygulamasıyla ilgili teknik işlem ve süreçlerde standartlar belirlenmiş midir?

İmar uygulaması ile ilgili teknik işlem ve süreçlerde standartlar belirlenmiş ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve uygulama yönetmeliği içeriğinde verilmiştir. Kanun ve yönetmeliğin eksik kalması durumunda ise içtihat kararları ve ilgili kurumlar tarafından çıkarılan genelgeler ile eksiklikler ve yoruma açık maddeler giderilmektedir. Ancak, ülkemizde yasa, yönetmelik ve içtihat kararları arasındaki uyumsuzlukların yanı sıra genelgelerin kullanımı da yetersizdir.

Dağıtım sonrası değer farkları tespit ve tazmin edilmekte midir? Ediliyorsa, işlem nasıl yürütülmektedir?

Ülkemizde imar uygulamaları alan esası üzerinden yürütülmekte olup değer hesaplanmamaktadır. Ayrıca düzenleme ile ortaya çıkan değer artışının her bir taşınmaz için aynı düzeyde gerçekleştiği varsayılmaktadır. Özetle, dağıtım sonrası değer farkları tespit ve tazmin edilememektedir. Bu sorununun çözümüne ilişkin, KENTGES kapsamında planlamalar yapılmış olsa da henüz hayata geçirilememiştir. Bu sorun 3194 Sayılı İmar Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı'nda da gündeme gelmiştir. Tasarının, dağıtım sonrası değer farkları tespit ve tazmin edilmesi ve eşitliğin sorgulandığı bir yapının ya da sistemin kurulmasına yönelik olarak 7'nci maddesinde 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesinin 2'nci fıkrasının *"İmar planı ile düzenleme alanında bulunan imar adalarında, birbirinden farklı kullanım kararı ve yapı yoğunluğu getirildiği hallerde düzenlemeye giren parsellerin imar parsellerine tahsisinin eşdeğer yapılaşma veya değerlendirme yöntemine göre gerçekleştirilmesi esastır. Ancak, yapılacak olan tahsislerde değer farkı oluşması halinde eşdeğerliğin sağlanması için aradaki fark değerlendirme yöntemi ile bedele dönüştürülür."* şeklinde değiştirilmesi planlanmıştır. Ayrıca 8'inci fıkrasından sonra gelmek üzere *"Düzenleme sonucu taşınmaz maliklerine verilecek parseller; öncelikle kök parselin bulunduğu yerden, mümkün olmuyor ise yakınından verilir. Tahsisin mümkün mertebe farklı parsellerde hisselendirme yapılmadan imar hakkı veya değerlendirme açısından eşdeğer ve yapılaşmaya uygun olması esastır."* fıkrası ilave edilmiştir.

Öngörülen değişiklikler uygulama sonrasında değer farklarının oluşması ve değer farklarının değerlendirme yöntemiyle hesaplanarak aradaki farkın bedel olarak karşılanması ilk defa ele alınmıştır. Ancak, oluşan değer farklarının yalnızca dağıtımın yapıldığı imar adalarında farklı yapılaşma ve yoğunluk durumu olması durumunda oluşacağı kabul edilmiştir. Bu kabul, değeri etkileyen tüm unsurlar dikkate alındığında eksiktir. Tasarı bu hali ile eksik olsa da uygulama sonrası değer farklarının oluşmasını ve bu farkın tazmin edilmesini içermesi bakımından en iyi uygulamanın sağlanmasını geliştirici niteliktedir. Buna ek olarak planlanan yasa tasarısı eksik olsa da eşitliği sorgulayan bir yapı ya da sistemin kurulmasına yönelik bir adım olması bakımından en iyi uygulamanın sağlanmasını destekleyici niteliktedir.

Yasal boyutun ülke uzmanlarınca değerlendirme çatkısına göre değerlendirmesi Çizelge 4.13’de verilmiştir.

Çizelge 4.13 Yasal boyut ülke uzmanları değerlendirmesi

Politika Düzeyi - Yasal Boyut										
EİU	Ortalama		1*		2*		3*		4*	
	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası
10	2.00	4.25	2	4	2	3	1	1	3	9
11	2.50	6.25	3	6	3	7	2	8	2	4
12	2.50	4.75	3	5	3	8	2	2	2	4
13	1.50	3.25	1	1	3	6	1	3	1	3
14	2.50	6.25	3	8	3	5	3	9	1	3
15	2.00	6.25	2	9	3	9	2	6	1	1
16	1.75	4.75	2	7	2	4	2	7	1	1
17	2.25	2.75	2	2	3	2	2	4	2	3
18	2.75	3.00	3	3	3	1	3	5	2	3
1*: Vadi [143]; 2*: Yeşilöz [144]; 3*: Çete [145] ve 4*: Gazioğlu [146].										

Ülke uzmanlarınca yapılan değerlendirmede yasal boyut altında hiçbir en iyi uygulamanın ülkemizde tam olarak sağlanmadığı ancak 13, 16, 10, 15 ve 17 no’lu en iyi uygulamaların kısmen sağlandığı belirtilmiştir. Bu değerlendirmeye ek olarak ülkemizde yasal boyut altında yer alan en iyi uygulamaların önem sıralaması sırasıyla 13, 16, 10-15, 17, 11-12-14 ve 18 olarak belirtilmiştir.

Yasal boyut Türkiye değerlendirmesi özet olarak Çizelge 4.14’de verilmiştir.

Çizelge 4.14 Yasal boyut Türkiye değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EİU10	İmar uygulaması yasal olarak tanımlı olsa da kanun ile yönetmelik ve içtihat kararları arasında uyumsuzluklar bulunmaktadır.	2
EİU11	Projeler imar planının geçerli olduğu alanlarda, tek bir uygulama modeliyle ve yalnızca kamu kurumları tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu sebeplerle uygulamalar esnek değildir.	3
EİU12	İmar uygulamasının tüzel altyapısını oluşturan kanun, yönetmelik ve içtihat kararları arasındaki uyumsuzluklar tekdüzeliğin sağlanmasını engellemektedir.	3
EİU13	İmar uygulamasında mülkiyetin devamlılığı yasalarla olmasa da uygulama tasarımıyla sağlanmaktadır. Ancak, taşınmaz değerlerinin korunumu sağlanamamaktadır.	2
EİU14	İmar uygulamasına katılmak istemeyen maliklerin, taşınmazlarını satma olanağı vardır.	3
EİU15	Uygulama öncesinde mülkiyetle ilgili var olan sorunlar, uygulamanın gecikmesine sebep olmamaktadır. Ancak, özellikle uygulamada yer alan taşınmazlarda mülkiyetin geçerliliğine yönelik davalarda mülkiyetin iptal edilmesi, uygulamaların iptaline varan sorunlar yaratmaktadır.	2
EİU16	İmar uygulamasıyla birlikte hisseli mülkiyetin bağımsız mülkiyete dönüşümü mümkün değildir. Ancak belediyelerin bağımsız mülkiyeti dava yoluyla sona erdirmeye hakları bulunmaktadır.	2
EİU17	İmar uygulamasıyla ilgili teknik işlem ve süreçlerde standartlar; kanun, yönetmelik, içtihat ve genelgeler aracılığıyla tanımlanmaktadır.	2
EİU18	İmar uygulamasında dağıtım sonunda oluşan değer farkı hesaplanmadığından oluşan değer farkları tazmin edilmemektedir. Uygulamada tüm parsellerde değer artışının aynı olduğu kabul edilmektedir.	3
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar, ülke uzmanlarınca yapılmıştır.		

Yasal boyut kapsamında yapılan inceleme sonucunda bu boyutta yer alan en iyi uygulamaların ülkemizde kısmen sağlandığı söylenebilir. İmar uygulamasının yasal boyutu kapsamında performans açıkları incelendiğinde ülkemizde özellikle dağıtım sonrası değer farklarının tespit ve tazmin edilmesi, uygulamaya katılmak istemeyen malikler için çözüm seçeneklerinin oluşturulması, imar uygulamalarının kapsamını genişletecek önlemlerin alınması ve belirli koşullar altında imar uygulaması ile hisse çözümünün yapılabilmesi öncelikli olarak sağlanmalıdır.

4.3.1.1.3 Finansal Boyut

Arsa politikaları altında finansal boyut kapsamında yapılan Türkiye değerlendirilmesi değerlendirme çatkısına bağlı olarak maddeler halinde irdelenmiştir.

Maliyet karşılama yöntemleri nelerdir? Maliyetin karşılanma oranı en az, ortalama ve en fazla yüzde kaçtır?

Ülkemizde imar uygulamasının maliyeti çoğunlukla uygulamayı gerçekleştiren kurum tarafından karşılanmaktadır. Uygulayıcı idarelerin bütçeleri haricinde düzenleme alanının % 40'ını geçmemek koşuluyla altyapı hizmet ve donatı alanlarının konumlandığı alanlar,

maliklerden bedelsiz toprak kesintisi yapılarak edinilmektedir. Bu alanların edinimi uygulama maliyetini kısmen azaltsa da özellikle gelişmiş ülkelerde gerçekleştirilen uygulamalara göre maliyetin karşılama oranı çok düşük seviyelerde kalmaktadır. Ülkemizde maliyetin karşılanmasında yalnızca bu alanlarının konumlandığı yerlerin ediniminin sağlanması ve maliyet karşılama araçlarının kullanılamaması sebebiyle değerlendirme çatkısında maliyet karşılama oranı verilmemiştir.

Ülkemizde imar uygulamasında maliyetin karşılanmasının artırılması konusu 3194 Sayılı İmar Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı'nda da gündeme gelmiştir. Tasarının 7'nci maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesinin 2'inci fıkrasının *"İlgili idarece düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini geçmemek koşuluyla, yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşölür. 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürölmesi Hakkında Kanuna göre yapılacak uygulamalarda bu oran yüzde 60'a kadar uygulanır."* şeklinde değıştirilmesi planlanmıştır.

Öngörölün bu değışiklikle % 40 olan DOP oranının, imar uygulaması projelerinde % 45 ve kentsel dönüşüm projeleri kapsamındaki düzenleme projelerinde % 60 olarak uygulanması ve böylelikle de uygulamada maliyetin karşılanma oranının arttırılması planlanmıştır. Söz konusu değışiklikle maliyetin karşılanma oranının artacağı kesin olsa da yasa koyucunun değır artışı karşılığında alınan kesintinin halen parsel alanı üzerinden gerçekleştirilmesini öngörmesi olumsuz bir gelişme olarak düşünölmektedir.

Değer kazanım yöntemleri nelerdir? Değer kazanım oranları en az, ortalama ve en fazla yüzde kaçtır?

Ülkemizde imar uygulaması kapsamında herhangi bir değır kazanım aracı bulunmamaktadır. Uygulama ile ortaya çıkan değır artışının tamamı, uygulamaya katılan maliklere kalmaktadır. Buna ek olarak, tüzede belirtilen "düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların DOP alınanlarından, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi (değer artış payı) alınmaz" ifadesi ile imar uygulaması kapsamında değır kazanımı engellenmektedir. Buna karşın, 10'uncu Kalkınma Planının 1004'üncü maddesinde belirtilen mahalli idarelerin öz gelirlerinin kentsel taşınmazların değır artışlarını da kapsayacak şekilde artırılması hedefiyle değır kazanımının gerekliliğı vurgulanmıştır.

KENTGES kapsamında değer kazanımı Eylem 2.1.4'te ele alınarak 2010-2014 yılları arasında arsa spekülasyonunu önleyecek, denetim altına alacak ve kentsel rantın kamu yararına kullanılmasını hızlandıracak yasal düzenlemelerin yapılması, arsa ve araziler üzerindeki vergilendirme ve diğer araçların bu kapsamda yeniden düzenlenmesi [141] planlansa da bu hedefler tez teslim tarihi itibari ile sağlanamamıştır.

Ülkemizde değer kazanımının sağlanması, 3194 Sayılı İmar Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı'nda da gündeme gelmiştir. Tasarının 7'nci maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesinin 6'ncı fıkrasının *"İmar planı değişikliği ile değer artışı sağlayan bir kullanım kararı getirilmesi veya yapı yoğunluğunun artırılması halinde, toplamda ikinci fıkrafta sayılan oranları geçmemek üzere ilave düzenleme ortaklık payı alınabilir. Parselin üzerindeki mevcut yapılar nedeniyle alınamayan düzenleme ortaklık payı miktarı bedele dönüştürülebilir. Bedel takdiri 2942 sayılı Kanun hükümleri uyarınca yapılır. Tespit edilen bedel tapu kaydına şerh verilir ve bedelin yarısı ödenmedikçe yapı ruhsatı, tamamı ödenmedikçe de kısmi kullanma izni veya yapı kullanma izni verilemez. Bu bedel, düzenlemelerin gerçekleştirilebilmesi için yapılacak kamulaştırmalar dışında kullanılamaz."* şeklinde değiştirilmesi planlanmıştır. Öngörülen bu değişiklik imar uygulamasında değer kazanımına olanak vermese de uygulama sonrasında oluşan parsellerde imar planı değişikliği ile değer artışı sağlayan bir kullanım kararı getirilmesi veya yapı yoğunluğunun artırılması durumunda normal alanlarda % 45'i ve kentsel dönüşüm alanlarında % 60'ı aşmamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı alınarak değer kazanımının sağlanması planlanmaktadır. Ayrıca tasarının herhangi bir parsel üzerindeki mevcut yapılar nedeniyle alınamayan düzenleme ortaklık payı miktarının, bedele dönüştürülebilmesini içermesi olumlu bir gelişmedir. Ancak tasarının bu kapsamdaki bedel tespitlerinde Kamulaştırma Kanununa atıf yapması doğru bulunmamaktadır.

Özet olarak, ülkemizde imar uygulaması kapsamında değer kazanımı sağlanamamaktadır.

Proje masraflarını karşılayan aktörler ve masrafların karşılanma oranı en az, ortalama ve en fazla yüzde kaçtır?

Proje masraflarının neredeyse tamamı uygulamayı yürüten kurum tarafından karşılandığından ayrıca oran belirtilmemiştir. Bu kapsamda yalnızca bedelsiz toprak kesintisi ile maliyetin bir kısmı malikler tarafından karşılanmaktadır.

Projelerin finansmanında düşük faizli kredi olanağı bulunmakta mıdır?

Proje finansmanında düşük faizli kredi olanakları varlığı özellikle de malikler tarafından yürütülen projelerde uygulamaların gerçekleştirilmesi ve yaygınlaştırılması bakımında önemlidir. Ülkemizde malikler tarafından yürütülebilen ya da kamu tarafından yürütüp masrafların malikler tarafından karşılandığı bir uygulama modeli olmadığından maliklere düşük faizli kredi olanaklarının sağlanması da gündeme gelmemiştir. Ancak, mevcut sistemde uygulamaları yürüten idareler tarafından uygulamaların gerçekleştirilmesi amacıyla kredi olanakları mevcuttur.

Projelere sağlanan maddi destekler nelerdir?

Ülkemizde imar uygulamasında mümkün olan maddi destek olanakları kısıtlıdır. İmar uygulama projeleri belediyelerin bir görevi olarak görünmektedir. Bu kapsamda uygulamada yalnızca altyapı hizmet ve donatı alanlarının konumlandığı alanlar DOP kesintisi ile edinilmektedir. Bunun haricinde, Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca (yeni adıyla ÇŞB), malî kaynağı yetersiz olan belediyelere İller Bankasınca hazırlanıp, Devlet Planlama Teşkilâtı Müsteşarlığı tarafından yıllık yatırım programına alınan; harita, imar planı, içme suyu, atık su, katı atık ve benzeri kentsel altyapı ihtiyaçlarının finansmanına katkı sağlamak amacıyla Maliye Bakanlığı tarafından Bakanlık bütçesine konulan ödenekten yardım yapılmaktadır. Bu yardımlar, 14.10.2006 tarihli ve 26319 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan, Belediyelerin Kentsel Altyapı İhtiyaçları İçin Tahsis Edilen Ödeneğin Kullanımına İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre yürütülmektedir. Söz konusu ödenekten belediyelerin; (a) Harita yapımı, imar planı yapımı, (b) İçme suyu şebeke, içme suyu arıtma, atık su şebeke, atık su arıtma, deniz deşarjı, katı atık bertarafı ve benzeri her türlü alt yapı tesislerinin etüt ve projelerinin hazırlanması ve yapımıyla ilgili kentsel altyapı ihtiyaçlarının finansmanı için katkı sağlanmaktadır (md.4). Bu ödenek kapsamında tüm belediyelerden başvuru alınmakta ve belediyelerin projeleri belirli esaslar üzerinden değerlendirilerek bir puanlamaya tabi olmaktadır. Bu puanlama, ödeneğin tahsisinde öncelikleri ifade etmektedir. Bu sebeple ödeneğin her imar uygulaması projesi için tahsis edilme imkânı bulunmadığından değerlendirmede sürdürülebilir bir maddi kaynak olarak esas alınmamıştır.

Finansal boyutun ülke uzmanlarınca değerlendirme çatkısına göre değerlendirmesi Çizelge 4.15’te verilmiştir.

Çizelge 4.15 Finansal boyut ülke uzmanları değerlendirmesi

Politika Düzeyi - Finansal Boyut										
EİU	Ortalama		1*		2*		3*		4*	
	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası
19	2.50	2.33	3	-	2	1	2	1	3	5
20	2.75	3.00	3	-	2	3	3	3	3	3
21	2.50	3.33	3	-	2	4	2	2	3	4
22	2.75	4.67	2	-	3	5	3	5	3	4
23	3.00	3.00	3	-	3	2	3	4	3	3
1*: Vadi [143]; 2*: Yeşilöz [144]; 3*: Çete [145] ve 4*: Gazioğlu, [146].										

Ülke uzmanlarınca yapılan değerlendirmede finansal boyut altında hiçbir en iyi uygulamanın ülkemizde tam ya da kısmen sağlanmadığı belirtilmiştir. Bu değerlendirmeye ek olarak ülkemizde finansal boyut altında yer alan en iyi uygulamaların önem sıralaması 19, 20-23, 21 ve 22 olarak belirtilmiştir. Finansal boyut Türkiye değerlendirmesi özet olarak Çizelge 4.16’te verilmiştir.

Çizelge 4.16 Finansal boyut Türkiye değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EİU19	İmar uygulamasında maliyetler, toprak kesintisi ve kamu finansmanı ile karşılanmaktadır. Bu kapsamda altyapı hizmet ve genel hizmet alanlarının edinim maliyetleri haricindeki tüm maliyetler uygulamayı yürüten kurumun bütçesinden karşılanmaktadır.	3
EİU20	İmar uygulamasında değer kazanımı sağlanamamaktadır. Uygulama ile ortaya çıkan değer artışının tamamı malikler tarafından edinilmektedir.	3
EİU21	Proje maliyetleri malikler ve kamu tarafından karşılanmaktadır. Altyapı hizmet ve genel hizmet alanlarının edinim maliyetleri malikler tarafından karşılanmakta; bu maliyetler haricindeki tüm masraflar kamu tarafından karşılanmaktadır.	3
EİU22	İmar uygulaması kapsamında kamu tarafından sağlanan düşük faizli ya da faizsiz kredi olanakları bulunmamaktadır.	3
EİU23	İmar uygulaması projelerine maddi destek olanakları kısıtlıdır.	3
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar, ülke uzmanlarınca yapılmıştır.		

Finansal boyut kapsamında yapılan inceleme sonucunda, ülkemizde imar uygulama projelerinin sürdürülebilir olmadığı ve yoğun kamu finansmanı ile yürütüldüğü ortaya çıkmaktadır. Uygulama finansmanının mevcut yapısı, uygulamaların fiziksel olarak tamamlanamamasına ve bu sebeple de yaygın ve etkili olarak uygulanamamasına sebep olmaktadır. Ayrıca değerlendirmede ülkemizde maliyet karşılama yöntemlerinin eksik olduğu ve değer kazanımı araçların hiç kullanılmadığı ortaya çıkmaktadır.

4.3.1.1.4 Sosyal Boyut

Politika düzeyi altında yer alan sosyal boyut kapsamında yapılan analizler aşağıda maddeler halinde verilmiştir.

Projelerde katılımcılık sağlanmakta mıdır? Katılımcılığın sağlanma şekli ve etkinliği nasıldır?

Ülkemizde imar uygulaması projelerinde taşınmaz sahiplerinin projenin karar sürecine katılma imkânları bulunmamaktadır. KENTGES 18’inci hedef kapsamında mekânsal planlama süreç ve kararlarında katılımın ve denetimin sağlanması kararlaştırılsa da [141], bu karar uygulamalara yalnızca mekânsal planlama düzeyinde katılımın sağlanması içermektedir.

Sonuç olarak imar uygulaması kapsamında malikler, karar mekanizmalarında yer almamaktadır. Uygulamada maliklerin yalnızca belirtilen süre ve koşullar altında itiraz hakkı bulunmaktadır.

Uygulamalar şeffaf mıdır? Kapalı ya da şeffaf olmayan işlemler nelerdir?

Ülkemizde uygulamalar imar planlarına bağlı ve plan hiyerarşisine uygun yürütülmekte ve parselasyon planları ile sonuçlanmaktadır. Her iki plan da maliklerin erişime açık ve şeffaftır. Ayrıca uygulama kapsamında en önemli işlem olan kesinti miktarları, dağıtım sonucu oluşan parseller tüm maliklere askı ilanı ile duyurulmaktadır. Bu nedenle uygulamaların karar mekanizmaları haricinde genel hatları ile şeffaf olarak yürütüldüğü söylenebilir. Uygulamada kapalı olarak yürütülen işlemler kapsamında dağıtımda esas alınan ölçütler, altyapı tesislerinin kalitesi ve gerçekleştirilme zamanı ve sonuç ürün tasarımı değerlendirilebilir.

Eşitliği sorgulayan bir sistem var mıdır? Proje gelirleri ve masrafları nasıl hesaplanmakta ve dağıtılmaktadır?

Ülkemizde imar uygulaması kapsamında eşitlik yalnızca alansal olarak hesaplanmakta ve kontrol edilmektedir. Uygulamada projenin gelir ve masrafları farklı aktörler arasında dağıtılmamakta ve projelerin değer boyutu kapsamında herhangi bir işlem yapılmamaktadır. Bu sebeple uygulamaya katılan malikler arasında maddi eşitlik ya da eşitleme sorgulanmamaktadır.

Kamu tarafından, taşınmaz sahiplerince yürütülen projelere sağlanan destekler ve yardımlar nelerdir?

Değerlendirme çatkısında belirtilen en iyi uygulamaya göre malikler tarafından başlatılan projelere kamu tarafından desteklerin ve yardımlarının sağlanması gerekmektedir. Ancak, ülkemizde maliklerce uygulama gerçekleştirilemediği gibi malikler tarafından imar uygulaması projesi talep edilmesi durumunda uygulamalar, masrafları malikler tarafından karşılanmak üzere belediye ya da valilik tarafından yürütülmektedir. Özet olarak ülkemizde malikler tarafında proje yürütülemediğinden herhangi bir destek sağlanmamaktadır.

Projeler maliklere detaylı olarak anlatılmakta mıdır?

Ülkemizde mevcut imar uygulaması tüzesinde projelerin maliklere detaylı olarak anlatılmasını öngören herhangi bir zorunluluk bulunmamaktadır. Buna ek olarak mevcut uygulamalarda malikler projelerden genellikle projenin tamamlanmasından sonra haberdar olmaktadır. Genel olarak projeden etkilenen maliklere, uygulama konusunda detaylı bilgi verilmesi uygulayıcı idarelerin inisiyatiflerindedir. Sosyal boyutun ülke uzmanlarınca değerlendirme çatkısına göre değerlendirmesi Çizelge 4.17’de verilmiştir.

Çizelge 4.17 Sosyal boyut ülke uzmanları değerlendirmesi

Politika Düzeyi - Sosyal Boyut										
EİU	Ortalama		1*		2*		3*		4*	
	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası
24	2.00	2.25	2	1	2	3	2	3	2	2
25	2.25	2.00	2	2	3	4	3	1	1	1
26	3.00	3.25	3	4	3	1	2	4	4	4
27	2.75	4.50	3	5	3	5	2	5	3	3
28	2.25	2.00	2	3	3	2	3	2	1	1
1*: Vadi [143]; 2*: Yeşilöz [144]; 3*: Çete [145] ve 4*: Gazioğlu, [146].										

Ülke uzmanlarınca yapılan değerlendirmede sosyal boyut altında hiçbir en iyi uygulamanın ülkemizde tam olarak sağlanmadığı ancak 24, 25 ve 28 no’lu en iyi uygulamanın kısmen sağlandığı belirtilmiştir. Bu değerlendirmeye ek olarak ülkemizde sosyal boyut altında yer alan en iyi uygulamaların önem sıralaması 25-28, 24, 26 ve 27 olarak belirtilmiştir.

Sosyal boyut Türkiye değerlendirmesi Çizelge 4.18’de verilmiştir.

Çizelge 4.18 Sosyal boyut Türkiye değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EİU24	İmar uygulaması projelerinde özellikle de karar mekanizmalarında doğrudan katılım olanağı sağlanamamaktadır.	2
EİU25	İmar uygulaması projelerinde şeffaflık karar mekanizmaları haricinde genellikle sağlanmaktadır.	2
EİU26	İmar uygulamasında gelirlerin ve masrafların hesaplanmasında ve dağıtılmasında eşitlik sağlanmamaktadır. Projelerde eşitliğin sorgulandığı bir sistem bulunamamaktadır.	3
EİU27	Maliklerce imar uygulaması projesi yürütülememektedir. Maliklerce talep edilen projelere yalnızca teknik destek verilebilmektedir.	3
EİU28	Maliklerin projeleri anlamaları ve projelere güvenmeleri genelde sağlanamamaktadır. Herhangi bir zorunluluk olmadığından projeler maliklere anlatılmamaktadır.	2
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar, ülke uzmanlarınca yapılmıştır.		

Sosyal boyut kapsamında yapılan değerlendirme sonucunda ülkemizde imar uygulaması projelerinde katılımcılığın ve malikler arasında eşitliğin sağlanamaması başlıca sorunlardır. İmar uygulamasında maliklerin proje sebebiyle edindikleri karların hesaplanmaması ve bu karın dağıtımında adaletin sorgulandığı bir mekanizmanın olmaması uygulamalarda eşitsizliğin oluşmasına sebep olmaktadır. Buna ek olarak uygulamaların maliklerin taleplerini ve düşünceleri önemsenmeden yalnızca imar planının gerçekleştirilmesine indirgenmesi projelerin maliklerce benimsenmesini zorlaştırmaktadır. Bu sorunların çözümüne ilişkin özellikle malikler arası eşitliğin sağlanması politika belgelerinde hedeflenmiş olsa da henüz gerçekleştirilememiştir.

4.3.1.2 Yönetim ve Operasyon Düzeyi

İmar uygulaması dünyada farklı ülkelerde farklı uygulama yürütücüleri tarafından gerçekleştirilebilirken ülkemizde yalnızca kamu tarafından yürütülmektedir. Projeler, belediye sınırları ya da ilin mücavir alan sınırları içerisinde belediyeler, dışında ise valilikler tarafından yürütülmektedir. Uygulamanın yönetim ve operasyonu ile ilgili tüm detaylar bu kurumlar tarafından yüklenilmektedir. Ayrıca bazı durumlarda ÇŞB tarafından da uygulama yapılabilir.

4.3.1.2.1 Proje Yönetimi Boyutu

Yönetim ve operasyon düzeyi altında oluşturulan proje yönetim boyutuna dair en iyi uygulamaların ülkemizde sağlanma durumu, değerlendirme çatkısında verilen sıralama ile irdelenmiştir.

Yeterli teknik personele ve kaynaklara sahip olan uygulayıcı idareler, tüm uygulayıcı idarelerin yüzde kaçını oluşturmaktadır?

Ülkemizde belediyelerin yeterli kaynağa ve personele sahip olmaları durumunda uygulamaları bizzat yürütmeleri mümkündür. Ancak, kamu kurumlarında yaşanan kaynak ve personel sıkıntısı sebebiyle uygulamalar özel sektöre ihale edilmektedir. İçişleri Bakanlığı, Personel Dairesi Başkanlığı, Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan 2014 yılına ait teknik personel verileri ve belediye sayıları Çizelge 4.19’da verilmiştir.

Çizelge 4.19 İmar uygulaması uygulayıcı idareler teknik personel sayıları

İdare Türü	Belediye Sayısı	Toplam Teknik Personel	Ortalama
Büyükşehir Belediyesi	30	9443	315
İl Belediyesi	51	2296	45
Büyükşehir İlçe Belediyesi	519	12864	25
İlçe Belediyesi	400	1337	3
Belde Belediyesi	396	347	0,8
Tüm Belediye	1396	26287	19

Çizelge 4.19 incelendiğinde kentleşmenin başlangıcını oluşturan belde ve ilçe belediyelerinde teknik personel sayılarının çok düşük olduğu görülmektedir. Verilen teknik personel sayılarının tüm belediye işlemlerinde çalışan kadrolardan oluştuğu düşünüldüğünde mevcut koşulları ile belediyelerin imar uygulaması gerçekleştirmelerinin zor olduğu görülmektedir. Bu sorunun çözümüne yönelik belediyelerin kapasitelerinin güçlendirilmesi (KENTGES, Strateji 1.4) ve 2010-2014 yılları arasında yerel yönetimlerin kapasitelerinin artırılması ve yeniden yapılandırılması için 5393 Sayılı Belediye Kanunu, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu’nda ve ilgili diğer yasalarda düzenleme yapılması (KENTGES, Eylem 1.4.1) kararlaştırılmıştır. KENTGES kapsamında konulan bu hedeflerle, yerel yönetimlerin, kurumsal gelişim bütünlüğü içinde mekânsal planlama ve uygulama birimlerinin görev, yetki ve sorumluluk alanlarıyla uyumlu olarak kurumsal yapı, insan kaynakları ve finansal açıdan güçlendirilmesine; farklı alanlarda uzmanlaşmış kadroların mekânsal planlama, uygulama ve denetleme yapabilecek şekilde kapasitelerinin artırılmasına yönelik düzenlemelerin yapılması [141] amaçlanmıştır. Buna ek olarak 2010-2014 yılları arasında Büyükşehir Belediyeleri ve stratejik plan yapmakla sorumlu belediyelerce hazırlanacak mekânsal planlar, strateji planları ve performans programlarının eş güdüm ve uyum içinde hazırlanması için bu kuruluşlar

bünyesinde planlamaya ilişkin olarak var olan çeşitli birimlerin yeniden yapılandırılarak kapasitelerinin artırılması ve bu kapsamda kalmayan diğer belediyelerde öncelikle teknik eleman istihdam edilerek planlama birimlerinin oluşturulması ve kapasitelerinin geliştirilmesi (Eylem 1.4.3) planlanmıştır. Benzer şekilde KENTGES Eylem 1.4.2 ile de planlama ile ilgili konularda mücavir alan sınırları dışında yetkili olan İl Özel İdaresi kurumlarının kapasitelerinin artırılması [141] planlanmıştır. Bu hedefler planlama ve imar uygulaması kapsamında uygulayıcı idarelerin kapasite eksikliklerini göstermektedir.

Sürekli bir eğitim sistemi var mıdır? Varsa, uygulayıcı idarelerin yüzde kaçını kapsamaktadır?

Ülkemizde imar uygulamaları konusunda kamu kurum ve kuruluşlarınca düzenlenen sürekli bir eğitim faaliyeti bulunmamaktadır. Bu sorunun çözümüne yönelik 2010-2014 yılları arasında belediyeler ve il özel idarelerindeki teknik elemanlara yönelik mesleki ve teknik eğitim programlarının düzenlenmesi (KENTGES, Eylem 1.4.4) planlanmıştır. Eylem içeriğinde yerel yönetimlerdeki teknik elemanların teknik bilgi düzeyleri ve deneyimlerinin yeterli olmaması sebebiyle verilen hizmetlerde etkin ve verimli sonuçlar alınmadığı belirtilmiştir. Yapılacak eğitimlerle yerel yönetimlerin teknik kapasitelerinin güçlendirilmesi, başarılı ve örnek olacak uygulamaların yaygınlaştırılması hedeflenmiştir.

Projeler arasında iletişim, koordinasyon, deneyim ve bilgi paylaşımının sağlanabildiği bir yapı var mıdır?

Ülkemizde projeler arası iletişim, koordinasyon ile deneyim ve bilgi paylaşımının sağlanabildiği bir yapı bulunmamaktadır.

Proje yönetimi boyutunun ülke uzmanlarınca değerlendirme çatkısına göre değerlendirmesi Çizelge 4.20’de verilmiştir.

Çizelge 4.20 Proje yönetimi boyutu ülke uzmanları değerlendirmesi

Yönetim ve Operasyon Düzeyi - Proje Yönetimi Boyutu										
EİU	Ortalama		1*		2*		3*		4*	
	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası
29	2.75	1.75	2	1	3	2	3	1	3	3
30	2.50	1.75	3	3	3	1	3	2	1	1
31	2.75	3.00	3	2	3	3	3	3	2	4
1*: Vadi [143]; 2*: Yeşilöz [144]; 3*: Çete [145] ve 4*: Gazioğlu, [146].										

Ülke uzmanlarınca yapılan değerlendirmede proje yönetimi boyutu altında hiçbir en iyi uygulamanın ülkemizde tam olarak ya da kısmen sağlanmadığı belirtilmiştir. Bu değerlendirmeye ek olarak ülkemizde proje yönetimi boyutu altında yer alan en iyi uygulamaların önem sıralaması 29-30 ve 31 olarak belirtilmiştir.

Proje yönetimi boyutu Türkiye değerlendirmesi Çizelge 4.21’de verilmiştir.

Çizelge 4.21 Proje yönetimi boyutu Türkiye değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EIU29	Projelerin gerçekleştirilmesi için yeterli teknik personel ile kaynaklar bulunmamaktadır. Bu kapsamda herhangi bir oran yoktur.	3
EIU30	İmar uygulamasında sürekli bir eğitim sistemi bulunmamaktadır.	3
EIU31	Projeler arası iletişim, koordinasyon ile deneyim ve bilgi paylaşımı sağlanamamaktadır.	3
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar, ülke uzmanlarınca yapılmıştır.		

Proje yönetimi boyutu değerlendirmesi sonucunda ülkemizde özellikle imar uygulamaların temel uygulayıcısı olan belediyelerin personel ve kaynak ihtiyaçlarının iyileştirilmesi, mevcut ya da yeni gelen personelin ilgili konu hakkında eğitim programları ile yetiştirilmesi ve projeler arası iletişim, koordinasyon, deneyim ve bilgi paylaşımının sağlanması gerekmektedir. Politika belgelerinde bu sorunların çözümüne ilişkin hedef ve eylemler tanımlanmış olsa da planlanan süreler içerisinde tamamlanamamıştır.

4.3.1.2.2 Teknik Esaslar Boyutu

Yönetim ve operasyon düzeyi altında oluşturulan teknik esaslar boyutuna dair en iyi uygulamalar değerlendirme çatkısında verilen sıralamaya bağlı olarak aşağıda irdelenmiştir.

Proje alanının uygunluğu araştırılmakta mıdır? Araştırılıyorsa, kullanılan ölçütler nelerdir?

Ülkemizde uygulamaların planlama aşamasında genellikle proje alanının yalnızca yasal ve fiziksel uygunluğu araştırılmaktadır. Bu araştırmanın yapılmasında herhangi bir zorunluluk olmasa da uygulamanın gereksinim duyduğu verilerin edinimi amacıyla genellikle düzenleme öncesinde bölgedeki yapılaşma, kadastral yapı, mülkiyet durumu, kamu arazilerinin varlığı ve miktarı, bölgede daha önceden uygulama gören parsellerin varlığı araştırılmaktadır.

Projelerin uygulama zamanlaması için tanımlı ölçütler var mıdır? Varsa, nelerdir?

Ülkemizde imar uygulama projelerinin gerçekleştirilebilmesi için 1/1000 ölçekli imar planlarının onaylanmış olması yeterlidir. Bu adımdan sonra uygulama projelerinin zamanlaması için herhangi bir ölçüt bulunmamaktadır. Projelerin uygulama zamanlaması uygulayıcı idarelerin inisiyatifinde olup genellikle bütçe planlamasına bağlı olarak karar verilmektedir.

Uygulama alanı büyüklüğü için başarılı olarak kabul edilen bir büyüklük var mıdır? Varsa, bu oranın projelerde uygulanan ortalama alan büyüklüğüne oranı nedir?

Ülkemizde imar uygulama projelerinde başarılı olarak kabul edilen alansal bir büyüklük bulunmamaktadır. Uygulamalarda genellikle yalnızca yasal dönüşüm sağlandığından alan büyüklüğü ile uygulama başarısı arasında ilişki bulunmamaktadır.

İmar uygulamasından sonra oluşan parseller, kentsel gelişimi ekonomik olarak en iyi şekilde sağlayabilecek büyüklüğe ve şekle sahip midir?

Ülkemizde imar uygulama projeleri ile oluşan parseller varsa imar planında ve ilgili plan notlarında öngörülen esaslara göre yoksa imar yönetmeliklerine uygun olarak üretilmektedir. Bu sebeple oluşan parseller, imar planının öngördüğü kentleşme formuna uygun olarak üretilmektedir. İmar planlarının uygulanmasından -hatta hazırlanmasından- önce kentleşmenin başladığı alanlarda, imar uygulaması harici oluşan ada yapısı, genellikle sorun yaratmaktadır. Bu sorun, 3194 Sayılı İmar Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı'nda da gündeme gelmiştir. Tasarının 5'inci maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununun 11'inci maddesinin "*Hazinenin mülkiyetinde olanlar da dâhil kamu veya özel mülkiyete ait olup imar planı uygulaması sonucu müstakil inşaata elverişli olmayan arsalar, parselasyon planına uygun olarak bitişindeki arsa ile herhangi bir muvafakat aranmaksızın ilgili idarece parselasyon planının kesinleştiği tarihten itibaren en geç üç ay içinde resen tevhit edilir ve tapu kaydına işlenir.*" şekilde değiştirilmesi planlanmıştır. Öngörülen bu değişikliğin yerleşik alanlarda gerçekleştirilen imar uygulama projelerinde, imar adalarının plan koşullarını sağlayamaması sonucu parsel şekilleriyle ilgili olarak ortaya çıkan sorunları azaltılması amaçlanmıştır.

Dağıtımda uygulanan standart işlem adımları ve karar için kullanılan ölçütler nelerdir?

Ülkemizde imar uygulaması ile yapılan kesinti sonrasında kalan alan, ilgili parsel maliklerine kadastral parsellerinin konumlandıkları bölge dikkate alınarak dağıtılmaktadır. İmar Kanununun 18'inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik, madde 10'a göre imar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında üç temel ölçüt dikkate alınmaktadır. Bu ölçütler; (1) düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi, (2) plân ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi, (3) mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilmemesi halinde, imar parselasyon plânları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar adaları veya parselleri, kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselendirilmesidir.

Kullanılan değerlendirme yöntemleri nelerdir? Doğrulukları denetlenmekte midir?

Ülkemizde imar uygulamasında taşınmaz değerinin kamulaştırma durumu haricinde kullanımı olmadığından değerlendirme yöntemi ya da doğruluklarının denetlenme durumu belirtilmemiştir.

Teknik esaslar boyutunun ülke uzmanlarınca değerlendirme çatkısına göre değerlendirilmesi Çizelge 4.22'de verilmiştir.

Çizelge 4.22 Teknik esaslar boyutu ülke uzmanları değerlendirmesi

Yönetim ve Operasyon Düzeyi - Teknik Esaslar Boyutu										
EİU	Ortalama		1*		2*		3*		4*	
	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası
32	2.25	2.00	3	5	3	1	2	1	1	1
33	2.75	5.00	3	4	3	6	2	6	3	4
34	2.50	4.00	3	6	3	3	2	5	2	2
35	2.25	3.25	2	3	3	5	2	2	2	3
36	2.25	2.25	3	1	3	4	2	3	1	1
37	2.75	2.75	2	2	3	2	3	4	3	3
1*: Vadi [143]; 2*: Yeşilöz [144]; 3*: Çete [145] ve 4*: Gazioğlu, [146].										

Ülke uzmanlarınca yapılan değerlendirmede teknik esaslar boyutu altında hiçbir en iyi uygulamanın ülkemizde tam olarak sağlanmadığı; 32, 35 ve 36 no'lu en iyi uygulamaların

ise kısmen sağlandığı belirtilmiştir. Bu değerlendirmeye ek olarak ülkemizde teknik esaslar boyutu altında yer alan en iyi uygulamaların önem sıralaması 32, 36, 37, 35, 34 ve 33 olarak belirtilmiştir.

Teknik esaslar boyutu Türkiye değerlendirmesi Çizelge 4.23’de verilmiştir.

Çizelge 4.23 Teknik esaslar boyutu Türkiye değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EIU32	Proje alanının imar uygulamasına uygunluğu kapsamında yalnızca proje alanının yasal ve fiziksel uygunluğu araştırılmaktadır.	2
EIU33	Projelerin uygulama zamanlaması için herhangi bir ölçüt bulunmamaktadır.	3
EIU34	İmar uygulamasında başarılı olarak kabul edilen ortalama proje alan büyüklüğü bulunmamaktadır.	3
EIU35	İmar uygulaması sonrası oluşan parseller, kentsel gelişimi ekonomik olarak en iyi şekilde sağlayabilecek özelliklere sahiptir. Ancak, bölgedeki altyapı tesisleri imar uygulamasının tamamlanmasından uzun zaman sonra gerçekleştirilebilmektedir.	2
EIU36	İmar uygulamasında dağıtım işlemleri alan eşitliğine dayanmakta ve uygulamalar, adalet ve eşitlik bakımından sorunludur.	2
EIU37	İmar uygulaması projelerinde değerlendirme işlemleri yapılmamaktadır.	3
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar, ülke uzmanlarınca yapılmıştır.		

4.3.1.3 Dış Etmenler Düzeyi

Dış etmenler düzeyi altında yapılan değerlendirmeler değerlendirme çatkısında belirtilen sıra ile aşağıda incelenmiştir.

Yıllık çalıştay, seminer, vb. sayısı

Ülkemizde imar uygulamaları kapsamında sistemli olarak yürütülen çalıştay ya da seminer bulunmamaktadır. Kamu tarafından düzenli olarak gerçekleştirilen bir etkinlik bulunmamakta, var olan etkinliklerin çoğu meslek odaları tarafından düzenlenmektedir.

Araştırma projesi ve ilgili enstitü sayısı

Ülkemizde imar uygulama projeleri harita mühendisleri tarafından gerçekleştirilmekte ve kontrol edilmektedir. 2013 itibari ile 20 farklı üniversitede harita mühendisliği eğitimi verilmektedir. Bu bölümlerden çoğunda imar uygulaması çalışmalarına temel olabilecek çeşitli dersler verilmektedir. Bu bölümlere bağlı olan yüksek lisans programlarında da doğrudan imar uygulamasına yönelik programlar yer almasa da bu konuda uzmanlaşmak mümkündür. En iyi uygulamanın ülkemizde sağlanmasına yönelik KENTGES, Strateji 1.6 ile üniversitelerde, mekânsal planlamanın diğer disiplinlerle kesişen alanlarında ortak programlar oluşturulması kararlaştırılmıştır. Bu strateji altında tanımlanan Eylem 1.6.1

ile 2010-2014 yılları arasında lisansüstü programlarda disiplinler arası ortak uzmanlık programları oluşturulması ve var olanların geliştirilmesi planlanmıştır.

Ülkemizde imar uygulaması konusunda var olan araştırma projelerinin irdelenmesi amacıyla devlet tarafından desteklenen projelerin yer aldığı TÜBİTAK Destekli Projeler Veri Tabanında “imar uygulaması”, “imar”, “arsa” ve “arazi” anahtar kelimelerine dayalı yapılan sorgulamada çıkan sonuçlarda imar uygulaması projeleri ile doğrudan ilgili herhangi bir araştırma projesine rastlanmamıştır. Ancak, KENTGES kapsamında geliştirilen Strateji 1.7 ile kentleşme ve imar konularındaki uygulamaların Ar-Ge çalışmaları ile desteklenmesi kararlaştırılmıştır. Bu stratejiye bağlı olarak tanımlanan 2010-2014 yılları arasında merkezi ve yerel yönetimlerin mekânsal planlama konularında, yapılacak araştırma projelerinin sonuçları da dikkate alınarak plan hazırlama süreci, uygulamanın yönetimi, kentsel politika oluşturma, kentsel tasarım standartları konularında el kitapları hazırlanması (Eylem 1.7.1); kentleşme, imar ve mekânsal planlama konularında araştırma ve geliştirme faaliyetlerinde bulunacak, standart, usul ve esasların oluşturulmasına yönelik, yeniden yapılandırılacak Bakanlık bünyesinde araştırma faaliyetlerinin güçlendirilmesi (Eylem 1.7.3) [141] planlanmıştır.

CBS kullanımı sağlanmakta mıdır? Uygulamaların hangi aşamalarında ve nasıl sağlanmaktadır?

Ülkemizde imar uygulaması çalışmalarında doğrudan CBS kullanımı yoktur. Fakat imar uygulamasına altlık olabilecek bilgi, belge, harita ve kayıtların bir kısmına farklı bilgi sistemleri altında ulaşılabilir. Örneğin proje alanında konumlu taşınmazların tapu bilgilerine Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden erişilebilmekte ve projede kullanılabilmektedir.

3194 Sayılı İmar Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı'nda CBS kullanımının arttırılmasına yönelik olarak tasarının 3'üncü maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8'inci maddesinin c bendinin “*Onaylanan hâlihazır haritaların, plan, plan değişikliği ve revizyonlarının, parselasyon planlarının, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerinin imar mevzuatına konu tüm coğrafi veri ve bilgilerin, Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslara uygun ve sayısal olarak üretilmesi, elektronik ortamda ilan edilmesi, Bakanlıkça tesis edilecek bilgi sistemleri kullanılarak Bakanlık portalı üzerinden paylaşılması, arşivlenmesi, coğrafi veri ve bilgilerin güncellenmesi zorunludur. Planlar,*

değişiklikleri ve revizyonları kesinleştiği, hâlihazır haritalar onaylandığı, parselasyon planları ise kesinleşip tescil edildiği tarihten itibaren en geç on iş günü içinde onaylayan veya tescili gerçekleştiren kuruluş tarafından Bakanlık portalına aktarılır ve vektörel sayısal çizimi ve onaylı nüshasının taratılmış sayısal kopyası Bakanlığa gönderilir. Hâlihazır haritalar, imar planları ve parselasyon planları alenidir. Bu aleniyeti sağlamak ilgili idarelerin görevidir. Yapı ruhsatına ilişkin işlemlerde Bakanlık portalındaki veriler esas alınır” şeklinde değiştirilmesi öngörülmektedir. Öngörülen bu değişiklik, ülkemizde CBS’nin imar uygulaması kapsamında doğrudan kullanımını sağlamasa da imar uygulamasında altlık olarak kullanılan coğrafi veri ve bilgilerin sayısal olarak üretilmesini ve elektronik ortamda ilan edilmesini sağlaması bakımından en iyi uygulamanın sağlanmasını geliştirici niteliktedir.

Planlama ve değerlendirme gibi alanlarda kullanılan veri kalitesi ne düzeydedir?

Ülkemizde imar uygulaması alan esasına dayandığından uygulamada değerlendirme işlemleri gerçekleştirilmemektedir. Planlama işlemleri için gereksinim duyulan veriler, veri kalitesi açısından yeterli düzeydedir.

Kadastral verilerin kalitesi nasıldır?

Ülkemizde kadastral verilerin kalitesi geneli itibariyle imar uygulamasına uygun kalitededir. Belirli projelerde kadastral verilerin altılığı olan kadastral paftaların eski olması sebebi ile uyumsuzluklar çıksa da yenileme çalışmaları ile bu sorun giderilmektedir. Ayrıca imar uygulamasına konu bir bölgede kadastrosu yapılamamış bir alan bulunması durumunda öncelikle kadastro işleminin yapılması zorunludur.

Politik kaygılar, imar uygulamalarını etkilemekte midir? Önlem alınmış mıdır?

Ülkemizde projeler belediyeler tarafından seçmen niteliğindeki maliklere uygulandığından politik kaygılar ortaya çıkmaktadır. Ayrıca dağıtım işlemlerinde denetim ve net kurallar olmadığından uygulamaların çıkar amaçlı kullanılması mümkün olabilmektedir. Mevcut teknik kontrol mekanizmaları haricinde politik kaygıların uygulamaları etkilememesi için alınan herhangi bir önlem bulunmamaktadır.

Dış etmenler düzeyinin ülke uzmanlarınca değerlendirme çatkısına göre değerlendirmesi Çizelge 4.24’de verilmiştir.

Çizelge 4.24 Dış etmenler düzeyi ülke uzmanları değerlendirmesi

Dış Etmenler Düzeyi – Tüm Boyutlar										
	Ortalama		1*		2*		3*		4*	
EİÜ	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası
38	2.50	3.50	2	5	3	3	3	4	2	2
39	3.00	4.00	3	4	3	2	3	6	-	-
40	3.00	3.75	3	3	3	4	3	5	3	3
41	2.25	2.75	2	2	2	5	2	1	3	3
42	2.00	3.00	2	1	2	6	1	2	3	3
43	2.75	3.25	2	6	3	1	3	3	3	3
1*: Vadi [143]; 2*: Yeşilöz [144]; 3*: Çete [145] ve 4*: Gazioğlu, [146].										

Ülke uzmanlarınca yapılan değerlendirmede dış etmenler düzeyi altında hiçbir en iyi uygulamanın ülkemizde tam olarak sağlanmadığı ancak 41 no'lu en iyi uygulamanın kısmen sağlandığı belirtilmiştir. Bu değerlendirmeye ek olarak ülkemizde dış etmenler düzeyi altında yer alan en iyi uygulamaların önem sıralaması 41, 42, 43, 38, 40 ve 39 olarak belirtilmiştir.

Dış etmenler düzeyi Türkiye değerlendirmesi Çizelge 4.25'te verilmiştir.

Çizelge 4.25 Dış etmenler düzeyi Türkiye değerlendirmesi

Boyut	EİÜ	Ülke Değerlendirmesi	Not*
Kapasite Geliştirme	EİÜ38	İmar uygulamasında sürekli eğitim sistemi bulunmamaktadır. Bu kapsamda yalnızca düzenlenen çalıştay, seminer, vb. etkinlikler bulunmaktadır.	3
ARGE	EİÜ39	İmar uygulamasında araştırmacılar sisteme dâhil edilememiştir. Ancak, imar uygulaması ile ilgili 20 farklı bölümde dersler verilmektedir.	3
Teknoloji	EİÜ40	İmar uygulamasında CBS'nin doğrudan kullanımı yoktur.	3
Veri Kalitesi	EİÜ41	Planlama ve diğer alanlarda kullanılan veriler yeterli kaliteye sahip olup bu konuda uygulamalarda genellikle bir sorun yaşanmamaktadır.	2
	EİÜ42	İmar uygulaması kapsamında kullanılan kadastral veriler yeterli kalitededir.	2
Diğer	EİÜ43	Siyasi konular ve politik kaygılar, planları ve uygulamadaki kararları etkileyebilmektedir.	3
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar, ülke uzmanlarınca yapılmıştır.			

4.3.1.4 Değerlendirme Süreci Düzeyi

Değerlendirme süreci düzeyi aşağıda irdelenmiştir.

Sürekli bir değerlendirme sistemi bulunmakta mıdır?

Ülkemizde imar uygulama projelerinin kavramsal olarak değerlendirildiği bir sistem bulunmamaktadır. Projelerin yalnızca mevcut uygulama kurallarına teknik uygunluğu araştırılmaktadır. Projelerin teknik uygunlukları belediye çalışanlarınca kadastro

teknikğine uygunlukları ise kadastro müdürlüğü çalışanlarınca kontrol edilmektedir. Projeler teknik uygunluk kapsamında imar kanunu ve ilgili yönetmeliklerle, kadastro teknikğine uygunluk kapsamında ise Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği esaslarına göre denetlenmektedir.

Değerlendirme düzeyinin ülke uzmanlarınca değerlendirme çatkısına göre değerlendirmesi Çizelge 4.26’da verilmiştir.

Çizelge 4.26 Değerlendirme süreci düzeyi ülke uzmanları değerlendirmesi

Değerlendirme Süreci Düzeyi										
	Ortalama		1*		2*		3*		4*	
EİU	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası	Puan	Önem Sırası
44	3.00	1,00	3	1	3	1	3	1	3	1
1*: Vadi [143]; 2*: Yeşilöz [144]; 3*: Çete [145] ve 4*: Gaziöğlu, [146].										

Ülke uzmanlarınca yapılan analizde değerlendirme süreci düzeyinde en iyi uygulamanın ülkemizde sağlanmadığı belirtilmiştir.

Değerlendirme süreci düzeyi Türkiye değerlendirmesi özet olarak Çizelge 4.27’de verilmiştir.

Çizelge 4.27 Değerlendirme süreci düzeyi Türkiye değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EİU44	İmar uygulaması kapsamında sürekli bir değerlendirme sistemi bulunmamaktadır.	3
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar, ülke uzmanı tarafından yapılmıştır.		

4.3.2 Almanya Değerlendirilmesi

Almanya değerlendirmesi, Frankfurt Belediyesi Ölçme Ofisi (Stadtvermessungsamt), İmar Uygulaması Birim Başkanı (Abteilung Bodenordnung) Rainer Müller-Jökel ve aynı birimde görevli Bastian Sell tarafından yapılmıştır. Değerlendirmede, tez kapsamında oluşturulan değerlendirme çatkısının en iyi uygulamalarına ait göstergeler kullanılmıştır. Ülke uzmanlarınca yapılan değerlendirme, uluslararası literatürle desteklenmiştir.

4.3.2.1 Politika Düzeyi

Politika düzeyine dair değerlendirme, sırasıyla arsa politikası boyutu ile yasal, finansal ve sosyal boyut altında irdelenerek aşağıda detaylandırılmıştır.

4.3.2.1.1 Arsa Politikası Boyutu

Alman imar uygulamasının arsa politikası boyutu, çatkıda verilen en iyi uygulamalarına ait göstergeler ve bu göstergelerin cevaplarıyla birlikte aşağıda maddeler halinde değerlendirilmiştir.

İmar uygulaması arsa politikalarında tanımlı mıdır?

Almanya’da imar uygulaması, ülkenin değişen ekonomik, sosyal ve politik koşullarına uyarlanarak 100 yılı aşkın bir süredir kullanılmaktadır [147]. İmar uygulaması, ilk defa, kırsal alanda gerçekleştirilen arazi toplulaştırmasıyla ortaya çıkmıştır. Almanya’da sanayileşmeyle artan kentsel göç, konut gereksinimini arttırarak zorunlu bir kentsel arsa üretim aracını gerektirmiştir. Bunun sonucu olarak imar uygulaması, 1902 yılında Frankfurt kentine özgü bir yasa olarak yürürlüğü girmiştir. 1902 yılında çıkarılan Toprak Transferi Hakkında Kanun (Law Concerning Land Transfer - Lex Addickes) aynı zamanda, dünyada imar uygulamasının ilk yasal temeli olarak kabul edilmektedir [53], [58], [56], [57], [52]. Kanunda kentsel altyapı tesislerinin gerçekleştirilebilmesi için % 30 oranında bir kesinti yapılması düzenlenmiştir. 1907 yılında yapılan bir değişiklikle kesinti oranı; belediye tarafından başlatılan projelerde % 35’e, maliklerin başvurularıyla başlatılan projelerde ise % 40’a çıkarılmıştır. 1918 yılında çıkarılan İskân Kanunu’yla (Housing Act) uygulama, tüm Alman kentlerinin kullanımına açılmıştır. İkinci Dünya Savaşının getirdiği yıkımlar sonucunda imar uygulaması, federal eyaletler tarafından çıkarılan Yeniden İnşa Yasaları’nda (Reconstruction Law) yer almış ve kentlerin yeniden inşasında rol oynamıştır. 1960’larda ise Federal Alman İmar Kanunu’nda (FAİK-Baugesetzbuch) tanımlanarak, büyük ölçekte ve konut amaçlı kentsel alan üretiminde kullanılmıştır. 1970’lerde uygulamanın amacı, kent içindeki alanların düzenlenmesi olarak değiştirilmiştir.

1989 yılında Doğu ve Batı Almanya’nın birleşmesiyle imar uygulaması, farklı bir amaç için kullanılmıştır. O döneme kadar Doğu Almanya’da toprak yönetimiyle ilgili sorunlar kamulaştırma uygulamalarıyla çözümlenmiştir. Ülkenin bu kısmında, özel mülkiyet büyük ölçüde azalmış ve kadastro kayıtlarının büyük bir oranı yok edilmiştir. Doğu ve Batı Almanya’nın birleşmesiyle Batı Almanya’da geçerli olan tüm yasalar, Doğu Almanya’ya transfer edilmiştir. Böylelikle imar uygulamasının yasal temelini oluşturan FAİK, Doğu Almanya’da kentsel gelişim için temel kanun haline gelmiştir. Doğu Almanya’nın tüzesinde birleşmeden önce imar uygulaması yer almadığından yöntemle

ilgili hiçbir deneyim bulunmamaktadır. Bu nedenle ülkenin bu kesiminde, bilgi ve deneyim aktarımı amacıyla birçok seminer düzenlenmiştir. İmar uygulaması alanında çalışmak üzere bazı harita mühendisleri ülkenin bu kısmına taşınmıştır. Bazıları da haftalarca ya da aylarca ülkenin bu kısmında kalarak imar uygulamasını tanıtmıştır. Bunlara ek olarak, akademik eğitim yenilenmiş ve Dresden Üniversitesi'nde bu yeni aracın öğrencilere öğretilmesi için toprak yönetimi, imar uygulaması ve değerlendirme konularında bir enstitü kurulmuştur. İmar uygulaması, Almanya'nın bu bölümünde de kamusal alanların, sanayi ve konut alanlarının üretilmesinde ve geliştirilmesinde önemli bir araç haline gelmiştir. İmar uygulamasının yaygınlaşmasıyla kamulaştırma uygulamalarının eski kullanım amaçlarıyla gerçekleştirilmesine izin verilmemiştir. Böylelikle imar uygulaması, ülkenin tümünde temel plan uygulama aracı haline gelmiştir. 1990'larda uygulamanın amacı; ilk defa konut kullanımına açılacak alanların üretimi, konut açığının azaltılması, sanayi ve ofis alanlarının yapılması için gerekli alanların edinimi olmuştur [148].

FAİK'te imar uygulamasıyla ilgili yapılan son değişiklik, 2004 yılında Avrupa Hukukuna Uyarlama Yasası'nın kabulüyle gerçekleşmiştir. Bu kapsamlı değişiklikle kanun, 20 Temmuz 2004 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Günümüzde halen yürürlükte olan FAİK'e göre; imar uygulamasının temel amacı, kentsel alanların üretilmesi ve yeniden düzenlenmesidir.

Özetle, Almanya'da imar uygulaması arsa politikalarında tanımlıdır ve ülkenin değişen koşulları doğrultusunda uygulamada değişiklikler yapılmaktadır [147].

Arsa spekülasyonu için önlem alınmış mıdır? Alınmışsa, bu önlemler nelerdir?

Almanya'da imar uygulaması, bir malikin, düzenleme nedeniyle kâr ya da zarar etmemesi ilkesine dayanmaktadır. Sistemin özü, taşınmazların düzenlemeden önce ve sonra aynı değerde olmasını sağlamaktır. Bu sebeple uygulamalarda, uygulama öncesi ve sonrası taşınmaz değerleri belirlenerek düzenleme ile ortaya çıkan değer artışı tespit edilmektedir. Düzenlemeyle oluşan değer artışının kamu tarafından kazanımıyla arsa spekülasyonu engellenmektedir. Böylelikle uygulamaya katılan parsel sahiplerinin imar uygulamasıyla kazanç elde etmesi engellenmektedir [149], [147].

Projelerin başlatılmasıyla kentleşme göstergeleri arasında bir ilişki var mıdır? Projelerin yalın, hızlı bir şekilde uygulanması mümkün müdür? Ortalama proje süresi ne kadardır?

Almanya’da imar uygulaması projelerinin başlatılmasıyla kentleşme göstergeleri (kentsel nüfus oranı, arsa sayısı, vb.) arasında ilişki bulunmamaktadır. İmar uygulamasının yalın ve hızlı bir şekilde gerçekleştirilmesi, projelerdeki taşınmaz maliklerinin sayısı ve alan büyüklüğü gibi birçok ölçüte göre değişebilmektedir [147]. Normal koşullarda, kentsel alan üretimi amacıyla yapılan bir imar uygulaması projesi, en fazla üç yıl sürmektedir. Bölgedeki altyapı tesisleri de projenin tamamlanmasından sonraki iki yıl içerisinde gerçekleştirilmektedir. Uygulamalarda altyapı tesislerinin inşası, çoğunlukla imar uygulaması sürecinde başlamaktadır. Böylelikle proje alanındaki parsellerin, uygulama tamamlanmadan ya da tamamlandıktan hemen sonra inşaat faaliyetlerine başlayabilmeleri sağlanmaktadır [58]. Bunun haricinde, gerekli durumlarda özel projeler, basitleştirilmiş imar uygulaması ile hızlıca gerçekleştirilebilmektedir [147].

İmar uygulaması planlarla uyumlu olarak gerçekleştirilmekte midir? Bu uyum nasıl sağlanmaktadır?

İmar uygulamaları, çoğunlukla üst kademedeki, yasal olarak bağlayıcı olan arazi kullanım planları (nazım imar planı) ile birlikte yürütülmektedir. Alt kademedeki ise parselasyon planları, ilgili birim tarafından imar uygulamasıyla üretilmektedir. Uygulamalar, arazi kullanım planlarının var olması durumunda yasaldir. Ancak yerleşik alanlarda, arazi kullanım planları olmadan da uygulama yapılabilir [147]. FAİK’te 1993 yılında yapılan değişiklikle, imar uygulamasının başlatılması için imar planının onaylanmış olması gerekmemektedir. Ancak bu durumda, uygulamanın tamamlanabilmesi için imar planının parselasyon planından önce onaylanarak yürürlüğe girmiş olması gerekmektedir [150], [52], [149], [147], [151].

Arazi tahsisi ve özel alanların korunması gibi konularda değerlendirmelerin yapılması ve önlemlerin alınması amacıyla, harita mühendisinin imar planlarının hazırlanmasına katılımı zorunludur [150]. Bu önlemlerle, uygulamaların imar planlarıyla uyumlu olması ve planların imar uygulamasıyla gerçekleştirilebilir olması sağlanmaktadır.

İmar uygulaması sistematik olarak gerçekleştirilmekte midir? Uygulama programı hazırlamak zorunlu mudur? Yaptırımlar tanımlı mıdır?

Almanya’da imar uygulaması, sistematik olarak gerçekleştirilmemektedir. Projeler, yasal olarak bağlayıcı olan arazi kullanım planlarının var olması durumunda uygulanmaktadır. Uygulamaların gerçekleştirilmediği durumlarda ise herhangi bir yaptırım söz konusu değildir [147].

Altyapı tesislerinin inşası ve maliyetleri uygulamalara dâhil midir?

Almanya’da altyapı tesislerinin inşası ve maliyetleri kısmen uygulama sürecine dâhildir. Altyapı tesislerinin konumlandığı alanlar için toprak kesintisi yapılarak, yalnızca arazi edinim maliyeti karşılanmaktadır. Altyapı tesisleri genellikle projelerin tamamlanmasından sonra geçen iki yıl içerisinde tamamlanmaktadır [58], [147]. Altyapı tesislerinin inşası, imar uygulamasıyla bedelsiz edinilen alan üzerinde gerçekleşmekte ve imar uygulaması sürecine paralel olarak başlatılmaktadır. Bu tesislerin gerçekleştirilmesiyle ilgili imar uygulaması haricindeki masraflar, belediye (en fazla % 10) ve malikler (en fazla % 90) tarafından karşılanmaktadır [147].

Sosyal konut üretiminde imar uygulaması kullanılmakta mıdır? Üretilen sosyal konut sayısı kaçtır?

Sosyal konut üretiminde, imar uygulaması kullanılmamaktadır. Almanya’da sosyal konut alanları, arazi kullanım planlarında tanımlı bir fonksiyon olmadığından, yalnızca uygulama haricinde yapılacak inşaat sözleşmeleriyle (development contracts) sağlanabilmektedir [147].

Projeleri yürüten bir gelişim ajansı var mıdır?

Almanya’da imar uygulamasının yürütülmesi, eyaletlerin farklı yasal düzenlemeleri ve kuralları olması sebebiyle değişiklik göstermektedir. Uygulamalar, genellikle bağımsız düzenleme kurulu ya da belediyeler tarafından yürütülmektedir [58], [147]. Düzenleme kurulu, belediye meclisinin ve yönetiminin emirlerine bağlı olmayan, bağımsız bir belediye organıdır. İmar uygulamasından önce, tüm eyalet hükümetlerinin yasal düzenlemeler yaparak özel düzenleme kurullarını oluşturması gerekmektedir. Ayrıca yapılan yasal düzenlemede kurulların toplanma esaslarının ve yetkilerinin de belirlenmesi gerekmektedir. Eyaletlerin yönetmeliklerine göre düzenleme kurulları; genellikle bir avukat, bir harita mühendisi, bir değerlendirme uzmanı ve yerel meclisten iki kişi olmak üzere

toplam 5 ya da 7 üyeden oluşmaktadır. Düzenleme kurulu, belediyelerin yetkisinde olan uygulamaların başlatılması kararı haricinde; proje alanının, dağıtım ölçütünün, arazi değerlerinin ve ödemelerin belirlenmesi gibi projelerin gerçekleştirilmesi için gerekli tüm kararları almaya yetkilidir. Kurul, tüm kararların hazırlandığı bir yönetim ofisi tarafından da desteklenmektedir. Düzenleme kurulu, arazi toplulaştırma kurumu veya kadaströ müdürlüğü gibi uygun diğer kurumlara görevlerini aktarabilmektedir (FAİK, m. 46/4). Kurul, devrettiği bu yetkiyi her zaman geri alabilmektedir. Düzenleme kurulunun aldığı kararlar, belediyelerin ilgili birimleri tarafından uygulanmaktadır. Belediyeler, kurul tarafından alınan kararları gerçekleştirmek için yeterli çalışan olmaması durumunda, arazi toplulaştırma dairesine ya da özel harita mühendislerine yetki verebilmektedir [148], [150], [149].

Uygulamalarda kullanılan dağıtım esasları nelerdir? Dağıtım esasının seçiminde kullanılan ölçütler nelerdir?

Almanya’da imar uygulaması, alan ya da değer esaslı olarak gerçekleştirilmektedir. Alan esaslı dağıtım (FAİK, m. 58), katılım parsellerinin alanlarının tüm alana olan oranı belirlenerek uygulanmaktadır. Değer esaslı dağıtım (FAİK, m. 57) ise, katılım parsellerinin düzenleme kararının verildiği tarih itibarıyla belirlenen piyasa değerlerinin, tüm alanın değerine olan oranları belirlenerek gerçekleştirilmektedir. Bu iki dağıtım esası haricinde, dağıtım, tüm katılanların anlaşması durumunda başka bir ölçüte göre de gerçekleştirilebilmektedir (FAİK, m. 56/2), [58], [147]. Özellikle son yıllarda inşaat sözleşmeleriyle dağıtım yöntemlerini birleştiren belediyelerin sayısı artmaktadır [150].

Tüm yöntemlerde, maliklere -olanaklar ölçüsünde-, katılım parselleriyle aynı konumda ve aynı değerde parsellerin tahsis edilmesi gerekmektedir. Aynı değerde tahsis yapılamadığı durumlarda, para denkleştirmesi yapılmaktadır. Para denkleştirmesi (FAİK, m 59/2), düzenleme planının (Türkiye’deki adıyla parselasyon planı) yapıldığı andaki piyasa değerine göre belirlenmektedir [149]. Bu sebeple, dağıtım esasının seçiminde dikkat edilen ana ölçüt, taşınmaz değerleridir. İmar uygulamasında alan esasının kullanılabilmesi için bölgedeki parsel değerlerinin ve parsellerin uygulama öncesi ile sonrası değer farklarının benzer olması gerekmektedir. Bu özelliklere sahip uygulama alanlarının az olması sebebiyle uygulamalar, genellikle değer esaslı olarak yürütülmektedir [58], [147].

Arsa politikası boyutu değerlendirmesi özet olarak Çizelge 4.28’de verilmiştir.

Çizelge 4.28 Arsa politikası boyutu Almanya değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EİU1	İmar uygulaması arsa politikalarında tanımlıdır.	2
EİU2	İmar uygulaması kapsamında arsa spekülasyonu, uygulama öncesi ve sonrası taşınmaz değerlerinin tespit edilmesi ve değer artışının kamuya döndürülmesiyle engellenmektedir.	2
EİU3	İmar uygulamasının başlatılması kentleşme göstergeleriyle ilişkili değildir. Yalnızca basitleştirilmiş imar uygulamaları yalın ve hızlıdır. Projeler süreleri birçok ölçüte göre değişebilmekte, fakat normal koşullarda en fazla üç yıl sürmektedir.	3
EİU4	İmar uygulaması üst ve alt kademede planlarla uyumludur. Üst kademede yasal olarak bağlayıcı olan arazi kullanım planları yer almakta ve alt kademede parselasyon planları imar uygulamasıyla üretilmektedir.	1
EİU5	İmar uygulaması sistematik olmayıp uygulama programı hazırlamak zorunlu değildir. Uygulamaların gerçekleştirilmediği durumlarda herhangi bir yaptırım bulunmamaktadır.	3
EİU6	Altyapı tesislerinin inşası ve maliyetleri imar uygulaması sürecine kısmen dâhildir. Bu alanların konumlandığı alanlar için toprak kesintisi yapılarak sadece arazi edinim maliyeti karşılanmaktadır.	3
EİU7	İmar uygulaması sosyal konut üretiminde kullanılmamaktadır.	3
EİU8	İmar uygulaması projelerini yürüten bağımsız bir düzenleme kurulu bulunmaktadır.	1
EİU9	İmar uygulamasında dağıtım; alan, değer ya da karma esaslara göre yapılabilir. Taşınmaz değerinin homojen olduğu ve değer değişiminin az olduğu proje alanlarında dağıtım esası alan; bunun haricinde değer olarak seçilmektedir.	1
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar, ülke uzmanlarınca yapılmıştır.		

Arsa politikası boyutu değerlendirmesi sonucunda 3, 5, 6 ve 7 no'lu en iyi uygulamaların Almanya'da sağlanamadığı tespit edilmiştir.

4.3.2.1.2 Yasal Boyut

Bu boyut altında yapılan irdelemeler, değerlendirme çatkısındaki sıralama esas alınarak maddeler halinde aşağıda verilmiştir.

İmar uygulaması yasal olarak tanımlı mıdır?

Almanya'da imar uygulaması, FAİK'te düzenlenmiş ve halen yürürlükte olan bu kanuna göre yürütülmektedir [149], [147].

Projelerin gerçekleştirdiği alanlar, uygulayıcıları ve finansal modelleri nelerdir?

Uygulamalar, belediyeler, düzenleme kurulları ve özel ofisler tarafından, farklı finansal modellerle, yasal olarak bağlayıcı olan arazi kullanım planlarında tanımlı tüm alanlarda yürütülebilmektedir [58], [147].

FAİK'te 1993 yılında yapılan değişiklikle, yerleşik alanlarda arazi kullanım planlarının olmaması durumunda da uygulanabilmektedir (FAİK m. 45), [147]. Ancak, sürecin

tamamlanabilmesi için imar planının, parselasyon planından (FAİK, m. 66/1) önce kesinleşerek yürürlüğe girmesi gerekmektedir.

Böylelikle, Almanya’da imar uygulaması, hem imar planının geçerli olduğu bölgelerde (FAİK, m. 30) hem de imar planı olmaksızın düzenli biçimde yapılaşmış mücavir alanlarda (FAİK, m. 34) uygulanabilmektedir [52], [149], [147].

İmar uygulamasında tekdüzelik sağlanmakta mıdır? Diğer yasalarla uyumlu mudur?

Almanya’da arsa düzenlemeleri gönüllü ya da zorunlu araçlarla gerçekleştirilmektedir. Zorunlu uygulama araçları; kamulaştırma, imar uygulaması ve sınır düzeltmesidir. Bu yöntemler birbirinin yerine alternatif olarak kullanılamamakta ve çoğu durumda, hukuki ve fiili şartlar imar uygulamasını gerektirmektedir [58], [150], [52]. Buna ek olarak Almanya’da imar uygulaması, tek bir yasaya bağlı olarak yürütülmektedir. Uygulamalar, diğer arazi edinim kanunlarıyla ve ilgili diğer tüm kanunlarla uyumludur. Böylelikle, imar uygulamasında tekdüzelik sağlanmaktadır [147].

Mülkiyetin devamlılığı yasalarla sağlanmakta mıdır?

Almanya’da imar uygulaması projelerinde mülkiyetin devamlılığı yasalarla sağlanmaktadır. Taşınmaz sahipleri, yasa güvencesiyle her zaman uygulama bölgesinde kalmaktadır. Uygulamaya katılan parseller, yapılan kesintiler sonrasında en az uygulama öncesindeki taşınmazlarına eş değerde ve şekilleri değiştirilmiş olarak sahiplerine dağıtılmaktadır [150], [151], [52], [147]. Böylelikle uygulamalarda, mülkiyetin devamlılığı ve taşınmaz değerlerinin korunumu sağlanmaktadır.

Uygulamaya katılmak istemeyen ya da katılması durumunda zarar edecek malikler için çözüm seçenekleri var mıdır? Varsa, nelerdir?

Almanya’da, imar uygulaması projelerine katılmak istemeyen ya da katılması durumunda zarar edecek malikler için çözüm seçenekleri kısıtlıdır. Taşınmaz sahipleri, uygulamaya katılmak istemezlerse taşınmazlarını proje dışında var olan bir parselle değiştirmek ya da satmak zorundadırlar [151], [147].

Maliklerin kabul edilebilir bir sebeple, proje bölgesi dışında bir parsel talep etmesi durumunda dağıtım, proje dışındaki bir taşınmaza da yapılabilir. Ancak, bu durumun gerçekleşebilmesi için, projedeki diğer maliklerin aleyhine bir durum olmaması

ve uygulayıcı idarenin proje alanı dışında bu amaçla kullanılabilecek bir taşınmazının olması gerekmektedir [147].

Uygulama öncesinde mülkiyetle ilgili sorunlar, projelerin gecikmesine sebep olmakta mıdır?

Uygulama öncesinde mülkiyetle ilgili var olan sorunlar, uygulamanın gecikmesine sebep olabilmektedir [147].

Hisseli mülkiyetin bağımsız mülkiyete dönüşümü mümkün müdür? Mümkünse ölçütler nelerdir?

Hisseli mülkiyetin bağımsız mülkiyete dönüşümü, düzenlemenin amacına uygun olması ve maliklerin onayının alınması durumunda gerçekleştirilebilmektedir (FAİK, m. 62). Bu işlem için, mülkiyete ait hisse oranlarının bilinmesi gerekmektedir [147], [149]. Ortak mülkiyetin sonlandırılması durumunda, katılan parselin üzerindeki rehin hakları ve aynı yükümlülükler tahsis edilecek taşınmazlara aktarılabilmektedir (FAİK M. 62/3).

İmar uygulamasıyla ilgili teknik işlem ve süreçlerde standartlar belirlenmiş midir?

İmar uygulaması FAİK'te tanımlanmıştır. İmar uygulaması kapsamındaki tüm teknik işlem ve süreçlerde standartlar, bu yasada ve bu yasanın atıfta bulunduğu diğer yasalarda tanımlıdır [147].

Dağıtım sonrası değer farkları tespit ve tazmin edilmekte midir? Ediliyorsa, işlem nasıl yürütülmektedir?

İmar uygulamasında dağıtım sonrası değer farkları, tespit ve tazmin edilmektedir. Katılan maliklere -olanaklar ölçüsünde- katılım parselleriyle aynı konumda ve aynı değerde parsellerin tahsis edilmesi gerekmektedir. Maliklere, katılan parsellerle aynı değerde tahsis yapılamaması durumunda, dağıtım sonrası değer farkları tespit edilerek para denkleştirmesi yapılmaktadır. Para denkleştirmesi (FAİK, m 59), düzenleme planının yapıldığı tarihteki piyasa değerine göre belirlenmektedir [150], [52], [149], [147]. Dağıtımda maliklere para, düzenleme bölgesi dışında taşınmaz mal, düzenleme bölgesi içinde ya da dışında bir taşınmaz malda ortak mülkiyet, taşınmaz mal benzeri hak, kat mülkiyeti kanununa göre hak ya da diğer aynı haklar verilebilmektedir. Ancak, bu şekilde yapılacak dağıtımlarda, maliklerin onaylarının alınması gerekmektedir (FAİK, m 59/4).

Yasal boyut değerlendirmesi özet olarak Çizelge 4.29'da verilmiştir.

Çizelge 4.29 Yasal boyut Almanya değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EİU10	İmar uygulaması Federal Alman İmar Kanunu'nda tanımlıdır.	1
EİU11.	İmar uygulaması, imar planının geçerli olduğu ya da olacağı, ilk defa uygulama yapılacak ya da önceden uygulama yapılan yapılaşmış alanlarda, farklı finansal modellerle, belediyeler ve bağımsız düzenleme kurullarınca yürütülebilmektedir.	1
EİU12	İmar uygulamasında tekdüzelik ve diğer arazi edinim kanunlarıyla uyum sağlanmaktadır.	1
EİU13	İmar uygulaması kapsamında mülkiyetin devamlılığı ve taşınmaz değerlerinin korunumu yasal olarak sağlanmaktadır.	1
EİU14	İmar uygulamasına katılmak istemeyen malikler taşınmazlarını satmak ya da proje dışında var olan bir parselle değiştirmek zorundadır.	2
EİU15	İmar uygulaması öncesinde mülkiyetle ilgili var olan sorunlar, uygulamanın gecikmesine sebep olabilmektedir.	2
EİU16	İmar uygulamasında hisseli mülkiyetin bağımsız mülkiyete dönüşümü; düzenlemenin amacına uygun olması ve maliklerin onayının alınması durumunda yapılabilmektedir.	1
EİU17	İmar uygulamasında tüm teknik işlemlerde ve uygulama süreçlerinde standartlar, Federal Alman İmar Kanununda ve ilgili diğer kanunlarda tanımlıdır.	1
EİU18	İmar uygulamasında değer farkları tespit edilerek tazmin edilmektedir. Bu kapsamda düzenleme planının yapıldığı andaki piyasa değeri esas alınarak para ödemesiyle denkleştirme yapılmaktadır.	1
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlama ülke uzmanlarınca yapılmıştır.		

Yasal boyut değerlendirmesi sonucunda tüm en iyi uygulamaların Almanya'da tam ya da kısmen sağlandığı tespit edilmiştir.

4.3.2.1.3 Finansal Boyut

Finansal boyut Almanya değerlendirmesi, değerlendirme çatkısındaki sıralama esas alınarak maddeler halinde aşağıda verilmiştir.

Maliyet karşılama yöntemleri nelerdir? Maliyetin karşılanma oranı en az, ortalama ve en fazla yüzde kaçtır?

Almanya'da imar uygulamasında maliyetin karşılanması için toprak kesintisi, rezerv alan üretimi gibi maliyet karşılama yöntemleri ve değer kazanımı kullanılmaktadır.

Donatı alanlarının ve yerel altyapı tesislerinin gerçekleştirilmesi için gerekli alan, toprak kesintisi yapılarak belediyeye bedelsiz olarak aktarılmaktadır (FAİK, Md. 55). Uygulamalarda donatı alanları ve yerel altyapı tesisleri için gerekli toprak miktarından daha fazla kesinti yapılarak rezerv alan oluşturulmaktadır. Rezerv alan, belediye tarafından masrafların karşılanması amacıyla satılmakta ya da belediyenin farklı amaçları doğrultusunda kullanılabilmektedir. Maliyetin karşılanması amacıyla değer artışının belediye tarafından kazanımı, alan ya da değer olarak sağlanabilmektedir. Değer kazanımıyla uygulamanın yürütülmesi ile ilgili yönetsel masraflarının tamamı ve işlem

masraflarının bir kısmı karşılanmaktadır (FAİK, Md. 78). Uygulama masrafların karşılanmasında, maliyet karşılama yöntemleri ile belediye tarafından edinilen değer kazanımı genellikle yeterli olmaktadır. Ancak, uygulamalarda değer artışının yeterli olmaması durumunda bu masraflar, belediye bütçesiyle karşılanmaktadır [52], [149], [147].

Projelerde maliyet karşılama oranları; ortaya çıkan değer artışı, toplam maliyet tutarı, uygulamadaki parsel sayısı ve proje amacı gibi etmenlere göre değişkenlik göstermektedir [147].

Değer kazanım yöntemleri nelerdir? Değer kazanım oranları en az, ortalama ve en fazla yüzde kaçtır?

Almanya'da imar uygulamasıyla oluşan değer artışının kamu tarafından kazanımı mümkündür. Değer artışı, taşınmazlara ait girdi ve çıktı değerlerinin tespit edilmesiyle belirlenmektedir. Uygulamanın resmi olarak başlamasından tamamlanmasına kadar geçen süreçte oluşan değer artışının tamamı, para ya da alan olarak taşınmaz maliklerinden alınmaktadır. Başka bir deyişle, uygulama sonunda tahsis edilecek parselin değeri, uygulama başlangıcında her parsel için tespit edilen değere eşit olmalıdır [147], [151]. İlk kez imara açılan taşınmazların yer aldığı uygulamalarda katılım parselleri, ham imar toprağının özelliklerine göre değerlendirilir. Böylece, planlamaya bağlı değer artışlarının maliklerde kalması ve arsa düzenlemesine bağlı değer artışlarının kamuya döndürülmesi sağlanmaktadır [149]. Diğer bir deyişle, ilk kez arazi kullanım planında yer alan bir taşınmazda, imar uygulamasının başlamasına kadar geçen süreçte gerçekleşen değer artışı, taşınmaz sahibi tarafından; düzenleme sürecinde gerçekleşen değer artışı ise uygulayıcı idare tarafından edinilmektedir. Bu sebeple, projelerde değer kazanım oranı, düzenleme ile oluşan değer artışının (Umlegungsvorteil) tamamını kapsamaktadır [52], [150], [147]. Kazanılan bu değer, genellikle bedelsiz toprak kesintisiyle karşılanamayan alanların edinilmesi ya da belediyenin sorumluluğundaki masrafların karşılanması gibi amaçlarla, imar uygulamasında kullanılmaktadır [58].

Proje masraflarını karşılayan aktörler ve masrafların karşılanma oranı en az, ortalama ve en fazla yüzde kaçtır?

Almanya'da imar uygulamasında ortaya çıkan masraflar belediye ile malikler arasında paylaştırılmaktadır. Maliklerin proje masraflarına katkıları kapsamında; uygulamada donatı ve altyapı tesislerinin gerçekleştirilmesi için gereken alan, maliklerden toprak

kesintisi yapılarak belediyeye bedelsiz olarak aktarılmaktadır (FAİK, Md. 55). Böylelikle bu alanların inşası imar uygulamasına dâhil olmasa da imar uygulamasıyla bedelsiz edinilen alan üzerinde gerçekleşmektedir. Bu alanların inşasında ortaya çıkan masraflar ise belediye (en fazla % 10'u) ve malikler (en fazla % 90'ı) tarafından karşılanmaktadır. Yerel altyapı tesislerinin gerçekleştirilmesiyle ilgili detaylar, FAİK'in 6'ncı maddesinde verilmiştir. Maliklerden donatı alanları ve altyapı tesisleri için yapılan kesintiye ek olarak bu alanlar için gereken toprak miktarından daha fazla kesinti yapılarak rezerv alan oluşturulmaktadır. Rezerv alan belediye tarafından uygulama masrafların karşılanması amacıyla satılmakta ya da farklı amaçlarla kullanılabilir [52], [149], [147]. Belediyenin proje masraflarına katkıları kapsamında; uygulamanın yürütülmesi ile ilgili yöntemsel masraflarının tamamı ve işlem masraflarının bir kısmı belediye tarafından edinilen değer kazanımıyla karşılanmaktadır (FAİK, Md. 78). Devletin proje masraflarına katkıları kapsamında ise maliklerin, noter işlemleri, kadastral ölçümler, tapu kayıtlarının yeniden düzenlenmesi ve tapu harçları gibi masraflardan muaf tutulmasıyla devletin uygulama masraflarını paylaşımı sağlanmaktadır [150]. Uygulamada teknik altyapı kurumlarına ya da belediyeye ait bir parselin uygulamaya dâhil edilmesi durumunda, bu kurumlara parsellerinin karşılığı kadar para ödenmektedir (FAİK M. 55/3). Böylelikle, imar uygulamasında kamu arazilerinin bedelsiz kullanımı engellenmektedir. Son olarak uygulamalarda maliyet karşılama ve değer kazanımının proje masraflarının karşılanmasında yeterli olmaması durumunda uygulama masrafları belediye bütçesiyle karşılanmaktadır [52], [149], [147]. Projelerde aktörlerin maliyet karşılama oranları; ortaya çıkan değer artışı, toplam maliyet tutarı, uygulamadaki parsel sayısı ve proje amacı gibi etmenlere göre değişkenlik göstermektedir [147].

Projelerin finansmanında düşük faizli kredi olanağı bulunmakta mıdır?

Uygulamalar, çoğunlukla kendi kendini finanse etmektedir. Bu sebeple, uygulamalarda düşük faizli kredi olanaklarına gerek duyulmamaktadır [147].

Projelere sağlanan maddi destekler nelerdir?

Uygulamalar, çoğunlukla kendi kendini finanse etmektedir. Bu sebeple, uygulama haricindeki maddi desteklere gerek duyulmamaktadır [147]. Bu kapsamda var olan tek destek, maliklerin; noter işlemleri, kadastral ölçümler, tapu kayıtlarının yeniden düzenlenmesi ve tapu harçları gibi masraflardan muaf tutulmasıyla devletin uygulama masraflarını paylaşmasıdır [150].

Finansal boyuta ait değerlendirme özet olarak Çizelge 4.30'da verilmiştir.

Çizelge 4.30 Finansal boyut Almanya değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EİU19	İmar uygulamasında kullanılan maliyet karşılama yöntemleri; bedelsiz toprak kesintisi, rezerv alan ve değer kazanımıdır. Maliyet karşılama oranı birçok etmene göre değişebilmektedir.	1
EİU20	İmar uygulamasında değer kazanımı; taşınmazlara ait girdi ve çıktı değerlerin tespit edilmesiyle hesaplanan değer artışının, belediye tarafından kazanımıyla sağlanmaktadır. Oran, her zaman % 100'dür.	1
EİU21	İmar uygulamasında masraflar belediye ve malikler arasında paylaştırılmaktadır. Maliyet karşılama oranları birçok etmene göre değişebilmektedir.	2
EİU22	Almanyada imar uygulaması kendi kendini finansa edebilir olduğundan, düşük faizli kredi olanaklarına gerek duyulmamaktadır.	1
EİU23	Almanyada imar uygulaması kendi kendini finansa edebilir olduğundan, farklı maddi desteklere gerek duyulmamaktadır.	1
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar, ülke uzmanlarınca yapılmıştır.		

Finansal boyut değerlendirmesi sonucunda tüm en iyi uygulamaların Almanya'da tam ya da kısmen sağlandığı tespit edilmiştir.

4.3.2.1.4 Sosyal Boyut

Bu boyut altında yapılan irdelemeler değerlendirme çatkısındaki sıralama esas alınarak maddeler halinde aşağıda verilmiştir.

Projelerde katılımcılık sağlanmakta mıdır? Katılımcılığın sağlanma şekli ve etkinliği nasıldır?

Projelerde, tüm maliklerin erken, aktif ve doğrudan katılımı yasa ile sağlanmaktadır [147]. Uygulamalarda, maliklerin talepleri dikkate alındığında, farklı çözüm seçenekleri ortaya çıkmaktadır. Bu sebeple çoğu karar, tüm maliklerin anlaşmasıyla alınmaktadır [151].

Uygulamalardaki en önemli kararlarda doğrudan katılımcılık özellikle sağlanmaktadır. Örneğin; uygulamalar, düzenleme kurulu tarafından, maliklerle yapılacak görüşmeden sonra verilecek kararla başlatılmaktadır (FAİK, m. 47). Proje sonunda üretilen parselasyon planı, belediye tarafından maliklerle yapılacak görüşmelerden sonra verilecek kararla hazırlanmaktadır (FAİK, m. 66/1). Böylelikle, uygulamaların başlatılması, dağıtım ve parselasyon gibi önemli kararlar tüm maliklerin katılımıyla alınmaktadır [150], [149], [147].

Uygulamalar şeffaf mıdır? Kapalı ya da şeffaf olmayan işlemler nelerdir?

Uygulamalar, taşınmaz sahiplerinin özel verilerinin paylaşılması koşuluyla şeffaftır [147]. Uygulamaların şeffaf olması, yasa ile de korunmaktadır. Bu kapsamda FAİK'te düzenleme planının, düzenlemeyle haklı bir ilişkisi bulunan herkes tarafından görülebileceği ve haklı bir çıkarı olan herkesin bu planı inceleyebileceği (Madde 69); düzenlemeye katılanlara, düzenleme planından ve gerçekleşecek değişikliklerden haklarını ilgilendiren bir kopya verilebileceği (Madde 70); düzenlemelerin yürütülmesinden sorumlu olan düzenleme kurulunun, düzenleme planının ne zaman kesinleştiğini yerel olarak alışılmış araçlarla duyurması gerektiği (madde 71) belirtilmiştir.

Eşitliği sorgulayan bir sistem var mıdır? Proje gelirleri ve masrafları nasıl hesaplanmakta ve dağıtılmaktadır?

Uygulamalarda eşitlik, para denkleştirmesiyle sağlanmaktadır. Uygulama kapsamında oluşan değer artışı, uygulama sonunda tahsis edilen parsel büyüklüğüne bağlı olarak, alan ya da değer olarak belediye tarafından edinilmektedir. Maliyetler ise birim alana düşen tutar (€/m²) olarak hesaplanmaktadır [147].

Kamu tarafından, taşınmaz sahiplerince yürütülen projelere sağlanan destekler ve yardımlar nelerdir?

Maliklerce yürütülen projelere; belediye tarafından teknik destek, devlet tarafından harç ve vergi muafiyeti sağlanmaktadır. Devlet desteği kapsamında taşınmaz sahipleri, noter işlemleri, kadastral ölçümler, tapu kayıtlarının yeniden düzenlenmesi ve tapu harçları gibi masraflardan muaf tutulmaktadır [150].

Projeler maliklere detaylı olarak anlatılmakta mıdır?

Almanya'da projeler, imar uygulamasının farklı süreçlerinde maliklere detaylı olarak anlatılmaktadır. Malikler, projedeki hakları bakımından açıkça bilgilendirilmektedir [147]. Köktürk ve Köktürk [149] tarafından da belirtildiği üzere; uygulamalar, maliklerle yapılacak görüşmeden sonra verilecek kararla düzenleme kurulu tarafından başlatılmaktadır (FAİK, m. 47). Bu kararda düzenleme bölgesinin (FAİK, m. 52) sınırı, karar metninden ve özet haritadan açıkça anlaşılabilir. Düzenlemeyle ilgisi olan herkes, parselinin düzenleme alanında kalıp kalmadığını hemen anlayabilmeli ve düzenleme kararı, belediyece yerel olarak alışılmış biçimde duyurulmalıdır (FAİK, m.

50). Düzenleme kararının duyurulması, tapu kütüğünde kayıtlı olmayan fakat uygulamalara katılım olanağı sağlayan hakların (kullanım hakkı, üst hakkı, uzun dönem kiralama vb.) bir ay içinde düzenleme kuruluna bildirilmesi çağrısını da içermelidir.

Proje sonunda üretilen düzenleme planı, belediye tarafından, maliklerle yapılacak görüşmelerden sonra verilecek kararla hazırlanmaktadır (FAİK, m. 66). Bu plan, düzenleme bölgesinin yeni durumunu çizim olarak betimleyen düzenleme haritasından ve düzenleme cetvelinden oluşmaktadır (FAİK, m. 67). Uygulamaların gerçekleştirilmesinden sorumlu olan düzenleme kurulu, düzenleme planının ne zaman kesinleştiğini yerel olarak alışılmış araçlarla duyurmalıdır (FAİK, m. 71). Duyuruda, düzenleme planının, düzenlemeyle haklı bir ilişkisi bulunan herkes tarafından görülebileceği özellikle belirtilir. Haklı bir çıkarı olan herkes düzenleme planını inceleyebilir (FAİK, m. 69) ve düzenlemeye katılanlara, düzenleme planından haklarını ilgilendiren bir kopya verilebilir (FAİK, m. 70).

Sosyal boyut değerlendirmesi özet olarak Çizelge 4.31’de verilmiştir.

Çizelge 4.31 Sosyal boyut Almanya değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EIU24	İmar uygulamasında maliklerin erken, aktif ve doğrudan katılımı yasa ile sağlanmaktadır.	1
EIU25	İmar uygulamasında şeffaflık, maliklerin özel verileri paylaşılmamak koşuluyla yasa ile sağlanmaktadır.	1
EIU26	İmar uygulamasının dağıtım aşamasında eşitlik para denkleştirmesiyle sağlanmaktadır. Malikler düzenlemeyle kar ya da zarar etmemektedir. Masraflar birim alana düşen tutar (€/m ²) olarak hesaplanmaktadır.	1
EIU27	Maliklerce yürütülen projelere yalnızca belediye tarafından teknik destek verilmekte, devlet tarafından harç ve vergi muafiyeti sağlanmaktadır.	3
EIU28	Projeler, maliklere detaylı olarak anlatılmaktadır. Malikler, mülkiyet hakları bakımından açıkça bilgilendirilmektedir.	1
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar, ülke uzmanlarınca yapılmıştır.		

Sosyal boyut değerlendirmesi sonucunda 27 no’lu en iyi uygulama haricinde tüm en iyi uygulamaların Almanya’da tam olarak sağlandığı tespit edilmiştir.

4.3.2.2 Yönetim ve Operasyon Düzeyi

Alman imar uygulamasının yönetim ve operasyon düzeyi değerlendirmesi, proje yönetim boyutu ve teknik esaslar boyutu altında irdelenmiştir.

4.3.2.2.1 Proje Yönetimi Boyutu

Bu boyut altında yapılan incelemeler, değerlendirme çatkısındaki sıralama esas alınarak maddeler halinde aşağıda verilmiştir.

Yeterli teknik personele ve kaynaklara sahip olan uygulayıcı idareler, tüm uygulayıcı idarelerin yüzde kaçını oluşturmaktadır?

Yeterli teknik personel, her belediyede sağlanamamaktadır. Özellikle, küçük şehirlerde teknik personel bulunmamaktadır [147]. Bu durumda belediyeler, uygulamaların gerçekleştirilmesi için arazi toplulaştırma dairesine ya da özel harita mühendislerine yetki verebilmektedir [148].

Sürekli bir eğitim sistemi var mıdır? Varsa, uygulayıcı idarelerin yüzde kaçını kapsamaktadır?

İmar uygulaması kapsamında hizmet içi eğitim olanağı bulunmamaktadır. Ancak, göreve yeni başlayanlar, projelerde deneyimli personellerle beraber çalışmaktadır [147]. İmar uygulaması alanında çalışanların meslekî gelişimini amaçlayan birçok seminer düzenlenmektedir. Bu kapsamda çok sayıda devlet enstitüsü ve özel eğitim kurumu bulunmaktadır [55].

Projeler arasında iletişim, koordinasyon, deneyim ve bilgi paylaşımının sağlanabildiği bir yapı var mıdır?

Deneyim ve bilgi paylaşımı, çalıştay ve çalışma grupları gibi birçok farklı platformda sağlanabilmektedir [147]. Proje yönetimi boyutu değerlendirmesi özet olarak Çizelge 4.32’te verilmiştir.

Çizelge 4.32 Proje yönetimi boyutu Almanya değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EİU29	Özellikle küçük belediyelerde imar uygulamasını gerçekleştirmek üzere yeterli sayıda teknik personel bulunmamaktadır.	3
EİU30	İmar uygulamasında hizmet içi eğitim olanağı bulunmamaktadır.	3
EİU31	İmar uygulamasında bilgi paylaşımı, çalıştaylar ve çalışma grupları gibi platformlarda sağlanmaktadır.	1
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar, ülke uzmanlarınca yapılmıştır.		

Proje yönetimi boyutu değerlendirmesi sonucunda 29 ve 30 no’lu en iyi uygulamanın Almanya’da sağlanamadığı tespit edilmiştir.

4.3.2.2.2 Teknik Esaslar Boyutu

Bu boyut altında yapılan irdelemeler değerlendirme çatkısındaki sıralama esas alınarak maddeler halinde aşağıda verilmiştir.

Proje alanın uygunluğu araştırılmakta mıdır? Araştırılıyorsa, kullanılan ölçütler nelerdir?

Uygulama öncesinde proje alanlarının uygunluğu her zaman araştırılmaktadır. Yapılan bu araştırmada en önemli ölçüt cadde, sokak, yaya ve iskân bölgesi yolu, meydanlar, toplayıcı yollar için yerel trafik alanları, otopark yerleri, yeşil alanlar ve çocuk oyun yerleri gibi yerel altyapı tesisleri (FAİK Md. 55, 2. paragraf) ile uygulama imar planına göre kamusal amaçlar için kullanımı belirlenen diğer alanlar (FAİK Md. 55, 5. paragraf) için gereken toprak miktarının hesaplanmasıdır. Gereken toprak miktarının çok fazla olması durumunda, imar uygulamasının gerçekleşmesi imkânsız hale gelebilmektedir. Bu ölçütlere ek olarak proje alanındaki malik sayısı, üretilebilecek parsel sayısı ve değer artışı gibi birçok etmen incelenmektedir [147].

Projelerin uygulama zamanlaması için tanımlı ölçütler var mıdır? Varsa, nelerdir?

Projelerin uygulama zamanlaması için tanımlı ölçütler bulunmamaktadır [147].

Uygulama alanı büyüklüğü için başarılı olarak kabul edilen bir büyüklük var mıdır? Varsa, bu oranın projelerde uygulanan ortalama alan büyüklüğüne oranı nedir?

Almanya'da imar uygulaması projelerinde, başarılı olarak kabul edilen alansal bir büyüklük bulunmamaktadır. Proje alanının büyüklüğü, yasal olarak bağlayıcı arazi kullanım planına bağlı olup ortalama ya da en fazla alan büyüklüğü bulunmamaktadır [147].

İmar uygulamasından sonra oluşan parseller, kentsel gelişimi ekonomik olarak en iyi şekilde sağlayabilecek büyüklüğe ve şekle sahip midir?

İmar uygulamasıyla oluşan parseller, plan esasları doğrultusunda, kentsel gelişimi ekonomik açıdan en iyi şekilde sağlayabilecek büyüklüğe ve şekle sahiptirler. Uygulama sonrasında parseller, yasal olarak bağlayıcı arazi kullanım planlarını gerçekleştirebilecek şekillere sahiptirler [147].

Dağıtımda uygulanan standart işlem adımları ve karar için kullanılan ölçütler nelerdir?

Almanya’da imar uygulaması, alan ya da değer esaslı olarak gerçekleştirilebilmektedir. Alan esaslı dağıtım (FAİK, m. 58), her bir parselin katılım alanının tüm alana olan oranları belirlenerek uygulanmaktadır. Dağıtım esasının alan olması durumunda, ilk kez gerçekleştirilen uygulamalarda, kesinti oranı % 30’dur. Daha önce imar uygulamasıyla ya da diğer yöntemlerle kentsel hale gelen alanlarda ise bu oran % 10’dur. Değer esaslı dağıtımda (FAİK, m. 57) ise düzenleme kararının verildiği tarih esas alınarak katılım parsellerinin değeri tespit edilmektedir. Dağıtım, her bir parselin tespit edilen piyasa değerinin, tüm alanın değerine olan oranı belirlenerek gerçekleştirilmektedir. Bu iki esas haricinde, tüm katılanların anlaşmasıyla dağıtım, farklı bir esasa göre de gerçekleştirilebilmektedir (FAİK, m. 56).

Tüm dağıtım yöntemlerinde, katılan maliklere, arsa düzenlemesinin amacına uygun, olanaklar ölçüsünde katılan parsellerle aynı konumda ve aynı değerde parsellerin tahsis edilmesi gerekmektedir. Aynı değerdeki parsellerin tahsis edilemediği durumlarda, para denkleştirmesi yapılmaktadır. Para denkleştirmesi (FAİK, m 59), düzenleme planının yapıldığı tarihteki piyasa değerine göre belirlenmektedir [149]. Dağıtım esasının seçiminde temel ölçüt, taşınmaz değerleridir. İmar uygulamasında alan esasının kullanılabilmesi için, tüm düzenleme bölgesindeki parsellerin benzer birim değerlere sahip olması ve düzenlemeyle ortaya çıkan değer artışının düşük olması gerekmektedir. Bu özelliklere sahip uygulama alanlarının az olması sebebiyle uygulamalar, genellikle değer esaslı olarak yürütülmektedir [58], [150], [52], [147].

Kullanılan değerlendirme yöntemleri nelerdir? Doğrulukları denetlenmekte midir?

Almanya’da imar uygulamasındaki değerlendirme işlemlerinde, genellikle karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır. Değerleme işlemleriyle ilgili esaslar, FAİK’te (3. kısım, 1. bölümünde, 192 ile 199 maddeleri arasında) açıklanmıştır. Buna ek olarak, değerlendirme işlemlerinin belirli ilkeler çerçevesinde ve uygun verilerle yürütülmesi için, 1972 yılında Gayrimenkul Piyasa Değerinin Belirlenmesi Hakkında Esaslar Yönetmeliği (Ordinance on Principles for Assessing the Market Value of Real Estate) çıkarılmıştır [58], [149], [147]. Değerleme işlemlerinde, taşınmazlara ait girdi ve çıktı değerleri, değerlendirme uzmanlarından oluşan bir kurul tarafından belirlenmektedir. Uygulamalarda, taşınmazların bütünleyici parçaları olmaksızın yalnızca toprak değerleri belirlenir.

Parseller yapılı ise, yapısız olmaları durumunda sahip olacakları değerler esas alınır. Toprak değerleri, karşılaştırma yöntemine göre hesaplanmaktadır. Yöntemde kullanılan değerlendirme günü, düzenleme kararının verildiği gündür (FAİK, m. 194). Uygun karşılaştırma örneklerinin bulunmadığı durumlarda, düzenleme ile ortaya çıkan değer artışı, tımdengelim yoluyla da saptanabilir. Katılım parsellerinin değerlemesinde, uygulanan imar planının notları ve kararları ayrıca gözetilmez. Tahsis parsellerinin değerlemesinde ise; uygulanan imar planının notları ve kararları, parselasyon planına göre oluşturulan yeni parsellerin özellikleri, durumları ve konumları göz önünde tutulur. Uygulamalarda kullanılan taşınmaz değerleri, altyapı harçları alınmamış piyasa değerlerini yansıtmalıdır. Değer haritaları ise yerel altyapı harçlarının ödenmesinden sonraki taşınmaz değerlerini esas almaktadır. Bu sebeple, imar uygulaması kapsamındaki değerlendirme işlemlerinde, değer haritaları kullanılamamaktadır [149], [147]. İmar uygulamasında yer alan belediyeler, taşınmaz değerini ve uygulamadaki değer değişimini belirlerken piyasa değerini kullanmak zorundadır.

Almanya’da, 1960 yılından beri, taşınmaz değerlemesi yapmak üzere özel kurullar bulunmaktadır. Bu kurullar, yetkili oldukları bölgelerde gerçekleşen tüm satışlara ait sözleşmeleri alarak, satış fiyatlarına sahip olmaktadır. Kurullar, güncel satış değerlerini toplamak, analiz etmek ve karşılaştırmakla yükümlüdürler. Bu önlemler, satış fiyatlarının uzmanlarca analizini içerse de, taşınmazların toprak değerlerinin ilk satış değerlerini belirlemede tek başına yetersizdir. Bu sebeple; (1) arazi piyasasındaki dalgalanmaları tanımlamak üzere satış fiyatlarının analiziyle üretilen indeksler (arazi değer indeksi), (2) farklı yapılanma koşullarına sahip parsellerin karşılaştırılmasında kullanılmak üzere katsayılar ve (3) anormal satış fiyatlarını elemek üzere dağılım aralığı da dikkate alınmaktadır. Değerleme kurulu, piyasa değerini belirlerken en az üç uzmanla beraber çalışmaktadır. Uzmanların hazırladığı bilirkişi raporları, bağlayıcı olmasa da genellikle kabul edilmektedir. Değerleme kurulu, kamusal bilgi (public information) haline gelecek olan ortalama konum değerlerini, periyodik (en az her iki yılda bir) olarak belirlemek zorundadır. Alınan bu önlemlerle, parsel değerlerinin daha sağlıklı bir şekilde tespit edilmesi mümkün olmaktadır [58] (s. 177).

Yönetim ve operasyon düzeyi değerlendirmesi özet olarak Çizelge 4.33’de verilmiştir.

Çizelge 4.33 Teknik esaslar boyutu Almanya değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EIU32	İmar uygulamasında proje alanın uygunluğu kapsamında altyapı tesisleri için gerekli toprak miktarı, malik sayısı, üretilebilecek parsel sayısı, değer artışı vb. incelenmektedir.	1
EIU33	Projelerin uygulama zamanlaması için herhangi bir ölçüt bulunmamaktadır.	3
EIU34	İmar uygulamasında başarılı olarak kabul edilmiş bir ortalama proje alan büyüklüğü bulunmamaktadır.	2
EIU35	İmar uygulamasından sonra oluşan parseller, plan esasları doğrultusunda kentsel gelişimi ekonomik olarak en iyi şekilde sağlayabilecek büyüklüklere ve şekillere sahiptir.	1
EIU36	İmar uygulamasında dağıtım, parsellerin girdi alanlarının/değerlerinin, projenin toplam alanına/değerine olan oranıyla yapılmaktadır. Dağıtım esası, proje alanındaki taşınmaz değerlerinin değişim özelliklerine göre belirlenmektedir.	1
EIU37	İmar uygulamasında gerçekleştirilen değerlendirme işlemlerinde genellikle karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır. Değerleme işlemleri için yasal altlık ve kontrol önlemleri oluşturulmuştur.	1
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar, ülke uzmanlarınca yapılmıştır.		

Teknik esaslar boyutu değerlendirme sonucunda 33 no'lu en iyi uygulama haricinde tüm en iyi uygulamaların Almanya'da sağlandığı tespit edilmiştir.

4.3.2.3 Dış Etmenler Düzeyi

Dış etmenler düzeyi altında yapılan değerlendirme aşağıda incelenmiştir.

Yıllık çalıştay, seminer, vb. sayısı

İmar uygulamasında, sürekli eğitim sağlanması için atölye çalışmaları ve seminerler gibi faaliyetler bulunmaktadır. Ancak, bu kapsamda herhangi bir sayısal veri bulunmamaktadır [147].

Araştırma projesi ve ilgili enstitü sayısı

İmar uygulaması kapsamında uygulamanın farklı amaçlarla ve yeni yöntemlerle uygulanmasını araştıran projeler bulunmaktadır. Ancak, bu kapsamda herhangi bir sayısal veri bulunmamaktadır. Uygulamayla ilgili yeni deneyimlerin karşılıklı değişimi, üniversitelerde çalışan araştırmacıların çalışma gruplarına ve çalıştaylara katılımıyla sağlanmaktadır [147].

CBS kullanımı sağlanmakta mıdır? Uygulamaların hangi aşamalarında ve nasıl sağlanmaktadır?

İmar uygulamasında CBS'nin doğrudan kullanımı bulunmamaktadır. İmar uygulaması, ilgili verilerin tutulduğu veri tabanlarıyla bütünleşmemiştir [147].

Planlama ve değerleme gibi alanlarda kullanılan veri kalitesi ne düzeydedir?

Almanya’da imar uygulamasında kullanılan veriler, yeterli kaliteye sahiptir. Uygulamalarda, bu konuda herhangi bir sorun yaşanmamaktadır [147].

Kadastral verilerin kalitesi nasıldır?

Kadastro kayıtları yeterli kalitede olup uygulamalarda herhangi bir sorun yaşanmamaktadır [147].

Politik kaygılar, imar uygulamalarını etkilemekte midir? Önlem alınmış mıdır?

Siyasi konuların ve politik kaygıların, imar uygulamasının altlığı olan yasal olarak bağlayıcı arazi kullanım planlarını etkileyebilmesi mümkündür. Ancak, planların kabul edilip yürürlüğe girmesinden sonra, politik kaygıların uygulamaları etkilemesi imkânsızdır [147].

Dış etmenler düzeyi değerlendirmesi özet olarak Çizelge 4.34’de verilmiştir.

Çizelge 4.34 Dış etmenler düzeyi Almanya değerlendirmesi

Boyut	EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
Kapasite Geliştirme	EİU38	İmar uygulamasında sürekli eğitim; atölye çalışması, seminer vb. ile sağlanmakta, yıllık sayılarına dair veri bulunmamaktadır.	1
ARGE	EİU39	Araştırmacılar imar uygulaması sistemine çalışma gruplarına ve çalıştaylara katılarak dâhil olmaktadır. Araştırma projesi sayısına dair veri bulunmamaktadır.	1
Teknoloji	EİU40	İmar uygulamasında CBS’nin doğrudan kullanımı yoktur.	3
Veri Kalitesi	EİU41	İmar uygulamasında kullanılan veriler yeterli kaliteye sahip olup uygulamalarda herhangi bir sorun yaşanmamaktadır.	1
	EİU42	İmar uygulamasında kullanılan kadastro kayıtları yeterli kalitede olup uygulamalarda herhangi bir sorun yaşanmamaktadır.	1
Diğer	EİU43	Siyasi konular ve politik kaygılar planları etkileyebilmektedir. Fakat projeleri etkilemesi imkânsızdır.	1
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar, ülke uzmanlarınca yapılmıştır.			

Dış etmenler düzeyi değerlendirmesi sonucunda 40 no’lu en iyi uygulama haricinde tüm en iyi uygulamaların Almanya’da tam olarak sağlandığı tespit edilmiştir.

4.3.2.4 Değerlendirme Süreci Düzeyi

Bu düzey altında yapılan değerlendirme, performans değerlendirme boyutu altında var olan tek bir madde kapsamında incelenmiştir.

Sürekli bir değerlendirme sistemi bulunmakta mıdır?

Sürekli bir değerlendirme sistemi bulunmamaktadır. Bu kapsamda, yalnızca çalıştay, seminer gibi etkinlikler düzenlenerek deneyim paylaşımı yapılmaktadır [147].

Değerlendirme süreci Almanya değerlendirmesi özet olarak Çizelge 4.35’de verilmiştir.

Çizelge 4.35 Değerlendirme süreci düzeyi Almanya değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EİU44	İmar uygulamasında sürekli bir değerlendirme sistemi bulunmamaktadır.	3
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar, ülke uzmanı tarafından yapılmıştır.		

Değerlendirme süreci değerlendirmesi sonucunda 44 no’lu en iyi uygulamanın Almanya’da sağlanamadığı tespit edilmiştir.

4.3.3 Japonya Değerlendirilmesi

Japonya değerlendirmesi, tez kapsamında oluşturulan değerlendirme çatkısının en iyi uygulamalarına ait göstergeler kullanılarak yapılmıştır.

4.3.3.1 Politika Düzeyi

Politika düzeyine dair değerlendirme, sırasıyla arsa politikası boyutu ile yasal, finansal ve sosyal boyut altında incelenerek aşağıda detaylandırılmıştır.

4.3.3.1.1 Arsa Politikası Boyutu

Japon imar uygulamasının arsa politikası boyutu, çatkıda verilen en iyi uygulamalara ait göstergeler ve bu göstergelerin cevaplarıyla birlikte aşağıda maddeler halinde değerlendirilmiştir.

İmar uygulaması arsa politikalarında tanımlı mıdır?

Japonya’da imar uygulaması, Almanya örneği referans alınarak, Tokyo şehrinin kentsel alanının genişletilmesi amacıyla 1919 yılında uygulanmaya başlamıştır. Başlarda imar uygulaması, Kentsel Planlama Kanunu’nda tanımlı olsa da, Kırsal Arazi Topplulaştırma Kanunu esaslarına göre gerçekleştirilmiştir. Yöntem, 1920’li yıllarda Büyük Kanto Depremi’nden etkilenen alanların iyileştirilmesi ve 1930’lu yıllarda devlet tarafından askeri tesislerin üretilmesi amaçlarıyla kullanılmıştır [13], [14], [152], [153], [154]. 1946 yılında Özel Şehir Planlama Kanununun yürürlüğe girmesiyle uygulamanın amacı İkinci

Dünya Savaşı sonrası kentsel altyapının yeniden düzenlenmesi olmuştur [153], [13], [14], [155], [154]. 1950'lerde meydana gelen yüksek ekonomik gelişim ve nüfus artışı, tüm ülke çapında yeni şehirlerin kurulmasını gerektirmiştir. Bu amaçla, 1954 yılında JİUK yürürlüğe girmiştir. Bu tarihten sonra kanun, değişen kentleşme politikalarının gerçekleştirilmesi amacıyla sıklıkla değiştirilmiştir. Günümüzde imar uygulaması, kamusal projelerin ve kentsel yenileme/dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesinde kullanılmaktadır.

Arsa politikalarında, imar uygulaması projelerini kolaylaştıran ya da teşvik eden önlemler de tanımlanmıştır. Örneğin, 1954 yılında yürürlüğe giren kanunla, belediyelerin ve kamu kurumlarının, maliklerin onayını olmaksızın doğrudan uygulama yapabilmesi sağlanmıştır. 1959 yılında yapılan düzenlemeyle de benzin vergisinden aktarılan maddi fonların imar uygulamasında kullanılması sağlanmıştır. 1980-1990 yılları arasında, uygulamaların maliklerce gerçekleştirilmesinin teşvik edilmesi ve kentsel yayılmanın önlenmesi amaçlarıyla planlama ve imar uygulaması tüzelerinde değişiklikler yapılmıştır [156], [152], [154].

Özetle, Japonya'da imar uygulaması (kukaku-seiri), şehir planlarının uygulanmasında temel araçtır. Satou ve Matsui tarafından yapılan çalışmaya [157] göre, 1977-1999 yılları arasında kentsel toprak arzının yaklaşık % 30-45'i ve mevcut kentsel alanın yaklaşık üçte biri imar uygulamasıyla üretilmiştir [73], [13], [14]. Ayrıca 1919-2000 yılları arasında meydana gelen afetlerin % 23'ünde afet sonrası iyileştirme amaçlı imar uygulaması projesi (7.660 ha alanı kapsayan 178 proje) gerçekleştirilmiştir [158]. Japonya'da imar uygulaması, farklı ekonomik ve sosyal koşulların etkisiyle değişen kentleşme politikalarını sağlamak üzere uyarlanarak uygulanmaya devam etmektedir [159], [160], [61], [153], [152], [154], [161], [162], [163].

Arsa spekülasyonu için önlem alınmış mıdır? Alınmışsa, bu önlemler nelerdir?

Japonya'da maliklerin düzenlemeyle elde edeceği değer artışı kontrol altındadır. Uygulamada ortaya çıkan değer artışı, kamu ve malikler tarafından paylaşılmaktadır. Kamu tarafından edinilen değer artışı, maliklerin projelere katılmalarını sağlamak üzere uygulama maliyetlerinin karşılanmasında kullanılmaktadır. Böylelikle, Japonya'da arsa spekülasyonu kontrol altına alınmaktadır. Buna ek olarak, Japonya'da şehir planlama alanları, kentleşme teşvik (urbanization promotion areas) ve kentleşme kontrol (urbanization control areas) olmak üzere iki alana bölünmüştür [164], [154], [165].

Teoride, kentleşme kontrol alanlarında, kentleşme faaliyetleri yasaklanmıştır. Ancak, bu alanlar, maliklerce gerçekleştirilecek imar uygulaması projelerine konu olması durumunda, kentleşme teşvik alanına dönüştürülmektedir. Benzer şekilde, kentleşme teşvik alanları, maliklerle projelerin gerçekleştirilmesi konusunda anlaşmazlık olması durumunda, kentleşme kontrol alanlarına dönüştürülebilmektedir [14], [64]. İki planlama alanı arasındaki değişim kararının imar uygulaması projelerinin gerçekleştirilmesine bağlı olması, arsa spekülasyonunun önlenmesini ve ortaya çıkan değer artışının imar uygulaması projelerinde kullanılmasını sağlamaktadır.

Projelerin başlatılmasıyla kentleşme göstergeleri arasında bir ilişki var mıdır? Projelerin yalın, hızlı bir şekilde uygulanması mümkün müdür? Ortalama proje süresi ne kadardır?

Japonya’da imar uygulamasının başlatılmasıyla kentleşme göstergeleri arasında doğrudan bir ilişki bulunmamaktadır. Japonya’da şehir planlama alanları, kent nüfusunun 10.000’i aşması; ticaret ve sanayi alanında çalışan toplam işçi sayısının nüfusun yarısından fazla olması ya da 10 yıl içinde, bu koşulların oluşacağının öngörülmesi koşullarında belirlenmektedir. Bu temel koşullara ek olarak; yerleşim birimlerinin merkez nüfuslarının 3.000’i aşması, turizm merkezi olması ya da afetlere konu olması durumunda da planlama alanları belirlenmektedir. Şehir planlama alanları, temel olarak kentleşme teşvik ve kontrol, arazi kullanım, kentsel altyapı ve gelişim proje alanlarından oluşmaktadır [165].

Japonya’da İnşaat Bakanlığı, uzun dönem konut programlarına bağlı olarak tamamlanması gereken toplam arsa geliştirme projelerini belirten kılavuzlar yayımlamaktadır. Bu kılavuzlar doğrultusunda, on yıl içinde sistematik olarak kentleşmesi planlanan kentleşme teşvik alanları belirlenmektedir. Beş yılda bir, kentsel gelişim performansı gözden geçirilerek konulan on yıllık hedefler denetlenmektedir [165], [64]. Konulan hedeflerin gerçekleşme durumuna bağlı olarak da, yeni teşvik alanları belirlenmektedir [155]. Bu önlemlerle, imar uygulamalarıyla kentleşme göstergeleri arasında dolaylı bir ilişki oluşturulmuştur.

Japonya’da imar uygulaması, kapsamlı bir kentsel gelişimi amaçlamaktadır. Bu sebeple, projeler yalın ve hızlı bir şekilde uygulanamamaktadır. Proje süreleri, birçok etmene bağlı olarak değişse de, genellikle beş yıldan fazla sürmektedir [156]. Bu sebeple, ticari faaliyetlerin uzun proje sürelerinden etkilenmemesi için önlem alınmıştır. Maliklerin,

geçici parsellerini kullanabilmesi için geçici parselasyona bağlı dağıtım yapılmaktadır [162].

İmar uygulaması planlarla uyumlu olarak gerçekleştirilmekte midir? Bu uyum nasıl sağlanmaktadır?

İmar uygulaması, Japonya’da kent planlarının uygulanmasında öncü uygulama aracıdır [157]. Merkezi yönetim tarafından; Ulusal Gelişim Planı (National Development Plan), Ulusal Toprak Kullanım Planı (National Land-Use Plan) ve Başkent Bölgesel Gelişim Planı (Capital Region Development Plan) gibi geniş kapsamlı, bölgesel planlar üretilmektedir. Bu planlar, yapıları gereği tanımlayıcı olmaları sebebiyle gelişim projelerini doğrudan kontrol etmemektedir. Ancak, imar uygulamasının dayanağı olan şehir planları, üst kademede yer alan tüm ulusal planlarla uyumlu olmak zorundadır [161].

Şehir planlama alanları kentleşme teşvik ve kontrol alanlarına ayrılmakta ve bu alanların belirlenmesiyle gelişim ve koruma planları yapılmaktadır. Böylelikle imar uygulaması planlarla uyumlu olarak kamu kurumlarınca kentleşme teşvik alanlarında; maliklerce kentleşme teşvik ve kontrol alanlarında gerçekleştirilmektedir [164], [154], [14], [166], [64], [165], [161]. Kamu kurumlarınca yürütülen projelerin, Şehir Planlama Kanunu’nda (City Planning Law) tanımlanan esaslara uygun olması gerekmektedir. Bu esaslara uyan projeler, şehir planlama projesi olarak nitelendirilmektedir. Şehir planlama projesi onayı, kamu kurumlarınca gerçekleştirilen imar uygulaması projeleri için bir gerekliliktir. Maliklerce uygulanan projelerde ise, bu onay gerekmemektedir [167], [154]. Ancak, devlet tarafından sağlanan destekler, bu onaya bağlıdır [164].

Özetle, Japonya’da imar uygulaması projeleri, planlarda tanımlı alanlarda gerçekleştirilmektedir. Buna ek olarak, planlarda yapılan fonksiyon tanımlamaları ve devlet destekleri kullanılarak imar uygulamaları teşvik edilmektedir.

İmar uygulaması sistematik olarak gerçekleştirilmekte midir? Uygulama programı hazırlamak zorunlu mudur? Yaptırımlar tanımlı mıdır?

Japonya’da merkezi yönetim, konut inşaatı için 5 yıllık ulusal programlar oluşturmaktadır. Valilikler de, bu programlara bağlı olarak kendi sorumluluk alanları için 5 yıllık konut programlarını oluşturmaktadır. İnşaat Bakanlığı, uygulamaların sistematik olarak gerçekleştirilmesi amacıyla uzun dönem konut programlarına bağlı olarak tamamlanması gereken toplam arsa geliştirme projelerini belirten kılavuzlar yayımlamaktadır. Bu kılavuzlar haricindeki konut programları, kentsel gelişim

projeleriyle doğrudan ilgili değildir [161]. Uygulamaların gerçekleştirilmediği durumlarda da herhangi bir yaptırım bulunmamaktadır.

Kentleşme teşvik alanları, mevcut kentsel alanlar ile on yıl içinde sistematik olarak kentleşmesi planlanan alanları içermektedir. Beş yılda bir kentsel gelişim denetlenerek konulan on yıllık hedefler sorgulanmaktadır [164], [154], [14], [165], [166]. Bu önlemlerle, uygulamaların sistematik olarak gerçekleştirilmesi amaçlanmış olsa da tam olarak gerçekleştirilememektedir.

Altyapı tesislerinin inşası ve maliyetleri uygulamalara dâhil midir?

Japonya’da kentsel altyapı tesislerinin inşa edilmesi ya da geliştirilmesi, imar uygulamasının temel amaçlarından biridir. JİUK uygulama birimlerine kamu tesislerinin inşası ve yönetimi için yetki vermektedir (JİUK, madde 2). Bu kapsamda, altyapı tesislerinin inşası ve inşa maliyetleri, uygulama sürecine dâhil edilebilmektedir. Uygulama birimi, birçok altyapı tesisini (su temin sistemi, gaz boruları şebekesi vb.), kanunda verilen yetki kapsamında gerçekleştirebilmektedir. Kentsel altyapı tesislerinin inşaat masrafları, su ve gaz şirketleri gibi ilgili kamu kurumlarına ödenmektedir. Ödeme, rezerv alanın satışından sağlanan kaynakla karşılanmaktadır [161].

Buna ek olarak, altyapı kurumlarıyla maliyetin paylaşılması da mümkündür [153]. Yol, yeşil alan ve park alanları, tüm imar uygulaması projelerinde gerçekleştirilmektedir. Ancak, bağlantı yolları, su rezervleri, kanalizasyon gibi altyapı tesislerinin gerçekleştirilmesine, proje programında karar verilmektedir. Bu karar, proje finansmanına bağlı olarak değişiklik göstermektedir [161], [163], [153].

Sosyal konut üretiminde imar uygulaması kullanılmakta mıdır? Üretilen sosyal konut sayısı kaçtır?

Japonya’da imar uygulaması projeleri, normal koşullarda sosyal konut üretimini içermemektedir. İskân kurumlarının, sosyal konut üretimi amacıyla projelerdeki rezerv alanı satın almaları mümkündür. Ancak, bu durum uygulama yönergesinde belirtilmediği takdirde kurumların herhangi bir öncelikleri bulunmamaktadır.

1975 yılında, özel imar uygulaması projelerini içeren bir kanunla, sosyal konut üretimi amaçlanmıştır. Japonya İskân Kurumu (Japan Housing Corporation-JİK) tarafından yürütülen projelerde, maliklere ait olan taşınmazların yaklaşık % 40’ı uygulama öncesinde satın alınmaktadır. Böylelikle, kurumun tahsis parsellerine sahip olması

sağlanmaktadır. Bu parsellere ek olarak, kurum tarafından rezerv alan da edinilmektedir. Bu alanlar, kurumca toplu konut üretiminde ya da 2 yıl içinde kendi evlerini inşa edecek maliklere satış yapılmasında kullanılmaktadır. Böylelikle imar uygulaması kapsamında, rezerv alanın sosyal konut üretiminde kullanabilmesi sağlanmıştır [161]. JİK tarafından gerçekleştirilen tipik bir imar uygulaması projesi [161] Çizelge 4.36’da verilmiştir.

Çizelge 4.36 JİK tarafından gerçekleştirilen tipik bir proje [161]

Proje Öncesi Mülkiyet Durumu	Proje Başlangıcında Mülkiyet Durumu	Proje Bitişinde Mülkiyet Durumu	Proje Sonrasında Mülkiyet Durumu
Kamu (%10)	Kamu (%10)	Kamu (%30)	Kamu (%30)
Özel (%90)	JİK (%36)	Rezerv Alan (%11,40)	JİK (%34,90)
	Özel (%54)	JİK (%23,50)	
		Özel (%35,10)	Özel (%35,10)

Özetle, her ne kadar tüm projelerinde olmasa da, imar uygulamasının sosyal konut üretiminde kullanılabilmesi mümkündür. Ancak, bu kapsamda herhangi bir sayısal veri bulunmamaktadır.

Projeleri yürüten bir gelişim ajansı var mıdır?

Japonya’da imar uygulamasını yürüten gelişim ajanslarının yanı sıra, çeşitli uygulama yürütücüleri de tüzede tanımlıdır. Uygulama yürütücüleri, kamu ve malikler olmak üzere iki temel gruba ayrılmaktadır. Kamu grubunda; yerleşim alanlarının yerel yönetimleri, hükümete bağlı valilikler, ulusal kurumlar, konut ve arsa üretimi ya da kentsel gelişim amacıyla kurulan merkezi ya da yerel kamu kurumları yer almaktadır. Malikler grubunda; tek bir malik, birkaç malikin birleşimi ve malikler tarafından kurulan imar uygulaması birlikleri ile kooperatifler yer almaktadır.

Özetle, Japonya’da imar uygulaması, gelişim ajansı haricinde malikler, malikler birliği, malikler kooperatifi, belediyeler, kamu kurumları, Toprak, Altyapı ve Ulaşım Bakanlığı gibi farklı yürütücülerce de gerçekleştirilebilmektedir [153].

Uygulamalarda kullanılan dağıtım esasları nelerdir? Dağıtım esasının seçiminde kullanılan ölçütler nelerdir?

Japonya’da imar uygulamasında dağıtım esası alan, değer ya da karma ölçütler olarak seçilebilmektedir [154], [157], [168]. Uygulamalarda dağıtım esası, proje bölgesinde

taşınmaz değerlerinin farklılık göstermediği projelerde alan; diğer projelerde değer [168], [164], [62] olarak seçilmektedir.

Arsa politikası boyutu değerlendirmesi özet olarak Çizelge 4.37’de verilmiştir.

Çizelge 4.37 Arsa politikası boyutu Japonya değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EIU1	İmar uygulaması arsa politikalarında tanımlıdır.	1
EIU2	İmar uygulaması kapsamında arsa spekülasyonunun önlenmesi amacıyla uygulama öncesi ve sonrası taşınmaz değerlerinin tespit edilerek değer kazanımı sağlanmaktadır.	1
EIU3	İmar uygulamasıyla kentsleşme hızı arasında dolaylı bir ilişki tanımlıdır. Bu kapsamda tamamlanması gereken toplam projeleri belirten kılavuzlar yayımlanmaktadır. Projeler hızlı ve basit değildir. Proje süreleri birçok etmene bağlı değişmekte ve genellikle 5 yıldan fazla sürmektedir.	2
EIU4	İmar uygulaması, üst ve alt kademede planlarla ilişkilidir. Projeler planlarda tanımlı alanlarda gerçekleştirilmekte ve parselasyon planları uygulamada üretilmektedir.	1
EIU5	İmar uygulamasının sistematik olarak gerçekleştirilmesi, tamamlanması gereken toplam projeleri belirten kılavuzların yayımlanmasıyla ve kentsel gelişimin denetlenmesiyle kısmen sağlanmaktadır.	2
EIU6	Altyapı tesislerinin inşası ve maliyetleri, imar uygulaması projelerinin finansman koşullarına bağlı olarak genellikle dâhil edilmektedir.	1
EIU7	İmar uygulaması ile sosyal konut üretimi tüm projelerde sağlanamasa da özel imar uygulaması projeleri ile sosyal konut üretilebilmektedir.	2
EIU8.	İmar uygulamasının gerçekleştirilmesi amacıyla kamu ya da malikler tarafından oluşturulabilen gelişim ajansları bulunmaktadır.	1
EIU9	İmar uygulamasında dağıtım; alan, değer ya da karma ölçütler esas alınarak gerçekleştirilebilmektedir. İmar uygulaması değerinin homojen ve değer değişiminin az olduğu bölgelerde alan; bunun haricinde değer ya da karma esaslara göre gerçekleştirilmektedir.	1
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar literatür araştırmasıyla yapılmıştır.		

Arsa politikası boyutu değerlendirmesi sonucunda tüm en iyi uygulamaların Japonya’da tam ya da kısmen sağlandığı tespit edilmiştir. Bir sonraki bölümde Japonya imar uygulamasının yasal boyutu değerlendirilmiştir.

4.3.3.1.2 Yasal Boyut

Yasal boyut değerlendirmesi, değerlendirme çatısındaki sıralama esas alınarak maddeler halinde incelenmiştir.

İmar uygulaması yasal olarak tanımlı mıdır?

Japonya’da imar uygulaması, JİUK’te düzenlenmiştir. Kanunun birinci bölümünde; uygulamaların amacı ile ilgili terimlerin ve uygulama birimlerinin tanımı, genel esaslar başlığı altında verilmiştir. Kanunun ikinci bölümünde (4-71 maddeler); farklı uygulama birimlerinin tanımları ve uygulamaların kabul koşulları. Kanunun üçüncü bölümünde (72-117 maddeler); genel kurallar, parselasyon planları, geçici parselasyon, kesin

parselasyon, tazminat hesaplamaları ve ödemeleri, arazi kullanım hakları ve inşaat faaliyetleri ile lisanslama koşulları hakkındaki esaslar, imar uygulaması altında verilmiştir. Kanunun, dördüncü bölümünde (118-121 maddeler) bütçe konuları; beşinci bölümünde (122-136 maddeler) denetim ve kontrol konuları; altıncı bölümünde (128-136 maddeler) çeşitli hükümler; yedinci ve son bölümünde (137-147 maddeler) uygulamayla ilgili cezalar yer almaktadır. Kanuna ek olarak devlet destekleri, değerlendirme işlemleri, tazminat işlemleri ve yol standartları gibi teknik konular yönetmeliklerde detaylandırılmıştır [157], [159].

Projelerin gerçekleştirdiği alanlar, uygulayıcıları ve finansal modelleri nelerdir?

Japonya’da imar uygulaması, kullanım amacına bağlı olarak değişen alanlarda, esnek finansal modellerle ve farklı uygulama yürütücüleriyle gerçekleştirilebilmektedir [13], [14], [164], [61], [153], [167], [152], [62], [161]. Japonya’da imar uygulaması, temel olarak malikler ve kamu olmak üzere iki ana yürütücü tarafından gerçekleştirilmektedir [62], [167], [154], [161], [61], [153], [14], [164]. Kamu tarafından, yalnızca kentleşme teşvik alanlarında uygulama yapılabilmektedir. Malikler ise kentleşme teşvik ve kontrol alanlarında uygulama yapabilmektedir [164], [154], [165]. Bu alanlarda, amaçlarına göre birçok farklı imar uygulaması projesi uygulama olanağı bulunmaktadır [14], [164], [61], [153], [167], [62]. Projeler amaçlarına göre; (1) kent çeperinde, yeni kentsel alan üretme, (2) kent içi alanlarda, kentsel yenileme ya da afet iyileştirme, (3) temel altyapı geliştirme ve (4) yeni kent ya da endüstriyel gayrimenkul geliştirme olmak üzere dört ana gruba ayrılmaktadır. Her bir grubun yapısı ve özellikleri aşağıda verilmiştir [153], [157], [62].

Kent çeperinde, yeni kentsel alanların açılması amacıyla yürütülen projeler, Japonya’da en meşhur uygulamalardır. İmar uygulamasıyla çeltik alanları ve tepeler, kentsel genişlemeyle başa çıkmak üzere kentsel alanlara dönüştürülmektedir. Bu tür projelerin amacı; yeni kentleşmeyi karşılamak üzere kentsel alanların oluşturulması ve dağınık kentsel yayılmanın önlenmesidir. Kamu sektörü, genellikle kentsel altyapıya sahip kent içi alanların üretilmesi için gereken finansal kapasiteye sahip değildir. Bu sebeple, imar uygulaması, küçük bir kamu yardımıyla bu alanların geliştirilmesi için kullanılmaktadır.

Kent içi alanlarda kentsel yenileme ya da afet iyileştirme projeleri, kentsel alanlarda yenileme ya da büyük yangın ve deprem alanlarında iyileştirme amacıyla uygulanmaktadır. Uygulama alanlarında kentleşmenin yoğun olması, projelerde zorluklar oluşturmaktadır. Bu durumda projeler, kentsel yenileme için yoğun baskının olması ve

proje dışı mali kaynakların var olmasıyla uygulanabilmektedir. Bu tür uygulamalarda, malikler belirli koşullar altında, yeni üretilen bina katlarına da dağıtılabilmektedir.

Temel altyapı geliştirme projelerinde, uygulama alanı altyapı tesislerinin doğrusal rotalarıdır. İmar uygulaması, temel olarak kentsel alan üretimi/gelişimi için kullanılsa da, sıklıkla ana ve ara arter yollar, demir yolları, istasyon alanları gibi temel altyapı tesisleri için de kullanılabilir. Altyapı tesislerinin gerçekleştirilmesi amacıyla uygulanan projelerin amacı, maliklerin uygulama bölgesinde kalmaları ve projeye birlikte kentsel gelişimin sağlanması ya da geliştirilmesidir. İmar uygulaması haricindeki altyapı projeleri, genellikle farklı sektörler tarafından tasarlanan tekil projelerdir. Bu tür uygulamalarda, yalnızca altyapı tesisleri için gereken alanlar edinilmekte ve bitişindeki alanlar eski hallerinde bırakılmaktadır. Bu sebeple, altyapı tesislerinin bitişindeki alanlar zarar görmekte veya altyapı tesisleriyle bölünmektedir. İmar uygulamasıyla altyapı tesislerinin geliştirilmesi, bitişik bölgelerde, kentsel gelişimin planlı olarak üretilmesini sağlamaktadır. Bunun yanı sıra, imar uygulamasıyla arazi edinim masrafı ve altyapı tesislerinin inşaa maliyetleri paylaşmaktadır.

Yeni kent ya da endüstriyel gayrimenkul geliştirme projeleri, büyük ölçekli kentsel gelişim projeleridir. Bu projelerde, isteğe bağlı satın almalar olabildiğince fazla yapılarak % 50 hedefine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Satın alınan toplam alan, diğer şahıs parselleriyle birlikte uygulamaya katılmaktadır. Projeler, genellikle kamu kurumlarınca yürütülmektedir. Projelerde, hem imar uygulamasıyla üretilen rezerv alan, hem de önalımlarla elde edilen alan kullanılmaktadır. Bu iki alanın birleşimi, yeni kent geliştirme projelerinin temel uygulama alanını oluşturmaktadır.

Japonya'da imar uygulaması, temel olarak malikler ve kamu olmak üzere iki ana yürütücü tarafından gerçekleştirilmekte [62], [167], [154], [161], [61], [153], [14], [164] ve her bir grubun yapısı ve özellikleri aşağıda verilmiştir.

Maliklerce yürütülen bireysel girişim (bir ya da daha fazla katılımcı) projeleri, malikler ve yasal kiracıları tarafından yürütülmektedir. Katılımcı sayısında herhangi bir kısıtlama olmasa da, uzlaşma temeline ulaşabilmek için toplam katılımcı sayısının 4 ya da 5'i geçmemesi amaçlanmaktadır. İmar uygulaması birlik ve kooperatifleri (7 katılımcıdan fazlası), maliklerce projeleri gerçekleştirmek üzere kurulan ortaklık kurumlarıdır. Ortaklığın türü birlik ya da kooperatif olabilmektedir. Projelerin başlatılabilmesi, katılan maliklerin üçte ikisinin (alan ve malik sayısı) onayının alınmasına bağlıdır. Bu tür

projeler, genellikle tarım alanlarında, altyapıya sahip kentsel alanın üretilmesini amaçlamaktadır.

Kamusal projeler altında yerel yönetim projeleri, valilik ya da belediyeler tarafından gerçekleştirilen imar uygulaması projeleridir. Projelerin amacı, toprağın düzensiz bir şekilde işgal edilmesini önlemek ve kentsel gelişim için gerekli altyapıyı sağlamaktır. Japonya’da bu tür projeler, en iyi sonuçları üretmektedir.

İdari kuruluşlar ve kamu işletmeleri (valilik, belediye ya da Toprak, Altyapı ve Ulaşım Bakanlığı) yürütücülüğündeki projeler, ulusal çıkarları ya da doğrudan ulusal kalkınma politikasında yer alan amaçları gözetten projelerdir. Bu tür altında en çok bilinen projeler, afet sonrası iyileştirme ya da yeniden yapılanma projeleridir.

Ulusal kamu kuruluşları (Kentsel Gelişim Kurumu - Urban Development Corporation, UDC; Japonya Bölgesel Gelişim Kurumu - Japan Regional Development Corporation, JRDC) yürütücülüğündeki projeler, kentsel gelişimin ulusal çıkarları doğrudan ilgilendirdiği durumlarda uygulanmaktadır. Bu tür projeler, metropoliten alanlarda konut alanları sağlayan ya da devletin ilgi alanlarını yeniden canlandıran, öncü projeleri içermektedir. Buna ek olarak, Yerel kamu kurumları (Yerel Konut Kurumu) yürütücülüğündeki projeler, temel olarak gelişmekte olan şehirlere, kentsel alan sağlamak üzere kullanılmaktadır. Yalnızca birkaç vakada, bu tür uygulamalar yürütülmektedir.

Japonya’da 31 Mart 2009 tarihi itibarıyla tamamlanan ve devam eden imar uygulaması projelerinin, uygulayıcılara göre sayısal ve alansal dağılımı [157] Çizelge 4.38’de verilmiştir.

Çizelge 4.38 Japonya’da projelerin dağılımı [157]

Uygulama Yürütücüleri	Tamamlanan		Devam Eden	
	Sayı	Alan (ha)	Sayı	Alan (ha)
Bir önceki Kanun	1.183	49.101	-	-
Kamu Sektörü	Belediye	2.720	121.666	649
	Kamu Kurumu	58	3.427	0
	Kamu Şirketi	405	31.587	58
	Toplam	3.183	156.680	707
Özel sektör	Bireysel	1.243	17.335	43
	Kooperatif Olarak	5.748	118.421	551
	Şirket Olarak	1	5	1
Toplam	6.992	135.761	595	16.495

Uygulamaların amacına ve yürütücüsüne göre kullanılan finansal modeller ve maliyet karşılama yöntemleri değişiklik göstermektedir. Genel olarak, bir kentsel gelişim

projesinde maliyetler, sorumlu birim tarafından karşılanmaktadır. İmar uygulaması projelerinde, maliyeti karşılayan uygulama aktörleri, uygulamanın farklı yürütücülere sahip olması sebebiyle değişkendir. Malikler ve kamu tarafından yürütülen projelerde maliyetler, taşınmazlarında ortaya çıkan değer artışından yararlanan maliklerce karşılanmaktadır. Buna karşılık, kamu tarafından yürütülen projeler, merkezi ve yerel yönetimler tarafından sağlanan hibeler gibi büyük ölçüde kamu maliyesiyle de karşılanabilmektedir [153].

İmar uygulamasında tekdüzelik sağlanmakta mıdır? Diğer yasalarla uyumlu mudur?

İmar uygulamasında tekdüzelik ve ilgili diğer kanunlarla uyum sağlanmaktadır. İmar uygulaması projelerinin tüzel altyapısını; kentsel planlama, toprak edinimi, taşınmaz kaydı, özel vergiler, bina, kentsel parklar ile ilgili kanunlar ve devlet desteği, tazminat, yol standartları ile ilgili yönetmelikler oluşturmaktadır [161], [157], [159]. Japonya’da imar uygulaması projelerinin, kapsamlı bir kentsel gelişimi amaçlaması sebebiyle diğer kamu kurumlarıyla koordinasyonun sağlanması gerekmektedir. Bu kapsamda, proje başlangıcında yönetim ve uygulama rollerini belirleyen taslak planlarla koordinasyon sağlanmaktadır. Böylelikle, imar uygulaması kapsamında gerçekleştirilebilecek projelerle; farklı kurumların proje gereksinimleri karşılanmakta, kamu maliyetleri azaltılmakta ve kapsamlı kentsel gelişim sağlanmaktadır. Temel hatlarıyla planın uygunluğu ve devlet desteği gibi genel konular ilgili bakanlık ve valilikle görüşülmektedir. Yeni yolların inşası ve geliştirilmesi; ulusal, bölgesel ya da yerel yol inşaat birimi ve emniyet müdürlüğüyle görüşülmektedir. Bu görüşmede, planın uygunluğu, yönetim sorumlulukları, maliyet paylaşımı ve trafik denetimi gibi konular netleştirilmektedir. Diğer altyapı tesisleri ile su, kanalizasyon, gaz gibi kentsel altyapı hizmet tesisleri, eğitim tesisleri, kültür varlıkları, çevre etki değerlendirmesi, toplu konut ve tarımsal tesisler gibi alanların ilgili birimleriyle eşgüdümlü olarak planın içeriği ve maliyet paylaşımı kararlaştırılmaktadır [164].

Mülkiyetin devamlılığı yasalarla sağlanmakta mıdır?

Japonya’da imar uygulamasında mülkiyetin devamlılığı, yasalarla sağlanmaktadır. Uygulama sonunda, malikler her zaman uygulama bölgesinde kalmaktadır. Uygulamayla malikler daha küçük alanlara sahip olsalar da, büyük ölçekli kamulaştırma ve geliştirme projelerine göre daha az etkilenmektedir. Böylelikle, imar uygulaması projeleriyle,

maliklerin kamu projelerine olan tepkilerinin daha az olması sağlanmaktadır [161], [53], [169], [13], [155], [153], [62], [162], [163]. Buna ek olarak, taşınmazların üzerindeki irtifak hakları (örneğin; ipotek), tahsis edilen parsellere taşınmaktadır. Ancak, dağıtımla ya da fiziksel çevrenin değişimiyle irtifak hakkında bir değişim olması durumunda, hakkın özgün amacı doğrultusunda kurulması talep edilebilmektedir [162], [170].

Uygulamaya katılmak istemeyen ya da katılması durumunda zarar edecek malikler için çözüm seçenekleri var mıdır? Varsa, nelerdir?

Japonya’da, projelere katılmak istemeyen ya da katılması durumunda zarar edecek malikler için yasal olarak çözüm seçenekleri tanımlı değildir. Çözüm seçenekleri, uygulama kuralları dâhilinde, proje yürütücüsü tarafından üretilmektedir. Maliklerin, kamu tarafından yürütülen projelere katılımı zorunludur. Bunun yanı sıra, maliklerce yürütülen projelerde, maliklerin alan ve sayı olarak üçte ikisinin projeyi onaylaması durumunda, diğer maliklerin projelere katılımı zorunludur. Maliklerce yürütülen projelerde, uygulamaya katılmak istemeyen maliklerin taşınmazları kamulaştırma yoluyla edinilmekte ya da proje dışında bir taşınmazla takas edilebilmektedir [161], [53], [169], [14], [153], [62], [162], [163]. Ancak, uygulamalarda parsel alanı çok küçük olması sebebi ile zarar edecek olan malikleri destekleyici programlar bulunmaktadır [11]. Bu kapsamda, maliklerin talep etmeleri halinde, parsel yerine parasal karşılığı ya da proje bölgesinde yer alan diğer küçük parsellerle birleştirilerek daha büyük ve paylı mülkiyette parsel verilebilmektedir [171]. Bu önlemlere ek olarak, imar uygulamasının kentsel yenileme projelerini içermesi durumunda, malikler, mevcut katılım parsellerinin karşılığı olarak arsa ya da bağımsız bölüm (örn; daire) tercih edebilmektedir. Bağımsız bölümün seçilmesi durumunda, malikler parselde hissedar olmaktadır [159].

Uygulama öncesinde mülkiyetle ilgili sorunlar, projelerin gecikmesine sebep olmakta mıdır?

Japonya’da mülkiyetle ilgili sorunlar, uygulamanın gecikmesine sebep olabilmektedir. Uygulama öncesinde, uygulama alanına ait tapu kayıtları ile kadastro haritaları karşılaştırılarak uyumsuzluk olup olmadığı denetlenmektedir. Yapılan incelemede, projenin uygulanmasını engelleyen bir hata tespit edilmesi durumunda, ilgili malike açıklanarak düzeltilmesi istenmektedir. Örneğin; iki alanın birleştirilmesi sırasında alanlardan birinin tapu kayıtlarında miras öncesi mal sahibi isminin gözükmesi olabilmektedir [170]. Japonya’da mülkiyet ile ilgili sorunlardan en önemlisi, uygulamaya

katılacak parselin alanının doğru belirlenmemesidir. 19'uncu yüzyılın ortasında, özellikle kent çeperlerinde ve dağlık alanlarda gerçekleştirilen kadastral ölçümlerin doğrulukları yeterli düzeyde değildir. Bu sebeple, genellikle taşınmazların gerçekteki alanları, tapu kayıtlarında belirtilen alanlardan daha büyüktür. Bu sorunun çözümü için özel bir ölçüm yapılması gerekmektedir. Kamu alanları hariç parsellerin gerçek alanlarıyla kayıtlı alanları arasındaki fark, kayıtlı alanları oranında tüm parsellere dağıtılmaktadır. Dağıtılan bu alan bazen kamu arazilerine de katılabilmektedir. Uygulamanın bu aşaması, maliklerle oluşturulacak güven ilişkisi için önemli bir adımdır. Bu sebeple, yerel yönetimlerce gerçekleştirilen projelerde, uygulamaya katılan alanın tespiti, yönetmelik esaslarına göre belirlenmektedir. Buna ek olarak, uygulamaya katılan alanın belirlenmesinden önce - genellikle uygulama kararına takiben 3 ay içinde- maliklerin kendi ölçümlerini yaptırarak parsel alanlarını düzeltilmesine izin verilmektedir [170]. Projede kesinti oranına itiraz olması, dağıtımın protesto edilmesi gibi durumlarda, maliklerle anlaşma sağlanamazsa ya da mülkiyetle ilgili davaya konu olmuş bir itilafın varlığı durumunda, uygulama yürütücüsünün doğrudan uygulama hakkı bulunmaktadır [170], (JİUK, Madde 77).

Hisseli mülkiyetin bağımsız mülkiyete dönüşümü mümkün müdür? Mümkünse ölçütler nelerdir?

Japonya'da imar uygulamasında dağıtım işlemleri maliklerle yapılan görüşmelerle sonuçlandırılmaktadır. Projede paylı mülkiyette olan parseller, maliklerinin talebi olması ve teknik imkânlar doğrultusunda, bağımsız mülkiyete dönüştürülebilmektedir. Buna ek olarak, paylı mülkiyette olan parsellere tahsiste parasal karşılığı ya da proje bölgesinde yer alan diğer küçük parsellerle birleştirilerek daha büyük ve paylı mülkiyet verilebilmektedir [171]. İmar uygulamasının kentsel yenileme projelerini içermesi durumunda, mevcut katılım parsellerinin karşılığı olarak malikler, arsa ya da bağımsız bölüm (daire) tercih edebilmektedir. Bağımsız bölüm seçilmesi durumunda, malikler parselde hissedar olmaktadır [159].

İmar uygulamasıyla ilgili teknik işlem ve süreçlerde standartlar belirlenmiş midir?

İmar uygulamasıyla ilgili teknik işlem ve süreçlerde standartlar, başta JİUK olmak üzere kentsel planlama, toprak edinimi, taşınmaz kaydı, özel vergiler, bina, kentsel parklar, vb. ile ilgili kanunlar ve devlet desteği, tazminat, yol standartları gibi ilgili yönetmeliklerde tanımlanmıştır [157].

Dağıtım sonrası değer farkları tespit ve tazmin edilmekte midir? Ediliyorsa, işlem nasıl yürütülmektedir?

Japonya’da imar uygulamasında, dağıtım sonrası değer farkları, tespit ve tazmin edilmektedir [171], [170]. Dağıtım, genellikle belirlenen arazi değerine göre yapılmaktadır. Dağıtım parseli, değer olarak katılım parseline uyumlu olacak şekilde tasarlanmaktadır. Ancak, tüm parsellerin dağıtımının, bu şekilde yapılması zor bir işlemdir. Örneğin; tüm yollar, trafiğin düzgün bir şekilde olması için tasarlanmaktadır. İmar adaları da, yol planlamasının bir sonucu olarak üretilmektedir. Bu nedenle, yeni oluşturulacak parsellerin, katılım parsellerinin değerleriyle uyumlu olarak imar adalarında tasarımı mümkün olmayabilmektedir. Mülkiyet durumları, yol planlamasında dikkate alınsa da, dağıtım sonucunda, olması gerekenden daha küçük ya da büyük parseller oluşabilmektedir. Bu durumda, dağıtılması gerekenle dağıtılan parsel arasındaki alan farkı, değer olarak dengelenmektedir. Dağıtım planı, oluşan bu değer farklarının parsel bazında dökümünden ve dağıtım tasarımından oluşmaktadır (JİUK, Madde 87). Bir imar uygulaması projesinde, denkleştirme parası toplanacak ve dağıtılacak tutarlar, birbirine eşittir. Denkleştirme tutarları, birbirine eşit olsa da, hak sahipleri arasında karşılıklı para transferi yapılmamaktadır [162]. Proje kapsamındaki tüm denkleştirme paralarının toplanmasından ve dağıtılmasından, proje yürütücüsü sorumludur. İlgili ofis işlemleri, dağıtım işlemlerinin tamamlanmasından sonra yapılmaktadır. Maliklerden, büyük miktarda denkleştirme parası toplanacak olması durumunda, ödemeler taksitle yapılabilir. Ödemenin geç yapılması durumunda, ulusal vergi temerrüt cezasına eşit gecikme cezası da ödenmektedir (JİUK, Madde 110). Kentsel alanlarda uygulanan projelerde, özellikle büyük bir kitlenin tazminata konu olması durumunda, birçok zorluk ortaya çıkmaktadır. Projede kesinti oranına itiraz olması, dağıtımın protesto edilmesi, maliklerle anlaşma sağlanamaması ve mülkiyetle ilgili davaya konu olmuş bir itilafın varlığı durumunda uygulama yürütücüsünün projeleri doğrudan uygulama hakkı bulunmaktadır [170] (JİUK, Madde 77). Japonya’da dağıtımla oluşan değer farklarının yanı sıra, uygulamayla ortaya çıkan fiziksel zararlar da tazmin edilmektedir. Fiziksel zararların tazminatı (JİUK, madde 73), yerinde yapılan incelemelerle tespit edilen, zarara uğramış ağaçların ve yapıların masraflarını karşılamaktadır. Yer değiştirme tazminatı (JİUK, madde 78), yol ve park gibi kamusal alanların inşası sırasında ya da parselasyon planına göre yer değiştirmesi gereken bina ve ağaçların yer değiştirme masraflarını içermektedir. Bu tazminat, bir işyerinin ya da fabrikanın taşınması sebebiyle oluşan iş

kaybı zararları ile mobilyaların taşınması için gerekli tazminatları da içermektedir. Buna ek olarak, bölgede tarım arazisi olması durumunda, tarım ürünlerinden doğacak kâr da tazmin edilmektedir. Dağıtım uyuşmazlıklarının tazminatı (JİUK, madde 101), katılım parseliyle tahsis parselinin ikisinin de, inşaat koşullarının uygun olmadığı durumlarda ödenmektedir. Japonya’da karakteristik binalar, ahşap evlerin betonarme temeller üzerine sabitlenmesidir. Çoğu durumda, özellikle de kısa mesafeli yer değiştirme işlemlerinde, tahsis edilen parselde temel inşa edilerek evin ana gövdesi taşınmaktadır. Bunun yanı sıra, bina parçalarına ayrılarak yeni adreste birleştirme de yapılabilmektedir. Binaların, tahsis parsellerine uymaması durumunda, bir kısmının kesilmesi ya da girişinin değiştirilmesinden doğan zararlar da tazmin edilmektedir. Tüm bu olanaklar pratikte kullanılabilecek olsa da, maliklerin eski binalarını yıkarak, yer değiştirme ya da yıkım tazminatını, tahsis edilen parselde yeni bir bina yapmak üzere kullanılması da yaygındır. Ancak, bu durumlarda alınan tazminatla yeni ev inşa masrafı arasındaki fark, maliklerce karşılanmaktadır [170]. Özet olarak, Japonya’da dağıtım ile ilgili diğer farklılıklarının yanı sıra arazi çalışmaları, binaların taşınması gibi çeşitli uygulama işlemlerinde oluşan kayıplar için maddi tazminat olanakları bulunmaktadır.

Yasal boyut değerlendirmesi özet olarak Çizelge 4.39’da verilmiştir.

Çizelge 4.39 Yasal boyut Japonya değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EİU10	Japonyada imar uygulaması Japon İmar Uygulama Kanununda düzenlenmiştir.	1
EİU11	İmar uygulaması farklı alanlarda, esnek finansal modellerle ve değişen uygulama yürütücüleriyle uygulanmaktadır.	1
EİU12	İmar uygulamasında tekdüzelik ve ilişkili yasalarla uyum sağlanmaktadır.	1
EİU13	Projelerde mülkiyetin devamlılığı ve değer koronumu sağlanmaktadır.	1
EİU14	İmar uygulamasına katılmak istemeyen ya da katıldığı durumda zarar edecek malikler için kamulaştırma ya da takas seçenekleri bulunmaktadır.	2
EİU15	Uygulama öncesinde mülkiyetle ilgili sorunlar projelerin gecikmesine sebep olabilmektedir.	2
EİU16	İmar uygulaması projelerinde maliklerin istekleri ve teknik imkânlar doğrultusunda hisseli parseller bağımsız mülkiyete dönüştürülebilmektedir.	2
EİU17	İmar uygulamasıyla ilgili tüm standartlar, JİUK ve ilgili diğer yasa ve yönetmeliklerde tanımlanmıştır.	1
EİU18	İmar uygulaması kapsamında; dağıtım, arazi çalışması, bina taşıması, yer değiştirilmesi gibi işlemlerde oluşan kayıplar gibi birçok tazminat olanağı vardır.	1
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar literatür araştırmasıyla yapılmıştır.		

Yasal boyut değerlendirmesi sonucunda tüm en iyi uygulamaların Japonya’da tam ya da kısmen sağlandığı tespit edilmiştir.

4.3.3.1.3 Finansal Boyut

Bu boyut altında yapılan incelemeler, değerlendirme çatkısındaki sıralama esas alınarak maddeler halinde aşağıda verilmiştir.

Maliyet karşılama yöntemleri nelerdir? Maliyetin karşılama oranı en az, ortalama ve en fazla yüzde kaçtır?

Japonya’da imar uygulamalarında maliyetin karşılama için altyapı tesisleri ile rezerv alan için toprak kesintisi yapılmaktadır. Buna ek olarak, kamu tarafından projelere malî destekler de sağlanmaktadır. Belirli durumlarda, altyapı tesislerinin maliyetleri ilgili idarelerce paylaşılmaktadır [161], [164], [167], [153].

JİUK’te kamu alanları; yollar, yeşil alanlar, nehirler ile kanalları, kıyılar, nehir ya da deniz duvarları, kamu terminal tesisleri gibi alanlardan oluşmaktadır. Bu alanlar için gereken alan, toprak kesintisiyle (Genbu) edinilmektedir. Uygulamada, parseller boşaltıldıktan sonra ilgili kurumlara teslim edilmektedir (JİUK, madde 105 ve 106). Bunun haricinde, maliklerden fazladan toprak kesintisi yapılarak rezerv alan üretilmektedir. Bu alan, uygulama sonunda satılarak projelere fon sağlanmaktadır. Tüm projelerde rezerv alan üretilmektedir. Rezerv alanın oluşturulması için öncelikle kamusal tesislerin alanları, plan fonksiyonlarına ait standartlar kullanılarak hesaplanmaktadır. Rezerv alan harici kesinti miktarı, kamusal tesislerin proje sonrası alanından proje öncesi alanı çıkarılarak bulunmaktadır. Rezerv alan harici kesinti miktarıyla rezerv alanın toplanmasıyla toplam kesinti miktarı belirlenmektedir [170], [167].

Rezerv alanın kullanımı, projelerin uygulayıcı türüne ve amacına göre değişiklik göstermektedir. Maliklerce yürütülen projelerde rezerv alan, projeye finansman sağlamada ya da kesinti harici tesislerin (okul alanı ve hastane alanı) ediniminde kullanılmaktadır. Uygulamada, kesinti harici tesisler, rezerv alan içerisine parsellenmektedir. Yapılan sözleşmelerle de, uygulama sonunda satın alınmaktadır. Buna ek olarak, proje öncesinde, bu alanlara önalım hakkı tesis edilerek parselasyon sürecinde edinilmektedir [164], [167]. Kamusal alanların tesis edilmesinden sonra rezerv alanın çözümlenmesi için değerlendirme yapılmaktadır. Değerin belirlenmesinden sonra kamu tarafından rezerv alanın bir kısmı, normal vatandaşlara önerilmektedir. Başvuru sayısının çok fazla olması durumunda, rezerv alanı satın alacak bireyler piyangoyla belirlenmektedir. Böylelikle, herhangi bir bireyin, düzenli ve inşaaatı uygun imar

parsellerini, makul fiyatlara (herhangi bir haksız kazanç olmadan) alması sağlanmaktadır. Bu uygulama Japonya’da yaygın olarak kullanılmaktadır [154].

İmar uygulamasında, proje alanına yollar, parklar, su kanalları ve diğer kamu tesislerinin denk gelmesi durumunda, bu alanlar, proje kapsamında inşa edilmektedir. Su, elektrik ve gaz temini ile kanalizasyon sistemi gibi kentsel altyapı hizmet tesisleriye ilgili kurumlarca maliyet paylaşımıyla gerçekleştirilmektedir [167], [153]. Bu alanların maliyetleri, bazen imar uygulamasıyla karşılanamayacak kadar yüksek olabilmektedir. Buna ek olarak, bu alanların gerçekleştirilmesiyle ortaya çıkan fayda, proje alanının haricinde, şehir ya da bölge ölçeğinde olabilmektedir. Bu durumda, kamu kurumları, maliyetlerin bir kısmını paylaşmaktadır. Kamunun maliyet paylaşımı; inşaat maliyetlerini, yer değiştirme tazminatının tamamını ve arazi edinim maliyetlerini içermektedir [153].

Prensip olarak, imar uygulaması projeleri, kendi kaynaklarıyla finanse edilmektedir. Masraflar, çoğunlukla proje kapsamında üretilen rezerv alanla karşılanmaktadır. Ancak, projelerin yerleşmiş alanlarda uygulanması, kamusal alanlar için kesinti miktarının ve proje masraflarının aşırı yüksek olması durumunda, rezerv alanın satışıyla tüm proje maliyetleri karşılanamamaktadır. Bu durumlara özgü bir maddi destek sistemi geliştirilmiştir. Bu destek sistemi; devletin yürütücü kurumlara maddi destek sağlanmasını, kamusal alanların maliyetlerinin yönetim birimleriyle ortaklaşa karşılanmasını ve projeden fayda sağlayanlardan para ödemesi alınmasını kapsamaktadır [159]. Bu sistemde, devlet desteği, kamu tarafından yürütülen projeler için koşulları sağlaması durumunda doğrudan sağlanmaktadır. Kamu tarafından yürütülen projelerin devlet desteği alabilmesi için; en az beş hektar olması ve şehir planında yer alan yollar ile diğer önemli kamusal alanların inşasını içermesi gerekmektedir. Maliklerce yürütülen projelerde ise devlet desteği, hibe edilmek üzere valiliklere verilmektedir. Maliklerce yürütülen projelerin devlet desteği alabilmesi için; şehir planına ait bir proje olması, en az on hektar olması, şehir planında yer alan yolları içermesi, kamusal alanlar için yapılacak kesinti oranının en az % 25 olması ve projedeki yolların edinim masraflarının projenin toplam masraflarının en az 1/3’ünü oluşturması gerekmektedir. Devlet desteği, rezerv alan ile diğer finansal kaynaklardan elde edilen toplam fon miktarıyla, toplam proje masrafları arasındaki farkın belirli bir oranında sağlanmaktadır. Buna ek olarak, destek miktarı, şehir planındaki 12 metreden geniş yolların doğrudan edinim masraflarını geçmemektedir. Devlet desteği haricinde, şehirlerarası yollar ve nehirler gibi önemli

kamusal alanların sorumlu kurumlarından da destek alınmaktadır. Bu kurumlar, kendi yetkilerindeki alanlara dair masrafların bir kısmını ya da tamamını karşılayabilmektedir. Bu kurumlar tarafından sağlanan destekler, ilgili alanların doğrudan edinim masraflarını geçmemektedir. Bu finansal kaynaklara ek olarak, belediyeler, gerekli durumlarda kamu kurumlarınca ya da maliklerce yürütülen projelere destek vermektedir [159], [164].

Japonya’da imar uygulamasında kullanılan maliyet karşılama yöntemleri ve maliyet karşılama oranları değişkenlik göstermektedir. Öz finansmanla gerçekleştirilen projelerde, temel finans kaynağını rezerv alanın satışı oluşturmaktadır. Bu projelerde, malikler, proje masraflarını toprak kesintisiyle paylaşmaktadır. Bu tür uygulamaların amacı, altyapısı tamamlanmış kentsel alan üretimidir. Maliklerce yürütülen projeler, temel olarak bu tür uygulamalar altında yer almaktadır. Devlet tarafından desteklenen projelerde ise amaç; şehir çapında bir etkisi olan ve tüm şehrin ya da proje alanının çevresinin gelişimini sağlayan kentsel altyapı tesislerinin oluşturulmasıdır. Buna ek olarak, kentsel altyapının iyileştirilmesi gibi tamamıyla kamu yararına katkıda bulunan imar uygulaması projelerine, merkezi ve/ya da yerel yönetimce hibeler ya da kaynaklar sağlanmaktadır. Bu kaynak, büyük bir oranda ana ulaşım yollarının inşası için kullanılmaktadır. Kamu kurumları, projelerin, bir şehre veya bölgeye hizmet eden ya da ulusal çapta öneme sahip olan ana altyapı tesislerini içermesi durumunda, kendi sorumlulukları kapsamına giren altyapı tesislerine finansman sağlamaktadır. Böylelikle ana ulaşım yolları, okullar gibi kamusal tesislerin inşası ve nehir ıslahı gibi altyapı çalışmaları, kamu kurumlarının işbirliğiyle imar uygulaması kapsamında finanse edilmektedir. Bu finansman işbirliği ya da maliyet paylaşımı, maliklerden yapılacak kesinti oranlarını azaltmaktadır. Böylelikle, imar uygulaması projelerinin uygulanabilir ve finansal işleyişe sahip olmaları sağlanmaktadır [159], [153].

1993 yılı itibari ile devlet desteği alan projelerin finansal kaynak dağılımı [164] Çizelge 4.40’da verilmiştir.

Çizelge 4.40 Japonya’da projelerde finansal kaynak dağılımı [164]

Finansal Kaynaklar	Malik Projeleri (%)	Kamu Projeleri (%)
Devlet Desteği	42	50
Rezerv Alan	50	26
Altyapı Kurumlarıyla İşbirliği	3	9
Diğer	5	15
TOPLAM	100	100

Çizelge 4.40’da verilen çalışmaya göre 1877 imar uygulaması projesinden, toplam 891 tanesi (% 47,4) devlet desteği almıştır. 1877 imar uygulaması projesinin, 1083 tanesi maliklerce (bireysel, kooperatif olarak ya da ortaklaşa); 794 tanesi kamu kurumlarınca gerçekleştirilmiştir. Maliklerce gerçekleştirilen projelerin yaklaşık % 30’u ve kamu kurumlarınca gerçekleştirilen projelerin yaklaşık % 70’i devlet desteği almıştır. Devlet desteği almayan projelerde, maliyetlerin % 70’i rezerv alanla, kalan maliyetler de ilgili kamu kurumlarınca karşılanmıştır [164].

Değer kazanım yöntemleri nelerdir? Değer kazanım oranları en az, ortalama ve en fazla yüzde kaçtır?

Japonya’da imar uygulamasında değer artışının ortaya çıkması durumunda, rezerv alan üzerinden değer kazanımı sağlanmaktadır [163]. Parsellerin proje öncesi ve sonrası değerleri belirlenerek değer artışı hesaplanmaktadır. Projelerde, değer artışının dağıtım oranına (değer kazanım oranı) karar verilerek kabaca proje maliyetleri ve rezerv alan miktarı hesaplanmaktadır. Projedeki rezerv alanın toplam değeri, değer artışından daha fazla olmamalıdır. Belirlenen rezerv alan değeri, uygulama planında belirtilerek imar uygulaması konseyi tarafından onaylanmaktadır. Rezerv alan için yapılacak kesinti miktarı, değer artışıyla proje masrafları arasındaki ilişkiye göre belirlenmektedir. Bu konuda, kentsel alanı sağlanabilecek ve maliklerce kabul edilebilecek bir karar alıncaya kadar geri besleme yapılmaktadır. Rezerv alanla ilgili kararlar, maliklerce yürütülen projelerde, tüm maliklerin kararıyla; maliklerce oluşturulan kooperatiflerce yürütülen projelerde, genel kurul kararıyla; kamu tarafından yürütülen projelerde, uygulama kurallarıyla belirlenmektedir. Rezerv alanın satışı, genellikle basit açık arttırma ya da özel sözleşmeyle gerçekleşmektedir. Tüm durumlarda rezerv alanın, malikleri zarara uğratmayacak fiyatta satılması ve yeniden satış yapılarak haksız gelire sebep olmaması sağlanmaktadır. Rezerv alan, tüm bölgeye fayda getirecek özel projelerin teşvik edilmesi amacıyla da kullanılmaktadır. Bu sebeple, bu tür tesislerin inşa edilebilmesi için rezerv alan düşük fiyatlarla satılmaktadır. Rezerv alanın satışından elde edilen gelir, imar uygulaması projeleri için önemli bir kaynaktır. Bu sebeple, inşaat çalışmaları ve rezerv alanla ilgili yıllık planlar hazırlanmaktadır. Yıllık planlarda; inşaat çalışmalarının işleyişi, gereken maddi kaynaklara bağlı olarak rezerv alanın ne kadarının satılacağı, m² birim fiyatı ve yıllık satış miktarı belirlenmektedir.

Değer kazanımına bağlı rezerv alan miktarının hesabı Çizelge 4.41’de verilmiştir.

Çizelge 4.41 Değer kazanımına bağlı rezerv alan miktarının hesabı

Proje öncesi toplam arazi değeri	Proje sonrası toplam arsa değeri	Proje sonrası birim arsa değeri	Toplam değer artışı	En fazla rezerv alan miktarı (m ²)	Planlanan rezerv alan miktarı (m ²)	Değer dağılım (kazanım) oranı (%)
A	B	b	C = B-A	D = C / b	E	M = E / D

Proje öncesinde parsellere ait birim arazi değeri, arazi değerlerinin yakın çevrede araştırılmasıyla; proje sonrası arsa değerleri (b), pazarlanabilirlik koşulları ve ağırlıkla çevredeki benzer projelerdeki parsel değerleri göz önünde bulundurularak belirlenmektedir. Rezerv alanın hesaplanması için öncelikle kamusal tesislerin alanları hesaplanmaktadır. Bu kapsamda, imar planında yer alan kamusal tesislerin alanları, plan fonksiyonlarına ait standartlar kullanılarak hesaplanmaktadır. Bu alanlar kullanılarak rezerv alan dâhil proje sonrası arsa alanı belirlenmektedir. Bu aşamada, kesinti miktarının düşürülmesi için yol genişliklerinin azaltılması gibi önlemler alınabilmektedir. Proje sonrası toplam değer, proje öncesi toplam değerden yüksek olmadığı durumlarda, maliklerle anlaşma yapılması zordur. Uygulamada en önemli etmen olan “M oranı”, projedeki değer kazanım oranını göstermektedir [62]. Örneğin; M oranının % 50 olarak belirlendiği bir projede, imar uygulamasıyla ortaya çıkan değer artışı, kamuyla malikler arasında eşit olarak paylaşılmaktadır. Bu oran, uygulamaların finansman özelliklerine göre değişebilmektedir.

Proje masraflarını karşılayan aktörler ve masrafların karşılanma oranı en az, ortalama ve en fazla yüzde kaçtır?

Japonya’da proje masrafları, uygulama türüne ve amacına bağlı olarak malikler, farklı uygulama yürütücüleri ve kamu kurumları tarafından karşılanmaktadır. Kamu tarafından yürütülen projelerde masraflar, taşınmazlarında ortaya çıkan değer artışından yararlanan maliklerden toprak kesintisiyle karşılanmaktadır. Buna ek olarak, kamu tarafından yürütülen projelerde ortaya çıkan masraflar, merkezi ve yerel yönetimler tarafından sağlanan hibeler ve destekler gibi büyük ölçüde kamu maliyesi kullanılarak da karşılanmaktadır [153]. Masrafların karşılanma oranları, imar uygulaması projelerinin özelliklerine göre değişkenlik gösterdiğinden, oran belirtilememiştir.

Projelerin finansmanında düşük faizli kredi olanağı bulunmakta mıdır?

İmar uygulamasında rezerv alanın satışıyla sağlanan fon, projelerinin finansal kaynağının büyük bir kısmını oluşturmaktadır. Ancak, bu kaynak, proje kapsamındaki inşaat

faaliyetlerinin tamamlanmasından sonra edinilebilmektedir. Bu sebeple, projelerin başlatılabilmesi için devlet tarafından proje başlangıcında uzun süreli, düşük faizli krediler verilmektedir [161], [13], [153], [159], [161]. Bu kredilerin imar uygulaması projelerine sağlanması için projelerin; en az beş hektar olması ve 12 metreden geniş yolların inşasını içermesi gerekmektedir. Bu koşullara uyan, maliklerce yürütülen projelere, belediye tarafından faizsiz kredi sağlanması durumunda, devlet, bu kredinin yarısını genel hesap üzerinden belediyeye ödemektedir. Bu kaynağın yanı sıra, belediyeler, devlet desteği ve rezerv alandan sağlanacak fon tutarı kadar tahvili, ihraç etmeye yetkilidir. Ayrıca Konut Kredi Şirketi tarafından, maliklere ve malikler tarafından kurulan kooperatiflere krediler de verilmektedir [161], [13], [159].

Projelere sağlanan maddi destekler nelerdir?

Japonya’da imar uygulamasında mümkün olan maddi destekler; doğrudan devlet desteğini, malikler tarafından yürütülen projeler için verilen faizsiz kredileri ve devletin finansal kurumları tarafından verilen kredileri içermektedir. Bunun haricinde, bütçesi genel hesaptan kullanılan çeşitli devlet destekleri ve [154], [161], [13], [153] vergi imtiyazları [161], [13], [164], [159], [154] bulunmaktadır. En önemli doğrudan devlet desteği, 1959 yılında benzin vergisinden aktarılan kaynaklarla kurulan yol gelişimi özel hesabıdır (Road Improvement Special Account). Bu kaynakla imar uygulaması projelerine fon sağlanmıştır [13], [64], [154]. Bu kaynak, yerel yönetimlerce yürütülen projelerin ana kaynağı haline gelerek 1950’lerin ikinci yarısında, yeni proje alanlarının genişlemesini sağlamıştır. 1950 yılında, yıllık 1000 hektardan az olan yeni proje alanlarının ulusal ortalaması, bu kaynağın kullanılmasıyla, 1960 yılında 3000 hektarı geçmiştir [154]. Devlet tarafından verilen desteklerin yanı sıra, projelerin teşvik edilmesi ve uygulamayla üretilen kentsel alanın daha etkin kullanımın sağlanması için imtiyazlar tanımlanmıştır. Bu kapsamda, proje yürütücülerine ve maliklere; gelir vergisi, gayrimenkul edinim vergisi, tescil ve satış harcı, kurumlar vergisi, toprak vergisi gibi vergi ve harçlarda çeşitli imtiyazlar sağlanmıştır [162], [170], [161], [13], [164], [159].

Finansal boyut değerlendirmesi özet olarak Çizelge 4.42’de verilmiştir.

Çizelge 4.42 Finansal boyut Japonya değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EİU19	İmar uygulamasında öz finansmanı sağlamak üzere toprak kesintisi, rezerv alan, kamu destekleri ve maliyet paylaşımı kullanılmaktadır. Maliyet karşılama oranı birçok etmene bağlı olarak değişmektedir.	1
EİU20	İmar uygulamasında değer kazanımı rezerv alan üzerinden sağlanmakta ve % 0-100 arasında değişebilmektedir (Genellikle %65)	1
EİU21	İmar uygulamasında masraflar; belediye, malikler, devlet ve altyapı kurumları arasında paylaşılmaktadır. Oranlar, birçok ölçüte göre projelere bağlı olarak değişebilmektedir.	1
EİU22	İmar uygulaması projeleri kapsamında düşük faizli ya da faizsiz kredi olanakları bulunmaktadır.	1
EİU23	Projeler için devlet desteği ve maliyet paylaşımı gibi çeşitli maddi destekler tanımlanmıştır.	1
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar literatür araştırmasıyla yapılmıştır.		

Finansal boyut değerlendirmesi sonucunda tüm en iyi uygulamaların Japonya'da tam olarak sağlandığı tespit edilmiştir.

4.3.3.1.4 Sosyal Boyut

Bu boyut altında yapılan incelemeler, değerlendirme çatkısındaki sıralama esas alınarak maddeler halinde aşağıda verilmiştir.

Projelerde katılımcılık sağlanmakta mıdır? Katılımcılığın sağlanma şekli ve etkinliği nasıldır?

Japonya'da, katılımcılık doğrudan sağlanmakta ve projeler, maliklerin de dâhil olduğu birer kamu-özel ortaklığı olarak kabul edilmektedir [153]. Katılımcılığın sağlanma şekli, uygulama yürütücüsüne göre farklı etkiye ve sürece sahiptir. Malikler, proje yürütücüsünün malikler ya da malikler tarafından oluşturulan birlikler olması durumunda, genel kurul toplantılarına ya da temsilciler toplantısına katılarak kararların alınmasında yer almaktadır. Birliklerin yönetimi, genel kurulda üyeler arasından seçilen, en az beş yönetici ve en az iki denetmenden oluşmaktadır. Birlik kararlar merkezi, tüm maliklerin katıldığı genel kurullardır. Genel kurul; proje kararnamelerinin değiştirilmesi, proje programı, geçici finansman, bütçe, parselasyon planı, taslak parselasyon tasarımı, rezerv alanın satışı gibi birçok konuda karar almaya yetkilidir. Üyelerin yüzü aşması durumunda, işlerin yürütülmesi için temsilciler seçilebilmektedir. Parselasyon planının onaylanması gibi önemli kararlar için toplantı yeter sayısı üyelerin 2/3'ü ve karar sayısı 2/3 iken, normal kararlarda toplantı yeter sayısı üyelerin 1/2'si ve karar sayısı basit çoğunluktur [13], [161].

Uygulama yürütücüsünün kamu kurumları (belediye, bakanlık, valilik ya da diğer kamu kurumları) olduğu projeler, genelde benzer süreçlere sahiptir. Proje programı, bir kararname şeklinde kabul edilerek, yürütücünün belediye olduğu durumlarda valiliğin; kamu kurumları olduğu durumlarda ilgili bakanlığın onayı gerekmektedir. Proje hakkında yorum ve şikâyetlerin alınabilmesi için, proje planı askıya çıkarılmaktadır. Valilikler, belediyelerce yürütülen projelerde şikâyetleri değerlendirmektedir. Bu kapsamda, şikâyet konusu eylem hakkında, tavsiye vermeye ya da iptal kararı almaya yetkilidir. Uygulamalarda herhangi bir yaptırım olmamasına karşın proje yürütücüleri, projelerin sorunsuz yürütülmesi için maliklerle anlaşma sağlamaya çalışmaktadır. Kamu kurumlarınca yürütülen projelerde, malikleri temsil etmek üzere seçilenlerden, imar uygulaması konseyi oluşturulmaktadır. Bu konsey, değerlendirme uzmanlarının seçimine ve rezerv alanın değerlendirilmesine görüş vermektedir. Ancak, temsilci görüşlerinin doğrudan uygulanması yönünde, herhangi bir yaptırım bulunmamaktadır [13]. Uygulama yürütücüsü, maliklerin öneri ve görüşlerinin yansıtılması amacıyla uygulama konseyinin parselasyon tasarımı hakkında yorum yapmasını talep etmektedir. Buna ek olarak, projelerin en önemli adımlarından biri olan parselasyon tasarımı, birliğin genel kurulunda ya da temsilciler toplantısında maliklerle anlaşarak belirlenmektedir [162].

Uygulamalar şeffaf mıdır? Kapalı ya da şeffaf olmayan işlemler nelerdir?

İmar uygulamasında şeffaflık, uygulama planıyla ve yasal kararlarla ilgili tüm bilgilerin, projede yer alan ve yakın çevrede ikamet eden bireylere gönderilmesi ve erişimlerine açık tutulmasıyla sağlanmaktadır. Böylelikle maliklere, proje süreci boyunca yükümlülüklerinin bildirilmesi de sağlanmaktadır [62].

Kamu tarafından yürütülen projelerde, malikler, uygulama planını incelenerek plan hakkında bilgi sahibi olmakta ve görüş bildirmektedir. Malikler tarafından, plan hakkında yapılan yorumlar, şehir planlama konseyi tarafından dikkate alınmaktadır. Buna ek olarak, projenin başlatılmasıyla birlikte, malikler arasında bilgi ve deneyim sahibi temsilciler seçilerek imar uygulaması konseyi oluşturulmaktadır [167].

Maliklerce yürütülen projelerde ise proje kararnamelerinin değiştirilmesi, proje programı, geçici finansman, bütçe, parselasyon planı, taslak parselasyon tasarımı, rezerv alanın satışı gibi birçok önemli konuda tüm maliklerin katıldığı genel kurullarda karar alınarak [13], [154] şeffaflık sağlanmaktadır.

Bu önlemler Japonya’da uygulamaların şeffaf yürütülmesini sağlamaktadır.

Eşitliği sorgulayan bir sistem var mıdır? Proje gelirleri ve masrafları nasıl hesaplanmakta ve dağıtılmaktadır?

Yeni parsellerin tasarımlarında değerlendirme işlemlerini de kapsayan matematiksel bir teknik kullanılmaktadır. Bu teknikle, proje gelir ve masrafları malikler arasında adil bir şekilde dağıtılmaktadır [163]. Dağıtım sonucu maliklerin kar ve zarar durumları sorgulanarak tazminat ödemeleriyle eşitlik sağlanmaktadır. Kar ve zarar hesaplarının yapılması, aynı zamanda proje gelir ve masraflarının dağıtımını da içerdiğinden, bu işlemler de adil olarak yürütülmektedir [164]. Örneğin; iki farklı malikten; birinin konut alanına, diğerinin ise ticaret alanına dağıtılması mümkündür. Bu durumda, ticaret alanındaki malik, konut alanındaki malike göre daha yüksek bir değer kazanacaktır. Bunun karşılığı olarak da ticaret alanındaki malikten daha fazla miktarda kesinti yapılacaktır. Böylelikle parselasyon ve dağıtım aşamasında, proje kapsamındaki tüm gelir ve masraflar, malikler arasında adil bir şekilde dağıtılmaktadır [163].

Kamu tarafından, taşınmaz sahiplerince yürütülen projelere sağlanan destekler ve yardımlar nelerdir?

Japonya’da maliklerce yürütülen projelerin teşvik edilmesi ve desteklenmesi için maddi, teknik ve sosyal sistemler oluşturulmuştur.

Maddi destek ve teşvikler; doğrudan devlet desteği, faizsiz krediler ve devletin finansal kurumları tarafından verilen kredileri içermektedir. Bunun haricinde, bütçesi genel hesaptan kullanılan çeşitli devlet destekleri de bulunmaktadır [154], [161], [13], [62], [153]. Bu desteklerden en önemlisi, 1958 yılında, benzin vergisinden aktarılan kaynaklarla kurulan “yol gelişimi özel hesabıdır”. Bu hesap üzerinden, imar uygulaması projelerine fon sağlanmaktadır. Bu fon, devlet ve yerel yönetimlerin işbirliğiyle özellikle maliklerce yürütülen projelerde kullanılmak üzere, hibe ya da faizsiz kredi olarak verilmektedir [153]. Maddi desteklere ek olarak, Japonya’da maliklerce yürütülen projeleri desteklemek üzere, vergi ve tescil sistemlerinde istisnalar tanımlanmıştır. Örneğin, parselasyon ve rezerv alanın oluşturulması ve satışı normal işlemlerinden farklı olarak gayrimenkul edinim veya gelir vergisine konu değildir. Parselasyonun yürürlüğe girmesi, tescilde değişiklik gerektirmekteyken uygulamalarda oluşturulan rezerv alan, tescil harcından muaf tutulmaktadır. Yeni parsellerin tapuya kayıt edilmesi, proje yürütücüsü tarafından tüm malikler için topluca yapılmaktadır. Bu istisnalar, tüm imar uygulaması projelerinde geçerlidir. Maliklerce gerçekleştirilen projelerin yönetimi, bir

kamu şirketi olarak kabul edilmekte ve idarenin işlemlerinde vergi muafiyeti bulunmaktadır [154].

Büyük ölçekli kamu yatırımlarında ortaya çıkan masrafların; diğer kentsel arsa üretim yöntemlerinde vergilerle, imar uygulamasında ise maliklerce karşılanması, Japonya’da adaletsiz olarak kabul edilmektedir. Bu sebeple, imar uygulamasındaki kamu yatırımlarının bazılarında, örneğin kent yollarının yapımında, ulusal destekler sağlanmaktadır. Destek miktarı, söz konusu alanların edinim bedelleri kadardır. Geniş nehir, park ve yeşil alan gibi kamusal alanların, proje alanının yüzde üçünü geçmesi durumunda, bu alanlar, ilgili kamu kurumlarıyla maliyet paylaşımı yapılarak üretilmektedir. Bu destekler, tüm imar uygulama projelerinde, şehir planında yer alan yolların (şehirlerarası gibi geniş yollar) gerçekleştirilmesi durumunda verilmektedir.

Maliklerce yürütülen projelerin başlangıcında, tasarım, ölçüm ve inşaat işlemleri için finansal kurumlardan kredi alınması gerekmektedir. Bu krediler, proje sonunda rezerv alanın satılmasıyla karşılanmaktadır. Ancak, projelerin uzun sürmesi durumunda, yalnızca faiz ödemeleri bile büyük bir miktara ulaşarak ağır mali yüke sebep olmaktadır. Buna ek olarak, finansal şirketler, krediler için gayrimenkul teminatı isteyebilmekte, bu da, maliklerce yürütülen ve herhangi bir gayrimenkulü olmayan kooperatifler için sorun yaratmaktadır. Maliklerce yürütülen projelerin teşvik edilmesi ve yaygınlaştırılması için proje başlangıcında maddi desteklerin sağlanması, bu sebeplerle büyük önem taşımaktadır [154]. Bu sorunların aşılabilmesi için Japonya’da imar uygulaması kapsamında aracılık sistemi (agency business system) [172], [167] ve borç kefalet sistemi (guarantee of obligation system) oluşturulmuştur. Aracılık sistemiyle özel şirketler, rezerv alanın karşılığı olarak projenin yürütülmesini yüklenmektedir. Böylelikle, proje başında gereken masraflar bu özel şirket tarafından karşılanmaktadır. Yapılan anlaşma, proje öncesinde, rezerv alanın ve uygulama yetkisinin devrini içeren, bütünleşik bir sözleşmedir. Malikler bakımından gayrimenkul geliştirme konusunda deneyimli ve finansal kaynaklara sahip özel firmaların kullanılması, büyük bir avantaj oluşturmaktadır. Bunun yanı sıra, maliklerce talep edilmesi durumunda, İmar Uygulaması Teşvik Organizasyonu, aracılık sistemi hakkında bilgilendirmeler yapmaktadır [154], [172]. Maliklerce yürütülen projelerde gereken fonların karşılanması için borç kefalet sistemi de kullanılmaktadır. Proje başlangıcında gereken fonun bir kısmı, özel finans kurumlarından sağlanan kredilerle karşılanmaktadır. Maliklerce yürütülen projelerde, bu krediye karşılık teminat gösterilebilecek bir gayrimenkul bulunmadığından, İmar

Uygulamasý Teřvik Organizasyonu kefalet garantisi vermektedir. Böylelikle, maliklerce yürütülen projelere fon sağlanarak projelerin uygulanabilmesi kolaylaştırmaktadır. Kurum, aynı zamanda, imar uygulamasına dâhil olmayan bireylere, rezerv alanı satın almaları için kefalet ve garanti vermektedir [154].

Maddi desteklerin haricinde, JİUK'e göre maliklere teknik destek de verilmektedir. Maliklerce yürütülen projelere, talep edilmesi durumunda, profesyonel bilgisi olan belediye çalışanları tarafından teknik destek ve danışmanlık verilmektedir. Bazı bölgelerde teknik desteğin sağlanması amacıyla profesyonel organizasyonlar kurularak maliklerce yürütülen projelere, rehberlik ve danışmanlık verilmektedir. Maliklerce yürütülecek projeler için; devlet tarafından uygulama kılavuzları yayımlamakta ve Japon İmar Uygulaması Derneği (Japan Association of Land Readjustment) tarafından projelerin yaygınlaştırılması amacıyla bilgilendirici seminerler düzenlemektedir. Projeler arası işbirliğini güçlendirmek ve sistemin iyileştirilmesi için öneriler almak ve imar uygulamalarına destek olmak amacıyla İmar Uygulaması Dernekleri Ulusal Birliği (National Union of Land Readjustment Associations), Japon İmar Uygulaması Uzmanları Derneği (Japan Society of Kukaku-Seiri Experts) ve İmar Uygulaması Teşvik Teşkilatı (Organization for Promoting Kukaku-Seiri Project) projelere teknik uzmanlar göndermektedir. Bu çabaların, malikler üzerinde büyük bir etkiye sahip olduğu kabul edilmektedir [154].

Maliklerce yürütülen projelerin yönetim ve muhasebe işlemleri, valilikler tarafından denetlenmektedir. Kamu kurumları, uygulamaların bir sebeple aksaması durumunda, projelerin yürütücülüğünü ele almaktadır. Örneğin; projelere yönetici ataması sırasında duygusal sorunlar oluşabilmektedir. Bu sebeple de malikler, projeleri yürütmek üzere kamu kurumlarını işbirliğine ağırabilmektedir. Bu durumda genellikle yerel kamu kurumları, anlaşmazlıkları çözmek üzere arabuluculuk yapmaktadır. Buna ek olarak, gayrimenkul piyasasındaki eğilimlere bağlı olarak rezerv alanın satılamaması projeleri engelleyebilmektedir. Bu durum şehirlere var olan yoğun g düşünüldüğünde oldukça nadirdir. Ancak, bunun gerçekleşmesi durumunda, kamu kurumları, rezerv alanı satın almaktadır. Böylelikle, kamu kurumları maliklerce yürütülen projelerin kontrolünü ele alacağından, bu hüküm nadiren kullanılmaktadır [154].

Projeler maliklere detaylı olarak anlatılmakta mıdır?

İmar uygulamasında, tüm süreçte maliklerle toplantılar ve genel kurullar yapılarak bilgilendirme yapılmaktadır. Projelerin mülkiyet haklarını ilgilendirmesi sebebiyle uygulamadaki teknik personelin, maliklerin güvenini kazanması gerekmektedir. Projelerin hatasız ya da yanlış anlaşılma olmadan tamamlanması, yürütücü kadronun uzman olmasına bağlıdır. Aksi takdirde, projeler engellenerek imar planları gerçekleştirilememektedir. Uygulama ajanslarındaki danışmanlar, yöntemle ilgili yeterli bilgiye sahiplerdir. Ancak, danışma ve genel kurul toplantıları sırasında, teknik ekibin maliklerle saygı ve güvene dayalı bir ilişki kurmaları gerekmektedir [62]. Maliklerle koordinasyon ve uzlaşma sağlanması, bir projenin başlatılması için çok önemlidir. İmar uygulaması projesi için bir planlama olduğu duyulduğu anda maliklerin çoğu, güçlü kaygılarla projeye karşı gelmektedir. İmar uygulaması projeleri karmaşık bir süreçtir. Bu sebeple, malikler tarafından proje taslağının ve içeriğinin tam olarak anlaşılabilmesi durumunda, maliklerle uzlaşma sağlanarak projelerin gerçekleştirilmesi çok zordur. Projenin ilk aşamasında, maliklerle koordinasyon sağlanması önemlidir. Sorunsuz bir imar uygulaması amacıyla çoğu malikin projeyi anlaması sağlanana kadar projelerin her aşamasıyla ilgili açıklayıcı toplantılar yapılmaktadır. Japonya’da imar uygulamasında, malikler koordinasyonun sağlanması için beş aşamadan oluşan bir süreç tasarlanmıştır [164]. İlk aşamada, proje alanının mevcut durumu açıklanarak kentsel gelişim gereksinimi, maliklere açıklanmaktadır. Bölge halkından da, proje alanındaki sorunlar ve kentsel gelişimle ilgili görüşleri edinilmektedir. Bu aşamada, ayrıca imar uygulamasıyla ilgili teknikler, arazi kullanım verimliliği ve değer artışı gibi avantajlar açıklanmaktadır. İkinci aşamada, uygulama planının koordinasyonu amacıyla bölgesel gelişimi gösteren kavramsal bir plan hazırlanmaktadır. Bu plan hakkında, maliklerin görüşleri toplanarak gelişim planı onaylanmaktadır. Bu aşamada, uygulama yöntemlerini açıklamak üzere çalışma toplantıları ve koordinasyonun sağlamak üzere teşvik edici sunumlar yapılmaktadır. Üçüncü aşamada, planın koordinasyonunu sağlamak üzere yerel halkın görüşleri alınmakta, proje alanı belirlenmekte ve taslak uygulama planı hazırlanmaktadır. Buna ek olarak, belirli alanlarda arazi kullanım kararı, kamusal alanlara ait planlar ve ortalama kesinti oranları gibi imar uygulamasının tasarımı hakkında maliklerin görüşleri alınmaktadır. Dördüncü aşamada, uygulama planı hazırlanarak plan içeriği maliklere açıklanmaktadır. Bu aşamada, maliklerin, dağıtım teknikleriyle ilgili işlemleri ve tazminat işlemlerini daha iyi anlamaları sağlanmaktadır. Son aşama onay aşaması olup

genel kurul toplantılarında son düzenlemelerin yapılması ve maliklerden imza alınmak için yapılmaktadır. Böylece maliklerle sözleşme imzalayarak projenin yürütülmesi yasal olarak güvence altına alınmaktadır [164], [62].

Bu önlemlere ek olarak, bölge sakinleriyle koordinasyon sağlanması amacıyla bir yapılanma oluşturulmaktadır. Bu yapılanmada, proje alanındaki malikler, bulundukları kent konseylerine göre gruplara ayrılmaktadır. Her bir gruptan temsilcilerin seçilmesiyle bölge sakinlerine iletişim ve koordinasyon sağlayan malikler temsilci konseyi oluşturulmaktadır. Proje yürütücüsü tarafından, konseye bilgilendirici toplantılar düzenlenmektedir. Tüm maliklerle uzlaşma sağlanması amacıyla her bir kent konseyine ve malik temsilcilerine bilgilendirme toplantıları yapılmaktadır. Uygulama alanında anketler yapılarak çiftçilerin tarımla ve özel şirketlerin gelecekteki ticaret politikaları ile ilgili görüşleri alınmaktadır. Buna ek olarak, bir danışmanlık ofisi kurularak broşür ve imar uygulamasını anlatan çizimler dağıtılmaktadır. İmar uygulaması gazetesi oluşturularak da idari açıdan anket ve tasarım sonuçları raporlanmakta, uygulama planının içeriği açıklanmakta ve soru-cevap şeklinde bilgi sağlanmaktadır [164].

Sosyal boyut değerlendirmesi özet olarak Çizelge 4.43’de verilmiştir.

Çizelge 4.43 Sosyal boyut Japonya değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EIU24	İmar uygulaması projelerinde doğrudan katılımcılık sağlanmaktadır.	1
EIU25	Uygulamalar şeffaftır.	1
EIU26	İmar uygulamasının dağıtım aşamasında, gelir ve masraflar adilce dağıtılmaktadır. Eşitlik denetlenerek, aksi durumlarda para ödemesi yapılmaktadır.	1
EIU27	İmar uygulaması kapsamında; imar uygulaması fonu, hibe, kredi, vergi ve harçlarda istisnalar, garanti yükümlülüğü, aracılık sistemi ve teknik destek olanakları bulunmaktadır.	1
EIU28	Maliklerin projeleri anlamaları ve projelere güvenmeleri amacıyla oluşturulan koordinasyon adımlarında toplantılar yapılmakta ve genel kurullarda bilgilendirme sağlanmaktadır.	1
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar literatür araştırmasıyla yapılmıştır.		

Sosyal boyut değerlendirmesi sonucunda tüm en iyi uygulamaların Japonya’da tam olarak sağlandığı tespit edilmiştir.

4.3.3.2 Yönetim ve Operasyon Düzeyi

Değerlendirme çatkısına göre yönetim ve operasyon düzeyi kapsamında yapılan değerlendirme proje yönetim boyutu ve teknik esaslar boyutu altında irdelenmiş ve devam eden bölümlerde verilmiştir.

4.3.3.2.1 Proje Yönetimi Boyutu

Bu boyut altında yapılan incelemeler, değerlendirme çatısındaki sıralama esas alınarak maddeler halinde aşağıda verilmiştir.

Yeterli teknik personele ve kaynaklara sahip olan uygulayıcı idareler, tüm uygulayıcı idarelerin yüzde kaçını oluşturmaktadır?

Yeterli teknik personele ve kaynaklara sahip belediyeler, büyük şehirlerde ve uygulamanın sıklıkla uygulandığı bölgelerde sağlanmaktadır [164]. Ancak Japonya’da halen imar uygulamasının gerçekleştirilmediği bölgeler bulunmaktadır. Bu bölgeler için imar uygulaması projelerinin teşvik edilmesi kapsamında bir dizi önlem alınmıştır. Bu önlemlerle; anketlerinin yapılması, İmar Uygulaması Teşvik Organizasyonunun kullanılması, seminerler düzenlenmesi ve projelerin yaygınlaştırılması hedeflenmiştir. Anketler, özellikle uygulama tecrübesi olmayan şehirlerde yapılmaktadır. İmar Uygulaması Teşvik Organizasyonu da, rehberlik ve danışmanlık sağlamak üzere deneyimsiz şehirlere uzmanlar göndermektedir. Böylelikle, rehberlik ve danışmanlık, uygulama yürütme yöntemlerinde aracılık ve borç kefalet sistemi ile diğer detayların tanıtılması sağlanmaktadır. Ayrıca bu bölgelerdeki şehir yöneticilerine seminerler vererek imar uygulamasının teşvik edilmesi ve proje konusunda bilgilendirilmeleri sağlanmaktadır [164], [154].

Sürekli bir eğitim sistemi var mıdır? Varsa, uygulayıcı idarelerin yüzde kaçını kapsamaktadır?

Japonya’da imar uygulaması konusunda özelleşmiş eğitim kurumları bulunmaktadır. Çalışanlar; yıllık eğitimlere, seminerlere ve uzmanlık sınavlarına katılmaktadır. Ancak, imar uygulamasında hizmet içi eğitim olanağı bulunmamaktadır. Projelerin, sorunsuz ve kurallara uygun gerçekleştirilmesi amacıyla profesyonel mühendislerin sağlanması esas alınmaktadır. Bu kapsamda, 1983 yılından beri imar uygulaması uzmanlığı için resmi sertifika sınavları düzenlenmektedir. Bu sınavlar, JİUK’te belirtilen esaslara göre (madde 72, paragraf 2) düzenlenmektedir. Sınavlarla, geçici parselasyon ve dağıtım gibi teknik işlemlerin hatasız uygulanması için profesyonel mühendislerin eğitilmesi amaçlanmaktadır. Resmi sertifika testi, adayın; ilk aşamada, parselasyon planlarıyla ilgili temel teknik bilgi ve beceriye, ikinci aşamada, planları uygulamak için ileri düzeyde uygulama kapasitesine sahip olup olmadığı sorgulanmaktadır. Bu sınavı geçenler, imar uygulaması uzmanı unvanı almaktadır. Bu uzmanlar; uygulama planlarının hazırlanması,

parselasyon tasarımı, teknoloji ve uzmanlığın kullanılması, imar uygulaması projelerinin teşvik edilmesi olmak üzere, projelerin tüm safhalarında öncü rol oynamaktadır [159].

Japon İmar Uygulaması Derneği ve Japonya İmar Uygulaması Uzmanları Topluluğu, uygulamanın birçok farklı alanında, yerel kamu kuruluşları ve danışmanlık firmalarında çalışanlar için eğitim ve seminerler düzenlemektedir. Bu eğitimlerden bazıları aşağıda verilmiştir:

- Temel ve orta düzeyde imar uygulaması eğitimi (yeni başlayan ve orta düzeydeki çalışanlar için genel imar uygulaması eğitimi),
- Ölçme (ölçme işlemlerine dair yönetmeliklerinin açıklanması ve uygulanması),
- Parselasyon planı (geçici parselasyonun ve parselasyon planının tasarlanması, hazırlanması ve yürürlüğü girmesi gibi parselasyon işlemiyle ilgili çalışmalar),
- Dağıtım için tazminat hesaplamaları (dağıtım için anlaşma yöntemleri, dağıtım süreçleri ve dağıtım yöntemleri),
- Uygulama planı ve finansal planlama (fon yaratma ve mali planlarının hazırlanması gibi uygulama planlarının gerçekleştirilmesini sağlayacak konularda proje yönetimi),
- Eşitlik ve tescil işlemleri (eşitlik ve kayıt işlemleriyle ilgili uygulamalı çalışmalar),
- Davalarla ilgili uygulamalı çalışmalar (idari işlemlere karşı soruşturma ve şikâyetleri merkez alan davaların incelenmesi),
- İmar uygulaması konseyinin yönetimi,
- Sınır düzenleme yöntemleri,
- Şehir isimleri ve parsel numaraları,
- İmar uygulaması projesinde ilgili diğer projeler (imar uygulaması proje sınırları içerisindeki diğer projelerin kapsamı ve süreçleri).

Bu eğitim ve seminerler, birçok katılımcıya sahip olup, imar uygulaması projelerinde çalışan mühendislerin eğitiminde önemli bir rol oynamaktadır [164], [154].

Projeler arasında iletişim, koordinasyon, deneyim ve bilgi paylaşımının sağlanabildiği bir yapı var mıdır?

Projeler arası iletişim, koordinasyon, deneyim ve bilgi paylaşımı sağlanabilmesi için Japonya’da imar uygulamasıyla ilgili birçok organizasyon bulunmaktadır.

Örneğin; Japon İmar Uygulaması Derneği, yerel kamu kurumlarının (746 kurum), ilgili organizasyonların ve özel şirketlerin katılımıyla 1970 yılında kurulmuştur. Dernek, yasa koyucuların ve ilgili bakanlıkların imar uygulamasının bütçe konularında verecekleri kararları etkilemeye çalışmaktadır. Buna ek olarak, imar uygulaması hakkında, konferanslar düzenlemekte (1992 yılı itibari ile 4.566 katılımcıyı kapsayan 19 toplantı), araştırma ve anketler yapmakta, bültenler ve kitaplar basmaktadır. İmar Uygulaması Karşıtı Birlik (Kukaku Seiri Taisaku Zenkoku Renraku Kaigi, Land Readjustment Opposition League), çoğalan yerel anti-imar uygulaması hareketleri arasında bilgi, kaynak ve muhalefet strateji paylaşımı için kurulan bir örgüttür. Birlik, düzenlediği konferanslar ve yayımladığı materyaller ile imar uygulaması ve kentsel yenileme projelerine neden karşı oldukları hakkında bilgiler sunmaktadır [13]. İmar Uygulaması Dernekleri Ulusal Birliği, 1981 yılında, maliklerce projelerin yürütülmesi için kurulan kooperatifler (yaklaşık 500 adet) aracılığıyla kurulmuştur. Birlik, maliklerce yürütülen projelerin düzgün ve sorunsuz gerçekleşmesi için bütçe hazırlama aşamalarında verecekleri kararları malikler adına etkileme çalışmaktadır. Buna ek olarak, imar uygulamasına katkısı olan bireyleri onurlandırmakta, bülten ve kitaplar basmaktadır. Japon İmar Uygulaması Uzmanları Derneği, 1985 yılında, bütün imar uygulaması uzmanlarının bireysel katılımıyla kurulmuştur. Dernek, imar uygulaması uzmanlığının teşvik edilmesi üzerine çalışmaktadır. Buna ek olarak, danışmanlık yoluyla teknik rehberlik sağlamakta, konferanslar düzenlemekte, bülten ve referans kitaplar yayımlamaktadır. Fukuoka İmar Uygulaması Derneği (Fukuoka Association of Land Readjustment), 1958 yılında hizmete girmiştir. Dernek, planlaması ve imar uygulaması hakkında anketler yapmakta ve atölye çalışmaları ile konferanslar düzenlemektedir. Tokyo İmar Uygulaması Derneği (Tokyo Association of Land Readjustment), 1963 yılında kurulmuştur. Derneğin amacı, Tokyo belediye sınırları içerisinde imar uygulaması konusunda araştırmalar yapmak, atölye çalışmaları ve konferanslar düzenlemektir. Kentsel Tasarım Merkezi (Urban Design Center), 1989 yılında kurulmuştur. Merkez, kent tasarımı üzerine araştırma ve çalışmalar yürütülmekte, kentsel peyzaj ödülünü finanse etmekte, kent simgesi çalışmalarına danışmanlık yapmakta, atölye çalışmaları ve

konferanslar düzenlemektedir. İmar Uygulaması Teşvik Teşkilatı, 1991 yılında kurulmuştur. Maliklerce yürütülen projelerde, borç kefalet sistemine, rezerv alanın satın alınmasına ve kredi imkânının oluşturulmasına fon sağlamaktadır. Buna ek olarak, projelere, aracılık sistemini tanıtmak üzere uzmanlar göndermektedir [164].

Bu organizasyonlar haricinde, uluslararası teknik iş birliği amacıyla kurulan JICA, 1983'ten beri kentsel gelişim kursları gibi eğitim faaliyetleri düzenlemektedir [159]. Kurum, imar uygulamasının dünyanın farklı noktalarına transfer edilmesinde önemli bir kurumdur. Ajans, 2013 yılı itibariyle kurum bünyesinden görevlendirmeye toplam 136.500 uzmanı ve gönüllü olarak 46.000 uzmanı farklı ülkelere teknik işbirliği sağlamak amacıyla göndermiştir. Bunun haricinde, farklı ülkelerde kamu kurum çalışanlarına (toplam 538.000 kişi) eğitim vermiştir [173].

Proje yönetimi boyutu altında yapılan değerlendirme özet olarak Çizelge 4.44'de verilmiştir.

Çizelge 4.44 Proje yönetimi boyutu Japonya değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EİU29	Projelerin gerçekleştirilmesi için yeterli teknik personel tüm şehirlerde bulunmamaktadır. Bu kapsamda herhangi bir oran bulunmamaktadır.	2
EİU30	İmar uygulamasında çalışan teknik personelin eğitim alması konusunda özelleşmiş eğitim kurumları bulunmaktadır. Çalışanlar; yıllık eğitimlere, seminerlere ve uzmanlık sınavlarına katılmaktadır.	1
EİU31	Projeler arasında iletişim, koordinasyon, deneyim ve bilgi paylaşımını sağlamada Japon İmar Uygulaması Derneği ve Japonya Uluslararası İşbirliği Ajansı önemli bir rol oynamaktadır. Bunların haricinde yerel ve merkezi birçok kamu kurumu ve sivil toplum örgütü bulunmaktadır.	1
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar literatür araştırmasıyla yapılmıştır.		

Proje yönetimi boyutu değerlendirmesi sonucunda tüm en iyi uygulamaların Japonya'da tam ya da kısmen sağlandığı tespit edilmiştir.

4.3.3.2.2 Teknik Esaslar Boyutu

Bu boyut altında yapılan incelemeler, değerlendirme çatkısındaki sıralama esas alınarak maddeler halinde aşağıda verilmiştir.

Proje alanın uygunluğu araştırılmakta mıdır? Araştırılıyorsa, kullanılan ölçütler nelerdir?

Japonya'da imar uygulaması projelerinden önce proje alanının uygunluğu farklı ölçütlerle denetlenmektedir. Proje alanında inceleme ve ölçümler yapılarak mevcut koşullar

belirlenmektedir. Bu işlemten sonra kamusal alanların yerleşim planı ya da uygulama planı hazırlanmaktadır. Projelerin uygulama planları (kamu tesislerinin üretilmesi ve inşaata hazır parsellerin sağlanması için planlanma), şehrin bazı bölgelerini geliştirmek üzere ana plan tarafından yapılan atamaya göre düzenlenmektedir. Uygulama planı; proje alanını ve çevresini gösteren harita (1/2.500 ölçek), imar uygulamasını gösteren harita (1/2.000), proje koşulları ve ayrıntılarını gösteren rapor ve bütçe planı olmak üzere 4 öğeden oluşmaktadır [62]. Uygulama planıyla imar uygulaması konseyinin organizasyonunu belirleyen uygulama sözleşmeleri hazırlanmaktadır. Bu sözleşmeler, bir kamu kurumu kararnamesi olarak düzenlenmektedir [167], [154]. Uygulama planının hazırlanması için projenin önerildiği alanda ve yakın çevresinde araştırmalar yapılmaktadır. Proje alanı, araştırma sonuçları ve maliklerin görüşleri göz önünde bulundurularak belirlenmektedir. Buna ek olarak, projeler, şehir planlama projesi olabilmek için, Şehir Planlama Kanunu'nda belirtilen esasları sağlayacak şekilde hazırlanmaktadır. Uygulama planının onaylanması için arazi durumunu onaylayan incelemeler ve ölçümler yapılmaktadır. Uygulama planın hazırlanmasıyla kamu denetimine sunulmakta ve ilgili birimlerle koordinasyon sağlanmak üzere görüş alınmaktadır [164], [167], [154].

İmar uygulamasının başlatılması için malikler ve yürütücü birim, kavramsal plan, ana plan ve uygulama planının içeriği hakkında yakın bir işbirliğinde bulunarak uzlaşmalıdır. Bu sonuca ulaşmak için, planların hazırlanması sırasında incelemeler yapılmaktadır. Araştırmalar, genellikle “A”, “B” ve “C” incelemeleri olmak üzere üçe ayrılmaktadır. Bu araştırmalar duruma göre beraber ya da tek başlarına da yapılabilmektedir. Bu incelemelerde ortaya çıkan masraflar, devletle paylaşılmaktadır (toplam masrafın 1/3'üne kadar). “A” incelemesiyle kentsel gelişim programları arasından, acil kentsel gelişimine ihtiyaç duyan alanlar belirlenmektedir. Bu alanların ve yakın çevrenin değerlendirilmesiyle de gereksinimler belirlenmektedir. Böylelikle, kalkınma öncelikleri belirlenerek kentsel gelişim için kavramsal planlar hazırlanmaktadır. Kavramsal planı gerçekleştirmek için 1/5.000 ila 1/2.000 ölçeğinde çizimler kullanılmaktadır. “B” incelemesi, A incelemesi ya da buna eşdeğer bir inceleme tamamlandıktan sonra yapılmaktadır. Bu aşamada, incelemeler hızlandırılarak öneri bir imar uygulaması alanına dair kavramsal uygulama planı hazırlanmaktadır. Arazinin mevcut durumuna ait ölçümlerle 1/500 ölçekli haritalar hazırlanarak imar uygulaması tasarımı yapılmaktadır. Bu tasarıma bağlı olarak da ana plan ve uygulama planı hazırlanmaktadır. “C”

incelemesiyle “A” ve “B” incelemelerine ya da eşdeğer incelemelere paralel olarak uygulama modelinin üretilmesi, piar aktiviteleri (halkla ilişkiler) ve uygulanabilir bir parselasyon tasarımı yapılmaktadır [164].

Genellikle, kentleşme potansiyeli olan, fiziksel engelleri olmayan ve kırsal ya da doğal alanlardan dönüşümü kolay, mevcut altyapı ve tesislere bağlantı açısından avantajlı ve ön satın almaların yapıldığı ya da yapılabilecek alanlar, imar uygulamaları için en uygun proje alanları olarak kabul edilmektedir [153].

Projelerin uygulama zamanlaması için tanımlı ölçütler var mıdır? Varsa, nelerdir?

Japonya’da imar uygulamasının zamanlaması için tanımlı ölçütler bulunmamaktadır. İmar uygulamasının gerçekleştirilebilmesi için, düzenlemeyle ortaya çıkacak değer artışı, yani projelerin finansman koşullarının araştırılması önemlidir. Bunun haricinde, İnşaat Bakanlığı tarafından, uzun dönem konut programlarına bağlı olarak tamamlanması gereken toplam arsa geliştirme projelerini belirten kılavuzlar yayımlanmaktadır. Bu kılavuzlarla on yıl içinde sistematik olarak kentleşmesi planlanan kentleşme teşvik alanları belirlenmektedir. Beş yılda bir kentsel gelişim performansı gözden geçirilerek kentleşme teşvik alanları için konulan on yıllık hedefler sorgulanmaktadır [165], [64]. Uygulamaların zamanlaması, konulan on yıllık hedefler ve finansman koşulları gibi birçok ölçüte göre değişebilmektedir.

Uygulama alanı büyüklüğü için başarılı olarak kabul edilen bir büyüklük var mıdır? Varsa, bu oranın projelerde uygulanan ortalama alan büyüklüğüne oranı nedir?

Japonya’da başarılı olarak kabul edilen, proje alan büyüklüğü bulunmamaktadır. Buna ek olarak, ortalama proje alanlarının güncel değerlerine de ulaşamamıştır. Bu kapsamda, Nakano tarafından yapılan çalışmada [152], projelerin ortalama alan büyüklükleri, kamu projeleri için 50 hektar ve malik projeleri için 20 hektar olarak belirtilmiştir. Aynı çalışmada, ortalama alan büyüklüklerinin, 90’lı yıllardan itibaren azalan bir eğilim gösterdiği de belirtilmiştir [152]. Japonya’da imar uygulaması, maliklerin kolayca ikna edilebilmesi ve proje masraflarının azaltılması amacıyla küçük çapta geliştirme projeleri olarak daha uygun kabul edilmektedir [13], [14]. Uygulamaların alan büyüklüklerinin belirlenmesi için en önemli ölçüt, düzenlemeyle ortaya çıkacak olan değer artışı, yani uygulamanın finansman koşullarıdır.

İmar uygulamasından sonra oluşan parseller, kentsel gelişimi ekonomik olarak en iyi şekilde sağlayabilecek büyüklüğe ve şekle sahip midir?

Japonya’da imar uygulamasının temel amacı kentsel alan üretiminin/gelişiminin altyapı tesisleriyle birlikte sağlanmasıdır. Japonya’da imar uygulamasıyla parseller altyapı tesisleri ve donatı alanları tamamlanmış şekilde planlama esaslarına uygun olarak üretilmektedir [168], [153], [155]. Böylelikle Japonya’da imar uygulaması ile oluşan parsellerin, kentsel gelişimi ekonomik olarak en iyi şekilde sağlayabilecek büyüklüğe ve şekle sahip, altyapısı tamamlanmış olarak üretilmesini sağlamaktadır.

Dağıtımda uygulanan standart işlem adımları ve karar için kullanılan ölçütler nelerdir?

Japonya’da imar uygulamasının dağıtım işlemleri, değerlendirme ve parselasyon süreçleri için tanımlanan standartlara göre gerçekleştirilmektedir. Kamu tarafından yürütülen projelerde, taşınmaz değerlendirme uzmanları, imar uygulaması konseyinin onayıyla atanmaktadır. Değerleme işlemlerinde, bölgeye özgü ekonomik faktörler (parsel değerleri, mülkiyet hakları ve ücretleri gibi) ile bölgenin coğrafi ve sosyal yönleri dikkate alınmakta ve genellikle sokak değer katsayısı yöntemi kullanılmaktadır [62]. Dağıtım aşamasında değerlendirme gereksinimi; (1) rezerv alanın belirlenmesi, (2) değer kayıpları için tazminat değerlerinin belirlenmesi, (3) parselasyon tasarımının belirlenmesi ve (4) dağıtımda eşitliğin sorgulanması olmak üzere dört aşamada ortaya çıkmaktadır. Prensip olarak, parsellerin değerleri, proje öncesinde uygulama organize edilirken (uygulama planının kabul edildiği gün); proje sonrasında ise inşaat faaliyetlerinin tamamlanmasıyla belirlenmektedir. İmar uygulaması kapsamında yapılan değerlendirme işlemlerinde; büyük miktardaki arazinin nispeten kısa sürede ve dengeli olarak belirlenmesi, değerlemeden sorumlu olanlar arasındaki boşlukların engellenmesi, projenin başlaması ile bitişi arasında uzun zaman aralığı olsa da her iki değerlendirmenin aynı anda gerçekleştirilmesi, yapılan değerlendirme işleminin malikler tarafından onaylanabilmesi gerekmektedir [62], [164]. Projelerde değerlendirme işlemleriyle taşınmaz değerlerindeki değişimin, dikkatli bir şekilde belirlenmesi gerekmektedir. Çok fazla malikin yer aldığı projelerde hatalı verilerin kullanılması, maliklerle yapılan müzakereleri engelleyebilmektedir. Bu sebeple, değerlendirme işlemleri normalden daha fazla süre ve emek gerektirmektedir [164], [62].

Parselasyon tasarımının tamamlanmasıyla gereken binaların kaldırılması, kamu tesislerinin üretilmesi ve proje alanının hazırlanması için geçici parselasyon

başlatılmaktadır. İİUK'in 89'uncu maddesine göre dağıtım işlemlerinde; parsellerin düzenlemeden önceki ve sonraki durumları arasında simetrisinin oluşturulması ve konum, alan, toprak özellikleri, su, altyapı ve çevre özelliklerinin dikkate alınması gerekmektedir. Bu kurala, karşılıklı olma kuralı denilmektedir [161], [62], [164], [167], [171], [162]. Dağıtım işlemlerinde binaların yer değiştirmelerinin ve olası yıkımların en az olması amaçlanmaktadır [162].

Kullanılan değerlendirme yöntemleri nelerdir? Doğrulukları denetlenmekte midir?

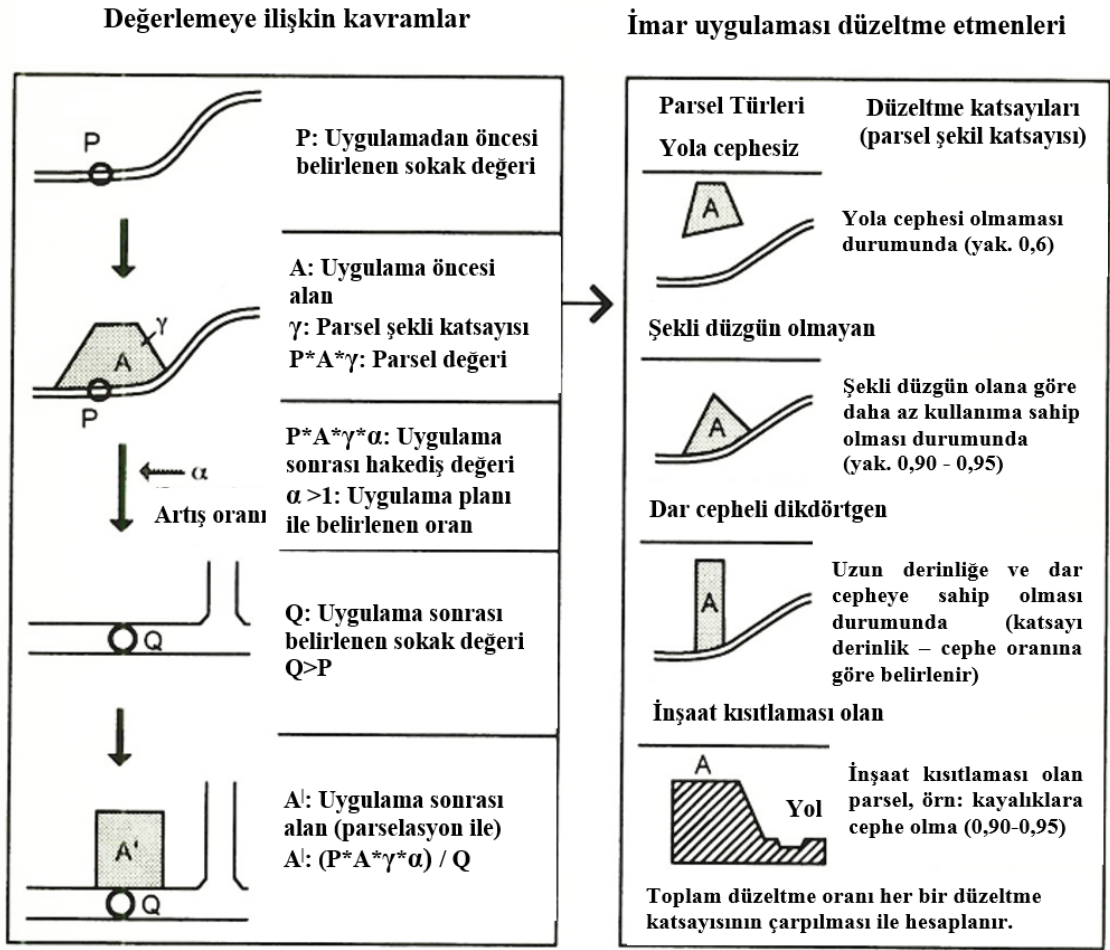
İmar uygulaması kapsamında gerçekleştirilen değerlendirme çalışmaları, amaç bakımından vergi, kamulaştırma ve diğer gayrimenkul işlemleri için yapılan değerlendirmelerden farklıdır. Değerleme sistemi; proje alanı içerisinde adaletin sağlanması, düzenlemeyle meydana gelen değer artışının belirlenmesi ve paylaşımının adaletin sorgulanması amacıyla tasarlanmıştır. İmar uygulamasında; toplu verilere dayalı değerlendirme, sektörel değerlendirme ve sokak değer katsayısına bağlı değerlendirme olmak üzere üç değerlendirme yöntemi bulunmaktadır.

Toplu verilere dayalı değerlendirme yönteminde, devlet ya da uygulama ajansı, yıllar içinde biriken değerlendirme verileri ile arazide doğrulama yapılarak elde edilen veriler karşılaştırılmaktadır. Bu nedenle yöntem, parsellerin yıllara göre değerlendirilmesini esas alan bir veritabanına ihtiyaç duymaktadır. Veritabanının güncellenmesi yoğun çaba gerektirdiğinden, uygulamaların daha da karmaşık olmasına sebep olmaktadır.

Sektörel değerlendirme yönteminde, her bir parselin değeri, ait olduğu sektör tarafından belirlenmektedir. Yöntem; bölgede yalnızca birkaç sokağın mevcut olduğu, taşınmaz değerlerini etkileyebilecek kamusal altyapının olmadığı ve çoğunlukla dağlık alanlardan ve çiftlik alanlarından oluşan projelerde kullanılmaktadır.

Sokak değer katsayısına bağlı değerlendirme yönteminde, toprak m² birim fiyatı her bölge için sokak boyunca belirlenmektedir. Belirlenen bu değer, sokak değer katsayısıdır. Parsellerin değerlemesi hesaplanan sokak değer katsayısına göre yapılmaktadır. Her bir parselin değerinde; konumlandıkları bölgeye, şekillerine ve durumlarına göre değişiklikler yapılmaktadır [164], [62].

Belirlenen etmenlere göre parsellere getirilen düzeltme katsayıları örnek olarak Şekil 4.6'da verilmiştir [164].



Şekil 4.6 Değerleme işlemleri ve genellikle kullanılan etmenler [164]

Bu yöntemle değerlendirme işlemi; kısa bir zamanda, daha küçük sapmalarla, bilimsel, açık ve net kurallarla gerçekleştirilmektedir. Buna ek olarak, maliklerle anlaşma yapılması kolaylaşmakta ve parsellerin uygulama öncesi ve sonrası değerleri, aynı anda hesaplanabilmektedir [164], [62]. Bu yöntem, 1950 yılında, Japon İnşaat Bakanlığı (Ministry of Construction of Japan) tarafından ortaya konmuştur. Bu tarihten sonra, yöntemde kullanılan endeksler birçok kez yenilenerek Japon ekonomisindeki değişimlerin yansıtılması sağlanmıştır. Yöntemde, sokak, ulaşılabilirlik ve parsel katsayıları kullanılarak parsel bazında yapılan düzeltmelerle parsellerin sokak değeri belirlenmektedir. Sokak katsayısıyla yolun doğasına ve fonksiyonuna bağlı belirlenen değer; ulaşılabilirlik katsayısıyla parsellerin etki merkezlerine olan uzaklıklarına bağlı belirlenen etmen; parsel katsayısıyla parsellerin imar durumlarına bağlı belirlenen etmen ifade edilmektedir [164], [62]. Proje öncesinde, her etmenin değeri belirlenirken belediye tarafından vergilendirmede kullanılan sokak değerlerinden yararlanılmaktadır. Proje

sonrasında ise emsal uygulamalar incelenerek taşınmaz değerleri hakkında bilgi toplanmaktadır [164].

Teknik esaslar boyutu değerlendirmesi özet olarak Çizelge 4.45’de verilmiştir.

Çizelge 4.45 Teknik esaslar boyutu Japonya değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EİU32	İmar uygulaması öncesinde proje alanının uygunluğu, birçok etmene bağlı olarak araştırılmaktadır.	1
EİU33	Uygulama zamanlaması için tanımlı ölçütler bulunmamaktadır.	3
EİU34	İmar uygulaması kapsamında başarılı olarak kabul edilen alansal bir proje alanı büyüklüğü bulunmamaktadır.	3
EİU35	İmar uygulamasıyla oluşan parseller, kentsel gelişimi ekonomik olarak en iyi şekilde sağlayabilecek büyüklüğe, şekle ve teknik altyapı olanaklarına sahiptir.	1
EİU36	İmar uygulamasında dağıtım, karşılıklı olma kuralına bağlı olarak birçok ölçüte göre yapılmaktadır.	1
EİU37	İmar uygulamasında dağıtım işlemleri toplu verilere dayalı, sektörel ve sokak değer kat sayısına bağlı olarak gerçekleştirilmekte ve doğrulukları denetlenmektedir. Değerleme işlemlerinde yasal altyapı oluşturulmuştur.	1
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar literatür araştırmasıyla yapılmıştır.		

Teknik esaslar boyutu değerlendirmesi sonucunda 33 ve 34 no’lu en iyi uygulamalar haricinde tüm en iyi uygulamaların Japonya’da tam olarak sağlandığı tespit edilmiştir.

4.3.3.3 Dış Etmenler Düzeyi

Dış etmenler düzeyi altında yapılan değerlendirmeler, değerlendirme çatkısında belirtilen sıra ile aşağıda incelenmiştir.

Yıllık çalıştay, seminer, vb. sayısı

Japonya’da imar uygulaması konusunda uzmanlaşmış eğitim kurumları bulunmaktadır. Bu kurumlarla imar uygulamasında sürekli eğitim sağlanmaktadır. Ancak, bu kapsamda sayısal bir değer bulunmamaktadır. Bu kurumlardan Japonya İmar Uygulaması Birliği, düzenlediği seminerler ve toplantılar ile bir eğitim merkezi olmada önemli bir rol oynamaktadır [159]. Birlik, Japon İmar Uygulaması Uzmanları Derneği ile birlikte kamu kuruluşları ve danışmanlık firmaları için imar uygulamasının birçok farklı alanıyla ilgili birçok eğitim ve seminer düzenlemektedir. Bu eğitim ve seminerler, imar uygulaması projelerinde çalışan mühendislerin eğitiminde önemli bir rol oynamaktadır [164], [154].

Araştırma projesi ve ilgili enstitü sayısı

Araştırmacılar çalışma gruplarına ve çalıştaylara katılarak uygulamayla ilgili deneyimlerin karşılıklı değişimi sağlanmakta, ancak sayısal veri bulunmamaktadır.

CBS kullanımı sağlanmakta mıdır? Uygulamaların hangi aşamalarında ve nasıl sağlanmaktadır?

Japonya’da imar uygulaması kapsamında CBS kullanımı sağlanamamaktadır. Ülkede genel olarak yasal veri tipleri belirtilmiş olsa da, veri standardizasyonu sağlanamamıştır. Uygulamalarda devlet ve malikler arasında bilgi paylaşımı, genellikle elektronik olmayan verilerle sağlanmaktadır [174].

Planlama ve değerlendirme gibi alanlarda kullanılan veri kalitesi ne düzeydedir?

Planlama, değerlendirme ve diğer alanlarda kullanılan veriler yeterli kaliteye sahip olup bu konuda uygulamalarda herhangi bir sorun yaşanmamaktadır.

Kadastral verilerin kalitesi nasıldır?

Japonya’da imar uygulaması kapsamında kullanılan kadastral veriler şehir içi alanlarda yeterli kalitededir. Ancak 19’uncu yüzyılın ortasında özellikle kent çeperlerinde ve dağlık alanlarda gerçekleştirilen kadastral ölçümlerin doğrulukları yeterli düzeyde değildir. Uygulamalarda tapu kayıtları ile parseller arasında alansal farklar olabilmektedir [170].

Politik kaygılar, imar uygulamalarını etkilemekte midir? Önlem alınmış mıdır?

Politik kaygıların uygulamaları etkilemesi kapsamında literatürde herhangi bir veri bulunmadığından değerlendirme yapılmamıştır.

Dış etmenler düzeyi değerlendirmesi özet olarak Çizelge 4.46’da verilmiştir.

Çizelge 4.46 Dış etmenler düzeyi Japonya değerlendirmesi

Boyut	EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
Kapasite Geliştirme	EİU38	İmar uygulaması konusunda uzmanlaşmış eğitim kurumları bulunmaktadır. Ancak, sayısal bir değer bulunmamaktadır.	2
ARGE	EİU39	Araştırmacılar çalışma gruplarına ve çalıştaylara katılarak imar uygulamasıyla ilgili deneyimlerin karşılıklı değişimi sağlanmakta, ancak sayısal veri bulunmamaktadır.	2
Teknoloji	EİU40	Japonya’da imar uygulaması kapsamında CBS kullanımı sağlanamamaktadır.	3
Veri Kalitesi	EİU41	Planlama, değerlendirme ve diğer alanlarda kullanılan veriler yeterli kaliteye sahip olup bu konuda uygulamalarda herhangi bir sorun yaşanmamaktadır.	1
	EİU42	Japonya’da imar uygulaması kapsamında kullanılan kadastral veriler şehir içi alanlarda yeterli, fakat kent çeperlerinde ve dağlık alanlarda gerçekleştirilen kadastral verilerin doğrulukları yeterli değildir.	2
Diğer	EİU43	Politik kaygıların uygulamaları etkilemesi kapsamında literatürde herhangi bir veri bulunmadığından değerlendirme yapılmamıştır.	0
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar literatür araştırmasıyla yapılmıştır.			

Dış etmenler düzeyi değerlendirme sonucunda 40 ve 43 no'lu en iyi uygulamalar haricinde tüm en iyi uygulamaların Japonya'da tam olarak sağlandığı tespit edilmiştir.

4.3.3.4 Değerlendirme Süreci Düzeyi

Bu düzey altında yapılan incelemeler, performans değerlendirme boyutu altında tek bir maddede irdelenerek yapılan değerlendirme aşağıda verilmiştir.

Sürekli bir değerlendirme sistemi bulunmakta mıdır?

Sürekli bir değerlendirme sistemi bulunmamakta fakat çalıştay, seminer ve çalışma grupları ile deneyim paylaşımı yapılmaktadır.

Değerlendirme süreci değerlendirmesi özet olarak Çizelge 4.47'da verilmiştir.

Çizelge 4.47 Değerlendirme süreci düzeyi Japonya değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EIU44	Sürekli bir değerlendirme sistemi bulunmamakta fakat çalıştay, seminer ve çalışma grupları ile deneyim paylaşımı yapılmaktadır.	3
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar literatür araştırmasıyla yapılmıştır.		

Değerlendirme süreci düzeyi değerlendirme sonucunda en iyi uygulamanın Japonya'da sağlanmadığı tespit edilmiştir.

4.3.4 İspanya Değerlendirilmesi

İspanya değerlendirmesi, Demetrio Muñoz Gielen ve Francisco Blanc Clavero tarafından yapılmıştır. Değerlendirmede, tez kapsamında oluşturulan değerlendirme çatkısının, en iyi uygulamalarına ait göstergeleri kullanılmıştır. Ancak, uluslararası literatürde İspanya imar uygulamasına ait farklı araştırmacılarca yapılan çalışma bulunmaması sebebiyle ülke uzmanlarınca yapılan değerlendirme uluslararası literatürle desteklenememiştir.

4.3.4.1 Politika Düzeyi

Politika düzeyine dair değerlendirme, sırasıyla arsa politikası boyutu ile yasal, finansal ve sosyal boyut altında irdelenerek aşağıda detaylandırılmıştır.

4.3.4.1.1 Arsa Politikası Boyutu

İspanya imar uygulamasının arsa politikası boyutu, çatkıda verilen en iyi uygulamalara ait göstergeler ve bu göstergelerin cevaplarıyla birlikte aşağıda maddeler halinde değerlendirilmiştir.

İmar uygulaması arsa politikalarında tanımlı mıdır?

İspanya’da arsa politikası, bölgesel hükümetler düzeyinde oluşturulmaktadır. Her bölge, kalkınma politikalarını, dolayısıyla da imar uygulamasına dair kural ve yasaları belirlemektedir. Bölgesel kalkınma politikalarının uygulanmasında temel araç olarak imar uygulaması öngörülmektedir. Böylelikle, imar uygulaması bölgesel hükümetlerin kalkınma politikalarında yer almaktadır. Buna ek olarak, bazı özel durumlarda (tarihi alanların canlandırılması, sosyal konut üretimi, kapsamlı altyapı inşaatı, vb.) bölgesel hükümetler, altyapı ya da arazi edinimi için doğrudan kamu yatırımını da öngörebilmektedir. İspanya planlama tüzesinde kentsel alan üretiminde tek uygulama aracı imar uygulaması olup diğer yöntemlerin kullanımı yasaktır [175].

Arsa spekülasyonu için önlem alınmış mıdır? Alınmışsa, bu önlemler nelerdir?

İspanya’da, arsa spekülasyonuyla mücadele, 1978 tarihli İspanya Anayasasının temel amaçlarından biridir. Bu amaç neredeyse tüm bölgesel hükümetlerin kentsel arsa politikaları ve imar uygulaması yasaları tarafından da benimsenmektedir. Bölgesel hükümetlerin birçoğu maliklerce imar uygulaması projelerinin gerçekleştirilmesinin ve dolayısıyla altyapı hizmetinin sağlanmasının geciktirilmesini önlemede başarılı olmuştur. İmar uygulamasının gerçekleştiği, kentsel altyapıya sahip alanlarda, imar uygulamasının finansal mekanizması arsa spekülasyonu engellemektedir. Bu tür alanlarda malikler yatırım yapmak zorundadır. Maliklerin projeleri geciktirmesi durumunda, belediyelerin kamulaştırma yapma hakkı bulunmaktadır. Bazı durumlarda, özellikle de yakın tarihteki ekonomik kriz zamanında birçok yatırımcının batması sebebiyle maliklerin projeleri gerçekleştirememesine rağmen kamu kurumları bu hakkı kullanmamışlardır. Ancak genel olarak, İspanya’da arsa spekülasyonu bir problem olarak algılanmamaktadır [175].

Projelerin başlatılmasıyla kentleşme göstergeleri arasında bir ilişki var mıdır? Projelerin yalın, hızlı bir şekilde uygulanması mümkün müdür? Ortalama proje süresi ne kadardır?

İspanya’da imar uygulaması projelerinin maliklerce geciktirilmesini önlemek üzere 1990’lı yıllardan günümüze kadar tüzede birbirini takip eden reformlar yapılmıştır. Bu reformlarla birlikte imar uygulaması günümüzde kentleşme hızını karşılayacak kadar hızlı hale gelmiştir. İmar uygulaması 2008 yılına kadar yoğun konut gereksinimiyle başa çıkmak üzere kullanılarak yılda 800.000 konutun (Fransa, Almanya ve Büyük Britanya’da üretilen toplam konuttan daha fazla) üretimi sağlanmıştır. Valensiya bölgesinde 1990’lı yılların sonunda gerçekleştirilen imar uygulaması projeleri ortalama 33 ay sürmekteydi. Bu süreç; imar uygulaması teklifinin sunulması, ayrıntılı arazi kullanım planlarının detaylandırılması ve onaylanması, uygulama ajansının seçilmesi, projelerin tamamlanması ve altyapıya sahip kentsel parsellerin dağıtım işlemlerini içermektedir. Günümüzde bu süre daha da uzun olabilmektedir. Ancak, arazi kullanım planlarının onaylanması ve uygulama ajansının seçimi haricinde, imar uygulaması projelerinin tamamlanması yaklaşık 1 yıl sürmektedir [175].

İmar uygulaması planlarla uyumlu olarak gerçekleştirilmekte midir? Bu uyum nasıl sağlanmaktadır?

İspanya’da belediyelerin, bütün mücavir alana ek olarak gelecekte kentsel gelişimin öngörüldüğü alanları da içeren genel arazi kullanım planlarını (general land use plan) onaylaması gerekmektedir. İmar uygulaması projelerinin başlatılabilmesi için de uygulama ajansları tarafından genel arazi kullanım planlarına bağlı olarak ayrıntılı arazi kullanım planlarını hazırlaması gerekmektedir. Bazı durumlarda, ayrıntılı arazi kullanım planlarının genel arazi kullanım planlarını değiştirmesi de mümkündür. Ancak, bu değişiklik için bölgesel hükümetin onayının alınması ve dolayısıyla kapsamlı bir idari sürecin tamamlanması gerekmektedir. Böylelikle, imar uygulaması daha önceden onaylanmış planlara uygun bir şekilde gerçekleştirilmektedir [175].

İmar uygulaması sistematik olarak gerçekleştirilmekte midir? Uygulama programı hazırlamak zorunlu mudur? Yaptırımlar tanımlı mıdır?

Genel arazi kullanım planları, tüm alanların imar uygulamasıyla sistematik olarak gelişmesini sağlamak üzere bir program içerebilmektedir. Maliklerin planda belirtilen uygulama programına uymaması durumunda, belediyelerin malikleri zorlama yetkisi

bulunmaktadır. Ancak, pratikte yalnızca bazı belediyeler bu yetkilerini kullanmaktadır. İspanya’da imar uygulaması haricinde kentsel alanın üretilmesi yasak olduğundan, malikleri zorlama yetkisini kullanmayan belediyeler için herhangi bir yaptırım bulunmamaktadır [175].

Altyapı tesislerinin inşası ve maliyetleri uygulamalara dâhil midir?

İspanya’da imar uygulaması tüzesi bir maliyet karşılama aracı olarak değer kazanımı mekanizmasına sahiptir. Değer kazanımıyla proje içindeki altyapı masraflarının tamamı (edinim ve inşaa masraflarının tamamı) karşılanmakta, proje dışındaki altyapı masraflarına kaynak aktarılmakta ve düzenleme ile ortaya çıkan değer artışının bir kısmı kamu tarafından edinilmektedir. Değer kazanımı; arsa spekülasyonunun önlenmesini, masraf ve karların malikler arasında eşit dağıtılmasını sağlaması sebebiyle imar uygulamasının temel amaçlarından biridir [175]. İspanya’da imar uygulamasında tanımlı değer kazanımı ile altyapı tesislerinin inşası ve maliyetleri uygulamalara dâhil edilmektedir.

Sosyal konut üretiminde imar uygulaması kullanılmakta mıdır? Üretilen sosyal konut sayısı kaçtır?

Bölgesel hükümetlerin imar uygulaması tüzelerinin neredeyse tamamında, maliklerin sosyal konut üretimindeki yükümlülüklerini (sosyal konut üretimi için bedelsiz toprak kesintisi ya da düşük fiyatta satın alınması) belirleyen maddeler (minimum yüzdeler) bulunmaktadır. İspanya’da sosyal konut üretiminde bazı bölgeler diğerlerinden daha başarılıdır. Örneğin; Bask Bölgesi, imar uygulaması ile kamunun arazi edinim yöntemlerini beraber kullanarak ülkedeki en yüksek miktarda sosyal konut üretimini sağlamıştır. Bu bölgedeki bazı şehirlerde (Vitoria-Gasteiz), 1994 – 2004 yılları arasında üretilen konutların % 70’ini sosyal konut oluşturmaktadır [175].

Projeleri yürüten bir gelişim ajansı var mıdır?

İspanya’da imar uygulaması maliklerce, kamu kurumlarınca ve gayrimenkul geliştirme şirketlerince -malik olmasına gerek olmadan- yürütülebilmektedir. Belediye haricindeki aktörlerin imar uygulamalarını gerçekleştirilebilmesi için uygulama ajansı oluşturmaları gerekmektedir. İspanya’da sektörel politikalara (sanayi ya da sosyal konut alanlarının oluşturulması gibi) odaklanmış, birçok bölgesel ve ulusal uygulama ajansı bulunmaktadır. Bazı durumlarda, belediyelerin de uygulama ajansları bulunmaktadır. Uygulama ajanslarının oluşturulması zorunluluğu belediyeleri kapsamadığından,

uygulama ajansları çoğu zaman malikler ve gayrimenkul geliştirme şirketleri tarafından oluşturulmaktadır [175].

Uygulamalarda kullanılan dağıtım esasları nelerdir? Dağıtım esasının seçiminde kullanılan ölçütler nelerdir?

İspanya’da imar uygulamasında dağıtım esası olarak yalnızca parsel alanları kullanılmaktadır. Uygulamada her bir malikin proje masraflarındaki payının ve elde edeceği tahsis parsellerinin belirlenmesinde parsel alanı kullanılmaktadır. Maliklere, proje öncesindeki parsel alanlarıyla orantılı bir ekonomik değere ve aynı ya da benzer konuma sahip parseller tahsis edilmektedir. Dağıtım sonucunda daha iyi yere sahip olanlar ise tazminat ödemesine konu olmaktadır [175].

Arsa politikası boyutu değerlendirmesi özet olarak Çizelge 4.48’de verilmiştir.

Çizelge 4.48 Arsa politikası boyutu İspanya değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EIU1	İmar uygulaması arsa politikalarında tanımlı olup, kentsel alan üretiminde tek uygulama aracıdır.	1
EIU2	İmar uygulama kapsamında arsa spekülasyonunu önlemek üzere arazi kullanım planları proje programlarını içermekte ve maliklerin bu programa uymaması ve projeleri geciktirmesi durumunda belediyelerin kamulaştırma yapma hakkı bulunmaktadır.	2
EIU3	İmar uygulamasının kentleşme hızını ve yoğun arsa talebini karşılayabilmesi için proje programları hazırlanmaktadır. İmar uygulaması planlama süreci ve uygulama ajansının seçimi haricinde yaklaşık 1 yıl sürmektedir.	1
EIU4	İmar uygulaması planlarla uyumludur. Projelerin başlayabilmesi için genel plana uyumlu ayrıntılı arazi kullanım planları hazırlanmalıdır. Parselasyon planları imar uygulaması ile üretilmektedir.	1
EIU5	İmar uygulaması, sistematik olarak gerçekleştirilmesi amacıyla arazi kullanım planlarında proje programları oluşturulmaktadır. Belediyeler programa uymayan malikleri zorlamayabilmekte, ancak, yetkisini kullanmayan belediyeler için yaptırım bulunmamaktadır.	1
EIU6	İmar uygulaması kapsamında projede yer alan tüm altyapı masrafları (arazi edinim ve inşaat masraflarının tamamı) karşılanmaktadır.	1
EIU7	İmar uygulaması ile sosyal konut üretimi sağlanması amacıyla çoğu bölgenin imar uygulaması tüzesinde maliklerin sosyal konut üretimindeki yükümlülükleri (bedelsiz toprak kesintisi ya da düşük fiyattan alınacak toprak miktarı) belirtilmektedir.	1
EIU8	İmar uygulaması maliklerce, kamu kurumlarınca ve gayrimenkul geliştirme şirketlerince (özel sektör) yürütülebilmektedir.	1
EIU9	İmar uygulamasında dağıtımda alan esası üzerinden hesaplanan oran kullanılarak taşınmaz değerleri sorgulanmaktadır.	1
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar, ülke uzmanlarınca yapılmıştır.		

Arsa politikası boyutu değerlendirmesi sonucunda tüm en iyi uygulamaların İspanya’da tam ya da kısmen sağlandığı tespit edilmiştir.

4.3.4.1.2 Yasal Boyut

Bu boyut altında yapılan irdellemeler, değerlendirme çatkısındaki sıralama esas alınarak maddeler halinde aşağıda verilmiştir.

İmar uygulaması yasal olarak tanımlı mıdır?

İmar uygulaması sürecindeki tüm işlemlerin yasal dayanağı bulunmaktadır. Uygulama işlemlerinin bazıları ulusal mevzuatta, bazıları ise bölgesel mevzuatta tanımlanmıştır. Projede kamulaştırma olması durumunda değerleme esasları, maliklerin temel hakları ve görevleri, gerçekleştirilmesi gereken minimum sosyal konut alanlarının yüzdesi ve kamunun değer kazanım miktarı gibi esaslar ulusal mevzuatta yer almaktadır. Projelerin idari süreçleri, ulusal temel imar ilkeleri, kamusal altyapıların yasal asgari standartları, gerçekleştirilmesi gereken minimum sosyal konut alanlarına ek yüzdelere gibi esaslar da bölgesel mevzuatta yer almaktadır [175].

Projelerin gerçekleştirdiği alanlar, uygulayıcıları ve finansal modelleri nelerdir?

İspanya’da imar uygulaması, ayrıntılı arazi kullanım planlarında belirtilen alanlarda ve değişen uygulama yürütücüleriyle gerçekleştirilebilmektedir. Uygulamaların finansal modeli kapsamında genellikle zorunlu uygulama modeli kullanılsa da maliklerin anlaşması durumunda, farklı modeller de kullanılabilmektedir. İmar uygulaması projeleri malikler, uygulama ajansları, gayrimenkul geliştirme şirketleri ve bölgesel veya yerel kamu kurumları gibi farklı uygulama yürütücüleri tarafından gerçekleştirilebilmektedir [175].

İmar uygulamasında tekdüzelik sağlanmakta mıdır? Diğer yasalarla uyumlu mudur?

İspanya’da imar uygulamasında tekdüzelik ve ilgili diğer yasalarla uyum sağlanmaktadır. Ülkedeki bölgelerde gerçekleştirilen tüm projeler, yasal olarak zorunlu olan modele uygun olmalıdır. Ancak, her bölge, kalkınma politikalarını, dolayısıyla da imar uygulamasına dair kural ve yasaları kendisi belirlemektedir. Uygulama temelinde aynı olsa da kamusal altyapıların asgari standartları, minimum sosyal konut alanı gibi konular bölgelerde farklılık gösterebilmektedir. Buna ek olarak, imar uygulamasıyla ilgili yasaların ve özellikle diğer arazi edinim araçlarının uyumu sağlanmıştır. Bu kapsamda özellikle imar uygulaması ile kamulaştırmanın bütünleştirilmesi sağlanarak maliklerin projeleri engellemesi ya da daha masraflı hale getirmesi engellenmiştir [175].

Mülkiyetin devamlılığı yasalarla sağlanmakta mıdır?

İspanya’da imar uygulamasında mülkiyetin devamlılığı sağlanmaktadır. Projelere katılan tüm maliklerin, dağıtım sonucunda -arzu etmeleri halinde- altyapıya sahip bir kentsel imar parseli edinme hakkı bulunmaktadır. Maliklerin katılım parsellerinin, dağıtımda yeterli imar hakkına sahip olmalarını engelleyecek kadar küçük olması durumunda, benzer durumdaki maliklerce hisseli olarak dağıtılabilmektedir. Ancak, bu gibi durumlarda, maliklerin çoğu gönüllü olarak parsellerini satarak uygulama bölgesinden ayrılmayı seçmektedir [175].

Uygulamaya katılmak istemeyen ya da katılması durumunda zarar edecek malikler için çözüm seçenekleri var mıdır? Varsa, nelerdir?

İspanya’da imar uygulamasına katılmak istemeyen ya da katılması durumunda zarar edecek malikler için çözüm seçenekleri tanımlanmıştır. Bu kapsamda imar uygulamasına katılmak istemeyen maliklerin iki seçeneği bulunmaktadır. Bu seçeneklerden ilki, parselin kamulaştırılmasıdır. Bu durumda, kamulaştırma tazminatı uygulama ajansı tarafından karşılanmaktadır. Ödenecek kamulaştırma tazminatı parselin imar planından kaynaklanan gelecekte kullanımına bağlı olan değer artışının tamamını yansıtmamaktadır. Bu sebeple, bu seçenek genellikle avantajlı olmamaktadır. Bu kapsamdaki ikinci seçenek, parselin serbest piyasa koşullarında satılmasıdır. Bu seçeneğin seçilmesi durumunda, parsellerin karşılığı olarak genellikle kamulaştırmadan daha yüksek fiyatlar ödenmektedir [175], [176].

Uygulama öncesinde mülkiyetle ilgili sorunlar, projelerin gecikmesine sebep olmakta mıdır?

İspanya’nın tüm bölgelerindeki imar uygulama tüzeleri, projelerin maliklerce geciktirilmesini engelleyici önlemlere sahiptir. Bu kapsamda, belediyelerce imar uygulaması projelerinin gerçekleştirilmesi için baskı yapılan birçok örnek bulunmaktadır. Buna ek olarak, davaya konu olan projelerde mahkemeler çoğu kez projelerin bazı yönlerinin değiştirilmesine hükümler de bu durum uygulamaların ertelenmesine sebep olmamaktadır.

Bazı durumlarda ise imar uygulaması projeleri maliklerce geciktirilebilmektedir. Ancak bu gecikmenin temel sebebi yasal işlemler değil, belediyelerin, maliklerin desteklerini almak üzere duyarlı davranmasıdır [175].

Hisseli mülkiyetin bağımsız mülkiyete dönüşümü mümkün müdür? Mümkünse ölçütler nelerdir?

İmar uygulaması sonucunda hisseli mülkiyetin bağımsız mülkiyete dönüşümü mümkündür. Ancak uygulamada, maliklerin katılım alanlarının, bağımsız mülkiyette tahsis parselleri edinmelerine yetmeyecek miktarda olması durumunda tüm maliklerin kardan pay alabilmesi için genellikle hisseli mülkiyet de oluşturulmaktadır [175].

İmar uygulamasıyla ilgili teknik işlem ve süreçlerde standartlar belirlenmiş midir?

İspanya’da imar uygulamasının her bir adımı ve ilgili tüm boyutları yasayla düzenlenmiştir. İmar uygulamasıyla ilgili düzenlemeler planlama tüzeti haricinde, mali tüzede, noterlerle ilgili kanunlarda ve taşınmaz kayıtlarını düzenleyen tüzede yer almaktadır [175].

Dağıtım sonrası değer farkları tespit ve tazmin edilmekte midir? Ediliyorsa, işlem nasıl yürütülmektedir?

İspanya’da imar uygulamasında dağıtım sonrası oluşan değer farkları tespit ve tazmin edilmektedir. Dağıtım sonucunda tahsis değerinden daha yüksek ya da düşük değerde imar parseline sahip olan malikler, öncelikle serbest piyasada değer fazlalıklarının ya da eksikliklerinin karşılıklı değişimini yapabilmektedir. İmar uygulaması tüzeti, uygulamada esas alınan taşınmaz değerlerinin gerçek piyasa değerlerine uygun belirlenmesini öngörmektedir. Buna ek olarak maliklerin serbest piyasada değer eksikliklerinin değişimi konusunda başarılı olamaması durumunda belirlenen yasal değere göre tazminat talep etme hakkı bulunmaktadır [175].

Yasal boyut değerlendirmesi özet olarak Çizelge 4.49’da verilmiştir.

Çizelge 4.49 Yasal boyut İspanya değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EİU10	İmar uygulaması sürecindeki tüm işlemlerin yasal dayanağı bulunmaktadır	1
EİU11	Projeler, ayrıntılı arazi kullanım planlarında belirtilen alanlarda, farklı finansal modeller ve değişen yürütücülerle uygulanabilmektedir.	1
EİU12	İspanya’da imar uygulamasında tekdüzelik (tek kentsel alan üretim aracı) ve ilgili diğer yasalarla uyum sağlanmaktadır.	1
EİU13	İmar uygulamasında mülkiyetin devamlılığı ve taşınmaz değerlerinin korunumu sağlanmaktadır.	1
EİU14	İmar uygulamasına katılmak istemeyen maliklerin, kamulaştırma talep etme ya da serbest piyasada taşınmazlarını satma olanakları bulunmaktadır.	1
EİU15	Ülkedeki tüm bölgelerin imar uygulama tüzeleri, programa uyulmamasını ve projelerin maliklerce geciktirilmesini engelleyici önlemlere sahiptir.	1
EİU16	İmar uygulamasında hisseli mülkiyetin bağımsız mülkiyete dönüşümü mümkündür.	1
EİU17	Planlama, parselasyon, değerlendirme gibi teknik işlem ve süreçlerde standartlar gibi imar uygulama sürecinin her bir adımı ve ilgili tüm boyutları yasayla düzenlenmiştir.	1
EİU18	İmar uygulamasında dağıtım sonrası oluşan değer farkları tespit ve tazmin edilmektedir. Malikler değer eksikliklerini ve fazlalıklarını karşılıklı değiştirebilmekte ya da uygulayıcı idareden tazminat talep edebilmektedir.	1
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar, ülke uzmanlarınca yapılmıştır.		

Yasal boyut değerlendirmesi sonucunda tüm en iyi uygulamaların İspanya’da tam olarak sağlandığı tespit edilmiştir.

4.3.4.1.3 Finansal Boyut

Finansal boyut İspanya değerlendirmesi, değerlendirme çatkısındaki sıralama esas alınarak maddeler halinde aşağıda verilmiştir.

Maliyet karşılama yöntemleri nelerdir? Maliyetin karşılanma oranı en az, ortalama ve en fazla yüzde kaçtır?

İspanya’da imar uygulaması projeleri öz finansmanla yürütülmektedir. Maliklerden toprak kesintisi ve altyapı tesisleri için para ödemesi alınmaktadır. Binalar hariç olmak üzere altyapı tesislerinin konumlandıkları alanların edinim ve inşa maliyetlerinin karşılanması amacıyla parsel alanının % 40’ı ila % 80’i arasında değişen toprak kesintisi yapılmaktadır. Bu kesintiye ek olarak proje sahası dışındaki altyapı tesisleri ya da sosyal konut alanları için fazladan kesinti yapılmaktadır. Belediyeler, projedeki kamusal binaların gerçekleştirilmesi amacıyla maliklerle daha fazla katkı yapmaları ya da geliştirme şirketleriyle inşa işlemlerini yüklenmeleri konusunda gönüllü müzakere yapmaktadır [175].

Değer kazanım yöntemleri nelerdir? Değer kazanım oranları en az, ortalama ve en fazla yüzde kaçtır?

İspanya’da maliyetin karşılanması için maliklerin altyapı tesislerine ve sosyal konut üretimine yaptıkları katkılara ek olarak değer kazanımı da sağlanmaktadır. İspanya’da değer kazanımı için yapılacak kesinti miktarı herhangi bir oran ile sınırlandırılmamıştır. Maliklerin uygulama sebebiyle ortaya çıkan değer artışından faydalandıkları sürece kamu tarafından kesinti yapılabilmektedir. İmar uygulaması tüzesi, düzenleme işlemleri ve imar hakkı ile kentsel altyapının sağlanması sebebiyle ortaya çıkan değer artışına karşılık olarak parsellerden %10 ila % 20 arasında değişen toprak ya da değer kesintinin kamu tarafından kazanımını öngörmektedir. [175].

Proje masraflarını karşılayan aktörler ve masrafların karşılanma oranı en az, ortalama ve en fazla yüzde kaçtır?

İspanya’da imar uygulamasında ortaya çıkan tüm masraflar maliklerden eşit olarak alınmaktadır. Buna ek olarak, proje bölgesinde yer alan geliştirme şirketleri maliklerin desteklerini kazanmak üzere genellikle kendilerine düşen maliyetlerden fazlasını karşılayarak maliklere düşen payın azalmasını sağlamaktadır. İspanya’da kamu kurumları hiçbir zaman imar uygulamasına finansal destek sağlamamakla birlikte ortaya çıkan değer artışının bir kısmını da kazanmaktadır [175].

Projelerin finansmanında düşük faizli kredi olanağı bulunmakta mıdır?

İmar uygulamasında kamu tarafından verilen düşük faizli kredi olanağı bulunmamaktadır. Bu kapsamda mümkün olan tek seçenek, bankaların ipotek karşılığında maliklere kredi sağlamasıdır. Bu krediler, normal finansman şirketlerine sağlanan kredilerden daha avantajlıdır. Ancak, yakın tarihte yaşanan finansal kriz sebebiyle bankalar, mevcut kredilerini yeniden finanse etmeye odaklanması sebebiyle yeni kredilerin verilmesi zorlaşmıştır. Günümüzde finansal olarak uygulanabilir olmayan projelerin (örn: yüksek arazi edinim masrafını içeren projeler) bankalarca desteklemesi durmuştur [175].

Projelere sağlanan maddi destekler nelerdir?

İspanya’da kamu tarafından imar uygulaması projelerine maddi destek sağlanması yasaktır. Aksine, tüm altyapı ve sosyal konut üretimi için arazi ediniminin yanı sıra, ortaya çıkan değer artışının bir kısmı da kamu tarafından kazanılmaktadır [175].

Finansal boyut değerlendirmesi özet olarak Çizelge 4.50’de verilmiştir.

Çizelge 4.50 Finansal boyut İspanya değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EIU19	İmar uygulaması projeleri öz finansmanla yürütülmekte ve uygulama maliyetinin karşılanma oranı her zaman % 100'dür.	1
EIU20	İmar uygulamasında değer kazanımı düzenlemeyle ortaya çıkan değer artışına karşılık olarak maliklerden %10 ile % 20 arasında değişen kesinti ile sağlanmaktadır.	3
EIU21	İmar uygulamasında ortaya çıkan tüm masraflar, maliklerden eşit olarak alınmaktadır.	1
EIU22	Kamu tarafından sağlanan düşük faizli kredi olanağı bulunmamaktadır. Ancak, bankalardan maliklerin parsellerinin ipotek altına alınmasına karşılık kredi sağlanabilmektedir.	1
EIU23	İspanya'da kamunun uygulamalara maddi destek sağlaması yasaktır.	3
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar, ülke uzmanlarınca yapılmıştır.		

Finansal boyut değerlendirmesi sonucunda 20 ve 23 no'lu en iyi uygulamalar haricinde tüm en iyi uygulamaların İspanya'da tam olarak sağlandığı tespit edilmiştir.

4.3.4.1.4 Sosyal Boyut

Bu boyut altında yapılan irdelemeler değerlendirme çatkısındaki sıralama esas alınarak maddeler halinde aşağıda verilmiştir.

Projelerde katılımcılık sağlanmakta mıdır? Katılımcılığın sağlanma şekli ve etkinliği nasıldır?

İspanya'da imar uygulaması projelerinde doğrudan katılımcılık yasa ile sağlanmaktadır. Projelerin başlatıldığının duyurulmasının yanı sıra, belediyeler doğrudan ve bizzat tüm maliklere ayrı ayrı bildirim yapmak zorundadır. Bu bildirimin yapılmasıyla birlikte kamuya açık olan ve halkın katılımının sağlandığı yerel meclisler tarafından ayrıntılı arazi kullanım planları, uygulama ajansının teklifi ve imar uygulaması projeleri onaylanmaktadır. 1990'lı yıllarda, İspanya'nın bazı bölgelerinde maliklerin itiraz sürelerinin kısa olması ve maliklere ulaşamaması sebebiyle doğrudan katılım engellenmiştir. Günümüzde ise bu koşulların geliştirilmesiyle tüm maliklerin doğrudan katılımı yasa ile güvence altındadır [175].

Uygulamalar şeffaf mıdır? Kapalı ya da şeffaf olmayan işlemler nelerdir?

İspanya'da imar uygulamasında şeffaflık sağlanmaktadır. Projelerle ilgili tüm doküman ve kararlar halka açıktır. Projelerin ayrıntılı arazi kullanım planları, ilgili dokümanlar (tüm maliklerin ve taşınmazların listesi de dâhil olmak üzere), finansal olabilirliği gösteren ekonomik hesaplamalar, uygulama ajansının imzalamak zorunda olduğu uygulama sözleşmesi internet üzerinden yayımlanmaktadır. Bazı bölgesel idarelerde, AB

yönetmeliklerinde kamu ihaleleri için belirtilen esaslar sebebiyle imar uygulaması sürecinin başlatılması da yayımlanmaktadır. İmar uygulamasında (1) ayrıntılı arazi kullanım planlarının onaylanması, (2) uygulama ajansının teklifinin onaylanması ve (3) imar uygulaması projelerinin onaylanması olmak üzere temel üç önemli karar bulunmaktadır. Bu kararlar tamamen kamuya açık olan ve halkın katılımının sağlandığı yerel meclisler tarafından alınmaktadır. Böylelikle de tüm projede şeffaflığın sağlanması desteklenmektedir [175].

Eşitliği sorgulayan bir sistem var mıdır? Proje gelirleri ve masrafları nasıl hesaplanmakta ve dağıtılmaktadır?

İmar uygulamasındaki tüm masraflar ve projeyle üretilen altyapı sağlanmış tahsis parselleri maliklerin katılım alanlarının toplam katılım alanına olan oranı kullanılarak dağıtılmaktadır. Böylelikle gelir ve masrafların dağıtılmasında eşitlik sağlanmaktadır. Bazı durumlarda özel uygulama ajansı (genellikle bölgede parseli olan) daha fazla katkı sağlayarak maliklerden daha fazla ödeme yapmaktadır [175].

Kamu tarafından, taşınmaz sahiplerince yürütülen projelere sağlanan destekler ve yardımlar nelerdir?

İspanya'da kamu tarafından imar uygulaması projelerine maddi destek sağlanması yasaklanmıştır. Kamu kurumlarınca bu kapsamda yalnızca teknik destek verilmektedir [175].

Projeler maliklere detaylı olarak anlatılmakta mıdır?

İspanya'da imar uygulamasının başlangıcı projede yer alan maliklerin her birine bireysel olarak bildirilmekte ve detaylı bilgi verilmektedir. Projelerin tüm finansal ve teknik bilgileri maliklerin incelemesine açıktır. Buna ek olarak maliklerin projelerle ilgili yapılan değerlendirmelere erişimi için birçok olanak bulunmaktadır. 1990'lı yıllarda, özellikle kıyı kesimlerde taşınmazları olan ancak yerel geleneklere ve yasalara hâkim olmayan yabancıların yer aldığı imar uygulaması projelerinde, maliklerin uygulama sonuçları ve yasal etkileri hakkında yeterli bilgiye sahip olmamaları sorun oluşturmuştur. Bu sebeple, bazı bölgelerde imar uygulaması konusunda iletişimin geliştirilmesi için önlemler alınmıştır [175]. Sosyal boyut değerlendirmesi özet olarak Çizelge 4.51'de verilmiştir.

Çizelge 4.51 Sosyal boyut İspanya değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EİU24	İmar uygulamasında tüm maliklerin doğrudan katılımının sağlanması yasal güvence altındadır. Projelerdeki en önemli kararlar yerel meclislerce alınmaktadır.	1
EİU25	İmar uygulamasında şeffaflık sağlanmaktadır.	1
EİU26	Projelerde gelir ve masrafların dağıtımında, maliklerin proje öncesindeki alanlarının, tüm alana olan oranı kullanılmaktadır.	1
EİU27	Kamu tarafından imar uygulaması projelerine maddi destek sağlanması yasaktır. Bu kapsamda yalnızca teknik destek verilmektedir.	3
EİU28	Uygulamanın başlangıcı tüm maliklere bireysel olarak bildirilmekte ve detaylı bilgi verilmektedir.	1
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar, ülke uzmanlarınca yapılmıştır.		

Sosyal boyut değerlendirmesi sonucunda 27 no'lu en iyi uygulama haricinde tüm en iyi uygulamaların İspanya'da tam olarak sağlandığı tespit edilmiştir.

4.3.4.2 Yönetim ve Operasyon Düzeyi

İspanya imar uygulamasının yönetim ve operasyon düzeyi değerlendirmesi, proje yönetim boyutu ve teknik esaslar boyutu altında irdelenmiştir.

4.3.4.2.1 Proje Yönetimi Boyutu

Bu boyut altında yapılan incelemeler, değerlendirme çatısındaki sıralama esas alınarak maddeler halinde aşağıda verilmiştir.

Yeterli teknik personele ve kaynaklara sahip olan uygulayıcı idareler, tüm uygulayıcı idarelerin yüzde kaçını oluşturmaktadır?

İspanya'da yeterli teknik personele ve kaynaklara sahip olan belediyeler tüm ülke genelinde sağlanamamaktadır. Bu kapsamda, belediyeler tarafından projelerin yürütülmesi, genellikle kamu ihalesiyle uygulama ajanslarına verilmektedir. Belediyeler tarafından proje önerilerinin ve ilgili belgelerinin kontrolü gerçekleştirildiğinden, kurum içindeki personelden daha çok bölge ya da merkezi idarelerin teknik destekleri sorgulanmaktadır. Kamusal ya da özel uygulama ajansları ise genellikle iyi donanıma sahiptir. Projelerin yıllardır uygulanmasıyla uygulama ajanslarında yeterli bilgi ve deneyim birikimi sağlanmıştır [175].

Sürekli bir eğitim sistemi var mıdır? Varsa, uygulayıcı idarelerin yüzde kaçını kapsamaktadır?

İspanya’da sürekli bir eğitim sistemi tam olarak sağlanamamaktadır. Bu kapsamda uygulama ajansının teknik personeli için kamu ve özel eğitim kurumlarınca düzenlenen eğitimler ve yayımlanan çalışmalar bulunmaktadır. Buna ek olarak, merkezi, bölgesel yönetimler ile il yönetimleri, belediyelerde çalışan teknik personel için eğitim olanakları sunmaktadır [175].

Projeler arasında iletişim, koordinasyon, deneyim ve bilgi paylaşımının sağlanabildiği bir yapı var mıdır?

İmar uygulamasının gerçekleştirilmesine yönelik bilgi sağlayan çeşitli özel ve kamusal kurumlar ve yayımlanan birçok çalışma bulunmaktadır. Ancak, projeler arası iletişim, koordinasyon, deneyim ve bilgi paylaşımının sağlanabildiği kurumsal bir yapı bulunmamaktadır [175].

Proje yönetimi boyutu değerlendirmesi özet olarak Çizelge 4.52’de verilmiştir.

Çizelge 4.52 Proje yönetimi boyutu İspanya değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EIU29	Projelerin gerçekleştirilmesi için yeterli teknik personel ile kaynaklar tüm belediyelerde sağlanamamakta ancak; uygulama ajanslarında sağlanmaktadır.	2
EIU30	İmar uygulamasında sürekli bir eğitim sistemi yoktur. Kamu ve çeşitli eğitim kurumlarında eğitim olanağı bulunmaktadır.	2
EIU31	Projeler arasında iletişim, koordinasyon, deneyim ve bilgi paylaşımının sağlandığı kurumsal bir yapı bulunmamaktadır. Uygulama hakkında bilgi sağlayan çeşitli özel ve kamusal kurumlar ve yayımlanan birçok çalışma bulunmaktadır.	2
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar, ülke uzmanlarınca yapılmıştır.		

Proje yönetimi boyutu değerlendirmesi sonucunda tüm en iyi uygulamaların İspanya’da kısmen sağlandığı tespit edilmiştir.

4.3.4.2.2 Teknik Esaslar Boyutu

Bu boyut altında yapılan incemeler, değerlendirme çatkısındaki sıralama esas alınarak maddeler halinde aşağıda verilmiştir.

Proje alanın uygunluğu araştırılmakta mıdır? Araştırılıyorsa, kullanılan ölçütler nelerdir?

Proje alanlarının fiziksel ve ekonomik uygunluğu arazi kullanım planları hazırlanırken araştırılmaktadır. Uygulama ajansları da imar uygulaması proje önerisi sunarken bu analizleri dikkate almaktadır [175].

Projelerin uygulama zamanlaması için tanımlı ölçütler var mıdır? Varsa, nelerdir?

Genel arazi kullanım planları, imar uygulaması projelerinin ne zaman gerçekleştirileceğini belirten bir program içerebilmektedir. Uygulama zamanlaması için tanımlı olan tek ölçüt bu programlardır [175].

Uygulama alanı büyüklüğü için başarılı olarak kabul edilen bir büyüklük var mıdır? Varsa, bu oranın projelerde uygulanan ortalama alan büyüklüğüne oranı nedir?

İspanyada imar uygulaması projelerinde başarılı olarak kabul edilen bir büyüklük bulunmamaktadır. Arazi kullanım planlarında yer alan bir bölgenin kentsel altyapı tesislerinden yoksun olması durumunda, proje alanının küçük ya da büyük olmasına bakılmaksızın imar uygulaması gerçekleştirilmektedir. Tüze, imar uygulaması projelerinin asgari koşullarını belirtmektedir. Örneğin; ikiden fazla maliki olan, yola cephesi olmayan ve altyapı hizmetlerinden faydalanmayan bir parselde imar uygulaması yapılması zorundadır. Genel arazi kullanım planlarında, imar uygulamasının ekonomik uygunluğu araştırılarak kar ve masrafların malikler arasında eşit olarak dağıtılacağı alanların sınırları belirtilmiştir. İmar uygulaması projelerinin alan büyüklükleri, 1 ha ile 300-400 ha arasında değişebilmektedir. Ortalama proje büyüklüğü ise yaklaşık 15-50 ha arasındadır [175].

İmar uygulamasından sonra oluşan parseller, kentsel gelişimi ekonomik olarak en iyi şekilde sağlayabilecek büyüklüğe ve şekle sahip midir?

İspanya’da imar uygulamasıyla oluşan parseller, detaylı arazi kullanım planlarında belirtilen diğer esaslara uymakta birlikte kentsel gelişimi ekonomik olarak en iyi şekilde sağlayabilecek büyüklüğe ve şekle sahip olarak üretilmektedir [175].

Dağıtımda uygulanan standart işlem adımları ve karar için kullanılan ölçütler nelerdir?

İspanya’da imar uygulamasının dağıtım aşamasında, parsellerin uygulama öncesindeki durumları dikkate alınmaktadır. Dağıtımda, parsellerin uygulama öncesi katılım alanlarının tüm katılım alanına olan oranı belirlenerek tahsis parselleri ve uygulamadaki gelir ve masraflar bu oralar üzerinden dağıtılmaktadır. Dağıtımda maliklere verilecek parseller belirlenirken uygulama öncesindeki alanı ve konumu dikkate alınmaktadır [175].

Kullanılan değerlendirme yöntemleri nelerdir? Doğrulukları denetlenmekte midir?

İspanya’da imar uygulamasının dağıtım işlemleri, parsellerin katılım alanlarının tüm katılım alanına olan oranları belirlenerek gerçekleştirilmektedir. Belirlenen bu oranlar kullanılarak da dağıtım alanından maliklerin payına düşen tahsis parselleri hesaplanmaktadır. Bu sebeple imar uygulamasında parsellerin yalnızca uygulama sonrasındaki değerleri belirlenmektedir. Değerleme işlemleri uygulama ajansı tarafından, her bir parselin; konumu, fonksiyonu ve türü dikkate alınarak yaptırılmaktadır. Değerleme işlemleri piyasa değerlerine hâkim taşınmaz değerlendirme uzmanları tarafından yapılmaktadır. Yapılan bu değerlendirme işlemleri sıklıkla yargı denetimine konu olabilmektedir [175].

Teknik esaslar boyutu değerlendirmesi özet olarak Çizelge 4.53’de verilmiştir.

Çizelge 4.53 Teknik esaslar boyutu İspanya değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EİU32	İmar uygulamasında proje alanlarının fiziksel ve ekonomik uygunluğu arazi kullanım planları hazırlanırken araştırılmaktadır.	1
EİU33	İmar uygulaması projelerinin zamanlaması kapsamında genel arazi kullanım planları, projelerinin zamanlamasını belirten bir program içerebilmektedir.	2
EİU34	İmar uygulaması projelerinde başarılı olarak kabul edilen bir büyüklük bulunmamaktadır. Proje alanının büyüklüğü; 1 ha ile 300-400 ha arasında değişebilmekte ve ortalama 15-50 ha arasındadır.	2
EİU35	İmar uygulaması ile oluşan parseller, detaylı arazi kullanım planlarında belirtilen esaslara uymakta ve kentsel gelişimi ekonomik olarak en iyi şekilde sağlayabilecek büyüklüğe ve şekle sahiptir.	1
EİU36	İmar uygulamasında dağıtım işlemlerinde maliklerin uygulama öncesindeki alanları ve konumları dikkate alınarak tahsis parselleri belirlenmektedir.	1
EİU37	İmar uygulamasının değerlendirme işlemleri değerlendirme uzmanları tarafından yapılmakta ve projelerde taşınmazların piyasa değerleri kullanılmaktadır.	1
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar, ülke uzmanlarınca yapılmıştır.		

Teknik esaslar boyutu değerlendirmesi sonucunda tüm en iyi uygulamaların İspanya’da tam ya da kısmen sağlandığı tespit edilmiştir.

4.3.4.3 Dış Etmenler Düzeyi

Dış etmenler düzeyi altında yapılan değerlendirmeler aşağıda incelenmiştir.

Yıllık alıştay, seminer, vb. sayısı

Üniversitelerde ve diğer yüksek eğitim kurumlarında imar uygulamasıyla ilgili eğitim programları bulunmaktadır. Bunun yanı sıra, kamu ve özel sektör tarafından öğrenciler ve uzmanlar için birçok atölye çalışması ve seminer düzenlenmektedir [175].

Araştırma projesi ve ilgili enstitü sayısı

Farklı disiplinlerdeki araştırmacıların, imar uygulamasına katılımı çok değişken ve genel olarak yetersizdir. Özellikle, hukuk alanında çalışanlar araştırmalar yaparak değerlendirme süreçlerine düzenli olarak katkı sağlamaktadır. Ancak, sosyal bilim üzerine çalışan araştırmacılar imar uygulamasıyla çok ilgili değildirler. Mimarlık fakülteleri ise bu iki çalışma alanının arasında bir katılımdadır. Ulusal ya da bölgesel kapsamda akademik araştırmacıların katılımıyla gerçekleştirilen resmi bir değerlendirme programı bulunmamaktadır. Bu sebeple, her yıl kabul edilen binlerce imar uygulaması projesine karşın genel bir veri tabanı bulunmamaktadır. İmar uygulamasıyla ilgili var olan istatistiki veriler oldukça bölünmüş ve parçalıdır [175].

CBS kullanımı sağlanmakta mıdır? Uygulamaların hangi aşamalarında ve nasıl sağlanmaktadır?

Projelerin öncesinde ya da proje sürecinde imar uygulamasıyla ilgili verilerin neredeyse hiçbiri, CBS ile bütünleşik değildir. Ancak, uygulamanın tamamlanmasıyla birlikte, merkezi hükümete bağlı kadastro birimleri yeni parsel sınırlarını kendi CBS ile ilişkili veri tabanlarına eklemektedir [175].

Planlama ve değerleme gibi alanlarda kullanılan veri kalitesi ne düzeydedir?

Projelerde gerekli olan veriler yeterli kaliteye sahiptir. Gerekli olan veriler, planlama kuralları, geometrik boyutlar, fiziksel koşullar ve mülkiyet hakları bakımından kesinlikle doğrudur. İmar uygulamasından edinilen veriler, kamu kurumlarının veri tabanlarını (vergi sistemi, yasal haklar, kentsel altyapının konumu gibi) güncellemelerinde temel bilgi kaynağıdır [175].

Kadastral verilerin kalitesi nasıldır?

İspanya’da kadastro kayıtları çok yetersiz kalmaktadır. Bu kapsamda imar uygulamasına konu bölgelerde yapılan veri toplama çalışmalarıyla projelerin gerçekleştiği alanlarda kadastral veriler iyileştirilmektedir [175].

Politik kaygılar, imar uygulamalarını etkilemekte midir? Önlem alınmış mıdır?

Genel ve ayrıntılı arazi kullanım planlarının onaylanması, politik kaygılardan ve siyasetten her zaman etkilenebilmektedir. Ancak, ayrıntılı arazi kullanım planlarının onaylanmasından sonra yasada azami sürelerin belirtilmesi ve kamu kararlarının sınırlandırılması ile isteğe bağlı kararların alınması engellenmektedir. Ancak, siyasetçilerin imar uygulaması ajanslarıyla anlaşma yapması durumunda yalnızca uygulama zamanlaması ve üretilen alanların kalitesi değişebilmektedir. Anlaşma olmaması durumunda belediyelerce yapılacak tüm değişiklikler uygulama ajansı tarafından açılacak davalar sonucunda mahkemelerce düzeltilecektir [175].

Dış etmenler düzeyi değerlendirmesi özet olarak Çizelge 4.54’de verilmiştir.

Çizelge 4.54 Dış etmenler düzeyi İspanya değerlendirmesi

Boyut	EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
Kapasite Geliştirme	EİU38	İmar uygulamasıyla ilgili eğitim programları, atölye çalışmaları ve seminerler bulunmaktadır.	2
ARGE	EİU39	Farklı disiplinlerdeki araştırmacıların imar uygulamasına katılımı değişken ve genel olarak yetersizdir.	3
Teknoloji	EİU40	Uygulamayla ilgili verilerin neredeyse hiçbiri, CBS ile bütünleşik değildir.	3
Veri Kalitesi	EİU41	Projelerde gerekli olan veriler (planlama, değerlendirme vd.) yeterli kaliteye sahiptir.	1
	EİU42	Kadastro kayıtları çok yetersiz olup imar uygulamasıyla iyileştirme yapılmaktadır.	3
Diğer	EİU43	Politik kaygılar ve siyaset, imar planlarını etkilese de projeleri etkilememesi için önlemler alınmıştır.	2
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar, ülke uzmanlarınca yapılmıştır.			

Dış etmenler düzeyi değerlendirmesi sonucunda 39, 40 ve 42 no’lu en iyi uygulamalar haricinde diğer en iyi uygulamaların İspanya’da tam ya da kısmen sağlandığı tespit edilmiştir.

4.3.4.4 Değerlendirme Süreci Düzeyi

Bu düzey altında yapılan değerlendirme, performans değerlendirme boyutu altında var olan tek bir madde kapsamında incelenmiştir.

Sürekli bir değerlendirme sistemi bulunmakta mıdır?

Düzenli bir değerlendirme/inceleme süreci bulunmamaktadır. Ancak, farklı uzmanlar ve akademik forumlar (seminerler, vb.), kamu kurumlarına imar uygulaması hakkında geri bildirimde bulunmaktadır [175].

Değerlendirme süreci İspanya değerlendirmesi özet olarak Çizelge 4.55’de verilmiştir.

Çizelge 4.55 Değerlendirme süreci düzeyi İspanya değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EİU44	İmar uygulamasında sürekli bir değerlendirme sistemi bulunmamaktadır.	3
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar, ülke uzmanlarınca yapılmıştır.		

Değerlendirme süreci düzeyi değerlendirmesi sonucunda en iyi uygulamanın İspanya’da sağlanamadığı tespit edilmiştir.

4.3.5 Finlandiya Değerlendirmesi

Finlandiya değerlendirmesi, Aalto Üniversitesi, Harita Mühendisliği Bölüm Başkanı Prof. Dr. Kauko Viitanen [177] tarafından yapılmıştır. Ancak, uluslararası literatürde Finlandiya imar uygulamasına ait farklı araştırmacılarla yapılan çalışma bulunmaması sebebiyle değerlendirme uluslararası literatürle desteklenememiştir. Buna ek olarak Finlandiya’da uygulama örneklerinin kısıtlı olması sebebiyle değerlendirmede yalnızca değerlendirme çatkısının, en iyi uygulamalara ait göstergeler kullanılmıştır. Bu sebeple Finlandiya değerlendirmesi detaylı olarak irdelenememiş ve yalnızca özet olarak alınarak politika, yönetim ve operasyon, dış etmenler ve değerlendirme süreci düzeyleri kapsamında değerlendirilmiştir.

4.3.5.1 Politika Düzeyi

Politika düzeyine dair değerlendirme, sırasıyla arsa politikası boyutu ile yasal, finansal ve sosyal boyut altında irdelenerek aşağıda detaylandırılmıştır.

4.3.5.1.1 Arsa Politikası Boyutu

Finlandiya imar uygulamasının arsa politikası boyutu değerlendirmesi [177] Çizelge 4.56’da verilmiştir.

Çizelge 4.56 Arsa politikası boyutu Finlandiya değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EIU1	İmar uygulaması Finlandiyada yasal olarak tanımlı olsa da pratikte kullanılmamaktadır.	3
EIU2	Arsa geliştirme anlaşmalarında ve kamulaştırma uygulamalarında arsa spekülasyonu için önlem alınmıştır. Ancak, imar uygulaması kapsamında alınan bir önlem yoktur.	3
EIU3	İmar uygulaması, kentleşme hızını karşılamamaktadır. Projeler çok hızlı olmamakla beraber uygulama örnekleri kısıtlı olduğundan ortalama süre belirtilememiştir.	3
EIU4	İmar uygulaması projelerinin planlarla uyumlu olarak gerçekleştirilmesi yasal zorunluluktur. Projeler detaylı arazi kullanım planlarına uygun olarak hazırlanmakta ve parselasyon planları imar uygulaması ile üretilmektedir.	1
EIU5	İmar uygulaması projelerinin gerçekleştirilmesi sistematik olmamakla beraber uygulama programı hazırlamak zorunlu değildir.	3
EIU6	Altyapı tesislerinin inşası ve maliyetleri imar uygulamasına dâhil değildir.	3
EIU7	Sosyal konut üretiminde imar uygulaması kullanılmamaktadır.	3
EIU8	Projeleri yürüten bir gelişim ajansı bulunmamakta ve projeler yalnızca kamu kurumları tarafından yürütülmektedir.	3
EIU9	İmar uygulamasında dağıtımda değer esası kullanılmaktadır.	1
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar, ülke uzmanı tarafından yapılmıştır.		

Arsa politikası boyutu değerlendirmesi sonucunda 4 ve 9 no'lu en iyi uygulamalar haricinde diğer en iyi uygulamaların Finlandiya'da sağlanamadığı tespit edilmiştir.

4.3.5.1.2 Yasal Boyut

Bu boyut altında yapılan değerlendirme [177] Çizelge 4.57'de verilmiştir.

Çizelge 4.57 Yasal boyut Finlandiya değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EIU10	İmar uygulaması yasal olarak Taşınmaz Düzenleme Kanunu'nda tanımlıdır.	1
EIU11	İmar uygulaması esnek değildir. Projeler detaylı arazi kullanım planlarının geçerli olduğu alanlarda, yalnızca tek bir modelle yalnızca belediyelerce gerçekleştirilmektedir.	3
EIU12	İmar uygulamasında tekdüzelik ve ilgili diğer yasalarla uyum sağlanmaktadır.	2
EIU13	Uygulamada bazı durumlarda -özellikle uygulamaya katılmak istemeyen maliklerin olması durumunda- mülkiyetin devamlılığı sağlanamamaktadır.	2
EIU14	Uygulamaya katılmak istemeyen maliklere ait taşınmazlar, proje dışında bir taşınmazla değiştirilmekte ya da diğer malikler tarafından zorunlu olarak satın alınmaktadır.	2
EIU15	Uygulama öncesinde mülkiyetle ilgili sorunlar, projelerin gecikmesine sebep olabilmektedir.	2
EIU16	Hisseli mülkiyetin bağımsız mülkiyete dönüşümü mümkündür. Bu işlem için maliklerle anlaşma yapılması ya da maliklerden onay alınması gerekmektedir.	1
EIU17	İmar uygulamasıyla ilgili teknik işlem ve süreçlerde standartlar belirlenmiştir.	2
EIU18	Dağıtım sonrası değer farkları tespit ve tazmin edilmektedir.	1
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar, ülke uzmanı tarafından yapılmıştır.		

Yasal boyut değerlendirmesi sonucunda 11 no'lu en iyi uygulama haricinde diğer en iyi uygulamaların Finlandiya'da tam ya da kısmen sağlandığı tespit edilmiştir.

4.3.5.1.3 Finansal Boyut

Finansal boyut Finlandiya değerlendirmesi [177] izelge 4.58’de verilmiştir.

Çizelge 4.58 Finansal boyut Finlandiya değerlendirmesi

EİU	lke Değerlendirmesi	Not*
EİU19	İmar uygulamasında öz finansmanın sağlanması amacıyla proje alanının % 20’sine kadar toprak kesintisi yapılmakta ve maliklerden para ödemesi alınmaktadır.	1
EİU20	İmar uygulamasında değer kazanımı sağlanmaktadır.	0
EİU21	Masraflar; maliklerden toprak kesintisi ve para ödemesi alınarak karşılanmaktadır.	2
EİU22	Projelerin finansmanında düşük faizli kredi olanağı bulunmamaktadır.	3
EİU23	Projelere maddi destek sağlanmamaktadır.	3
Not*: lke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta), 3 (Hayır, sağlanmıyor) ve 0 (puanlama yapılmamıştır) şeklindeki puanlamalar, ülke uzmanı tarafından yapılmıştır.		

Finansal boyut değerlendirmesi sonucunda 19 no’lu en iyi uygulama haricinde diğer tüm en iyi uygulamaların Finlandiya’da sağlanamadığı tespit edilmiştir.

4.3.5.1.4 Sosyal Boyut

Bu boyut altında yapılan irdelemeler [177] değerlendirme atkıısındaki sıralama esas alınarak izelge 4.59’da verilmiştir.

Çizelge 4.59 Sosyal boyut Finlandiya değerlendirmesi

EİU	lke Değerlendirmesi	Not*
EİU24	Projelerde doğrudan katılımcılık sağlanmaktadır.	1
EİU25	İmar uygulaması karar mekanizmaları haricinde şeffaf olarak yürütülmektedir.	2
EİU26	İmar uygulamasında gelirlerin ve masrafların hesabında ve dağıtılmasında eşitlik sağlanmaktadır. Dağıtımda; uygulama öncesi maliklerin parsel değerlerinin proje alanının toplam değerine oranı kullanılmaktadır.	1
EİU27	Taşınmaz sahiplerince imar uygulaması projeleri yrtlememekte ve herhangi bir destek sistemi bulunmamaktadır.	3
EİU28	Maliklerin projeleri anlamaları ve projelere güvenmeleri sağlanmaktadır. Maliklere proje hakkında detaylı bilgilendirme yapılmaktadır.	1
Not*: lke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar, ülke uzmanı tarafından yapılmıştır.		

Sosyal boyut değerlendirmesi sonucunda 27 no’lu en iyi uygulama haricinde diğer tüm en iyi uygulamaların Finlandiya’da tam ya da kısmen sağlandığı tespit edilmiştir.

4.3.5.2 Yönetim ve Operasyon Düzeyi

Finlandiya imar uygulamasının yönetim ve operasyon düzeyi değerlendirmesi, proje yönetim boyutu ve teknik esaslar boyutu altında irdelenmiştir.

4.3.5.2.1 Proje Yönetimi Boyutu

Bu boyut altında yapılan incelemeler, değerlendirme çatkısındaki sıralama esas alınarak Çizelge 4.60’da verilmiştir [177].

Çizelge 4.60 Proje yönetimi boyutu Finlandiya değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EİU29	Tüm belediyelerde imar uygulamasını gerçekleştirmeye yeterli sayıda teknik personel bulunmaktadır.	1
EİU30	İmar uygulamasında sürekli bir eğitim bulunmamaktadır. Ancak, kamuda çalışan teknik personel genel olarak eğitilidir.	2
EİU31	Projeler arasında iletişim, koordinasyon, deneyim ve bilgi paylaşımı kapsamında yalnızca düzenlenen toplantılar bulunmaktadır.	2
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar, ülke uzmanı tarafından yapılmıştır.		

Proje yönetimi boyutu değerlendirmesinde tüm en iyi uygulamaların Finlandiya’da tam ya da kısmen sağlandığı tespit edilmiştir.

4.3.5.2.2 Teknik Esaslar Boyutu

Bu boyut altında yapılan incemeler, değerlendirme çatkısındaki sıralama esas alınarak Çizelge 4.61’de verilmiştir [177].

Çizelge 4.61 Teknik esaslar boyutu Finlandiya değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EİU32	Proje alanlarının arazi kullanım planlarına uyması durumunda imar uygulamasına uygundur.	1
EİU33	Projelerin uygulama zamanlaması için tanımlı herhangi bir ölçüt bulunmamaktadır.	3
EİU34	Uygulama alanı büyüklüğü için başarılı ya da ortalama olarak kabul edilen bir büyüklük bulunmamaktadır.	3
EİU35	İmar uygulaması sonrası oluşan parseller, altyapı tesisleri haricinde kentsel gelişimi ekonomik olarak en iyi şekilde sağlayabilecek özelliklere sahiptir.	2
EİU36	İmar uygulamasında dağıtım işlemleri iyi modellenmiştir. Dağıtımda değer oranları kullanılmakta ancak binalı olan parsellerde sorunlar ortaya çıkmaktadır.	2
EİU37	Projelerde, değerlendirme işlemleri uzmanlıkla gerçekleştirilmektedir. Değerlemede genellikle karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır.	1
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar, ülke uzmanı tarafından yapılmıştır.		

Teknik esaslar boyutu değerlendirmesi sonucunda 33 ve 34 no’lu en iyi uygulamalar haricinde diğer tüm en iyi uygulamaların Finlandiya’da tam ya da kısmen sağlandığı tespit edilmiştir.

4.3.5.3 Dış Etmenler Düzeyi

Dış etmenler düzeyi altında yapılan değerlendirmeler [177] Çizelge 4.62’te verilmiştir.

Çizelge 4.62 Dış etmenler düzeyi Finlandiya değerlendirmesi

Boyut	EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
Kapasite Geliştirme	EİU38	İmar uygulamasında sürekli eğitimin sağlanması kapsamında yalnızca toplantılar bulunmaktadır.	3
ARGE	EİU39	İmar uygulamasında araştırmacılar sisteme dâhil edilememiştir.	3
Teknoloji	EİU40	Uygulamalarda özellikle hazırlık aşamasında CBS kullanımı sağlanmaktadır.	2
Veri Kalitesi	EİU41	İmar uygulamasında kullanılan verinin kalitesi yeterli düzeydedir.	1
	EİU42	Projelerde gerekli olan kadastral veriler yeterli kalitededir.	2
Diğer	EİU43	Politik kaygılar imar planlarını etkileyebilmekte fakat imar uygulamasını etkilememektedir.	1
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar, ülke uzmanı tarafından yapılmıştır.			

Dış etmenler düzeyi değerlendirmesi sonucunda 38 ve 39 no’lu en iyi uygulamalar haricinde diğer tüm en iyi uygulamaların Finlandiya’da tam ya da kısmen sağlandığı tespit edilmiştir.

4.3.5.4 Değerlendirme Süreci Düzeyi

Bu düzey altında yapılan değerlendirme, performans değerlendirme boyutu altında var olan tek bir madde kapsamında incelenmiş [177] ve Çizelge 4.63’de verilmiştir.

Çizelge 4.63 Değerlendirme süreci düzeyi Finlandiya değerlendirmesi

EİU	Ülke Değerlendirmesi	Not*
EİU44	İmar uygulamasında sürekli bir değerlendirme sistemi yoktur. Bu kapsamda yalnızca yargı kararları bulunmaktadır.	3
Not*: Ülke değerlendirmesini özetleyen; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar, ülke uzmanı tarafından yapılmıştır.		

Dış etmenler düzeyi değerlendirmesi sonucunda en iyi uygulamanın Finlandiya’da sağlanamadığı tespit edilmiştir.

4.4 Karşılaştırma ve Türkiye için Önerilerin Geliştirilmesi

Uygulamanın bu bölümünde değerlendirme çatkısı kullanılarak ülkelerin imar uygulaması yöntemleri karşılaştırılmıştır. Karşılaştırmada temel olarak tez kapsamında üretilen değerlendirme çatkısına göre yapılan ülke değerlendirmeleri esas alınmıştır. Yapılan karşılaştırmada ülkelerin; (1) en iyi uygulamaları sağlamada kullandıkları yöntemler, süreçler ve araçlar ile (2) en iyi uygulamaları sağlama durumlarını özetleyen

puanlamalar esas alınmıştır. Karşılaştırma çalışmasına bağlı olarak her bir en iyi uygulamanın ülkemize uyarlanmasını sağlayacak öneriler geliştirilmiş ve önerilerin gerçekleştirilmesi için gereksinimlerin konusu (YD: yasal düzenleme, KY: kurumsal yapılanma ve Tİ: teknik işlemler) belirtilmiştir. Bölüm içerisinde geliştirilen öneriler, farklı araştırmacıların önerilere katılma durumlarını gösteren anketlerle [178], [179], [180], [181] değerlendirilmiştir.

İmar uygulaması yöntemlerinin karşılaştırması, Türkiye için önerilerin geliştirilmesi ve önerilerin ankete katılan ülke uzmanlarınca değerlendirmesi değerlendirme çatkısı esas alınarak aşağıda verilmiştir.

4.4.1 Politika Düzeyi

Politika düzeyine dair karşılaştırmalar, sırasıyla arsa politikası boyutu ile yasal, finansal ve sosyal boyut altında irdelenerek aşağıda detaylandırılmıştır.

4.4.1.1 Arazi Politikası Boyutu

Arsa politikası boyutu karşılaştırması, geliştirilen öneriler ve ankete katılan ülke uzmanlarınca önerilerin değerlendirmesi aşağıda maddeler halinde verilmiştir.

EİU 1: İmar uygulaması arsa politikalarında tanımlı olmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerin çoğunda imar uygulaması arsa politikalarında tanımlı olup ülkelerin değişen ekonomik, sosyal ve politik koşullarına uyarlanarak kentleşme politikalarını sağlamak üzere kullanılmaya devam etmektedir. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.64’de verilmiştir.

Çizelge 4.64 EİU1 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	İmar uygulaması arsa politikalarında tanımlıdır .	2
Japonya	İmar uygulaması arsa politikalarında tanımlıdır .	1
İspanya	İmar uygulaması arsa politikalarında tanımlı olup kentsel alan üretiminde tek uygulama aracıdır.	1
Finlandiya	İmar uygulaması yalnızca yasada tanımlıdır . Pratikte kullanılmamaktadır.	3
Türkiye	İmar uygulaması arsa politikalarında kısmen tanımlı olup, 2009 yılından sonra kentsel dönüşüme ağırlık verilmektedir.	2

Ülkemizde imar uygulamasının etkin bir yapıya kavuşturulabilmesi için arsa politikalarıyla desteklenmesi gerekmektedir. Yöntemin, temel plan uygulama aracı haline getirilmesinin yanı sıra; uygulamada yaşanan sorunların giderilmesine yönelik eylemlerin

tanımlanması, maliyet karşılama ve değer kazanım araçlarının kullanılması, değer esaslı uygulamaların gerçekleştirilebilmesi ve katılımcılığın sağlanması ile ilgili birçok eylemin arsa politikalarında yer alması gerekmektedir. Bu kapsamda geliştirilen öneri Çizelge 4.65’te verilmiştir.

Çizelge 4.65 EİU 1 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
İmar uygulaması ile ilgili eylemler, Kalkınma Planları ve KENTGES gibi politika belgelerinde tanımlanabilir.	X		

EİU 1 kapsamında geliştirilen öneriye ankete katılan tüm ülke uzmanları katılmaktadır. Bu değerlendirmeye ek olarak imar uygulamasıyla ilgili eylemlerin; Çevre ve Şehircilik, Kalkınma Bakanlığı ya da Başbakanlık genel bütçesinde yer alması gerektiği [178] belirtilmiştir.

EİU 2: Arsa spekülasyonunu azaltıcı ya da engelleyici önlemler alınmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerde en iyi uygulamanın sağlanması kapsamında değer esaslı uygulamasında tanımlı olan değer kazanım araçlarının kullanılması ön plana çıkmaktadır. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.66’da verilmiştir.

Çizelge 4.66 EİU 2 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	Uygulama öncesi ve sonrası taşınmaz değerlerinin tespit edilmesi ve değer artışının kamuya döndürülmesiyle engellenmektedir.	2
Japonya	Uygulama öncesi ve sonrası taşınmaz değerlerinin tespit edilmesi ve değer artışının kamuya döndürülmesiyle engellenmektedir.	1
İspanya	Arsa spekülasyonunu önlemek amacıyla maliklerin proje programlarına uymayarak projeleri geciktirmesi durumunda belediyelerin kamulaştırma yapma hakkı tanımlanmıştır.	2
Finlandiya	Arsa geliştirme anlaşmalarında ve kamulaştırma uygulamalarında arsa spekülasyonu için önlem alınmış olsa da imar uygulamasında alınan herhangi bir önlem bulunmamaktadır.	3
Türkiye	Arsa spekülasyonu için alınan herhangi bir önlem bulunmamaktadır.	3

Ülkemizde imar uygulaması kapsamında, arsa spekülasyonunu azaltan ya da engelleyen herhangi bir önlem bulunmamaktadır. Buna ek olarak, planın yürürlüğe girmesinden teknik altyapının inşa edilmesine kadar geçen sürede, taşınmazların değerinde haksız bir artış olmaktadır. Bu artış, devlet eliyle taşınmaz piyasasında arsa spekülasyonuna sebep olmaktadır. Ülkemizde imar uygulaması kapsamında arsa spekülasyonunun önlenmesi için düzenleme ile oluşan değer artışı tespit edilerek değer artışının, kamu tarafından kazanımı sağlanabilir (Çizelge 4.67). Böylelikle, uygulama ile ortaya çıkan değer

artışının, tespit edilmesi, kontrol altında tutulması ve kamu tarafından kazanılması sağlanarak taşınmaz maliklerinin arsa spekülasyonu ile haksız gelir elde etmeleri önlenabilir.

Çizelge 4.67 EİU 2 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
Düzenleme ile oluşan değer artışı tespit edilerek değer artışının, kamu tarafından kazanımı sağlanabilir.	X	X	X

EİU 2 kapsamında geliştirilen öneriye, ankete katılan ülke uzmanlarının tamamı katılmaktadır. Bu değerlendirmeye ek olarak, uygulama imar planının onaylanmasından sonra projelerinin ve projelerinin uygulanmasından sonra altyapı tesislerinin gerçekleştirilmesi için süre kısıtlamasının tanımlanması gerektiği [178] belirtilmiştir.

EİU 3: İmar uygulaması, kentleşme hızını ve yoğun arsa talebini karşılayabilecek hızda ve bu hızı sağlayabilecek basitlikte olmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerde en iyi uygulama genel olarak sağlanamamakta ve öne çıkan bir yaklaşım bulunmamaktadır. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.68’de verilmiştir.

Çizelge 4.68 EİU 3 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	İmar uygulaması, kentleşme hızı ya da arsa gereksinimi ile ilişkili değildir . Yalnızca basitleştirilmiş imar uygulamaları yalın ve hızlıdır. Projeler süreleri birçok ölçüte göre değişebilmekte, fakat normal koşullarda en fazla 3 yıl sürmektedir.	3
Japonya	İmar uygulaması, arsa gereksinimi ile ilişkilidir . Tamamlanması gereken toplam projeleri belirten kılavuzlar yayımlanmaktadır. Projeler hızlı ve basit değildir. Proje süreleri birçok etmene bağlı değişmekte ve genellikle 5 yıldan fazla sürmektedir.	2
İspanya	Arazi kullanım planları kentleşme hızı ve arsa talebiyle ilişkilidir . Planlar uygulama programlarını içerebilmektedir. İmar uygulaması kentleşme hızını karşılayacak hızlı olup, planlama süreci ve uygulama ajansının seçimi haricinde yaklaşık 1 yıl sürmektedir.	1
Finlandiya	İmar uygulaması, kentleşme hızı ya da arsa gereksinimi ile ilişkili değildir . Uygulamalar çok hızlı değildir. Uygulama örnekleri kısıtlı olduğundan ortalama süre değişkendir.	3
Türkiye	Projelerin başlatılmasıyla kentleşme hızı ilişkili değildir . İmar planlarıyla nüfus, arsa stokuyla da ruhsat sayısı ilişkilidir. Yasal dönüşüm hızlı, fiziksel dönüşüm yavaş, ortalama proje süresi finansman koşullarına bağlı olarak değişkendir.	2

Ülkemizde imar planlarının hazırlanması nüfus verileriyle, konut yapımına hazır arsa sayısı ise bir önceki yıl verilen ruhsat sayısı ile ilişkilendirilmiştir. Ancak, bu önlemler ülkemizde yasal dönüşümün hızla gerçekleşebilir olmasını ve kentsel alan gereksiniminin

karşılanmasını sağlamamaktadır. Fiziksel çevrenin ve altyapı alanlarının tesis edilmesi, uygulama sonrasında uzun süreler almaktadır. Bunun temel nedeni, proje finansmanının, kamu yoğunluklu olması ve altyapı alanlarının tamamlanmasının yasal olarak proje sürecine dâhil edilmemesidir. En iyi uygulama kapsamında geliştirilen öneriler Çizelge 4.69’da verilmiştir.

Çizelge 4.69 EİU 3 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
(1) Uygulamaların finansal yapısı güçlendirilebilir.	X	X	
(2) Altyapı tesislerinin tamamlanması proje sürecine dâhil edilebilir.	X		X
(3) Kentleşmenin hızla gerçekleştirildiği projelere; devlet desteği, düşük faizli kredi ve hibe gibi olanaklar, bir teşvik sistemi ve Belediyeler İmar Uygulamaları Yardım Yönetmeliği kapsamında sağlanabilir.	X	X	X

EİU 3 kapsamında geliştirilen önerilere, ankete katılan ülke uzmanlarının tamamı katılmaktadır. Bu değerlendirmeye ek olarak 2 no’lu öneri kapsamında uygulayıcı idarelerin deneyime sahip olmaması sebebiyle deneme örneklerine ve sonuçlarına ihtiyaç olduğu [179] belirtilmiştir.

EİU 4: İmar uygulaması, üst ve alt kademedeki planlarla ilişkili olmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerin tamamında imar uygulaması üst kademedeki planlarla uyumlu olarak gerçekleştirilmekte, parselasyon planları imar uygulaması projeleriyle üretilmektedir. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.70’de verilmiştir.

Çizelge 4.70 EİU 4 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	İmar uygulaması üst ve alt kademedeki planlarla uyumludur . Üst kademedeki yasal olarak bağlayıcı arazi kullanım planları yer almakta ve alt kademedeki parselasyon planları imar uygulamasıyla üretilmektedir.	1
Japonya	İmar uygulaması üst ve alt kademedeki planlarla uyumludur . İmar uygulaması, planlarda tanımlı alanlarda gerçekleştirilmekte ve parselasyon planları imar uygulamasıyla üretilmektedir.	1
İspanya	İmar uygulaması üst ve alt kademedeki planlarla uyumludur . Projelerin başlayabilmesi için genel plana uyumlu ayrıntılı arazi kullanım planları hazırlanmalıdır.	1
Finlandiya	İmar uygulaması üst ve alt kademedeki planlarla uyumludur . Projeler detaylı arazi kullanım planlarına uygun olarak hazırlanmakta ve parselasyon planları imar uygulaması ile üretilmektedir.	1
Türkiye	İmar uygulaması üst ve alt kademedeki planlarla uyumludur . Üst kademedeki nazım imar planları ve alt kademedeki parselasyon planları bulunmaktadır.	2

Ülkemizde, imar uygulamasında plan hiyerarşisine uyulması zorunludur. Plan hiyerarşisinin üst kademesinde, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı; alt kademesinde ise parselasyon planları bulunmaktadır. Ancak imar planlarının imar uygulaması ile uygulanabilirlikleri bakımından sorunlar ortaya çıkmaktadır. Ülkemizde en iyi uygulamanın geliştirilmesi amacıyla imar planları onaylanmadan imar uygulaması ile uygulanabilirlikleri harita mühendislerince denetlenebilir. En iyi uygulama kapsamında geliştirilen öneri Çizelge 4.71’de verilmiştir.

Çizelge 4.71 EİU 4 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
Planların eşik analizlerinde planlarının imar uygulamasıyla uygulanabilirlikleri de araştırılabilir.	X		

EİU 4 kapsamında geliştirilen öneriye, ankete katılan ülke uzmanları genellikle katılmaktadır. Bu değerlendirmeye ek olarak planlarının imar uygulamasıyla uygulanabilirliklerinin araştırılmasında uzman sorunu yaşanabileceği [180], planlamanın sadece bir meslek disiplininin kararıyla gerçekleşmemesi ve uygulanabilir olması için sürece harita mühendislerinin de katılması gerektiği [178] belirtilmiştir.

Değerlendirmede ayrıca imar uygulamasının üst ve alt kademedeki planlarla ilişkili olmasını sağlamak üzere uygulama imar planlarına bağlı olarak imar programlarının kabul edilmesi ve bunlara göre düzenleme alanlarının belirlenmesinin gerekli olduğu [179] da belirtilmiştir. Bu önerinin, EİU5 kapsamında geliştirilen “imar plan notlarında, onay tarihinden itibaren belirlenen bir zaman aralığında imar programlarında yer alma zorunluluğu belirtilebilir” önerisiyle sağlanabileceği düşünülmektedir.

EİU 5: İmar uygulaması sistematik olarak gerçekleştirilmeli ve sistematik olmayanlar için yaptırımlar tanımlanmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerin çoğunda en iyi uygulama tam olarak sağlanamamaktadır. Ülkelerde, imar uygulamasının sistematik olarak gerçekleştirilmesini amaçlayan farklı uygulamalar olsa da genel olarak yaptırımlar tanımlanmamıştır. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.72’de verilmiştir.

Çizelge 4.72 EİU 5 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	Projelerin gerçekleştirilmesi sistematiik değildir . Uygulama programı hazırlamak zorunlu değildir. Uygulamaların gerçekleştirilmediği durumlarda herhangi bir yaptırım bulunmamaktadır.	3
Japonya	Tamamlanması gereken toplam projeleri belirten kılavuzların yayımlanmasıyla ve kentsel gelişimin denetlenmesiyle kısmen sistematiiktir .	2
İspanya	Arazi kullanım planları, proje programlarını içerebilmektedir. Bu uygulamalar sistematiiktir . Belediyeler programa uymayan malikleri zorlayabilmektedir. Ancak, yetkisini kullanmayan belediyeler için yaptırım bulunmamaktadır.	1
Finlandiya	Projelerin gerçekleştirilmesi sistematiik değildir . Uygulama programı hazırlamak zorunlu değildir. Uygulamaların gerçekleştirilmediği durumlarda herhangi bir yaptırım bulunmamaktadır.	3
Türkiye	İmar uygulaması tüzeye göre kısmen sistematiik olsa da pratikte sistematiik değildir . Uygulama programının hazırlanması zorunlu olsa da hazırlamayanlar için herhangi bir yaptırım bulunmamaktadır.	3

Ülkemizde, uygulayıcı idarelerin, imar planlarının yürürlüğe girmesiyle planı tatbik etmek üzere en geç 3 ay içinde 5 yıllık imar programlarının hazırlaması zorunludur. Ancak, bu programları hazırlamayan ya da mevcut programlara uymayan belediyeler hakkında yasada tanımlanan herhangi bir yaptırım bulunmamaktadır. En iyi uygulama kapsamında geliştirilen öneriler Çizelge 4.73’te verilmiştir.

Çizelge 4.73 EİU 5 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
(1) Beş yıllık imar programları ile yerel yönetimlerin stratejik planları bütünleştirilebilir.	X		
(2) İmar programı olmayan ya da mevcut programlarına uymayan belediyeler için gelir kesintisi, yetki devri ve para cezası gibi yaptırımlar tanımlanabilir.	X		
(3) İmar plan notlarında, onay tarihinden itibaren belirlenen bir zaman aralığında imar programlarında yer alma zorunluluğu belirtilebilir.	X		

EİU 5 kapsamında geliştirilen 1 ve 2 no’lu önerilere ankete katılan ülke uzmanları genellikle katılmaktadır. Bu değerlendirmeye ek olarak 2 no’lu öneri içeriğinde belirtilen yaptırımların; bütçe kesintisi ya da bütçenin belirli kısmının bloke edilmesi” olarak yumuşatılabileceği [179] ve ilgili yaptırımların gerekçelerine göre tanımlanabileceği [180] ifade edilmiştir. Değerlendirmede ayrıca 3 no’lu öneri kapsamında imar planı notlarının, uygulamanın etaplara ayrılmasında ve imar programının yönlendirilmesinde kullanılabileceği [179] belirtilmiştir. Bu öneri en iyi uygulamanın sağlanmasında farklı bir yaklaşım ortaya koymaktadır.

EİU 6: Altyapı tesislerinin inşası ve maliyetleri uygulamaya dâhil edilmelidir.

Altyapı tesislerinin inşasının ve maliyetlerinin imar uygulamasına dâhil edilmesi konusunda mevcut uygulamalar karşılaştırma konusu ülkelerde farklılık göstermektedir. Ancak ülkelerin tamamında altyapı tesislerinin alansal olarak edinimi ve ortaya çıkan maliyetler uygulamaya dâhil edilmektedir.

En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.74’de verilmiştir.

Çizelge 4.74 EİU 6 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	Altyapı tesislerinin inşası ve maliyetleri uygulama sürecine kısmen dâhildir . Bu kapsamda uygulamada altyapı tesislerinin konumlandığı alanlar için toprak kesintisi yapılarak yalnızca arazi edinim maliyeti karşılanmaktadır.	3
Japonya	Altyapı tesislerinin inşası ve maliyetleri projelerin finansmanına bağlı olarak genellikle imar uygulamasına dâhil edilmektedir .	1
İspanya	İmar uygulamasıyla proje içindeki tüm altyapıların inşası ve ilgili tüm masraflar uygulamalara dâhil edilmektedir .	1
Finlandiya	Altyapı tesislerinin inşası ve maliyetleri uygulama sürecine dâhil edilmemektedir . Bu kapsamda uygulamada altyapı tesislerinin konumlandığı alanlar için toprak kesintisi yapılarak yalnızca arazi edinim maliyeti karşılanmaktadır.	3
Türkiye	Altyapı tesislerinin inşası ve maliyetleri uygulama sürecine dâhil edilmemektedir . Bu kapsamda uygulamada altyapı tesislerinin konumlandığı alanlar için toprak kesintisi yapılarak yalnızca arazi edinim maliyeti karşılanmaktadır.	3

Ülkemizde altyapı tesislerinin inşası, uygulama sürecine dâhil değildir. Altyapı tesisleri, genellikle zamana yayılarak özel sektör yatırımlarıyla birlikte gerçekleştirilmektedir. Uygulama kapsamında, yalnızca altyapı tesislerinin konumlandığı alanlar için toprak kesintisi yapılarak arazi edinim maliyeti karşılanmaktadır. Ülkemizde en iyi uygulama kapsamında KENTGES Sonuç Raporu’nda [141] Eylem 7.1.2 ile konut alanlarının, sosyal donatılarla birlikte geliştirilmesinin, 2010-2023 yılları arasında sağlanması hedeflenmiştir. Madde içeriğinde, yeni gelişme alanlarında, sosyal donatıların konutlarla birlikte geliştirilmesine yönelik imar programı, performans programı ve bütçe sistemi kurulmasının gerekliliği belirtilmiştir. Planlanan bu eylemin, sorunun çözümüne ilişkin en mantıklı yaklaşım olduğu ve ülkemizde kentsel altyapı plan, proje ve uygulamaların, mekânsal planlamayla bütünleşik yürütülmesinin ancak imar uygulamalarında altyapı alanlarının gerçekleştirilmesiyle sağlanabileceği düşünülmektedir.

En iyi uygulamanın ülkemizde gerçekleştirilmesine yönelik olarak geliştirilen öneriler Çizelge 4.75’te verilmiştir.

Çizelge 4.75 EİU 6 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
(1) Altyapı tesislerinin tamamlanması, proje sürecine dâhil edilebilir.	X	X	X
(2) Altyapı tesislerinin gerçekleştirilebilmesi amacıyla maliyet karşılama ve değer kazanım araçları kullanılabilir.	X	X	X
(3) Altyapı tesislerinin gerçekleştirildiği projelere; devlet desteği, düşük faizli kredi ve hibe gibi olanaklar, bir teşvik sistemi ve Belediyeler İmar Uygulamaları Yardım Yönetmeliği kapsamında sağlanabilir.	X	X	X
(4) Altyapı kurumlarının imar uygulamasındaki altyapı maliyetlerinin paylaşımına katılmaları sağlanabilir.	X	X	X
(5) Altyapı kurumlarının program ve bütçelerinin, imar programlarıyla uyumlu olması sağlanabilir.	X	X	X

EİU 6 kapsamında geliştirilen tüm önerilere ankete katılan ülke uzmanları genellikle katılmaktadır. Bu değerlendirmeye ek olarak 1 no'lu öneri kapsamında altyapı tesislerinin imar uygulamasıyla ilişkili farklı bir süreçte tanımlanabileceği [180] ve proje süreçlerinin iyi tanımlanması gerektiği [178] belirtilmiştir.

EİU 7: İmar uygulaması ile sosyal konut üretimi sağlanmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerin genelinde en iyi uygulama sağlanamamaktadır. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.76'da verilmiştir.

Çizelge 4.76 EİU 7 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	Sosyal konut üretiminde imar uygulaması kullanılmamaktadır.	3
Japonya	Sosyal konut üretiminde yalnızca özel imar uygulaması kullanılmaktadır.	2
İspanya	Çoğu idari bölgenin imar uygulaması tüzesinde, maliklerin sosyal konut üretimindeki yükümlülükleri (bedelsiz ya da düşük fiyatlı toprak miktarı) belirtilmektedir.	1
Finlandiya	Sosyal konut üretiminde imar uygulaması kullanılmamaktadır.	3
Türkiye	Sosyal konut üretiminde imar uygulaması kullanılmamaktadır.	3

Ülkemizde, imar uygulaması sosyal konut üretiminde kullanılmamaktadır. Bu kapsamda ülkemizde imar uygulamasıyla sosyal konut üretiminin kısa vadede sağlanması için; (1) sosyal konut alanları, kamusal hizmet alanları kapsamına alınabilir. Böylelikle, imar uygulamasıyla üretilen ve kamulaştırmayla edinimi sağlanan bu alanlarda, sosyal konut projeleri gerçekleştirilebilir. Buna ek olarak, bu alanların, TOKİ ve konut kooperatifleri gibi sosyal konut üretimini amaçlayan kurumlarla eşgüdümlü olarak belirlenerek hızlıca uygulama yapılabilmesi sağlanabilir. Ayrıca, (2) imar uygulaması öncesinde, proje bölgesinde ilgili kurum tarafından yapılacak satın almalarla elde edilecek alanın, sosyal konut üretiminde kullanılması sağlanabilir. Uzun vadede ise, (3) uygulamalarda, rezerv alanın satışından elde edilen gelirin ya da rezerv alanın bir kısmının sosyal konut

üretiminde kullanılması sağlanabilir. En iyi uygulamanın ülkemizde gerçekleştirilmesine yönelik olarak geliştirilen öneriler özet olarak Çizelge 4.77’de verilmiştir.

Çizelge 4.77 EİU 7 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
(1) Sosyal konut alanları, kamusal hizmet alanları kapsamına alınabilir.	X		
(2) Proje öncesinde yapılacak satın almalarla elde edilecek alan, sosyal konut üretiminde kullanılabilir.	X	X	X
(3) Rezerv alanın satışından elde edilen gelirin ya da rezerv alanın bir kısmı, sosyal konut üretiminde kullanılabilir.	X	X	X

EİU 7 kapsamında yapılan değerlendirme sonucunda ankete katılan ülke uzmanları geliştirilen önerilerden 1 no’lu öneriye kısmen; 2 ve 3 no’lu önerilere ise genellikle katılmaktadır. Bu değerlendirmeye ek olarak sosyal konut alanlarının yerel planlarda bir fonksiyon alanı olarak belirlenmesi gerektiği [179] belirtilmiştir. Ayrıca 3 no’lu önerinin değer esaslı uygulamalara gereksinim duyduğu ve rezerv alan üzerinden yapılacak bir uygulamanın DOP oranını arttırarak arazi sahiplerinin itirazına yol açabileceği [178] belirtilse de özellikle yüksek değer artışının ortaya çıktığı alanlarda gerçekleştirilecek değer esaslı uygulamalarda maliklerin taşınmazlarında değer korunumunun (hatta belirli bir oranda değer kazanımının da) sağlanabileceği düşünülmektedir.

EİU 8: Uygulamaları yönetecek kamusal, özel ya da toplumsal bir gelişim ajansı var olmalıdır.

En iyi uygulama karşılaştırma konusu ülkelerde genellikle sağlanmakla birlikte ülkeler bu kapsamda farklı uygulamalara sahiptir. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.78’de verilmiştir.

Çizelge 4.78 EİU 8 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	Uygulamaları yürüten bağımsız bir düzenleme kurulu bulunmaktadır.	1
Japonya	Uygulamaları yürüten kamusal ve bireysel gelişim ajansları bulunmaktadır.	1
İspanya	İmar uygulaması maliklerce, kamu kurumlarınca ve gayrimenkul geliştirme şirketlerince oluşturulan uygulama ajansları tarafından yürütülmektedir.	1
Finlandiya	Projeleri yürüten bir gelişim ajansı bulunmamaktadır . Projeler kamu kurumları tarafından yürütülmektedir.	3
Türkiye	Projeleri yürüten bir gelişim ajansı bulunmamaktadır . Projeler kamu kurumları tarafından yürütülmektedir.	3

Ülkemizde imar uygulama projeleri, İmar Kanunu madde 8’de belirtildiği üzere, belediye sınırları içinde ilgili belediyelerce, belediye ya da mücavir alan dışında, valilik veya

ilgilisince yapılmakta veya yaptırılmaktadır. Buna ek olarak, ÇŞB, belirli koşullar altında, uygulamaları gerçekleştirebilmektedir. Ülkemizde, uygulamaları yürütülmesinde gelişim ajansı ya da benzeri bağımsız ya da özerk bir yapı bulunmamaktadır.

KENTGES sonuç raporunda [141] Strateji 1.2 ile kamu kurum ve kuruluşları tarafından kentleşme ve imara yönelik mekânsal planlama çalışmalarının uyum ve koordinasyonu merkezi düzeyde faaliyet gösteren düzenleyici ve denetleyici bir kurum tarafından sağlanması hedeflenmiştir. Bu stratejiye altında tanımlanan Eylem 1.2.1 ile 2010-2014 yılları arasında mekânsal planlama ve uygulama bütünlüğünü sağlamak amacıyla Bayındırlık ve İskân Bakanlığının yeniden yapılandırılarak yetkili tüm kurum ve kuruluşlar arasında uyum ve koordinasyonu sağlayan, şehircilik ilkeleri ile yerleşme ve yapılaşmaya ilişkin kentleşme ve imar konularında usul ve esasları belirleyen, uygulanmasını sağlayan, gerektiğinde uygulayan yerel yönetimlere rehberlik eden ve denetleyen yeni bir yapıya dönüştürülmesi planlanmıştır. Planlanan bu eylem, kısmen torba yasayla düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye ek olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İmar ve Planlama Şube Müdürlükleri altında, uygulamaları yönetecek bir gelişim ajansının oluşturulması önerilmektedir (Çizelge 4.79).

Oluşturulacak gelişim ajansının, imar uygulamaları kapsamında hizmet içi eğitimlerin düzenlenmesi, teşvik sisteminin yönetimi, imar programlarının ve imar uygulamalarının denetlenmesi, altyapı kurumları gibi diğer kurumlarla eşgüdümün sağlanması, kanun-yönetmelik-mahkeme kararları arasındaki uyumunun sağlanması, yürütücü kurumlara teknik destek verilmesi ve genelgelerin yayımlanması gibi birçok konuda yetkili olabilir. Böylelikle, il genelinde farklı belediyeler ve malikler tarafından yürütülecek tüm imar uygulaması çalışmalarının organizasyonunda, uyumunda ve koordinasyonunda merkezi düzeyde faaliyet gösteren düzenleyici ve denetleyici bir kurum gereksinimi sağlanmış olacaktır.

Çizelge 4.79 EİU 8 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
ÇŞB İmar ve Planlama Şube Müdürlükleri altında gelişim ajansları oluşturulabilir.	X	X	X

EİU 8 kapsamında geliştirilen öneriye, ankete katılan ülke uzmanlarının tamamı katılmaktadır. Bu değerlendirmeye ek olarak önerilen yapının, imar uygulaması kapsamında yerel yönetimleri denetleme görevini de üstlenmesi gerektiği [178] ve

önerilen yapı haricinde her il düzeyinde merkezi ve yerel yönetimlerden bağımsız, gerçekleştirilen imar uygulamalarını teknik ve hukuksal olarak kontrol edecek ve arşivleyecek bir denetim biriminin oluşturulabileceği [179] de belirtilmiştir. Bu öneriler en iyi uygulamanın sağlanmasında farklı bir yaklaşım ortaya koymaktadır.

EİU 9: Dağıtım esası, taşınmaz değerinin homojen olduğu projelerde alan; bunun haricinde, değer olarak seçilmelidir

Karşılaştırma konusu ülkelerde dağıtım esası; alan, değer ya da karma olarak seçilebilmektedir. Ülkelerin genelinde dağıtım esasının seçiminde dikkat edilen ana ölçüt, taşınmaz değerleridir. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.80’de verilmiştir.

Çizelge 4.80 EİU 9 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	Dağıtım alan, değer ya da karma esaslara göre yapılabilmektedir. Taşınmaz değerinin homojen olduğu ve değer değişiminin az olduğu proje alanlarında alan; bunun haricinde değer olarak seçilmektedir.	1
Japonya	Dağıtım alan, değer ya da karma esaslara göre yapılabilmektedir. Taşınmaz değerinin homojen olduğu ve değer değişiminin az olduğu proje alanlarında alan; bunun haricinde değer olarak seçilmektedir.	1
İspanya	Dağıtımda yalnızca alan esası kullanılmaktadır. Uygulamalarda taşınmaz değeri de kullanılmaktadır. Parsel alanlarıyla belirlenen oranlar kullanılarak imar hakları ve masraflar dağıtılmaktadır.	1
Finlandiya	Dağıtımda yalnızca değer esası kullanılmaktadır.	1
Türkiye	Dağıtımda yalnızca alan esası kullanılmaktadır. Değer esaslı uygulamaların gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.	2

Ülkemizde dağıtım işlemleri, yalnızca alan üzerinden yürütülmektedir. Bu sebeple uygulamalardaki değer dağılımlarında adaletsizlikler ortaya çıkmaktadır. Buna ek olarak, uygulamaların alan üzerinden yürütülmesi sebebiyle değer kazanım ve maliyet karşılama araçları etkin olarak kullanılamamakta ve arsa spekülasyonu engellenememektedir. Ülkemizde, uygulamalarda yapılan toprak kesintisinin, düzenleme nedeniyle oluşan değer artışının karşılığı olduğu yalnızca varsayılmaktadır. Değer esaslı uygulamaların geliştirilmesiyle, toprak kesintisi ile taşınmaz değerindeki artış ilişkisinin tanımlanması ve hesaplanması sağlanabilir.

En iyi uygulama kapsamında geliştirilen öneri Çizelge 4.81’de verilmiştir.

Çizelge 4.81 EİU 9 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
Taşınmaz değeri öncelikli olmak üzere, inşaat sözleşmeleri ile alan ve değer esasının beraber uygulandığı karma dağıtım yöntemleri geliştirilebilir.	X	X	X

EİU 9 kapsamında geliştirilen öneriye, ankete katılan ülke uzmanlarının tamamı katılmaktadır.

4.4.1.2 Yasal Boyut

Bu boyut altında yapılan karşılaştırma, değerlendirme çatkısındaki sıralama esas alınarak maddeler halinde aşağıda verilmiştir.

EİU 10: İmar uygulaması yasal olarak tanımlanmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerin tamamında imar uygulaması yasal olarak tanımlıdır. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.82’de verilmiştir.

Çizelge 4.82 EİU 10 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	İmar uygulaması, Federal Alman İmar Kanunu’nda tanımlıdır.	1
Japonya	İmar uygulaması, Japon İmar Uygulaması Kanunu’nda tanımlıdır.	1
İspanya	İmar uygulaması tüm bölgesel idarelerin imar uygulaması tüzelerinde tanımlıdır. Uygulama sürecindeki tüm işlemlerin yasal dayanağı bulunmaktadır.	1
Finlandiya	İmar uygulaması yasal olarak Taşınmaz Düzenleme Kanunu’nda tanımlıdır.	1
Türkiye	İmar uygulaması yasal olarak İmar Kanunu’nda tanımlıdır.	2

Ülkemizde imar uygulaması yasal olarak tanımlı olsa da uygulamada yasa-yönetmelik-genelge uyumsuzlukları gibi sorunlar ortaya çıkabilmektedir. Bu sorunların azaltılması amacıyla geliştirilen öneriler Çizelge 4.83’te verilmiştir.

Çizelge 4.83 EİU 10 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
(1) Yasa ile yönetmelik arasındaki uyumsuzluklar giderilebilir.	X		
(2) Birbiriyle çelişen içtihat kararlarının netleştirilebilir.	X		
(3) Biriken içtihat kararları, yönetmelikle düzenlenebilir.	X		
(4) Genelgelerin kullanımı arttırılabilir.			X

EİU 10 kapsamında geliştirilen önerilere ankete katılan ülke uzmanlarının tamamı katılmaktadır. Bu değerlendirmeye ek olarak illerde, merkezi ve yerel hükümetlerden bağımsız denetim birimlerinin oluşturulabileceği [179] ve mahkemelerin imar

uygulamalarını içtihat kararları aracılığıyla yönetmesinin engellenmesi gerektiği [178] belirtilmiştir. En iyi uygulamanın sağlanması amacıyla geliştirilen önerilerin gerçekleştirilmesi durumunda imar uygulamasında yasal boşlukların önlenmesi ve böylelikle içtihat kararlarının etkinliğinin ve sayısının süreç içinde azalacağı düşünülmektedir.

EİU 11: İmar uygulamasında uygulama alanı, uygulayıcı ve finansman modeli esnek olmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerin çoğunda imar uygulamasında uygulama alanı, uygulayıcı ve finansman modeli esnektir. Ülkeler bu kapsamda farklı uygulamalara sahiptir. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırmanın özeti Çizelge 4.84’de verilmiştir.

Çizelge 4.84 EİU 11 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	İmar uygulaması, imar planının geçerli olduğu ya da önceden uygulama yapılan yapılaşmış alanlarda, farklı finansal modellerle, belediyeler ve bağımsız düzenleme kurullarınca gerçekleştirilebilmektedir. Bu sebeple uygulamalar esnektir .	1
Japonya	İmar uygulaması, imar planının geçerli olduğu ya da önceden uygulama yapılan yapılaşmış alanlarda, farklı finansal modellerle ve değişen uygulama yürütücülerince gerçekleştirilebilmektedir. Bu sebeple uygulamalar esnektir .	1
İspanya	Projeler, ayrıntılı arazi kullanım planlarında belirtilen alanlarda, farklı finansal modellerle ve değişen yürütücülerince gerçekleştirilebilmektedir. Bu sebeple uygulamalar esnektir .	1
Finlandiya	Projeler detaylı arazi kullanım planlarının geçerli olduğu alanlarda, yalnızca tek bir modelle ve yalnızca belediyeler tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu sebeple, uygulamalar esnek değildir .	3
Türkiye	Projeler uygulama imar planının geçerli olduğu alanlarda, yalnızca tek bir modelle ve genellikle yalnızca belediyeler tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu sebeple, uygulamalar esnek değildir .	3

Ülkemizde uygulamalar yasal olarak belediyeler, valilikler ve ÇŞB tarafından yürütülebilir olsa da genellikle belediyeler tarafından uygulanmaktadır. Bu kapsamda ülkemizde (1) imar uygulaması yürütücüleri özellikle altyapı kurumlarını da kapsayacak şekilde geliştirilebilir. Buna ek olarak, ülkemizde imar uygulamasının maliklerce talep edilmesi durumunda, projeler belediyeler tarafından uygulanmakta ve tüm masraflar maliklerden alınmaktadır. Bu sebeple projeler, malikler tarafından talep edilmemektedir. Bu kapsamda (2) uygulamaların özellikle malikler tarafından yürütülebilmesi teşvik edilebilir. Ülkemizde imar uygulaması projeleri 1/1000 ölçekli uygulama imar planına bağlı olarak yürütülmektedir. Bu planın geçerli olduğu herhangi bir alanda, imar uygulaması projesi gerçekleştirilebilmektedir. Ancak, imar uygulaması yapılan bir

aland, yeniden bir uygulama yapılması durumunda, bir parselden bir defadan fazla DOP alınamamaktadır. Bu sebeple, daha önce uygulama görmüş ve kentleşmiş alanlarda imar uygulaması kullanılamamaktadır. Bu kapsamda, (3) uygulamaların daha önce uygulama görmüş alanlarda değer esaslı olarak gerçekleştirilebilmesi sağlanabilir. Alan esaslı uygulamalarda, yeniden uygulama yapılması durumunda, parsel alanlarının art arda oransal olarak azalması uygun olmayacaktır. Japonya ve Almanya’da uygulamaların finansman modelleri; uygulama alanı, proje amacı ve uygulama yürütücülerine göre değişiklik göstermektedir. Her iki ülkede de, uygulamaların finansmanında; altyapı alanlarının kazanımı için toprak kesintisi, proje maliyetlerinin karşılanması için rezerv alan oluşturulması, değer artışının alan ya da para ödemesi olarak kazanımı kullanılmaktadır. Bu araçlara ek olarak, uygulamaların finansman modelleri, Almanya’da uygulama başlangıcında maliklerden para ödemesi alınması ya da Japonya’da kamu tarafından uygulamalara çeşitli desteklerin sağlanması gibi uygulama amaçlarına ve özelliklerine göre esneklik göstermektedir. Ülkemizde ise tek tip finansman olanağı bulunmaktadır. Projeler, yoğun kamu finansmanı ile gerçekleştirilmektedir. Uygulamalarda, yalnızca uygulama alanının % 40’ından fazla olmamak koşuluyla umumi hizmet (genel hizmet) alanlarının konumlandığı alanlar bedelsiz olarak edinilmektedir. Bu kapsamda (4) uygulamaların finansman modeli, değişen kent koşullarına uygun olarak aktörler arasında maliyet paylaşımını, maliyet karşılama ile değer kazanım araçlarını, kamu desteklerinin etkin kullanımını sağlayacak şekilde çeşitlendirilebilir. En iyi uygulamanın sağlanması için ülkemizde gerçekleştirilmesi önerilen eylemler özet olarak Çizelge 4.85’te verilmiştir.

Çizelge 4.85 EİU 11 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
(1) İmar uygulaması yürütücüleri, özellikle altyapı kurumlarını da kapsayacak şekilde geliştirilebilir.	X	X	X
(2) Uygulamaların maliklerce yürütülebilmesi teşvik edilebilir.	X		X
(3) Uygulama gören alanlarda, değer esaslı projeler gerçekleştirilebilir.	X		X
(4) Uygulamaların finansman modeli maliyet paylaşımını, maliyet karşılama ile değer kazanım araçlarını, kamu desteklerinin etkin kullanımını sağlayacak şekilde çeşitlendirilebilir.	X	X	X

EİU 11 kapsamında geliştirilen önerilere, ankete katılan ülke uzmanları genellikle katılmaktadır.

EİU 12: İmar uygulamasında tekdüzelik ve ilişkili diğer yasalarla uyum sağlanmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerin çoğunda imar uygulamasında tekdüzelik ve diğer ilgili kanunlarla uyum sağlanmaktadır. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.86’da verilmiştir.

Çizelge 4.86 EİU 12 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	İmar uygulamasında tekdüzelik ve diğer arazi edinim kanunlarıyla uyum sağlanmaktadır.	1
Japonya	İmar uygulamasında tekdüzelik ve diğer arazi edinim kanunlarıyla uyum sağlanmaktadır.	1
İspanya	İmar uygulamasında tekdüzelik ve diğer arazi edinim kanunlarıyla uyum sağlanmaktadır.	1
Finlandiya	İmar uygulamasında tekdüzelik ve diğer arazi edinim kanunlarıyla uyum genellikle sağlanmaktadır.	2
Türkiye	İmar uygulamasında tekdüzelik ve diğer arazi edinim kanunlarıyla uyum genellikle sağlansa da uyumsuzluklar mevcuttur.	3

Ülkemizde tekdüzelik, imar uygulamasının tek bir yasaya bağlı olarak ve çoğunlukla belediyeler tarafından yürütülmesiyle sağlanmaktadır. Ancak, uygulamaların esas alındığı 3194 sayılı İmar Kanunu ile bu kanuna bağlı olarak çıkarılmış olan uygulama yönetmeliği arasında uyumsuzluklar mevcuttur. İmar uygulamalarına dayanak olan tüze, ilgili diğer yasalarla uyumlu olsa da, uygulamalarda birbiri ile çelişen içtihat kararları farklı uygulamalara sebep olabilmektedir. Bu kapsamda en iyi uygulamanın sağlanması için ülkemizde gerçekleştirilmesi önerilen eylemler Çizelge 4.87’de verilmiştir.

Çizelge 4.87 EİU 12 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
(1) Yasa ile yönetmelik arasındaki uyumsuzluklar giderilebilir.	X		
(2) Birbiriyle çelişen içtihat kararlarının netleştirilebilir.	X		
(3) Biriken içtihat kararları, yönetmelikle düzenlenebilir.	X		
(4) Genelgelere kullanımı artırılabilir.			X

EİU 12 kapsamında geliştirilen önerilere ankete katılan ülke uzmanlarının tamamı katılmaktadır.

EİU 13: Uygulamalarda mülkiyetin devamlılığı sağlanmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerin tamamında imar uygulaması ile mülkiyetin devamlılığı sağlanmakta ve malikler genellikle uygulama bölgesinde kalmaktadır. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.88’de verilmiştir.

Çizelge 4.88 EİU 13 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	Mülkiyetin devamlılığı ve taşınmaz değerlerinin korunumu sağlanmaktadır.	1
Japonya	Mülkiyetin devamlılığı ve taşınmaz değerlerinin korunumu sağlanmaktadır.	1
İspanya	Mülkiyetin devamlılığı ve taşınmaz değerlerinin korunumu sağlanmaktadır.	1
Finlandiya	Uygulamada bazı durumlarda -özellikle uygulamaya katılmak istemeyen maliklerin olması durumunda- mülkiyetin devamlılığı sağlanamamaktadır.	2
Türkiye	Mülkiyetin devamlılığı yasalarla olmasa da uygulamanın tasarımıyla sağlanmaktadır. Ancak, taşınmaz değerlerinin korunumu sağlanamamaktadır.	2

Ülkemizde de imar uygulaması mülkiyetin devamlılığı genellikle sağlansa da maliklerin uygulama öncesi ile uygulama sonra taşınmazları arasında değer korunumu sorgulanmamaktadır. En iyi uygulamanın sağlanması için ülkemizde gerçekleştirilmesi önerilen eylem Çizelge 4.89’da verilmiştir.

Çizelge 4.89 EİU 13 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
Uygulamalarda mülkiyetin devamlılığının yanı sıra taşınmaz değerinin de korunumu sağlanabilir.	X		X

EİU 13 kapsamında geliştirilen öneriye ankete katılan ülke uzmanlarının tamamı katılmaktadır.

EİU 14: İmar uygulamasına katılmak istemeyen ya da katıldığı durumda zarar edecek malikler için çözüm seçenekleri bulunmalıdır

Karşılaştırma konusu ülkelerin çoğunda en iyi uygulama tam olarak sağlanamamaktadır. Ülkeler bu kapsamda farklı uygulamalara sahiptir.

En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.90’da verilmiştir.

Çizelge 4.90 EİU 14 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	İmar uygulamasına katılmak istemeyen maliklerin, taşınmazlarını satma ya da proje dışında bir taşınmazla takas yapma olanakları vardır.	2
Japonya	İmar uygulamasına katılmak istemeyen maliklerin, taşınmazlarını satma , kamulaştırma talep etme ya da proje dışında bir taşınmazla takas yapma olanakları vardır.	2
İspanya	İmar uygulamasına katılmak istemeyen maliklerin, taşınmazlarını satma ya da kamulaştırma talep etme olanakları bulunmaktadır.	1
Finlandiya	İmar uygulamasına katılmak istemeyen maliklerin, taşınmazlarını satma , proje dışında bir taşınmazla takas yapma ya da diğer malikler tarafından zorunlu satın alınma olanakları vardır.	2
Türkiye	İmar uygulamasına katılmak istemeyen maliklerin, taşınmazlarını satma olanağı vardır.	3

Ülkemizde uygulamalara katılım zorunlu olup uygulamalar alan üzerinden yürütüldüğünden maliklerin kar-zarar durumları tespit edilmemektedir. Bu kapsamda en iyi uygulamanın sağlanması için ülkemizde gerçekleştirilmesi önerilen eylemler Çizelge 4.91’de verilmiştir.

Çizelge 4.91 EİU 14 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
(1) Toprak kesintisi yerine para ödemesi seçeneği geliştirilebilir.	X	X	X
(2) Minimum parsel alanından küçük parsel sahiplerine para ödemesi karşılığında uygun parsel sağlanabilir.	X		X
(3) Minimum imar parselinden küçük parsel sahiplerine teknik destek verilerek kendi aralarında paylı mülkiyeti oluşturmaları teşvik edilebilir.			X
(4) Kat irtifakına esas dağıtımın teşvik edilebilir.			X

EİU 14 kapsamında geliştirilen önerilere ankete katılan ülke uzmanları genellikle katılmaktadır.

EİU 15: Uygulama öncesinde mülkiyetle ilgili sorunların projeleri geciktirmesi engellenmelidir.

Karşılaştırma konusu ülkelerin çoğunda en iyi uygulama tam olarak sağlanamamaktadır. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.92’de verilmiştir.

Çizelge 4.92 EİU 15 karşılaştırma

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	Uygulama öncesinde mülkiyetle ilgili var olan sorunlar, uygulamanın gecikmesine sebep olabilmektedir.	2
Japonya	Uygulama öncesinde mülkiyetle ilgili var olan sorunlar, uygulamanın gecikmesine sebep olabilmektedir.	2
İspanya	Ülkedeki tüm bölgelerin imar uygulama tüzelerinde, projelerin maliklerce geciktirilmesini engelleyici önlemler bulunmaktadır.	1
Finlandiya	Uygulama öncesinde mülkiyetle ilgili var olan sorunlar, uygulamanın gecikmesine sebep olabilmektedir.	2
Türkiye	Uygulama öncesinde mülkiyetle ilgili var olan sorunlar uygulamanın gecikmesine sebep olmamaktadır. Ancak, mülkiyetinin geçerliliğine ilişkin davalarda mülkiyetin iptal edilmesi, uygulamaların iptaline varan sorunlar yaratmaktadır.	2

Ülkemizde, düzenleme alanının kadastrounun yapılmamış olması durumunda, uygulamalar, kadastrounun tamamlanmasıyla devam etmektedir. Bunun haricinde, mülkiyetin geçerliliği veya taşınmazın niteliğiyle ilgili dava ya da sorun olması durumunda dahi uygulama devam etmektedir. En iyi uygulama kapsamında geliştirilen öneri Çizelge 4.93'te verilmiştir.

Çizelge 4.93 EİU 15 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
Mülkiyetin geçerliliğine ilişkin davaların yer aldığı uygulama alanlarında, dava sonucu beklenebilir.	X		X

EİU 15 kapsamında geliştirilen öneriye ankete katılan ülke uzmanları genellikle katılmamaktadır. Ancak her ne kadar değerlendirme çatkısında olumlu bir özellik olarak tanımlanmış olsa da, ülkemiz özelinde dava sürelerinin uzun olması ve davaların mülkiyetin geçerliliğine dair olması durumunda bile uygulamaların devam etmesi sorunlar oluşturmaktadır. Bu kapsamdaki projelerde uygulamalar tamamlanarak tescil edilten sonra dava sonucunda mülkiyetin geçerliliğini kaybetmesi tüm uygulamanın iptal olmasına sebep olmaktadır. Bu sebeple, mülkiyetin geçerliliğine ilişkin davaların yer aldığı uygulama alanlarında dava sonucu beklenmesi gerektiği düşünülmektedir.

EİU 16: Belirli koşullar altında, hisseli mülkiyetin bağımsız mülkiyete dönüşümü sağlanmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerin çoğunda hisseli mülkiyete sahip parseller, bağımsız mülkiyete dönüştürülmektedir. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.94'de verilmiştir.

Çizelge 4.94 EİU 16 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	Hisseli mülkiyetin bağımsız mülkiyete dönüşümü; düzenlemenin amacına uygun olması ve maliklerin onayının alınması durumunda mümkündür.	1
Japonya	Hisseli mülkiyetin bağımsız mülkiyete dönüşümü; maliklerin istekleri ve teknik imkânlar doğrultusunda mümkündür.	2
İspanya	Hisseli mülkiyetin bağımsız mülkiyete dönüşümü mümkündür.	1
Finlandiya	Hisseli mülkiyetin bağımsız mülkiyete dönüşümü mümkündür. Bu işlem için maliklerle anlaşma yapılması ya da onay alınması gerekmektedir.	1
Türkiye	Hisseli mülkiyetin bağımsız mülkiyete dönüşümü mümkün değildir. Ancak belediyelerin bağımsız mülkiyeti sona erdirmeye hakları bulunmaktadır.	2

Ülkemizde uygulamalarda hisse çözümlemesi yapılması, projelerin yargı tarafından iptal edilme sebeplerinden biridir. Bu kapsamda, (1) maliklere teknik destek verilerek hisselerine karşılık gelen alanın, bağımsız mülkiyette parsel oluşturmaya elverişli olması durumunda, bağımsız mülkiyete dönüşüm teşvik edilerek maliklerle hisse çözümlemesine dair yazılı anlaşmalar yapılabilir. Bağımsız mülkiyete dönüşümün teşvik edilmesinde, uygulama yürütücüsünün, projenin tamamlanmasından 6 ay sonra hisseli mülkiyetin sonlandırılması için dava açabilme hakkı da kullanılabilir. Buna ek olarak, (2) taşınmaz değerinin esas alındığı uygulama yöntemlerinin geliştirilmesiyle hisse çözümlemesi yapılabilecektir. En iyi uygulamanın sağlanması için ülkemizde gerçekleştirilmesi önerilen eylemler özet olarak Çizelge 4.95’te verilmiştir.

Çizelge 4.95 EİU 16 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
(1) Maliklerin hisselerine karşılık gelen alanın, bağımsız mülkiyette parsel oluşturmaya elverişli olması durumunda, bağımsız mülkiyete dönüşümün teşvik edilmesi ve hisse çözümlemesine dair yazılı anlaşmaların yapılması gerçekleştirilebilir.			X
(2) Taşınmaz değerinin esas alındığı uygulama yöntemleri geliştirilebilir.	X	X	X

EİU 16 kapsamında geliştirilen önerilere ankete katılan ülke uzmanlarının tamamı katılmaktadır.

EİU 17: Planlama, parselasyon, değerlendirme gibi teknik işlem ve süreçlerde standartlar belirlenmelidir.

Karşılaştırma konusu ülkelerin tamamında teknik işlem ve süreçlerde standartlar belirlenmiştir. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.96’da verilmiştir.

Çizelge 4.96 EİU 17 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	Tüm teknik işlemlerde ve uygulama süreçlerinde standartlar, Federal Alman İmar Kanununda ve bu kanunun atıfta bulunduğu diğer kanunlarda tanımlıdır.	1
Japonya	Tüm standartlar, İmar Uygulaması Kanunu ve ilgili diğer yasa ve yönetmeliklerde tanımlıdır.	1
İspanya	İmar uygulama sürecinin her bir adımı ve ilgili tüm boyutları bölgelerin tüzelerinde tanımlıdır.	1
Finlandiya	İmar uygulamasıyla ilgili teknik işlem ve süreçlerde standartlar yasada tanımlıdır.	2
Türkiye	İmar uygulamasıyla ilgili teknik işlem ve süreçlerde standartlar kanun, yönetmelik, içtihat ve genelgelerde tanımlıdır.	2

Ülkemizde, uygulamaların yasal çerçevesi belirlenmiş olsa da en iyi uygulamanın geliştirilmesi için ülkemizde gerçekleştirilmesi önerilen eylemler Çizelge 4.97’de verilmiştir.

Çizelge 4.97 EİU 17 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
(1) Yasa ile yönetmelik arasındaki uyumsuzluklar giderilebilir.	X		
(2) Birbiriyle çelişen içtihat kararlarının netleştirilebilir.	X		
(3) Biriken içtihat kararları, yönetmelikle düzenlenebilir.	X		
(4) Genelgelerin kullanımı artırılabilir.			X

EİU 17 kapsamında geliştirilen önerilere ankete katılan ülke uzmanlarının tamamı katılmaktadır.

EİU 18: Dağıtım sonunda oluşan değer farkı hesaplanmalı ve tazmin edilmelidir.

Karşılaştırma konusu ülkelerin çoğunda en iyi uygulama tam olarak sağlanmaktadır. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.98’de verilmiştir.

Çizelge 4.98 EİU 18 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	Dağıtım sonunda oluşan değer farkı hesaplanmakta ve tazmin edilmektedir. Düzenleme planının yapıldığı andaki piyasa değeri esas alınarak para ödemesiyle denkleştirme yapılmaktadır.	1
Japonya	Dağıtım sonunda oluşan değer farkı hesaplanmakta ve tazmin edilmektedir. Dağıtım, arazi çalışması, bina taşınması, yer değiştirilmesi gibi işlemlerde oluşan kayıplar gibi birçok tazminat olanağı vardır.	1
İspanya	Dağıtım sonrası oluşan değer farkları tespit ve tazmin edilmektedir. Malikler, değer eksiklikleri ve fazlalıkları karşılıklı değiştirilebilmekte ya da tazminat talep edebilmektedir.	1
Finlandiya	Dağıtım sonunda oluşan değer farkı hesaplanmakta ve tazmin edilmektedir.	1
Türkiye	Dağıtım sonunda oluşan değer farkı hesaplanmakta ve tazmin edilmemektedir. Tüm parseller için değer artışının aynı oranda olduğu kabul edilmektedir.	3

Ülkemizde ise, imar uygulamaları yalnızca alan esası üzerinden yürütülmekte ve değer farkları hesaplanmamaktadır. Düzenlemeyle ortaya çıkan değer artışının, her bir taşınmaz için aynı düzeyde gerçekleştiği varsayılmaktadır. En iyi uygulamanın ülkemizde sağlanması için taşınmaz değerinin esas alındığı uygulama yöntemleri geliştirilmelidir. Böylelikle, değer farklarının hesaplanarak tazmin edilmesi ve dağıtım işlemlerinin esnek yürütülebilmesi sağlanacaktır. Dağıtım işlemlerinde, mülkiyetin değerinin korunmasıyla bu kapsamda yargı yolunun kapatılması da sağlanacaktır. En iyi uygulamanın sağlanması için ülkemizde gerçekleştirilmesi önerilen eylemler Çizelge 4.99’da verilmiştir.

Çizelge 4.99 EİU 18 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
Taşınmaz değerinin esas alındığı uygulama yöntemleri geliştirilebilir.	X	X	X

EİU 18 kapsamında geliştirilen önerilere ankete katılan ülke uzmanlarının tamamı katılmaktadır.

4.4.1.3 Finansal Boyut

Bu boyut altında yapılan karşılaştırmalar, değerlendirme çatkısındaki sıralama esas alınarak maddeler halinde aşağıda verilmiştir.

EİU 19: İmar uygulaması kendini finanse edebilir olmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerin genelinde en iyi uygulama sağlanmakla beraber ülkelerin bu kapsamda farklı uygulamaları mevcuttur. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.100’de verilmiştir.

Çizelge 4.100 EİU 19 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	İmar uygulaması maliyetleri bedelsiz toprak kesintisi, rezerv alan ve değer kazanımı ile karşılanmaktadır. Oranlar birçok etmene göre değişebilmektedir.	1
Japonya	İmar uygulaması maliyetleri bedelsiz toprak kesintisi, rezerv alan, kamu destekleri ve maliyet paylaşımı ile karşılanmaktadır. Oranlar birçok etmene göre değişebilmektedir.	1
İspanya	İmar uygulaması maliyetleri bedelsiz toprak kesintisi, rezerv alan, maliklerden para ödemesi ve imar hakkı kesintisi ile karşılanmaktadır. Maliyetin karşılanma oranı her zaman % 100’dür.	1
Finlandiya	İmar uygulaması maliyetleri toprak kesintisi ve maliklerden para ödemesi ile karşılanmaktadır. Kesinti miktarı proje alanının % 20’si kadardır.	1
Türkiye	İmar uygulaması maliyetleri toprak kesintisi ve kamu finansmanı ile karşılanmaktadır. Arazi edinim maliyetleri haricindeki tüm masraflar, uygulamayı yürüten kurumun bütçesinden karşılanmaktadır.	3

Ülkemizde proje maliyetlerinin çoğu uygulama yürütücüsü tarafından karşılanmaktadır. Uygulamalarda, kamu bütçesinin kullanımı haricinde, düzenlemeye katılan maliklerden toprak kesintisi yapılmaktadır. Kesinti miktarı, proje alanının % 40'ını geçmemek üzere, altyapı tesislerinin toplam alanı kadar yapılmaktadır. Bu alanlar, bedelsiz olarak edinilmektedir. Ancak, gereken alanın, proje alanının % 40'ını geçmesi durumunda, kalan kısım için kamulaştırma yapılmaktadır.

En iyi uygulamanın sağlanması için ülkemizde gerçekleştirilmesi önerilen eylemler Çizelge 4.101'de verilmiştir.

Çizelge 4.101 EİU 19 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
(1) Taşınmaz değerinin esas alındığı uygulama yöntemleri geliştirilebilir.	X	X	X
(2) Uygulamalarda maliyetin karşılanması için rezerv alan oluşturulabilir.	X	X	X
(3) Altyapı kurumlarının, imar uygulamasındaki altyapı maliyetlerinin paylaşımına katılmaları sağlanabilir.	X	X	X
(4) Uygulama yürütücüsünün, yalnızca maliyet karşılama yöntemleriyle karşılanamayan masrafları karşılaması sağlanabilir.	X		X
(5) Şehir çapında etkisi ve kullanımı olan alanları içeren projelere; devlet desteği, düşük faizli kredi ve hibe gibi olanaklar, bir teşvik sistemi ve Belediyeler İmar Uygulamaları Yardım Yönetmeliği kapsamında sağlanabilir.	X	X	X

EİU 19 kapsamında geliştirilen önerilere ankete katılan ülke uzmanları genellikle katılmaktadır.

EİU 20: Projelerde kamunun değer kazanımı sağlanmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerin genelinde en iyi uygulama sağlanmakla beraber ülkelerin bu kapsamda farklı uygulamaları mevcuttur.

En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.102'de verilmiştir.

Çizelge 4.102 EİU 20 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	İmar uygulamasında değer kazanımı sağlanmaktadır . Değer kazanımı; taşınmazlara ait girdi ve çıktı değerlerin tespit edilmesiyle hesaplanan değer artışının, belediye tarafından kazanımıyla sağlanmaktadır. Uygulama ile ortaya çıkan değer artışının tamamı, belediye tarafından edinilmektedir.	1
Japonya	İmar uygulamasında değer kazanımı sağlanmaktadır . Değer kazanımı tespit edilen değer artışı üzerinden belirlenen rezerv alan ile edinilmektedir. Uygulama ile ortaya çıkan değer artışı malikler ve kamu (genellikle %65) arasında paylaşılmaktadır .	1
İspanya	İmar uygulamasında değer kazanımı sağlanmaktadır . Düzenlemeyle ortaya çıkan değer artışına karşılık olarak maliklerden %10 ile % 20 arasında değişen bir kesinti yapılarak değer kazanımı sağlanmaktadır. Uygulama ile ortaya çıkan değer artışı malikler ve kamu arasında paylaşılmaktadır .	3
Finlandiya	İmar uygulamasında değer kazanımı sağlanmaktadır.	-
Türkiye	İmar uygulamasında değer kazanımı sağlanmamaktadır . Uygulama ile ortaya çıkan değer artışının tamamı malikler tarafından edinilmektedir.	3

Ülkemizde değer kazanımı kavramı; kentsel taşınmazlardaki değer artışlarıyla mahalli idarelerin öz gelirlerinin arttırılması, kentsel rantın kamu yararına kullanılması, arsa spekülasyonun önlenmesi, imar planı değişiklikleriyle ortaya çıkan değer artışının edinimi gibi farklı amaçlarla gündeme gelse de, imar uygulaması kapsamında tartışılmamıştır. Buna ek olarak, Haziran 2016 tarihi itibarıyla, ülkemizdeki politika belgelerinde farklı amaçlarla değer kazanımının sağlanmasına yönelik tanımlanan eylemlerin hiçbiri gerçekleştirilememiştir. Ülkemizde imar uygulaması kapsamında değer kazanım aracı bulunmamaktadır. Uygulamayla ortaya çıkan değer artışının tamamı, uygulamaya katılan maliklerce farklı oranlarda edinilmektedir. Ülkemizde, İmar Kanunu'nun 18'inci maddesinde verilen “düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlarından, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi (değer artış payı) alınmaz” ifadesiyle, toprak kesintisi ile değer artış payı aynı anda alınamamaktadır. Bu sebeple, kamunun değer kazanımının, düzenleme ortaklık payı içerisinde tanımlanması gerekmektedir. Ülkemizde, toprak kesintisinin ya da düzenleme ortaklık payının, düzenleme nedeniyle oluşan değer artışının karşılığı olduğu varsayılmaktadır. Bu varsayım esas alınarak, uygulamalarda toprak kesintisi ile ortaya çıkan değer artışı arasında bir ilişki kurulmalıdır. Bu ilişkinin kurulmasıyla kamunun değer kazanımı sağlanabilecektir. Bu sebeple; (1) proje öncesi ve sonrası parsel değerleri tespit edilerek değer artışı belirlenebilir. Belirlenen değer artışı, uygulama sonrasındaki taşınmaz değerleri kullanılarak toprak miktarına çevrilebilir. Böylelikle, uygulamada yapılabilecek toplam toprak kesintisi alan olarak belirlenecektir. Böylelikle, (2) değer artışıyla toprak kesintisi arasındaki ilişkinin tanımlanması sağlanabilir. (3) Toplam

kesinti miktarı; hizmet alanlarının ediniminde, rezerv alan oluşturularak uygulama maliyetlerinin karşılanmasında, maliklere değer artışının eşit ve adil olarak dağıtılmasında ve yüksek değer artışı olan projelerde sosyal konut üretimi gibi farklı amaçların sağlanmasında kullanılabilir. Böylelikle, kamu tarafından, değer artışının, malikler tarafından edinilmeden düzenleme ortaklık payı içerisinde kazanımı sağlanabilir. En iyi uygulamanın sağlanması için ülkemizde gerçekleştirilmesi önerilen eylemler özet olarak Çizelge 4.103'te verilmiştir.

Çizelge 4.103 EİU 20 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
(1) Proje öncesi ve sonrası parsel değerleri tespit edilerek değer artışı belirlenebilir.	X	X	X
(2) Değer artışıyla toprak kesintisi arasındaki ilişkinin tanımlanması sağlanabilir.	X		X
(3) Değer esaslı toprak kesintiyle; hizmet alanlarının edinimi, rezerv alan üzerinden uygulama maliyetlerinin karşılanması, maliklere değer artışının eşit ve adil olarak dağıtılması ve yüksek değer artışı olan projelerde değer kazanımı ve sosyal konut üretimi gibi farklı amaçların gerçekleştirilebilmesi sağlanabilir.	X	X	X

EİU 20 kapsamında geliştirilen önerilere ankete katılan ülke uzmanları genellikle katılmaktadır.

EİU 21: Projeye ortaya çıkan masraflar tüm aktörlere dağıtılmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerin en iyi uygulamanın sağlanmasında farklı uygulamaları mevcuttur. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.104'de verilmiştir.

Çizelge 4.104 EİU 21 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	Masraflar; belediye ve malikler arasında paylaştırılmaktadır. Maliyet karşılama oranları birçok etmene göre değişebilmektedir.	2
Japonya	Masraflar; belediye, malikler, devlet ve altyapı kurumları arasında paylaştırılmaktadır. Oranlar, birçok ölçüte göre değişebilmektedir.	1
İspanya	Masraflar; belediye, özel sektör ve malikler arasında paylaştırılmaktadır. Masraflar maliklerden uygulama öncesi alanları oranında alınmaktadır.	1
Finlandiya	Masraflar; maliklerden toprak kesintisi ve para ödemesi alınarak karşılanmaktadır.	2
Türkiye	Proje masrafları malikler ve yoğunlukla kamu tarafından karşılanmaktadır. Altyapı tesislerinin arazi edinim maliyetleri haricindeki tüm masraflar kamu tarafından karşılanmaktadır.	3

Ülkemizde hizmet alanlarının arazi edinim masraflarının, malikler tarafından toprak kesintisiyle karşılanması haricinde, tüm proje masrafları, uygulamayı yürüten kurum tarafından karşılanmaktadır. Buna karşılık, proje gelirlerinin tamamı, malikler arasında

farklı oranlarda dağılmaktadır. Bu kapsamda en iyi uygulamanın sağlanması için ülkemizde gerçekleştirilmesi önerilen eylemler özet olarak Çizelge 4.105’te verilmiştir.

Çizelge 4.105 EİU 21 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
(1) Maliyet karşılama araçları kullanılabilir.	X	X	X
(2) Değer kazanım araçları kullanılabilir.	X	X	X
(3) Proje masraflarının paylaşımına malikler ve altyapı kurumları daha etkin katılabilir.	X	X	X
(4) Proje gelirlerinin öncelikli olarak altyapı tesislerinin gerçekleştirilmesinde kullanılmak üzere kamu tarafından kazanılması sağlanabilir.	X	X	X
(5) Proje maliyetlerinin karşılanmasından sonra değer artışı maliklere adil olarak dağıtılabilir.	X	X	X

EİU 21 kapsamında geliştirilen önerilere ankete katılan ülke uzmanları genellikle katılmaktadır. Bu değerlendirmeye ek olarak önerin gerçekleştirilebilmesi için değer esaslı imar uygulamasının tanımlanması gerektiği [179] belirtilmiştir.

EİU 22: Değer artışının yeterli olmadığı projelere uygulamanın finanse edilebilmesi için düşük faizli krediler sağlanmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerin çoğunda en iyi uygulama tam olarak sağlanamaktadır. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.106’da verilmiştir.

Çizelge 4.106 EİU 22 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	Kamu tarafından sağlanan düşük faizli ve faizsiz kredi olanakları bulunmamaktadır. Uygulamalar genellikle kendi kendini finansa edebilir olduğundan, düşük faizli kredi olanaklarına gerek duyulmamaktadır.	1
Japonya	Kamu tarafından sağlanan düşük faizli ve faizsiz kredi olanakları bulunmaktadır.	1
İspanya	Kamu tarafından sağlanan düşük faizli kredi olanağı bulunmamaktadır. Ancak, maliklerin parsellerinin ipotek altına alınmasına karşılık krediler bankalardan sağlanabilmektedir.	1
Finlandiya	Kamu tarafından sağlanan düşük faizli ve faizsiz kredi olanakları bulunmamaktadır.	3
Türkiye	Kamu tarafından sağlanan düşük faizli ve faizsiz kredi olanakları bulunmamaktadır.	3

Ülkemizde maliklerce yürütülebilen ya da kamu tarafından yürütülmesine karşın proje maliyetlerinin maliklerce karşılandığı bir uygulama süreci bulunmamaktadır. Bu sebeple, uygulama yürütücülerine, imar uygulaması projelerini gerçekleştirmek üzere sağlanan düşük faizli kredi olanakları gündeme gelmemiştir. En iyi uygulamanın sağlanması için ülkemizde gerçekleştirilmesi önerilen eylem Çizelge 4.107’de verilmiştir.

Çizelge 4.107 EİU 22 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
Maliklerce (ya da diğer aktörlerce) yürütülen projelerde öz finansmanın sağlanabilmesi için; devlet desteği, düşük faizli kredi ve hibe gibi olanaklar, bir teşvik sistemi ve Belediyeler İmar Uygulamaları Yardım Yönetmeliği kapsamında sağlanabilir.	X	X	X

EİU 22 kapsamında geliştirilen öneriye ankete katılan ülke uzmanları genellikle katılmaktadır.

EİU 23: Projeler için çeşitli maddi destekler sağlanmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerin çoğunda en iyi uygulama tam olarak sağlanamamaktadır. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.108’de verilmiştir.

Çizelge 4.108 EİU 23 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	Uygulamalar çoğunlukla kendi kendini finansa edebilir olduğundan, maddi desteklere gerek duyulmamaktadır.	1
Japonya	Devlet desteği ve maliyet paylaşımı gibi çeşitli maddi destekler mevcuttur.	1
İspanya	Kamu tarafından imar uygulamalarına maddi destek sağlanması yasaktır.	3
Finlandiya	Projelere maddi destek sağlanmamaktadır.	3
Türkiye	Projelerde maddi destek olanakları kısıtlıdır.	3

Ülkemizde imar uygulamasında maddi destek olanakları kısıtlıdır. İmar uygulama projeleri belediyelerin bir görevi olarak görünmekte ve uygulama süreçlerinde doğrudan maddi destek olanağı bulunmamaktadır. Tanımlı olan dolaylı yardımlar ise imar uygulaması projelerini kapsamamakta ve genellikle kamulaştırma projeleri ya da altyapı tesislerinin gerçekleştirilmesi için verilmektedir. Bu sebeple, imar uygulaması projelerinin yönlendirilmesi ve belirli koşulları sağlayanların desteklenmesi amacıyla; (1) bir teşvik sisteminin kurulması ve (2) Belediyeler İmar Uygulamaları Yardım Yönetmeliği’nin yeniden düzenlenmesi sağlanabilir. Böylelikle, kentleşmenin hızla gerçekleştirilmesi, altyapı tesislerinin ya da kent çapında etkisi ya da önemi olan alanların inşası, maliklerce yürütülen projelerin yaygınlaştırılması gibi imar uygulaması amaçları desteklenerek teşvik edilebilir (Çizelge 4.109).

Çizelge 4.109 EİU 23 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
(1) İmar uygulaması için teşvik sistemi kurulabilir.	X	X	X
(2) Belediyeler İmar Uygulamaları Yardım Yönetmeliği yeniden düzenlenebilir.	X		X

EİU 23 kapsamında geliştirilen önerilere, ankete katılan ülke uzmanları genellikle katılmaktadır.

4.4.1.4 Sosyal Boyut

Bu boyut altında yapılan karşılaştırmalar, değerlendirme çatkısındaki sıralama esas alınarak maddeler halinde aşağıda verilmiştir.

EİU 24: Projelerde katılımçılık sağlanmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerin çoğunda imar uygulaması projelerine maliklerin doğrudan katılımı sağlanmaktadır. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.110'da verilmiştir.

Çizelge 4.110 EİU 24 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	Projelerde katılımçılık doğrudan sağlanmaktadır . Maliklerin erken, aktif ve doğrudan katılımı yasa ile güvenceededir.	1
Japonya	Projelerde katılımçılık doğrudan sağlanmaktadır .	1
İspanya	Projelerde katılımçılık doğrudan sağlanmaktadır . Tüm maliklerin doğrudan katılımı yasal güvence altındadır. Projelerdeki en önemli kararlar yerel meclislerce alınmaktadır.	1
Finlandiya	Projelerde doğrudan katılımçılık sağlanmaktadır .	1
Türkiye	Projelerde özellikle karar mekanizmalarında doğrudan katılımçılık sağlanamamaktadır .	2

Ülkemizde imar uygulaması projelerinde malikler karar mekanizmalarında yer almamaktadır. Uygulamalarda maliklerin görüş belirtebildiği ya da karar mekanizmasında doğrudan yer aldığı bir işlem bulunmamaktadır. Maliklerin yalnızca belirtilen koşullar altında, yapılan işleme itiraz hakkı bulunmaktadır. Bu kapsamda en iyi uygulamanın sağlanması için ülkemizde gerçekleştirilmesi önerilen eylemler özet olarak Çizelge 4.111'de verilmiştir.

Çizelge 4.111 EİU 24 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
(1) Proje öncesinde anket ve karşılıklı görüşmelerle maliklerin görüş bildirmeleri sağlanabilir.	X		X
(2) Malikleri doğrudan etkileyen kararlarda, maliklerin doğrudan katılımı sağlanabilir.	X		X

EİU 24 kapsamında geliştirilen önerilere ankete katılan ülke uzmanları genellikle katılmaktadır.

EİU 25: Projelerde şeffaflık sağlanmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerin çoğunda en iyi uygulama sağlanmaktadır. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.112’de verilmiştir.

Çizelge 4.112 EİU 25 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	Projelerde şeffaflık sağlanmaktadır.	1
Japonya	Projelerde şeffaflık sağlanmaktadır.	1
İspanya	Projelerde şeffaflık sağlanmaktadır.	1
Finlandiya	Projelerde şeffaflık karar mekanizmaları haricinde sağlanmaktadır.	2
Türkiye	Projelerde şeffaflık karar mekanizmaları haricinde sağlanmaktadır.	2

Ülkemizde imar uygulamasının dayanağı olan imar planları ve sonuç ürün olan parselasyon planları, tüm maliklerin erişime açıktır. Ancak, uygulamanın karar mekanizmaları, şeffaf yürütülememektedir. Uygulamalarda, dağıtımda esas alınan ölçütler, altyapı tesislerinin kalitesi, gerçekleştirilme zamanı ve parsellerin tasarımı gibi işlemler, kapalı olarak yürütülmektedir.

En iyi uygulamanın sağlanması için ülkemizde gerçekleştirilmesi önerilen eylemler Çizelge 4.113’te verilmiştir.

Çizelge 4.113 EİU 25 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
Uygulamada kapalı olarak yürütülen tüm işlemlerde, şeffaflık sağlanabilir.	X		X

EİU25 kapsamında geliştirilen önerilere ankete katılan ülke uzmanlarının tamamı katılmaktadır.

EİU 26: Gelirlerin ve masrafların hesaplanmasında ve dağıtılmasında eşitlik sağlanmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerin genelinde en iyi uygulama sağlanmakla beraber bu kapsamda ülkelerin farklı uygulamaları mevcuttur.

En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.114’de verilmiştir.

Çizelge 4.114 EİU 26 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	Gelirlerin ve masrafların hesabında ve dağıtılmasında eşitlik sağlanmaktadır . Dağıtımda; eşitlik sorgulanarak para denkleştirilmesi yapılmaktadır. Uygulamada kar yoktur. Masraflar birim alana düşen tutar (€/m ²) olarak hesaplanmaktadır.	1
Japonya	Gelirlerin ve masrafların hesabında ve dağıtılmasında eşitlik sağlanmaktadır . Dağıtım aşamasında, gelir ve masraflar adilce dağıtılmaktadır. Eşitlik denetlenerek, aksi durumlarda para ödemesi yapılmaktadır.	1
İspanya	Gelirlerin ve masrafların hesabında ve dağıtılmasında eşitlik sağlanmaktadır . Dağıtımda; uygulama öncesi maliklerin parsel alanlarının projenin toplam alanına olan oranı kullanılarak imar hakkı ve masraflar dağıtılmaktadır.	1
Finlandiya	Gelirlerin ve masrafların hesabında ve dağıtılmasında eşitlik sağlanmaktadır . Dağıtımda; uygulama öncesi maliklerin parsel değerlerinin proje alanının toplam değerine olan oranı kullanılmaktadır.	1
Türkiye	Gelirlerin ve masrafların hesabında ve dağıtılmasında eşitlik sağlanmamaktadır . Eşitliğin sorgulandığı bir sistem bulunamamaktadır.	3

Ülkemizde, imar uygulaması kapsamında eşitlik, yalnızca alansal olarak hesaplanmakta ve kontrol edilmektedir. Projelerin gelirleri ve masrafları farklı aktörler arasında dağıtılmamaktadır. Buna ek olarak, uygulamaya katılan malikler arasında eşitlik ya da adalet sorgulanamamaktadır. Ülkemizde imar uygulaması kapsamında kar ve masrafların hesabında ve dağılımında eşitliğin sağlanması için gerçekleştirilmesi önerilen eylemler Çizelge 4.115’te verilmiştir.

Çizelge 4.115 EİU 26 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
(1) Taşınmaz değerinin esas alındığı uygulama yöntemleri geliştirilebilir.	X	X	X
(2) Parsellerin tasarımı ve dağıtımı, değerlendirme işlemlerini kapsayan adil bir modelle gerçekleştirilebilir.	X	X	X

EİU 26 kapsamında geliştirilen önerilere ankete katılan ülke uzmanları genellikle katılmaktadır.

EİU 27: Taşınmaz sahiplerince yürütülen uygulamalarda masrafların karşılanabilmesi için kamunun yardımı ve desteği gereklidir.

Karşılaştırma konusu ülkelerin çoğunda en iyi uygulama tam olarak sağlanamamaktadır. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.116’da verilmiştir.

Çizelge 4.116 EİU 27 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	Maliklerce proje yürütülememektedir. Maliklerce talep edilen projelere, belediye tarafından teknik destek ve devlet tarafından harç ve vergi muafiyeti sağlanmaktadır.	3
Japonya	Maliklerce yürütülen projelere, imar uygulaması fonu, hibe, kredi, vergi ve harçlarda istisnalar, garanti yükümlülüğü, aracılık sistemi ve teknik destek olanakları sağlanmaktadır.	1
İspanya	Maliklerce yürütülen projelere, maddi destek sağlanması yasaktır. Bu kapsamda yalnızca teknik destek verilmektedir.	3
Finlandiya	Maliklerce proje yürütülememektedir. Maliklerce talep edilen projelere teknik destek verilebilmektedir.	3
Türkiye	Maliklerce proje yürütülememektedir. Maliklerce talep edilen projelere yalnızca teknik destek verilebilmektedir.	3

Ülkemizde, maliklerin talep ettiği imar uygulaması projelerinde tüm masraflar, maliklerne aittir. Malikler tarafından bir bölgede imar uygulaması talep edilmesi durumunda, uygulama masrafları malikler tarafından karşılanmak üzere, uygulamalar belediye ya da valilik tarafından yürütülmektedir. Bu sebeple, özel durumlar haricinde, malikler tarafından uygulamaların neredeyse hiç talep edilmediği söylenebilir. Bu kapsamda en iyi uygulamanın sağlanması için ülkemizde gerçekleştirilmesi önerilen eylemler Çizelge 4.117’de verilmiştir.

Çizelge 4.117 EİU 27 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
(1) Maliklerce uygulama yapılabilmesi sağlanabilir.	X	X	X
(2) Maliklerce yürütülen projeler için; devlet desteği, düşük faizli kredi ve hibe gibi olanaklar, bir teşvik sistemi ve Belediyeler İmar Uygulamaları Yardım Yönetmeliği kapsamında sağlanabilir.	X	X	X

EİU 25 kapsamında geliştirilen önerilere, ankete katılan ülke uzmanları genellikle katılmaktadır.

EİU 28: Maliklerin projeleri anlamaları ve projelere güvenmeleri sağlanmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerin çoğunda en iyi uygulama tam olarak sağlanmaktadır. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.118’de verilmiştir.

Çizelge 4.118 EİU 28 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	Maliklerin projeleri anlamaları ve projelere güvenmeleri sağlanmaktadır . Projeler maliklere detaylı olarak anlatılmakta ve malikler mülkiyet hakları bakımından açıkça bilgilendirilmektedir.	1
Japonya	Maliklerin projeleri anlamaları ve projelere güvenmeleri sağlanmaktadır . Bu kapsamda belirlenen koordinasyon adımlarında yapılan toplantılarla ve genel kurullarla sağlanmaktadır.	1
İspanya	Maliklerin projeleri anlamaları ve projelere güvenmeleri sağlanmaktadır . Uygulamanın başlangıcı tüm maliklere bireysel olarak bildirilmekte ve detaylı bilgilendirme yapılmaktadır.	1
Finlandiya	Maliklerin projeleri anlamaları ve projelere güvenmeleri sağlanmaktadır . Maliklere proje hakkında detaylı bilgilendirme yapılmaktadır.	1
Türkiye	Maliklerin projeleri anlamaları ve projelere güvenmeleri genelde sağlanamamaktadır . Herhangi bir zorunluluk olmadığından projeler maliklere anlatılmamaktadır.	2

Ülkemizde imar uygulaması tüzesinde projelerin maliklere detaylı olarak anlatılmasını öngören herhangi bir zorunluluk bulunmamaktadır. Projeden etkilenen bireylere uygulama konusunda detaylı bilgi verilmesi, uygulayıcı birimlerin kararlarına bağlıdır. En iyi uygulamanın sağlanması için ülkemizde gerçekleştirilmesi önerilen eylemler Çizelge 4.119’da verilmiştir.

Çizelge 4.119 EİU 28 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
(1) Çok sayıda malikin yer aldığı büyük projelerde sistematik bilgilendirme toplantıları yapılabilir.	X		X
(2) Proje bölgesinde danışmanlık hizmeti verilebilir.	X		X

EİU 28 kapsamında geliştirilen önerilere, ankete katılan ülke uzmanlarının tamamı katılmaktadır.

4.4.2 Yönetim ve Operasyon Düzeyi

Değerlendirme çatkısına göre yönetim ve operasyon düzeyi kapsamında yapılan karşılaştırma, proje yönetim ve teknik esaslar boyutu altında irdelenmiştir.

4.4.2.1 Proje Yönetimi Boyutu

Bu boyut altında yapılan karşılaştırmalar, değerlendirme çatkısındaki sıralama esas alınarak maddeler halinde aşağıda verilmiştir.

EİU 29: Projelerin gerçekleştirilmesi için yeterli teknik personel ile kaynaklar var olmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerinde çoğunda en iyi uygulama sağlanamamaktadır. Bu kapsamda, ülkelerin tamamında projelerin özel sektörden hizmet satın alımıyla uygulanması mümkündür. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.120’de verilmiştir.

Çizelge 4.120 EİU 29 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	Projelerin gerçekleştirilmesi için yeterli teknik personel ile kaynaklar, tüm şehirlerde bulunmamaktadır . Bu kapsamda herhangi bir oran yoktur.	3
Japonya	Projelerin gerçekleştirilmesi için yeterli teknik personel ile kaynaklar, tüm şehirlerde bulunmamaktadır . Bu kapsamda herhangi bir oran yoktur.	2
İspanya	Projelerin gerçekleştirilmesi için yeterli teknik personel ile kaynaklar, tüm şehirlerde bulunmamaktadır . Bu kapsamda herhangi bir oran yoktur. Ancak, uygulama ajanslarında yeterli donanım sağlanmaktadır.	2
Finlandiya	Projelerin gerçekleştirilmesi için yeterli teknik personel ile kaynaklar, tüm şehirlerde bulunmaktadır .	1
Türkiye	Projelerin gerçekleştirilmesi için yeterli teknik personel ile kaynaklar, tüm şehirlerde bulunmamaktadır . Bu kapsamda herhangi bir oran yoktur.	3

Ülkemizde belediyelerin kapasitelerinin güçlendirilmesi politika belgelerinde kararlaştırılmış olsa da (KENTGES, Strateji 1.4) Haziran 2016 tarihi itibarıyla herhangi bir eylem gerçekleştirilmemiştir. Bu kapsamda en iyi uygulamanın sağlanması için ülkemizde gerçekleştirilmesi önerilen eylemler Çizelge 4.121’de verilmiştir.

Çizelge 4.121 EİU 29 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
(1) Uygulama yürütücüleri, altyapı kurumlarını da kapsayacak şekilde çeşitlendirilebilir.	X	X	
(2) Uygulama yürütücülerin kapasiteleri artırılabilir.		X	

EİU 29 kapsamında geliştirilen önerilere ankete katılan ülke uzmanları genellikle katılmaktadır.

EİU 30: İmar uygulamasında çalışan teknik personelin eğitim alması sağlanmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerin çoğunda hizmet içi eğitim olanağı bulunmamaktadır. Ülkeler, bu konuda farklı çözümlere sahiptir. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.122’de verilmiştir.

Çizelge 4.122 EİU 30 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	İmar uygulamasında sürekli bir eğitim bulunmamaktadır.	3
Japonya	İmar uygulaması konusunda özelleşmiş eğitim kurumları bulunmakta ve sürekli eğitim; yıllık eğitimler, seminerler ve uzmanlık sınavları ile sağlanmaktadır.	1
İspanya	İmar uygulamasında sürekli bir eğitim bulunmamaktadır. Kamu kurumlarında ve çeşitli eğitim kurumlarında eğitim olanağı vardır.	2
Finlandiya	İmar uygulamasında sürekli bir eğitim bulunmamaktadır. Ancak, kamuda çalışan teknik personel genel olarak eğitilidir.	2
Türkiye	İmar uygulamasında sürekli bir eğitim bulunmamaktadır.	3

Ülkemizde imar uygulamasında herhangi bir eğitim sistemi bulunmamaktadır. En iyi uygulamanın sağlanması için ülkemizde gerçekleştirilmesi önerilen eylemler Çizelge 4.123'te verilmiştir.

Çizelge 4.123 EİU 30 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
(1) Sistemik eğitimler düzenlenerek teknik kapasitenin güçlendirilmesi, başarılı ve örnek olacak uygulamaların yaygınlaştırılması sağlanabilir.		X	X
(2) ÇŞB İmar ve Planlama Şube Müdürlükleri altında gelişim ajansları oluşturulabilir.	X	X	

EİU 30 kapsamında geliştirilen önerilere, ankete katılan ülke uzmanları genellikle katılmaktadır. Bu değerlendirmeye ek olarak teknik desteğin geliştirilmesinde ÇŞB'nin doğrudan rol oynaması ve imar uygulaması kapsamında uzmanlaşmanın sağlanması gerektiği [179] de belirtilmiştir.

EİU 31: Projeler arasında iletişim, koordinasyon, deneyim ve bilgi paylaşımı sağlanmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerin çoğunda en iyi uygulama tam olarak sağlanmaktadır. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.124'de verilmiştir.

Çizelge 4.124 EİU 31 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	Projeler arasında iletişim, koordinasyon, deneyim ve bilgi paylaşımı; çalıştaylar ve çalışma grupları gibi platformlarda sağlanmaktadır.	1
Japonya	Projeler arasında iletişim, koordinasyon, deneyim ve bilgi paylaşımı; Japon İmar Uygulaması Derneği ve Japonya Uluslararası İşbirliği Ajansı ile sağlanmaktadır. Bunların haricinde yerel ve merkezi birçok kurum vardır.	1
İspanya	Projeler arasında iletişim, koordinasyon, deneyim ve bilgi paylaşımı; uygulama hakkında bilgi sağlayan çeşitli özel ve kamusal kurumları ve yayımlanan birçok çalışma ile kısmen sağlanmaktadır.	2
Finlandiya	Projeler arasında iletişim, koordinasyon, deneyim ve bilgi paylaşımı düzenlenen toplantılarla kısmen sağlanmaktadır.	2
Türkiye	Projeler arası iletişim, koordinasyon ile deneyim ve bilgi paylaşımının sağlanamamaktadır.	3

Ülkemizde projeler arası iletişim, koordinasyon, deneyim ve bilgi paylaşımının sağlanabildiği, kurumsal bir yapı bulunmamaktadır. Bu kapsamda yalnızca ilgili meslek odaları tarafından düzenlenen ve bazen de kamu kurum yetkililerinin katıldığı etkinlikler bulunmaktadır. Bu sebeple, kurumsal bir yapı içinde, projeler arası iletişim, koordinasyon, deneyim ve bilgi paylaşımının sağlanabileceği bir platform oluşturulmalıdır. Bu kapsamda en uygun kurumun, ÇŞB İmar ve Planlama Şube Müdürlükleri olacağı düşünülmektedir (Çizelge 4.125). Ayrıca projeler arası iletişim, koordinasyon, deneyim ve bilgi paylaşımı sistematik toplantılar, proje sonuç raporları ve anketler ile sağlanabilecektir.

Çizelge 4.125 EİU 31 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
ÇŞB İmar ve Planlama Şube Müdürlükleri altında, projeler arası iletişim, koordinasyon, deneyim ve bilgi paylaşımının sağlanabileceği bir platform oluşturulabilir.	X	X	

EİU31 kapsamında geliştirilen öneriye ankete katılan ülke uzmanları genellikle katılmaktadır.

4.4.2.2 Teknik Esaslar Boyutu

Bu boyut altında yapılan karşılaştırmalar, değerlendirme çatkısındaki sıralama esas alınarak maddeler halinde aşağıda verilmiştir.

EİU 32: Proje alanının imar uygulamasına uygunluğu incelenmelidir.

Karşılaştırma konusu ülkelerin hepsinde, proje alanının imar uygulamasına uygunluğu araştırılmaktadır. Ülkelerin uygulamadaki farklılıklarına ve önceliklerine bağlı olarak da araştırmada kullanılan etmenler değişebilmektedir.

En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.126'da verilmiştir.

Çizelge 4.126 EİU 32 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	Proje alanının imar uygulamasına uygunluğu birçok etmene bağlı olarak araştırılmaktadır.	1
Japonya	Proje alanının imar uygulamasına uygunluğu birçok etmene bağlı olarak araştırılmaktadır.	1
İspanya	Proje alanının imar uygulamasına fiziksel ve ekonomik uygunluğu arazi kullanım planları hazırlanırken araştırılmaktadır.	1
Finlandiya	Proje alanları arazi kullanım planlarına uyması durumunda imar uygulamasına uygundur.	1
Türkiye	Proje alanının imar uygulamasına uygunluğu kapsamında yalnızca proje alanının yasal ve fiziksel uygunluğu araştırılmaktadır.	2

Ülkemizde, proje alanının yalnızca yasal ve fiziksel uygunluğu araştırılmaktadır. Bu araştırmada, düzenleme öncesinde bölgede yapılaşma durumu, kadastral durum ve mülkiyet durumu, kamu arazilerinin miktarı, önceden uygulama yapılıp yapılmadığı gibi özellikler araştırılmaktadır. Bu araştırma bir zorunluluk olmayıp herhangi bir kurumca denetlenmemektedir.

Bu kapsamda en iyi uygulamanın sağlanması için ülkemizde gerçekleştirilmesi önerilen eylemler Çizelge 4.127’de verilmiştir.

Çizelge 4.127 EİU 32 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
(1) Planların eşik analizlerinde, imar planlarının imar uygulamasıyla uygulanabilirlikleri de araştırılabilir.	X		
(2) Projelerin teknik, ekonomik, fiziksel ve yasal uygunluğunu belirten göstergeler oluşturulabilir.	X		X

EİU32 kapsamında geliştirilen önerilere ankete katılan ülke uzmanları genellikle katılmaktadır.

EİU 33: Projeler, taşınmaz piyasasının hareketli olduğu ya da değerlerin artmaya başladığı zamanlarda gerçekleştirilmelidir

Karşılaştırma konusu ülkelerde imar uygulamasının zamanlaması için tanımlı ölçütler bulunmamaktadır.

En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.128’de verilmiştir.

Çizelge 4.128 EİU 33 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	Projelerin uygulama zamanlaması için herhangi bir ölçüt bulunmamaktadır.	3
Japonya	Projelerin uygulama zamanlaması için genellikle herhangi bir ölçüt bulunmamaktadır.	3
İspanya	Genel arazi kullanım planları, imar uygulaması projelerinin ne zaman gerçekleştirileceğini belirten bir program icerebilmektedir.	2
Finlandiya	Projelerin uygulama zamanlaması için herhangi bir ölçüt bulunmamaktadır.	3
Türkiye	Projelerin uygulama zamanlaması için herhangi bir ölçüt bulunmamaktadır.	3

Ülkemizde imar uygulamalarının alan esaslı olması sebebiyle projelerin taşınmaz piyasası ile bir ilişkisi bulunmamaktadır. Bu kapsamda, değer esaslı projelerin tanımlanması durumunda projelerin taşınmaz piyasasına bağlı olarak değer artışının yüksek gerçekleşmesi beklenen alanlarda uygulanması sağlanabilir. Böylelikle taşınmazlarda arsa spekülasyonu gerçekleşmeden önlem alınması da sağlanabilir.

En iyi uygulamanın sağlanması için ülkemizde gerçekleştirilmesi önerilen eylem Çizelge 4.129’da verilmiştir.

Çizelge 4.129 EİU 33 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
Projeler, taşınmaz piyasasına bağlı olarak değer artışının yükselmeye başladığı alanlarda gerçekleştirilebilir.			X

EİU33 kapsamında geliştirilen öneriye ankete katılan ülke uzmanları genellikle katılmaktadır. Bu değerlendirmeye ek olarak ilgili önerinin yalnızca değer esaslı imar uygulamalarının gerçekleştirilmesi durumunda geçerli olabileceği [179] belirtilmiştir.

EİU 34: Uygulama alan büyüklüğü altyapı alanlarının geliştirilebileceği kadar büyük ve yönetebilecek kadar küçük olmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerde uygulama alan büyüklüğü için tanımlı herhangi bir ölçüt bulunmamaktadır.

En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.130’da verilmiştir.

Çizelge 4.130 EİU 34 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	İmar uygulamasında başarılı olarak kabul edilen ortalama proje alan büyüklüğü bulunmamaktadır.	2
Japonya	İmar uygulamasında başarılı olarak kabul edilen ortalama proje alan büyüklüğü bulunmamaktadır.	3
İspanya	İmar uygulamasında başarılı olarak kabul edilen ortalama proje alan büyüklüğü bulunmamaktadır. Proje alanının büyüklüğü; 1 ha ile 300-400 ha arasında değişebilmekte ve ortalama olarak 15-50 ha arasındadır.	2
Finlandiya	İmar uygulamasında başarılı olarak kabul edilen ortalama proje alan büyüklüğü bulunmamaktadır.	3
Türkiye	İmar uygulamasında başarılı olarak kabul edilen ortalama proje alan büyüklüğü bulunmamaktadır.	3

Ülkemizde projelerde başarılı olarak kabul edilen alansal bir büyüklük bulunmamaktadır. Uygulamalarda, yalnızca yasal dönüşümün sağlanması ve maliklerin projelere katılımlarının kısıtlı olması sebebiyle proje alanının büyüklüğü ile uygulama başarısı arasında doğrudan bir ilişki bulunmamaktadır. Bu kapsamda, en iyi uygulamanın sağlanması için ülkemizde gerçekleştirilmesi önerilen eylem Çizelge 4.131’de verilmiştir.

Çizelge 4.131 EİU 34 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
Uygulamaların alansal büyüklükleri, proje yürütücüsünün teknik kapasitesine, finansal koşullarına ve uygulamadaki malik sayısına bağlı olarak belirlenebilir.	X		X

EİU 34 kapsamında geliştirilen öneriye, ankete katılan ülke uzmanları genellikle katılmaktadır.

EİU 35: İmar uygulaması sonrası oluşan parseller, kentsel gelişimi ekonomik olarak sağlayabilecek özelliklerde olmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerin tamamında en iyi uygulama sağlanmaktadır.

En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.132’de verilmiştir.

Çizelge 4.132 EİU 35 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	İmar uygulaması sonrası oluşan parseller, kentsel gelişimi ekonomik olarak en iyi şekilde sağlayabilecek özelliklere sahiptir .	1
Japonya	İmar uygulaması sonrası oluşan parseller, kentsel gelişimi ekonomik olarak en iyi şekilde sağlayabilecek özelliklere sahiptir .	1
İspanya	İmar uygulaması sonrası oluşan parseller, kentsel gelişimi ekonomik olarak en iyi şekilde sağlayabilecek özelliklere sahiptir .	1
Finlandiya	İmar uygulaması sonrası oluşan parseller, kentsel gelişimi ekonomik olarak en iyi şekilde sağlayabilecek özelliklere sahiptir .	2
Türkiye	İmar uygulaması sonrası oluşan parseller, kentsel gelişimi ekonomik olarak en iyi şekilde sağlayabilecek özelliklere sahiptir . Ancak, bölgedeki altyapı tesisleri uzun zaman sonrasında gerçekleştirilebilmektedir.	2

Ülkemizde imar uygulamasıyla oluşan parseller, uygulamanın bir adımı olarak parselasyon planları ile oluşturulmaktadır. Oluşan parseller imar planlarında belirlenen esaslara ve imar planının öngördüğü kentleşme formuna uygun olarak üretilmektedir. Ancak, altyapı alanların inşası, projelerin tamamlanmasından sonra genellikle uzun zaman içerisinde gerçekleştirilmektedir. Bu da, kentsel gelişimin aksamasına sebep olmaktadır. Bu kapsamda en iyi uygulamanın sağlanması için ülkemizde gerçekleştirilmesi önerilen eylemler Çizelge 4.133’te verilmiştir.

Çizelge 4.133 EİU 35 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
(1) Altyapı tesislerinin tamamlanması, proje sürecine dâhil edilebilir.	X	X	X
(2) Kentleşmenin hızla gerçekleştirildiği projelere; devlet desteği, düşük faizli kredi ve hibe gibi olanaklar, bir teşvik sistemi ve Belediyeler İmar Uygulamaları Yardım Yönetmeliği kapsamında sağlanabilir.	X		X

EİU 35 kapsamında geliştirilen önerilere, ankete katılan ülke uzmanları genellikle katılmaktadır.

EİU 36: Dağıtım işlemleri iyi modellenmelidir.

Karşılaştırma konusu ülkelerin çoğunda en iyi uygulama sağlanmaktadır.

En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.134’de verilmiştir.

Çizelge 4.134 EİU 36 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	Dağıtımda; uygulama öncesi maliklerin parsel alanlarının/değerlerini projenin toplam alanına/değerine oranı kullanılmakta ve parselin uygulama öncesindeki konumu dikkate alınarak tahsis parselleri belirlenmektedir.	1
Japonya	Dağıtımda; uygulama öncesi maliklerin parsel değerlerini projenin toplam değerine oranı kullanılmakta ve parselin uygulama öncesindeki özellikleri dikkate alınarak tahsis parselleri belirlenmektedir.	1
İspanya	Dağıtımda; uygulama öncesi maliklerin parsel alanlarının projenin toplam alanına oranı kullanılmakta ve parselin uygulama öncesindeki konumu dikkate alınarak imar hakları dağıtılmaktadır.	1
Finlandiya	Dağıtımda; uygulama öncesi maliklerin parsel değerlerini projenin toplam değerine oranı kullanılmaktadır. Dağıtımda binalı olan parsellerde sorunlar ortaya çıkmaktadır.	2
Türkiye	Dağıtım işlemleri alan eşitliği ile yapılmakta ve uygulamalar, adalet ve eşitlik bakımından sorunludur.	2

Ülkemizde, dağıtım işlemleri alan eşitliğine dayanmaktadır. Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin tahsisinde; mümkün mertebe eski parselleriyle aynı yerdeki veya yakınındaki parsellere dağıtılmasına, plân ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesine dikkat edilmektedir. Buna ek olarak, maliklere tahsis edilen miktarın, bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilmemesi halinde, bir parselde veya kat mülkiyetine esas hisselendirme yapılmasına dikkat edilmektedir. Ülkemizde dağıtım işlemleri sıklıkla dava konusu olarak uygulamaların iptaline sebep olabilmektedir.

En iyi uygulamanın sağlanması için; (1) proje öncesi ve sonrası parsel değerleri tespit edilerek değer artışı belirlenebilir. Belirlenen değer artışı, uygulama sonrasındaki taşınmaz değerleri kullanılarak toprak miktarına çevrilebilir. Böylelikle, uygulamada yapılabilecek toplam toprak kesintisi, alan olarak belirlenerek (2) değer artışıyla toprak kesintisi arasındaki ilişkinin tanımlanması sağlanabilir. Bu ilişkinin oluşturulmasıyla (3) yeni parsellerin tasarımı ve dağıtımı, değerlendirme işlemlerini de kapsayan adil bir modelle gerçekleştirilebilir. Ayrıca, uygulamada (4) değer esaslı toprak kesintiyle; hizmet alanlarının edinimi, rezerv alan üzerinden uygulama maliyetlerinin karşılanması, maliklere değer artışının eşit ve adil olarak dağıtılması ve yüksek değer artışı olan projelerde değer kazanımı ve sosyal konut üretimi gibi farklı amaçların gerçekleştirilebilmesi sağlanabilir. Buna ek olarak (5) dağıtımda eşitlik ve adillik irdelenerek gerekli durumlarda, para denkleştirmesiyle sağlanabilir. Dağıtım işlemlerinin sıklıkla dava konusu olmasının önlenmesi için (6) tüm dağıtım işlemlerinde şeffaflık, maliklerin dağıtım işlemlerine katılımı ve maliklerin görüş, fikir ve özellikle onaylarının alınması sağlanabilir. Böylelikle maliklerle yapılacak görüşmelerle ve yazılı anlaşmalarla

dava sayılarının azalması sağlanabilir. En iyi uygulamanın sağlanması için ülkemizde gerçekleştirilmesi önerilen eylemler özet olarak Çizelge 4.135’te verilmiştir.

Çizelge 4.135 EİU 36 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
(1) Proje öncesi ve sonrası parsel değerleri tespit edilerek değer artışı belirlenebilir.	X	X	X
(2) Değer artışıyla toprak kesintisi arasındaki ilişkinin tanımlanması sağlanabilir.	X		X
(3) Parsellerin tasarımı ve dağıtımı, değerlendirme işlemlerini kapsayan adil bir modelle gerçekleştirilebilir.	X	X	X
(4) Değer esaslı toprak kesintiyle; hizmet alanlarının edinimi, rezerv alan üzerinden uygulama maliyetlerinin karşılanması, maliklere değer artışının eşit ve adil olarak dağıtılması ve yüksek değer artışı olan projelerde değer kazanımı ve sosyal konut üretimi gibi farklı amaçların gerçekleştirilebilmesi sağlanabilir.	X	X	X
(5) Dağıtımda eşitlik ve adillik irdelenerek gerekli durumlarda, para denkleştirmesi yapılabilir.	X		X
(6) Tüm dağıtım işlemlerinde şeffaflık, maliklerin dağıtım işlemlerine katılımı ve maliklerin görüş, fikir ve özellikle onaylarının alınması sağlanabilir.	X		X

EİU 36 kapsamında geliştirilen önerilere ankete katılan ülke uzmanları genellikle katılmaktadır. Bu değerlendirmeye ek olarak önerilerin gerçekleştirilmesi için değer esaslı imar uygulaması projelerinin uygulanması gerektiği [179] ve öneride yer alan değerlendirme işlemlerinin bağımsız değerlendirme kurullarınca gerçekleştirilmesi gerektiği [178] belirtilmiştir.

EİU 37: İmar uygulamasında değerlendirme işlemleri yüksek uzmanlıkla gerçekleştirilmektedir.

Karşılaştırma konusu ülkelerin çoğunda en iyi uygulama tam olarak sağlanmaktadır. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.136’da verilmiştir.

Çizelge 4.136 EİU 37 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	Değerleme işlemleri uzmanlıkla gerçekleştirilmektedir. Genellikle karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır. Değerleme işlemleri için yasal altlık, değerlendirme uzmanlarının kullanımı ve kontrol önlemleri vardır.	1
Japonya	Projelerde, değerlendirme işlemleri uzmanlıkla gerçekleştirilmektedir. Genellikle sokak değer katsayısı yöntemi kullanılmaktadır. Değerleme işlemleri için yasal altlık, değerlendirme uzmanlarının kullanımı ve kontrol önlemleri vardır.	1
İspanya	Değerleme işlemleri uzmanlıkla gerçekleştirilmektedir. Genellikle karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır. Değerleme işlemleri için değerlendirme uzmanlarının kullanımı ve kontrol önlemleri vardır.	1
Finlandiya	Projelerde, değerlendirme işlemleri uzmanlıkla gerçekleştirilmektedir. Genellikle karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır.	1
Türkiye	Projelerde, değerlendirme yapılmamaktadır.	3

Ülkemizde uygulamalar, yalnızca alan esası üzerinden yürütülmekte ve değerlendirme yapılmamaktadır. Bu sebeple, uygulamalarda, malikler arası adalet sağlanamamakta, arsa spekülasyonu engellenememekte, maliyet karşılama ve değer kazanım araçları kullanılamamaktadır. En iyi uygulamanın sağlanması için; (1) taşınmaz değerinin esas alındığı uygulama yöntemlerinin geliştirilmesi ve (2) yeni parsellerin tasarım ve dağıtım işlemlerinin değerlendirme işlemlerini de kapsayan adil bir modelle gerçekleştirilmesi sağlanabilir. Buna ek olarak, (3) proje öncesi ve sonrası parsel değerleri tespit edilerek değer artışı belirlenebilir. Belirlenen değer artışı, uygulama sonrasındaki taşınmaz değerleri kullanılarak toprak miktarına çevrilebilir. Böylelikle, uygulamada yapılabilecek toplam toprak kesintisi alan olarak da belirlenecektir. Böylelikle, (4) değer artışıyla toprak kesintisi arasındaki ilişkinin tanımlanması sağlanabilir. Ülkemizde taşınmaz değerinin kullanıldığı uygulamalarda taşınmaz değerleri sıklıkla dava konusu olmaktadır. Bu sebeple yapılacak değerlendirme işlemleri yüksek doğrulukta ve yasal önlemler alınarak gerçekleştirilmelidir. Bu kapsamda, değerlendirme işlemlerin tüm ülkede standart olması için (5) taşınmaz değerlerinin belirlenmesine dair esaslar, yasal olarak tanımlanabilir ve (6) uygulamalarda taşınmaz değerlerinin belirlenmesinde gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden ve uzmanlarından yararlanılabilir. Örneğin; gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından proje alanındaki toplam parsel sayısının üçte birinden az olmayan, farklı imar koşullarına ve konum özelliklerine sahip karakteristik parsellerin değerlemesi yaptırılarak karşılaştırma yönteminin belediyeler tarafından uygulanması ve uygulamalarda taşınmaz değerlerinin nesnel ve açıklanabilir olması sağlanacaktır. En iyi uygulamanın sağlanması için ülkemizde gerçekleştirilmesi önerilen eylemler özet olarak Çizelge 4.137’de verilmiştir.

Çizelge 4.137 EİU 37 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
(1) Taşınmaz değerinin esas alındığı uygulama yöntemleri geliştirilebilir.	X	X	X
(2) Parsellerin tasarımı ve dağıtımı, değerlendirme işlemlerini kapsayan adil bir modelle gerçekleştirilebilir.	X	X	X
(3) Proje öncesi ve sonrası parsel değerleri tespit edilerek değer artışı belirlenebilir.	X	X	X
(4) Değer artışıyla toprak kesintisi arasındaki ilişkinin tanımlanması sağlanabilir.	X		X
(5) Taşınmaz değerlerinin belirlenmesine dair esaslar, yasal olarak tanımlanabilir.	X		
(6) Uygulamalarda taşınmaz değerlerinin belirlenmesinde gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden ve uzmanlarından yararlanılabilir.	X	X	X

EİU 37 kapsamında geliştirilen önerilere ankete katılan ülke uzmanları genellikle katılmaktadır. Bu değerlendirmeye ek olarak para denkleştirmesinde kamu tarafından

tahsil edilen parasal ödemelerin nasıl kullanılacağına belirlenmesi gerektiği [178] ve önerilerin gerçekleştirilebilmesi için değer esaslı imar uygulamasının tanımlanması gerektiği [179] belirtilmiştir.

4.4.3 Dış Etmenler Düzeyi

Dış etmenler düzeyi altında yapılan karşılaştırmalar, değerlendirme çatkısına bağlı olarak aşağıda incelenmiştir.

EİU 38: İmar uygulamasında sürekli eğitim sağlanmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerin çoğunda en iyi uygulama sağlanmaktadır. Ancak ülkeler bu kapsamda farklı uygulamalara sahiptir. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.138’de verilmiştir.

Çizelge 4.138 EİU 38 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	İmar uygulamasında sürekli eğitim; atölye çalışması, seminer vb. ile sağlanmaktadır. Ancak, sayısal bir değer bulunmamaktadır.	1
Japonya	İmar uygulamasında sürekli eğitim; imar uygulaması konusunda uzmanlaşmış eğitim kurumlarıyla sağlanmaktadır. Ancak, sayısal bir değer bulunmamaktadır.	1
İspanya	İmar uygulamasında sürekli eğitim; eğitim programları, atölye çalışmaları ve seminerler ile sağlanmaktadır.	2
Finlandiya	İmar uygulamasında sürekli eğitim toplantılarla sağlanmaktadır.	3
Türkiye	İmar uygulamasında sürekli eğitim düzenlenen çalıştay, seminer, vb. etkinliklerle sağlanmaktadır.	3

Ülkemizde imar uygulamaları kapsamında sistematik bir eğitim sistemi bulunmamakta ve bu kapsamda mevcut olan çalıştay, seminer gibi etkinlikler kısıtlıdır. En iyi uygulamanın sağlanması için ülkemizde gerçekleştirilmesi önerilen eylemler Çizelge 4.139’da verilmiştir.

Çizelge 4.139 EİU 38 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
(1) İmar uygulamasında sürekli eğitimin kurumsal bir yapı içerisinde sistematik olarak gerçekleştirilmesi ve özellikle teknik personelin katılımı teşvik edilebilir.		X	X
(2) ÇŞB İmar ve Planlama Şube Müdürlükleri altında, sürekli eğitimin kurumsal bir yapı içerisinde sağlanabileceği bir platform oluşturulabilir.	X	X	X

EİU 38 kapsamında geliştirilen önerilere ankete katılan ülke uzmanlarının tamamı katılmaktadır.

EİU 39: Araştırmacılar sisteme dâhil edilmelidir.

Karşılaştırma konusu ülkelerin genelinde araştırmacıların imar uygulaması sistemine katkıları ve uygulamayla ilgili yeni deneyimlerin karşılıklı değişimi yoğunlukla çalışma grupları ve çalıştaylar aracılığıyla sağlanmaktadır. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.140’da verilmiştir.

Çizelge 4.140 EİU 39 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	Araştırmacılar çalışma gruplarına ve çalıştaylara katılarak sisteme dâhil olmaktadır. Araştırma projesi sayısına dair veri bulunmamaktadır.	1
Japonya	Araştırmacılar çalışma gruplarına ve çalıştaylara katılarak sisteme dâhil olmaktadır. Araştırma projesi sayısına dair veri bulunmamaktadır.	2
İspanya	Farklı disiplinlerdeki araştırmacıların imar uygulamasına katılımı değişken ve genel olarak yetersizdir.	3
Finlandiya	İmar uygulamasında araştırmacılar sisteme dâhil edilememiştir.	3
Türkiye	İmar uygulamasında araştırmacılar sisteme dâhil edilememiştir. Ancak, imar uygulaması ile ilgili 19 farklı bölümde dersler verilmektedir.	3

Ülkemizde, en iyi uygulamanın sağlanmasına yönelik olarak KENTGES kapsamında [141] araştırmacıların sisteme katılmalarını sağlayacak strateji ve eylemler planlanmıştır. Bu kapsamda, lisansüstü programlarda disiplinler arası ortak uzmanlık programlarının oluşturulması ve var olanların geliştirilmesi (Eylem 1.6.1), merkezi ve yerel yönetimlerin mekânsal planlama konularında, yapılacak araştırma projelerinin sonuçları da dikkate alınarak plan hazırlama süreci, uygulamanın yönetimi, kentsel politika oluşturma, kentsel tasarım standartları konularında el kitapları hazırlanması (Eylem 1.7.1) ve kentleşme, imar ve mekânsal planlama konularında araştırma ve geliştirme faaliyetlerinde bulunacak, standart, usul ve esasların oluşturulmasına yönelik, yeniden yapılandırılacak Bakanlık bünyesinde araştırma faaliyetlerinin güçlendirilmesi (Eylem 1.7.3) planlanmıştır. En iyi uygulamanın sağlanması için ülkemizde gerçekleştirilmesi önerilen eylemler özet olarak Çizelge 4.141’de verilmiştir.

Çizelge 4.141 EİU 39 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
(1) Lisansüstü programlarda disiplinler arası ortak uzmanlık programları oluşturulabilir.		X	X
(2) ÇŞB İmar ve Planlama Şube Müdürlükleri altında araştırma faaliyetleri güçlendirilebilir.		X	X

EİU 39 kapsamında geliştirilen önerilere ankete katılan ülke uzmanları genellikle katılmaktadır. Bu değerlendirmeye ek olarak arazi ve arsa düzenlemelerinin ayrı bir

uzmanlık alanı olarak tanımlanarak uzmanların projelerde yer alma durumunun bu ihtisaslaşmaya bağlı olması [179] da önerilmiştir.

EİU 40: CBS kullanımı sağlanmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerin çoğunda imar uygulaması projelerinde CBS'nin etkin kullanımı sağlanamamaktadır. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.142'de verilmiştir.

Çizelge 4.142 EİU 40 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	İmar uygulamasında CBS'nin doğrudan kullanımı yoktur.	3
Japonya	İmar uygulamasında CBS'nin doğrudan kullanımı yoktur.	3
İspanya	İmar uygulamasında CBS'nin doğrudan kullanımı yoktur.	3
Finlandiya	Uygulamalarda yalnızca projelerin hazırlık aşamasında CBS kullanımı sağlanmaktadır.	2
Türkiye	İmar uygulamasında CBS'nin doğrudan kullanımı yoktur.	3

Ülkemizde imar uygulaması çalışmalarında, doğrudan CBS kullanımı yoktur. Ancak, imar uygulamasına altlık olabilecek bilgi, belge, harita ve kayıtların bir kısmına, farklı bilgi sistemleriyle ulaşılabilmektedir. Bu kapsamda en iyi uygulamanın sağlanması için ülkemizde gerçekleştirilmesi önerilen eylemler Çizelge 4.143'te verilmiştir.

Çizelge 4.143 EİU 40 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
(1) İmar uygulaması projelerinde CBS'nin kullanımı artırılabilir.	X		X
(2) Veri standardizasyonunun sağlanması için imar uygulaması veri altyapısı oluşturulabilir.			X

EİU 40 kapsamında geliştirilen önerilere ankete katılan ülke uzmanlarının tamamı katılmaktadır.

EİU 41: Kullanılan verinin kalitesi yeterli düzeyde olmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerde, kadastral veriler haricindeki veriler yeterli kaliteye sahip olup uygulamalarda bu kapsamda herhangi bir sorun yaşanmamaktadır. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.144'de verilmiştir.

Çizelge 4.144 EİU 41 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	Planlama, değerlendirme ve diğer alanlarda kullanılan veriler yeterli kaliteye sahip olup bu konuda uygulamalarda herhangi bir sorun <u>yaşanmamaktadır.</u>	1
Japonya	Planlama, değerlendirme ve diğer alanlarda kullanılan veriler yeterli kaliteye sahip olup bu konuda uygulamalarda herhangi bir sorun <u>yaşanmamaktadır.</u>	1
İspanya	Planlama, değerlendirme ve diğer alanlarda kullanılan veriler yeterli kaliteye sahip olup bu konuda uygulamalarda herhangi bir sorun <u>yaşanmamaktadır.</u>	1
Finlandiya	Planlama, değerlendirme ve diğer alanlarda kullanılan veriler yeterli kaliteye sahip olup bu konuda uygulamalarda herhangi bir sorun <u>yaşanmamaktadır.</u>	1
Türkiye	Planlama ve diğer alanlarda kullanılan veriler yeterli kaliteye sahip olup bu konuda uygulamalarda genellikle bir sorun <u>yaşanmamaktadır.</u>	2

Ülkemizde, imar uygulaması projelerinde kullanılan veriler; uygulamaların yasal dönüşümü sağlaması, alan esaslı gerçekleştirilmesi ve proje bölgesinde yapılan araştırmaların kısıtlı olması gibi sebeplerle çeşitli değildir. Buna ek olarak, proje sürecinde kullanılan verilerin yeterli olmaması durumunda, veriler güncellenerek uygulamalar devam etmektedir. Bu sebeple uygulamalarda geneli itibariyle kullanılan verilerin kalitesi yeterli düzeydedir.

Ülkemizde en iyi uygulamanın geliştirilmesi kapsamında gerçekleştirilmesi önerilen eylem Çizelge 4.145'te verilmiştir.

Çizelge 4.145 EİU 41 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gerekisimler		
	YD	KY	Tİ
İmar uygulaması veri altyapısının gerçekleştirilmesiyle imar planları kadastral haritalar, değerlendirme verileri gibi verilerde standardizasyon sağlanabilir.			X

EİU41 kapsamında geliştirilen önerilere, ankete katılan ülke uzmanlarının tamamı katılmaktadır.

EİU 42: Kadastral veriler yeterli hassasiyette olmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerin çoğunda kadastral veriler yetersiz olsa da imar uygulamasının gerçekleştirilmesinde genellikle sorun yaşanmamaktadır.

En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.146'da verilmiştir.

Çizelge 4.146 EİU 42 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	İmar uygulaması kapsamında kullanılan kadastral veriler yeterli kalitededir. Uygulamalarda herhangi bir sorun yaşanmamaktadır.	1
Japonya	İmar uygulaması kapsamında kullanılan kadastral veriler şehir içi alanlarda yeterlidir. Ancak, kent çeperlerinde ve dağlık alanlarda gerçekleştirilen kadastral ölçümlerin doğrulukları yetersizdir.	2
İspanya	İmar uygulaması kapsamında kullanılan kadastral veriler çok yetersizdir, imar uygulamasıyla iyileştirme yapılmaktadır.	3
Finlandiya	İmar uygulaması kapsamında kullanılan kadastral veriler yeterli kalitededir.	2
Türkiye	İmar uygulaması kapsamında kullanılan kadastral veriler yeterli kalitededir.	2

Ülkemizde kadastral verilerin kalitesi geneli itibari ile imar uygulaması için yeterlidir. Projelerde uyumsuzluklar çıkarsa da yenileme çalışmaları ile bu sorunlar giderilmektedir. Buna ek olarak, uygulama bölgesinde kadastrası yapılamamış bir alan bulunması durumunda, öncelikle ilk tesis kadastrası yapılması zorunludur. İmar uygulamasında kullanılan kadastral verilere ilişkin sorunların azaltılması için ülkemizde gerçekleştirilmesi önerilen eylemler Çizelge 4.147’de verilmiştir.

Çizelge 4.147 EİU 42 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
(1) İmar programlarının ilgili kadastro müdürlüklerine gönderilmesiyle bu kurumlarda ön çalışma yapılması sağlanabilir.	X	X	X
(2) Proje öncesi fizibilite çalışmalarına kadastral verilerin incelenmesi ve düzenlenmemesi eklenebilir.	X		X

EİU42 kapsamında geliştirilen önerilere, ankete katılan ülke uzmanlarının tamamı katılmaktadır.

EİU 43: Politik kaygıların uygulamayı etkilememesi sağlanmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerin çoğunda politik kaygılar imar planlarını etkilese de inmar uygulaması projelerini etkilemesi engellenmiştir.

En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.148’de verilmiştir.

Çizelge 4.148 EİU 43 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	Siyasi konular ve politik kaygılar planları etkileyebilmektedir. Ancak, projeleri etkilemesi imkânsızdır.	1
Japonya	Bu kapsamda literatürde herhangi bir veri bulunmadığından değerlendirme yapılamamıştır.	0
İspanya	Siyasi konular ve politik kaygılar planları etkileyebilmektedir. Ancak, projeleri etkilememesi için önlem alınmıştır.	2
Finlandiya	Siyasi konular ve politik kaygılar planları etkileyebilmektedir. Ancak, projeleri etkilemesi imkânsızdır.	1
Türkiye	Siyasi konular ve politik kaygılar, planları ve uygulamadaki kararları etkileyebilmektedir.	3

Ülkemizde, imar uygulaması projeleri genellikle belediyeler tarafından yürütülmektedir. Projelerin, aynı zamanda seçmen olan maliklerin parsellerini düzenlemesi sebebiyle politik kaygılar ortaya çıkmaktadır. Buna ek olarak, proje sonrasında parselin konumlu olduğu bölgeyle ilgili talep ve istekler uygulamaların çıkar amaçlı kullanılmasına sebep olabilmektedir. Bu kapsamda (1) imar uygulamasında mevcut kontrol mekanizmaları geliştirilebilir. Buna ek olarak maliklerin kazanımlarında şeffaflık sağlanması, uygulamaların çıkar amaçlı kullanılmasını engelleyebilir. Bu kapsamda; (2) taşınmaz değerinin esas alındığı uygulama yöntemlerinin geliştirilmesi ve (3) yeni parsellerin tasarım ve dağıtım işlemlerinin değerlendirme işlemlerini de kapsayan adil bir modelle gerçekleştirilmesi sağlanabilir. En iyi uygulamanın sağlanması için ülkemizde gerçekleştirilmesi önerilen eylemler özet olarak Çizelge 4.149’da verilmiştir.

Çizelge 4.149 EİU 43 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
(1) İmar uygulamasında mevcut kontrol mekanizmaları geliştirilebilir.	X	X	X
(2) Taşınmaz değerinin esas alındığı uygulama yöntemleri geliştirilebilir.	X	X	X
(3) Parsellerin tasarımı ve dağıtımı, değerlendirme işlemlerini kapsayan adil bir modelle gerçekleştirilebilir.	X	X	X

EİU43 kapsamında geliştirilen önerilere, ankete katılan ülke uzmanlarının tamamı katılmaktadır.

4.4.4 Değerlendirme Süreci Düzeyi

Bu düzey altında yapılan karşılaştırmalar performans değerlendirme boyutu altında tek bir maddede irdelenerek aşağıda verilmiştir.

EİU 44: İmar uygulamasını sürekli olarak değerlendiren bir sistem var olmalıdır.

Karşılaştırma konusu ülkelerin tamamında imar uygulamasını sürekli olarak değerlendiren bir sistem bulunmamaktadır. Ülkelerde, sistemin değerlendirilmesi ve sorunlar için eylemlerin tanımlanması sorumlu kurumlar tarafından gerçekleştirilmektedir. En iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma Çizelge 4.150’de verilmiştir.

Çizelge 4.150 EİU 44 karşılaştırması

Ülke	Değerlendirme	Puan
Almanya	Sürekli bir değerlendirme sistemi <u>bulunmamaktadır.</u>	3
Japonya	Sürekli bir değerlendirme sistemi <u>bulunmamaktadır.</u>	3
İspanya	Sürekli bir değerlendirme sistemi <u>bulunmamaktadır.</u>	3
Finlandiya	Sürekli bir değerlendirme sistemi <u>bulunmamaktadır.</u>	3
Türkiye	Sürekli bir değerlendirme sistemi <u>bulunmamaktadır.</u>	3

Ülkemizde, (1) imar uygulamasının sürekli olarak değerlendirilmesi sağlamak üzere göstergeler oluşturularak dönemsel olarak değerlendirmeler yapılabilir. Bu kapsamda, yöntemin amaçları sağlama oranları, dava sayıları, iptal oranları ve sebepleri, üretilen arsa sayısı gibi göstergeler kullanılabilir. Bu işlemlerin gerçekleştirilmesi amacıyla da (2) ÇŞB İmar ve Planlama Şube Müdürlükleri altında araştırma faaliyetleri güçlendirilebilir. En iyi uygulamanın sağlanması için ülkemizde gerçekleştirilmesi önerilen eylemler özet olarak Çizelge 4.151’de verilmiştir.

Çizelge 4.151 EİU 44 Türkiye önerileri

Önerilen Eylemler	Gereksinimler		
	YD	KY	Tİ
(1) İmar uygulamasının sürekli olarak değerlendirilmesi sağlamak üzere göstergeler oluşturularak dönemsel olarak değerlendirmeler yapılabilir		X	X
(2) ÇŞB İmar ve Planlama Şube Müdürlükleri altında araştırma faaliyetleri güçlendirilebilir	X	X	X

EİU44 kapsamında geliştirilen önerilere, ankete katılan ülke uzmanlarının tamamı katılmaktadır.

4.4.5 Bölüm Değerlendirmesi

Bölüm içeriğinde değerlendirme çatkısı kullanılarak Türkiye, Almanya, Japonya, İspanya ve Finlandiya ülkelerinin imar uygulaması, 44 en iyi uygulama kapsamında karşılaştırılmıştır. Değerlendirme çatkısında belirtilen en iyi uygulamalar, imar uygulamasının uluslararası literatürde tanımlanan en ideal durumunu yansıtmaktadır. Bu

karşılaştırma sonucunda farklı ülkelerin değerlendirme çatkısına ve dolayısıyla da en ideal duruma göre performansları ortaya konmuştur.

Bu karşılaştırmalar kullanılarak da en iyi uygulamaların sağlanmasında başarılı olan ülkelerdeki araçların ülkemize uyarlanması amaçlanmıştır. Bu kapsamda ülkelerin en iyi uygulama kapsamında kullandıkları yöntem, yaklaşım ya da araç gözetilerek her bir en iyi uygulamanın ülkemize uyarlanması amacıyla öneriler geliştirilmiştir. Bu kapsamda oluşturulan öneriler, ülkemizde imar uygulamasının dünyada başarılı olan ülkelere göre tespit edilen eksikliklerinin giderilmesini amaçlamaktadır. Ancak, tez kapsamında benimsenen yöntemle ilgili olarak oluşturulan öneriler öznel bir değerlendirme içermektedir. Bu sebeple de öneriler, farklı araştırmacıların önerilere katılma durumlarını gösteren anketlerle değerlendirilmiş ve sonuçlar her bir en iyi uygulama kapsamında irdelenmiştir.

En iyi uygulamaların ülkemize uyarlanması için geliştirilen öneriler bir sonraki bölümde irdelenerek ülkemize uyarlanması tartışılmıştır.

4.5 En İyi Uygulamaların Ülkemize Uyarlanması

Uygulamanın bu adımında tez kapsamında üretilen en iyi uygulamaların ülkemize uyarlanması amaçlanmıştır. Bu kapsamda bir önceki aşamada geliştirilen öneriler incelendiğinde, imar uygulamasında değer esasının kullanılması, birçok en iyi uygulamanın (14/44) ülkemize uyarlanmasında ön koşul ya da temel unsur olarak ön plana çıkmaktadır.

Ülkemizde değer esaslı imar uygulamasının modellenmesi ile arsa spekülasyonunu azaltıcı ya da engelleyici önlemlerin alınması (EİU2); kentleşme hızının ve yoğun arsa talebinin karşılanması (EİU3); altyapı tesislerinin inşasının ve maliyetlerinin uygulamaya dâhil edilmesi (EİU6); sosyal konut üretiminin sağlanması (EİU7); uygulama alanının, uygulayıcıların ve finansman modelinin esnek olması (EİU11); mülkiyetin devamlılığının (değer olarak da) sağlanması (EİU13); uygulamaya katılmak istemeyen ya da katıldığı durumda zarar edecek malikler için çözüm seçeneklerinin oluşturulması (EİU14); hisseli mülkiyetin bağımsız mülkiyete dönüşümünün sağlanması (EİU16); dağıtım sonunda oluşan değer farklarının hesaplanarak tazmin edilmesi (EİU18); uygulamanın kendini finanse edebilir olması (EİU19); kamunun değer kazanımı sağlanması (EİU20); ortaya çıkan masrafların tüm aktörlere dağıtılması (EİU21);

gelirlerin ve masrafların hesaplanmasında ve dağıtılmasında eşitliğin sağlanması (EİU26) ve oluşan parsellerin kentsel gelişimi ekonomik olarak en iyi şekilde sağlayabilecek özelliklere sahip olması (EİU35) sağlanabilecektir. Bu sebeple de ulusal aşamanın ikinci ve son adımı en iyi uygulamaların ülkemize uyarlanması amacıyla imar uygulamasında değer esasının modellenmesi kararlaştırılmıştır.

Modelleme aşamasında, en iyi uygulamaların ülkemize uyarlanması haricinde ulusal literatürde öne çıkan yaklaşımlar ve politika belgelerinde belirtilen hedefler de dikkate alınmıştır. Buna ek olarak ulusal literatürde değer esaslı imar uygulamasına ilişkin yeterli teknik detayın bulunmaması ve modelde yer alan teknik işlemlerin tartışılması nedeniyle ulusal literatürde değer esaslı imar uygulaması konusunda öne çıkan araştırmacılarla derinlemesine görüşmeler yapılmıştır.

4.5.1 Ülkemizde Değer Esaslı İmar Uygulaması Yaklaşımı

Ülkemizde imar uygulamasının değer esaslı olarak gerçekleştirilmesi gerekliliği, politika belgelerinde, farklı amaçları sağlamak üzere gündeme gelmektedir. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından düzenlenen Kentleşme Şurası [5] komisyon raporunda, “imar uygulamasında değer esasına geçilmesi” öncelikli öneriler arasında belirtilmiştir. Raporda ayrıca imar uygulamasında değer esasının kullanılması kapsamında, arazi ve arsa düzenlemeleri bağlamında değer esaslı terk oranlarının belirlenmesi (Strateji 1.19.1); arsa ve arazi düzenlemelerinde değer esası yönteminin kullanılabilmesine olanak sağlayacak yasal düzenlemelerin yapılması (Strateji 3.3.1); kentsel dönüşüm projelerinde düzenleme araçlarında “değerleme esaslı yöntemin” kullanılmasını sağlamak üzere uygulama ve esasların yönetmeliklerle belirleneceği yeni bir yasanın çıkarılması (Eylem 3.42.6); düzenleme ortaklık payının belirlenmesinde alan esası yerine eşdeğerlilik ilkesinin (taşınmaz değerinin) esas alınmasını sağlayacak yasal düzenlemenin yapılması (Eylem 3.3.1.3) ve kentsel dönüşüm uygulamalarında değer esasının uygulanmasında projeye katılanların yükümlülük ve getirilerinin tanımlanması için yönetmeliklerin oluşturulması (Eylem 3.42.6.1) hedeflenmiştir. Kentleşme Şurası raporları esas alınarak hazırlanan KENTGES [141] kapsamında, arsa ve arazi düzenlemesi uygulamalarında, dengeli ve adil dağıtım sağlanmasına özen gösterilmesi ve dönüşüm uygulamaları dâhil olmak üzere yeni uygulamaların geliştirilmesi (Strateji 3.2) hedeflenmiştir. Bu stratejiye bağlı olarak da, arsa ve arazi düzenlemelerine ilişkin mevzuatın değer esaslı düzenleme yöntemini içerecek şekilde düzenlenmesi (Eylem 3.2.1), dönüşüm uygulamalarında arsa

ve arazi düzenleme yöntemlerinin çeşitlendirilmesi, değer esaslı düzenlemeler ile uygulama yapılabilmesi ve imar uygulamalarında eş değerlilik ilkesinin (taşınmaz değerinin) esas alınmasını içeren örnek çalışmaların yapılması (Eylem 3.2.2) kararlaştırılmıştır.

Kentleşme Şurası raporlarında [5] ve KENTGES [141] belgesinde gerçekleştirilmesi planlanan değer esaslı imar uygulaması, 2014-2018 dönemini kapsayan Onuncu Kalkınma Planı [182] kapsamına alınmıştır. İmar planları ve revizyonlarıyla ortaya çıkan değer artışlarının nesnel değerlendirme esaslarına göre belirlenmesi, bu artışın öncelikle temel sosyal altyapı ve ortak kullanım alanları oluşturması amacıyla kullanılması (Onuncu Kalkınma Planı Madde 949); kentsel dönüşüm uygulamalarında planlama araçlarından en üst düzeyde yararlanılması (Onuncu Kalkınma Planı Madde 962) hedeflerini gerçekleştirmek üzere; arsa ve arazi düzenleme yöntemlerinin çeşitlendirilmesi ve değer esaslı düzenlemelerle uygulama yapılabilmesi için pilot çalışmaların başlatılması (2014 yılı planı Tedbir 372, 2015 yılı programı Tedbir 395 ve 2016 yılı programında Tedbir 450) kararlaştırılmıştır [182], [183], [184], [185]. Bu hedefleri desteklemek üzere de, Onuncu Kalkınma Planının 942'nci maddesi ile kentsel dönüşüm, kamulaştırma, toplulaştırma ve imar uygulaması araçlarının etkinliğini artırmak ve piyasanın daha sağlıklı işlemlerini sağlamak üzere objektif ölçütlere dayalı bir gayrimenkul değerlendirme sisteminin geliştirilmesi kararlaştırılmıştır [182]. Bu kapsamda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından yürütülen TKGM Modernizasyon Projesi'nin tamamlanmasıyla gayrimenkul değerlemede, idari, teknik ve yasal altyapının oluşturulmasına yönelik çalışmaların başlatılması (Onuncu Kalkınma Planı, 2014, 2015 ve 2016 Yılı Programı) planlanmaktadır [182], [183], [184], [185].

İmar uygulamasında değer esasının kullanılması, Kentleşme Şurası raporları, KENTGES ve 10'uncu Kalkınma Planı gibi politika belgelerinin yanı sıra 3194 sayılı İmar Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı içeriğinde de yer almıştır. Tasarının 7'nci maddesiyle 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesinin değiştirilmesi gündeme gelmiştir. Bu değişiklik, düzenlemeye giren parsellerin imar parsellerine tahsisinin eşdeğer yapılaşma veya değerlendirme yöntemine göre gerçekleştirilmesi ve yapılacak olan tahsislerde değer farkı oluşması halinde, eşdeğerliğin sağlanması için aradaki farkın değerlendirme yöntemi ile bedele dönüştürülmesi düzenlenmiştir. Tasarıda, imar uygulamasında değer esasının yalnızca tahsis parselleri arasında farklı kullanım kararlarının ve farklı yapı

yoğunluğunun olması durumunda kullanılması, donatı alanlarının edinimi amacıyla yapılacak kesintilerin alan üzerinden gerçekleştirilmesi benimsenmiştir. Yasa tasarısı ile değer artış payı kesintisi tanımlanarak talep üzerine yapılacak imar planı ve değişikliklerinde, parsellerin artan değerinin veya hakkının % 40'ının kamuya aktarımı planlanmıştır. Tasarıda ayrıca değer artış payının ve değer esaslı imar uygulamasında taşınmaz değerlerinin 2942 sayılı Kanunun 11'inci maddesinde belirtilen bedel tespiti esasları gözetilerek ve parsel malikinin görüşü alınarak 28/07/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre yetkilendirilmiş lisanslı taşınmaz değerlendirme uzmanları veya kuruluşları ile taşınmaz değerlendirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış olan uzmanlar tarafından tespit edilmesi düzenlenmiştir. Buna ek olarak, taşınmazların değerlerinin belirlenmesine esas değerlendirme haritalarının hazırlanması ve ulusal CBS veri tabanına işlenmesi (Ek Madde 6) planlanmaktadır.

Söz konusu yasa tasarısı; değer esaslı imar uygulamalarını, kamunun plan değişikliklerindeki değer kazanımını ve değer tespit esaslarını içermektedir. Ancak kamunun farklı politika belgelerinde (Şura raporları, KENTGES, Kalkınma Planları) ortaya koyduğu amaçlar ve hedefler ile uluslararası imar uygulaması örnekleri incelendiğinde; yasa tasarısı, imar uygulamasında değer esasının, maliyet karşılama ve değer kazanım araçlarının kullanılması bakımından bütüncül bir yaklaşım üretememektedir. Tasarıda, bütüncül ve kapsamlı bir düzenleme yerine uygulamalarda taşınmazlara ait kamulaştırma değerlerinin esas alındığı bir yaklaşım benimsenmiştir. Tasarı; maliyet karşılama ve değer kazanım araçlarının uygulanması ile değer uygulamaların hangi aşamasında ele alınacağı, dağıtım işlemlerinde nasıl kullanılacağı gibi teknik hususları içermemektedir. Buna ek olarak politika belgelerinde, imar uygulaması kapsamında kamunun değer kazanımı sıklıkla gündeme gelmesine rağmen tasarıda, değer kazanımının talebe bağlı plan yapımıyla ve plan değişiklikleriyle ortaya çıkan değer artışlarından sağlanması hedeflenmektedir. Bu haliyle yasa tasarısının, kamulaştırma değeri üzerinden hesaplanacak değer artış payına karşılık olarak devlet eliyle plan değişiklikleri yapılarak rant üretilmesini ve kamu yararı taşımayacak değer artışlarının oluşturulmasını teşvik etmesi olasıdır.

Yasa tasarısının mevcut hali, politika belgelerinde benimsenen hedefleri ve uluslararası literatürde benimsenen en iyi uygulamaların ülkemize uyarlanmasını içermemektedir. Oysa imar uygulamasının değer esaslı olarak gerçekleştirilmesi, yasa tasarısında benimsenen yüzeysel yaklaşımdan daha büyük öneme sahiptir. İmar uygulaması

kapsamında hazırlanacak yasa tasarısı; kamunun politika belgelerinde benimsenen hedeflerin gerçekleştirilmesini, uluslararası literatürde en iyi uygulama olarak kabul edilen yaklaşımların ülkemize uyarlanmasını ve imar uygulaması konusunda ülke uzmanları tarafından benimsenen yaklaşımları içermelidir.

Değer esaslı imar uygulamasının modellenmesi, ulusal literatürde yapılan çalışmalarda da gündeme gelmektedir. Bu çalışmalarda genellikle imar uygulamasının değer esaslı gerçekleştirilmesi gerekliliği belirtilmekte; ancak model önerisi yapılmamaktadır. Bir model önerisini içeren çalışmalar, tez kapsamında üretilecek yaklaşımda dikkate alınmak üzere irdelenmiştir.

Yomralıoğlu tarafından yapılan doktora çalışmasında [27], [28], [29] düzenlemeye giren parsellerin nominal (yaklaşım) değerlerinin esas alındığı bir değer esaslı imar uygulaması modeli geliştirilmiştir. Çalışmada, parsel değerine etki eden faktörler ve bu faktörlerin ağırlıkları anket çalışmasıyla belirlenmiştir. Bu değerler kullanılarak düzenlemeye giren her bir parsel için uygulama öncesi ve uygulama sonrası değerler nominal olarak hesaplanmıştır. Uygulama sonrası toplam nominal değer, uygulama öncesi toplam nominal değere bölünmesiyle bulunan oran kullanılarak da her bir parselin tahsis alanı hesaplanmıştır. Yapılan çalışmada her ne kadar eşdeğerliğin esas alındığı belirtilse de ortaya konan modelde, düzenlemeyle ortaya çıkan değer artışının tamamı malikler tarafından kazanılmaktadır. Önerilen modelde taşınmaz değeri, teorik olarak ele alınmış ve maliyet karşılama ile değer kazanım araçları tartışılmamıştır.

Yomralıoğlu, Nişancı ve Yıldırım tarafından yapılan çalışmada [186], Yomralıoğlu tarafından yapılan doktora çalışması [27], [28], [29] esas alınmıştır. Bu çalışmadan farklı olarak ağırlıklandırılmış etmen puanlarının taşınmaz değerlerine dönüştürülebileceği ve dağıtımda eşitliğin sağlanamadığı durumlarda para ödemesiyle denkleştirme yapılabileceği belirtilmiştir. Çalışmada değer esaslı imar uygulamasında taşınmaz değeri, teorik olarak -nominal değer- esas alınarak maliyet karşılama ve değer kazanım araçlarına yer verilmemiştir.

Yıldız vd. tarafından hazırlanan projede [30] değer eşitliğini esas alan uygulama modellerinin geliştirilmesi ve uygulanabilirliğinin ortaya konulması amaçlanmıştır. Bu kapsamda, yasa tasarısında da benimsenen yaklaşıma benzer şekilde, değer esaslı imar uygulaması modelinde, imar planlarının getirdiği farklı imar hakları esas alınmıştır. Çalışmada, imar uygulamasında taşınmazların nominal değerlerinin kullanılması

önerilmiştir. Bunun sebebi olarak da belediyelerin bilgi ve teknik eleman eksiklikleri, yürürlükteki mevzuat hükümleri, taşınmaz değerlemesi alanındaki yasal boşluklar ve değerlendirme işlemlerinin arsa ve arazi düzenlemesi uygulama projelerine getireceği ek mali külfetler gösterilmiştir. Ayrıca gene bu sebepler öne sürülerek taşınmazların düzenleme öncesi kadastral parsel değerinin belirlenmesine yönelik bir uygulama modeli geliştirilmemiştir. Çalışmada taşınmazlara ait nominal değerler, yalnızca uygulama sonundaki tahsis değerlerinin tespit edilmesi amacıyla hesaplanmıştır. Böylelikle imar planının getirdiği imar haklarının matematik model içerisinde değerlendirilmesi ve düzenleme sonrası oluşacak değer artışından tüm bölgenin eşit oranda yararlanmasının amaçlandığı belirtilmiştir. Proje kapsamında, pilot uygulama yapılarak değer esaslı uygulama farklı yaklaşımlarla ele alınmıştır. Bu yaklaşımların tartışılması sonucunda; imar adalarının farklı emsal değerleri olması nedeniyle ağırlıklı ortalama inşaat alanı parametresine göre dağıtım, parselin cephe aldığı yol genişliği ve cephe uzunluklarından oluşan değer farkı parametrelerinin borçlandırılması ile parselin konumundan (sosyal ve teknik donatı alanlarına olan uzaklıklar, topoğrafyanın durumu vb.) gelen değer farkı parametrelerinin borçlandırılması modellenmiştir. Özet olarak bu çalışmada, taşınmaz değeri teorik olarak ele alınmış ve maliyet karşılama ile değer kazanım araçları tartışılmamıştır. Çalışmada her ne kadar eşdeğerliğin esas alındığı belirtilse de ortaya çıkan değer artışının tamamı malikler tarafından kazanılmaktadır. Üretilen modelde genel olarak dağıtım işlemlerinin malikler arasında adil olarak gerçekleştirilmesine odaklanılmıştır.

Çelik tarafından yapılan çalışmada [187], nominal değerlendirme yöntemleri kullanılarak imar uygulamasında değer esaslı uygulama örneğinin geliştirilmesi amaçlanmıştır. Çalışmada, kadastral parsellerin imar uygulaması öncesi ve düzenleme sonrası değerleri, nominal değerlendirme yöntemleri kullanılarak belirlenmiştir. Değeri etkileyen ölçütler ve ağırlıkları daha önce Yomralıoğlu tarafından yapılan çalışmadan [27] alınmıştır. Çalışmada yeni bir model önerilmemiş ve Yomralıoğlu tarafından belirtilen yöntemin [27] bir bölge örneğinde uygulaması yapılmıştır.

Ülger ve Demir tarafından yapılan çalışmada [188], eşdeğerlik yöntemine dayanan bir arsa düzenlemesi seçeneğinin sunulması amaçlanmıştır. Bu kapsamda, çalışmada her bir parselin katılım değeri, normal alım-satım koşullarını yansıtmak üzere, bire bir mal sahipleriyle konuşularak ya da karşılaştırma yöntemine göre tespit edilmiştir. Modelde dağıtım işlemleri, her bir taşınmazın katılım değerinin uygulama alanındaki toplam

katılım değerine olan oranı hesaplanarak yapılmıştır. Modelde, planla getirilen imar hakları üç boyutlu ele alınarak projenin tamamlanması durumundaki toplam konut değeri hesaplanmıştır. Bu değerden altyapı masrafları çıkarılmıştır. Kalan değer toplamı üzerinden de dağıtım oranları kullanılarak bireysel dağıtım değerleri tespit edilmiştir. Konut alanlarından oluşan bir bölgede yapılacak dağıtım işleminde; taşınmaz maliklerine % 50, yükleniciye % 40 ve belediyeye % 10 olmak üzere pay verilmesi benimsenmiştir. Bu paylara karşılık gelen tahsis değerleri, dağıtım yılındaki konut m² değerine bölünerek konutların teorik dağıtım alanları hesaplanmıştır. Çalışma kapsamında eşdeğerlik uygulaması yapıldığı belirtilse de taşınmaz değerleri kullanılarak kat mülkiyetine esas dağıtım yapılmıştır. Modelde, yol ve altyapı hizmetlerinin projenin getirisinden sağlanması, bir anlamda altyapı katılım bedellerinin uygulama kapsamında ele alınması önerilmiştir. Buna ek olarak değer esaslı yürütülecek düzenleme işlemlerinde, paylı mülkiyete ait taşınmazlarda hisse çözümlemesi yapılması da önerilmiştir [188], [189]. Çalışmanın kapsamı her ne kadar imar uygulamasından daha çok kentsel yenileme olsa da, toprak düzenlemesine dair bir yaklaşım içermesi sebebiyle irdelenmiştir.

Ulusal literatürde eşdeğerlik ile değer esaslı uygulama kavramları sıklıkla birbirini yerine kullanılmıştır. Ancak, bu iki farklı uygulama yöntemi her zaman aynı sonucu üretmemektedir. Eşdeğerlik; düzenlemeye giren parsellerin, uygulama ya da yapılan denkleştirme sonrasında aynı değerde dağıtımını esas almaktadır. Değer esaslı uygulama ise imar uygulamasında taşınmaz değerinin kullanılmasıdır. Bu iki uygulama yönteminin aynı sonuca ulaştığı tek ülke Almanya'dır. Değer esaslı uygulamaların, ülkemizde ilk defa -halen- Almanya örneği üzerinden tartışılması sebebiyle bu iki kavram ulusal literatürde birbirini yerine kullanılmaktadır. Oysa Almanya haricinde imar uygulamasının değer esaslı uygulandığı ülkelerin çoğunda, maliklerin düzenleme sebebiyle ortaya çıkan değer artışından faydalandığı yaklaşımlar kullanılmaktadır.

Ulusal literatürde yapılan bu çalışmalar, imar uygulamasında değer esasının modellenmesi amacıyla irdelenerek aşağıda Çizelge 4.152'de verilmiştir.

Çizelge 4.152 Değer esaslı imar uygulaması yaklaşımları

	1*	2*	3*	4*	5*
Kullanılan değer	nominal	nominal	nominal	nominal	(1) rayiç, (2) inşaat alanı değeri
Değerleme aşaması	(1) katılım (2) tahsis	(1) katılım (2) tahsis	(1) tahsis	(1) katılım (2) tahsis	(1) katılım (2) tahsis
Değer tespiti	teorik	teorik	teorik	teorik	maliklerle görüşme ve karşılaştırma yöntemi
Değerleme kapsamı	küme – tüm bölge	küme – tüm bölge	küme – tüm bölge	küme – tüm bölge	tekil – tüm bölge
Dağıtımda eşitlik	teorik	teorik	teorik	teorik	rayiç değerlerle sorgulanmakta
Eşitliğin sağlanması	-	para ödemesi	para ödemesi	-	para ödemesi
Maliyet karşılama	toprak kesintisi	toprak kesintisi	toprak kesintisi	toprak kesintisi	toprak ve değer kesintisi
Maliyetin kapsamı	hizmet alanlarının edinimi	hizmet alanlarının edinimi	hizmet alanlarının edinimi	hizmet alanlarının edinimi	altyapı ve hizmet alanlarının edinimi
Değer kazanımı	% 0	% 0	% 0	% 0	% 10 (belediye)
Değer artışının tespiti	teorik	teorik	teorik	teorik	toplam değer artışı
Altyapı tesisleri	-	-	-	-	yol ve altyapı hizmet alanları

1*: Yomralıoğlu [27]; 2*: Yomralıoğlu vd. [186]; 3*: Yıldız vd. [30]; 4*: Çelik, [187]; 5*: Ülger ve Demir [188] ve Ülger [189].

Ulusal literatürde yapılan çalışmalarda, imar uygulamasında taşınmazların nominal değerlerinin esas alınması ve değerlendirme işleminin uygulama öncesinde ve sonrasında yapılması öne çıkmaktadır. Buna ek olarak, çalışmaların çoğunda tüm düzenleme bölgesini içeren bir küme değerlendirilmesi yapılarak taşınmaz değerlerinin teorik olarak ele alınması benimsenmektedir. Bu yaklaşım, düzenleme sebebiyle ortaya çıkan değer artışının ve dağıtım işlemlerinde adaletin sorgulanmasının da teorik olarak ele alınması sonucunu oluşturmaktadır. Ulusal literatürde ortaya çıkan yaklaşımda maliyet karşılama yöntemleri, toprak kesintisi ile yalnızca donatı ve altyapı hizmet alanlarının konumlandığı alanların edinimine indirgenmekte ve değer kazanım araçları yer almamaktadır. Bu çalışmalarda benimsenen ortak yaklaşım, mevcut politika belgelerinde hedeflenen amaçları gerçekleştiremeyeceği gibi uluslararası ülkelerde başarılı olarak uygulanan değer esaslı imar uygulaması modelleri ile de örtüşmemektedir. Özellikle kamu tarafından imar uygulamasında değer esasının, maliyet karşılama ve değer kazanım araçlarının modellenmesi amacıyla hazırlatılan projede [30], politika belgelerinde hedeflenen amaçlardan ve başarılı ülke modellerinden uzak bir yaklaşım benimsenerek uygulamada yalnızca malikler arasında adaletin sağlanmasına odaklanılmıştır. Söz

konusu projede ve ulusal literatürün çoğunda, belediyelerin bilgi ve teknik eleman eksiklikleri ve yürürlükteki mevzuat hükümleri, taşınmaz değerlemesi alanındaki yasal boşluklar ve değerlendirme işlemlerinin arsa ve arazi düzenlemesi uygulama projelerine getireceği ek mali külfetler gibi sebeplerle taşınmaz değerleri yerine nominal değer kullanılması benimsenmiştir. Ancak, imar uygulamasının başarılı olarak uygulandığı ülkelerin hiçbirinde uygulamaya giren parsellerin değeri nominal olarak belirlenmemektedir. Buna ek olarak, nominal değer dayanak noktasını oluşturan dağıtım öncesi ve sonrası taşınmazların değerini belirleyen parametrelerin ifade edilmesi ve ağırlıklandırılması zor bir işlemdir. Bu parametrelerin kapsam itibarıyla tüm uygulamacılar tarafından tereddütsüz ve net bir şekilde matematiksel model içerisinde ifade edilebilmesi de her zaman mümkün olmayabilmektedir. Buna ek olarak, bölgesel ölçekte hatta uygulamaya göre farklı etkide olan parametrelerin seçilmesi ve önem ağırlıklarının belirlenmesi, günümüzde taşınmaz değerlemesinden daha zor bir işlemdir.

Ülkemizde değer esaslı uygulamalara olan gereksinim açıklanırken malikler arası adaletin sağlanması, donatı ve altyapı hizmet alanlarının edinimi, arsa spekülasyonun önlenmesi, düzenleme ile ortaya çıkan değer artışının kamu tarafından kazanılarak farklı kamusal amaçlara aktarımı öne sürülmekteyken ulusal literatürdeki yaklaşımlarda temel tartışma konusu, değer nasıl belirleneceğidir. Bu sebeple de ulusal literatür, değer esaslı imar uygulamasında değer tespiti haricindeki teknik işlemleri içermemektedir. Tez kapsamında değer esaslı imar uygulamasının bütüncül olarak ele alınarak maliyet karşılama ve değer kazanım araçlarını içeren yaklaşımın teknik işlemlerinin tartışılması amacıyla ulusal literatürde bu konu kapsamında öne çıkan araştırmacılarla derinlemesine görüşme yapılması benimsenmiştir. Böylelikle, ulusal literatürden elde edilemeyen ve modellemede ortaya çıkan teknik detayların tartışılması ve ülke uzmanları arasında bu konu kapsamında bir görüş birliğinin aranması amaçlanmıştır. Bu bağlamda imar uygulamasında değer esasının modellenmesi, maliyet karşılama ve değer kazanımının araştırılması amacıyla 19 adet yarı yapılandırılmış sorudan oluşan görüşme formu (EK-2) hazırlanmıştır. Her bir soru için önceden uluslararası imar uygulaması örnekleri üzerinden tanımlanmış cevapların yanı sıra araştırmacıların görüşlerini ifade edebileceği açık uçlu alanlar da bırakılmıştır. Derinlemesine görüşme kapsamında Şevkiye Şence Türk [190], Erol Köktürk [191], Şükran Yalpır [192], Tahsin Yomralıoğlu [193], Vuslat Salalı ve Duygu Gökçe [194] ile görüşülmüştür. Derinlemesine görüşme soruları ile bu

sorulara ait ülke uzmanlarınca verilen cevaplar irdelenerek her bir soru için tez kapsamında üretilen modelde benimsenecek yaklaşım tartışılmıştır.

İmar uygulamasında taşınmazların hangi değeri esas alınmalıdır?

Ülkemizde kamu tarafından yapılan değer tespitleri farklı amaçlar taşıyabilmektedir. Ancak yapılan değerlendirme işlemlerinin tamamının ilgili tüzelerinde belirtilen temel amaçları, taşınmazlara ait rayiç -piyasa- değerlerin belirlenmesi olsa da kamu tarafından aynı taşınmaza ait tespit edilen değerler (örn: vergi değeri, kamulaştırma değeri, rayiç değeri), farklılık göstermektedir. Bu sebeple de değer esaslı imar uygulamasında kullanılmak üzere farklı taşınmaz değerleri ortaya çıkmaktadır. Ülke uzmanlarıyla yapılan derinlemesine görüşmelerde, değer esaslı imar uygulamasında taşınmazların rayiç/piyasa değerlerinin [191], [190], [193], [192] esas alınması öne çıkmaktadır. Hâkim olan bu görüşün yanı sıra rayiç değerın hesaplanmasında zorluklar oluşabileceği düşünülerek nominal değerin hesaplanması [193] da önerilmiştir.

Ülkemizde mevcut imar tüzeti, değer tespitine ilişkin hükümleri içermemektedir. Bu sebeple de tüze, taşınmaz değerlemesi konusunda sürekli olarak 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası'na gönderme yapmaktadır. Son olarak İmar Kanununu da içeren yasa tasarısında, değer artış paylarının hesaplanmasında 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11'inci maddesinde belirtilen bedel tespiti esaslarının kullanılması gündeme gelmiştir. Kamulaştırma değerinin tespitinde, "kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmazken"; rayiç değer, "taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımını" esas almaktadır. Uygulamada bu iki ölçütün birbiriyle çelişmesi sebebiyle değer farklılığı ortaya çıkmaktadır. Kamulaştırma değeri, taşınmazların mevcut durum değerini ifade etmektedir. Ancak imar uygulamasında, özellikle de tahsis değerlerinin belirlenmesinde, imar planının getirdiği özellikler ve taşınmazın gelecekteki kullanım durumları önem kazanmaktadır. Kamulaştırma değerinde tüm bu unsurların ifade edilerek değerlendirilmesi hem mevcut tüze, hem de içtihat kararları açısından olanaklı olmadığı için imar uygulamasında kamulaştırma değerinin kullanılması sakıncalıdır.

Derinlemesine görüşmelerde, ulusal literatürde ve özellikle de bakanlık (ÇŞB) tarafından hazırlatılan değer esaslı imar uygulaması projesinde, çeşitli sebepler öne sürülerek imar uygulamasında nominal değerin kullanılması önerilmiştir. Nominal değerin hesaplanmasında en büyük hata kaynağı, değeri belirleyen parametrelerin seçilmesi ve

ağırlıklandırılmasıdır. Bu işlem, uluslararası vergi amaçlı örneklerde yıllara dayanan bir değer veri seti üzerinden yapılan analizlerle mümkün olmaktadır. Ülkemizde ise bu amaçla kullanılabilecek bir değer verisi bulunmamaktadır. Bu sebeple de nominal değerın hesaplanmasında esas alınacak parametreler ile bu parametrelerin ağırlıklarının tüm ülke çapında yapılan imar uygulaması işlemlerinde doğru olarak belirlenmesi zor bir işlemdir. Yöntem, her ne kadar matematiksel bir yaklaşıma dayansa da, parametrelerin ve ağırlıklarının seçimi ya da ağırlıklandırılması öznel olduğundan farklı kişilerce yapılan değerlendirme işlemi sonucu bulunacak değerler farklı olacaktır. Bu da değerin malikler tarafından sorgulanmasına sebep olacaktır. Buna ek olarak, uygulamaların bu farklılık sebebiyle dava konusu olması durumunda, mahkemelerce yeniden yapılacak değerlendirme işlemlerinde tespit edilen değerin uygulamada kullanılan değerden farklı olması kaçınılmazdır. Bu da uygulamaların idari mahkemelerde iptaline sebep olacaktır. Bu sebeplerle taşınmazların rayiç değeri yerine önerilen nominal değerin belirlenmesinin, ülkemizde değerlendirme alanında yaşanan gelişmeler düşünüldüğünde rayiç değerden daha zor bir işlem olduğu düşünülmektedir.

Değer esaslı imar uygulamasında genellikle taşınmazların değer artışlarına özgülenmiş toprak kesintisi yapılmaktadır. Bu yaklaşımın mülkiyet hakkının paraya çevrilmesini içermesi sebebiyle uygulamada taşınmazların piyasa karşılıklarının kullanılması gerekmektedir. Böylelikle uygulamada mülkiyet hakkı paraya çevrilerek korunacağı için uygulamalarda ortaya çıkması olası olan öze dokunma durumu, sınırlama niteliğine dönüşecektir. Uygulamada taşınmazların rayiç değerlerinin kullanılmasıyla değerin malikler tarafından ulaşılabilir, anlaşılabilir ve kabul edilebilir olması, böylelikle de uygulamaların toplum nezdinde destek görmesi sağlanabilir. Bu kapsamda uygulamada tanımlanacak basit kurallarla, maliklere -talep etmeleri durumunda- taşınmazlarına ait Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından lisanslanan değerlendirme şirketlerince ya da uzmanlarınca düzenlenmiş değerlendirme raporlarını uygulama yürütücüsüne bildirme hakkı sağlanabilir.

Kullanılacak değerin seçimi, uygulamanın teknik işlemleri bakımından da önemlidir. İmar uygulamasında rayiç değerin tespitinin uygulamalara ek maliyet getirmesi öne sürülmektedir. Buna karşın, imar uygulamasında maliyet karşılama ve değer kazanım araçlarının kullanılabilmesi ancak rayiç değerin tespit edilmesiyle mümkün olacaktır. Rayiç değerin kullanılmasıyla gerçek değerler üzerinden hesaplanan ve para ödemesi olarak edinilebilen maliyet karşılama ve değer kazanım araçlarının uygulamada verimli

bir şekilde kullanılabilmesi sağlanabilir. Buna ek olarak dağıtım işlemlerinde hisse çözümlemesi yapılması ve asgari boyutlardan küçük parsel maliklerine para ödemesi yapılarak parselin satın alınması ya da maliklerden para ödemesi alınarak parselin asgari boyutlara ulaştırılması mümkün olacaktır. Ayrıca, uygulamaların değer sebebiyle dava konusu olması durumunda, mahkemelerce yapılacak değerlendirme işlemleri sonucunda değerlerin farklılaşması diğer değerlerin kullanılması durumunda ortaya çıkan farktan daha az olacaktır. Bu fark da tazminat ödemesi kapsamına alınarak uygulama sonrasında maliklere ödenebilir. Böylelikle de ülkemizde büyük sorun ve karışıklıklara yol açan uygulama iptallerinin ve geri dönüş uygulamalarının çözülmesi sağlanacaktır. Uygulamada parasal ödemelere dayanan işlemlerin, mülkiyet hakkının paraya çevrilmesini içerdiğinden rayiç değer kullanılmasıyla maliklerin mülkiyet haklarının tam karşılığı almaları ve düzenleme sebebiyle zarara uğramamaları sağlanacaktır. Uygulamalarda rayiç değer haricinde bir değer kullanılması durumunda ise tüm bu işlemler, bir değer dönüşümünü (örn: nominal - rayiç değer dönüşümü) ve dolayısıyla yine taşınmazların rayiç değerlerinin tespitini gerektirecektir. Bütün bu sebepler düşünüldüğünde, değer esaslı imar uygulamasında rayiç değer esas alınması benimsenmiştir.

İmar uygulamasında rayiç değer kullanılması durumunda uygulamada bazı zorlukların ortaya çıkması muhtemeldir. Bu kapsamda ulusal literatürde rayiç değer kullanımı kapsamında belediyelerin bilgi ve teknik eleman eksiklikleri ile yürürlükteki mevzuat hükümleri, taşınmaz değerlemesi alanındaki yasal boşluklar ve değerlendirme işlemlerinin arsa ve arazi düzenlemesi uygulama projelerine getireceği ek mali külfetler ön plana çıkmaktadır. Bu sebeple derinlemesine görüşmelerde rayiç değer kullanımıyla oluşabilecek zorluklar dikkate alınarak değer hangi kurum tarafından belirlenmesi gerektiği, değerlemenin kapsamının ne olması gerektiği ve yasal altlığın yeterli olup olmadığı gibi ilgili başlıklarda rayiç değer tartışılmıştır.

Değer esaslı imar uygulamasında taşınmaz değeri, kim(ler) ya da hangi kurum(lar) tarafından tespit edilmelidir?

Ülkemizde taşınmazlara ait rayiç değerleri tespit eden kurumsal bir yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple de imar uygulamasında değer tespitinin kim ya da hangi kurum tarafından yapılacağı net değildir. Ülke uzmanlarıyla yapılan derinlemesine görüşmelerde imar uygulamasında taşınmaz değerinin kurulacak değerlendirme kurulları tarafından tespit edilmesi [194], [193], [190], [191] öne çıkmaktadır. Buna ek olarak, bu

kurullarının özerk bir yapıda olması ve SPK lisanslı değerleme uzmanları [190], [191], [193] ve kamulaştırma bilirkişileri [193] gibi değerleme konusunda uzman kişilerden oluşması önerilmektedir. Derinlemesine görüşmelerde hâkim olan bu yaklaşım, imar uygulamasının başarılı ile uygulandığı Almanya ve Japonya’da da benimsenmektedir.

Ülkemizde ise kamu tarafından yürütülen değerleme işlemleri, farklı kamusal amaçlara hizmet eden değer tanımlamalarına göre (vergi, kamulaştırma, mahkeme, sigorta, kentsel dönüşüm değeri) ilgili kurumların bünyesinde oluşturulan değer takdir ve bilirkişi komisyonları tarafından yürütülmektedir.

Kamu tarafından gereksinim duyulan taşınmaz değerleri çoğunlukla maliklerle kamu arasındaki bir işlemin dayanağını oluşturmaktadır. Bu sebeple de değerleme işlemlerini yapan kurumun, kamu ile bireyler arasındaki adaleti sağlayacak özgürlüğe ya da özerkliğe sahip olması gerekmektedir. Aksi takdirde, taşınmaz değerini gerektiren kamusal işlemin yürütücüsü ya da ona bağlı olan kurum tarafından yapılacak değerleme işleminin adil olmayacağı ve genellikle kurumun menfaatini gözeterek kararların benimseneceği düşünülmektedir. Bunun yanı sıra ülkemizde değerleme işlemlerinin farklı kurumlar ya da bu kurumlar tarafından belirlenen uzmanlarca yapılması sebebiyle değerleme işlemlerinde tekdüzelik, bilgi ve deneyim birikimi sağlanamamaktadır. Bu sebeple gerek imar uygulamasında gerekse kamunun diğer işlemlerinde değer tespitinin, tek bir çatı altında, idari ve mali açıdan bağımsız değerleme kurulları tarafından gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Kurulacak değerleme kurullarının SPK, ÇŞB, TKGM ve valilik gibi kamu kurumlarının altında oluşturulması tartışılabilir; ancak kurullar her koşulda mali ve idari bakımdan özerk olmalıdır. Kurulların temel görevi, yetki alanında yer alan taşınmazlara ait rayiç değerlerin belirlenmesi, dönemsel olarak yayımlanması ve taşınmazlara ait değer verilerinin veri tabanında tutulmasını içermelidir. Ayrıca, kurul tarafından yetki bölgesi içindeki taşınmazlara ait tespit edilen taşınmaz değerleri farklı kamusal amaçlara göre (örn: emlak vergisi, şerefiye vergisi değeri, kamulaştırma değeri, harç bedeli, vb.) oranlanabilir. Bu amaçları sağlamak üzere kurul, yetki bölgesi içinde taşınmazlara ait tüm alım-satım işlemlerinin ve kamulaştırma bilirkişilerince ve lisanslı değerleme şirketlerince düzenlenen değerleme raporlarının birer kopyasını edinme hakkına - zorunluluğuna- sahip olmalıdır. Kurulun öncelikle SPK lisanslı değerleme uzmanlarından ve yeterli olmaması durumunda değerleme ve temel imar mevzuatı konusunda bilgi ve deneyim sahibi olan uzmanlardan oluşması gerekmektedir. Buna ek olarak, kurul tarafından yapılacak işlemlerin gereksinim duyması durumunda dönemsel olarak farklı

uzmanların istihdam edilmesi ya da kamu kurumlarında çalışan uzmanların dönemsel olarak kurulda görevlendirilebilmesi sağlanmalıdır.

Derinlemesine görüşmelerde, değerlendirme kurullarının yanı sıra değerlendirme işlemlerinin belediyeler ve TKGM tarafından [194], [192] yürütülmesi ve değerlendirme kurullarının mümkün olmaması durumunda, değerlendirme işlemlerinin SPK lisanslı değerlendirme uzmanlarınca [191] yürütülmesi de önerilmektedir. Bu kapsamda kamunun politika belgelerinde kentsel dönüşüm, kamulaştırma, toplulaştırma, emlak vergisi ve imar uygulaması araçlarının etkinliğini artırmak üzere, objektif ölçütlere dayalı bir gayrimenkul değerlendirme sisteminin geliştirilmesi ve TKGM tarafından yürütülen Modernizasyon Projesi'nin tamamlanmasıyla idari, teknik ve yasal altyapının oluşturulmasına yönelik çalışmaların başlatılması planlanmaktadır. Bu çalışmalar kapsamında 2016 yılı itibariyle ticari gayrimenkullere yönelik pilot uygulama çalışmaları halen devam etmektedir. Ancak, konut alanlarında yürütülen pilot değerlendirme çalışmalarında, taşınmazlara ait vergi değerlerinin tespiti amacıyla çoklu regresyon analizi, yapay sinir ağları, karar ağacı ve doğrusal programlama gibi istatistiksel yöntemlerin esas alındığı bir küme değerlendirme modeli benimsenmiştir. Bu yaklaşımla tespit edilen değer, vergilendirme harici diğer kamusal amaçlarda kullanılması durumunda malikler tarafından anlaşılabilir olmayacaktır. Değerin dava konusu olması durumunda mahkemelerce talep edilecek yeniden değerlemelerde bulunan değer farklı olması gibi sorunlar oluşacaktır. Buna ek olarak, değerlemede kullanılan yöntemlerle tüm ülke kapsamındaki taşınmazların güncel rayiç değerlerinin tespit edilmesini sağlayacak sistemin kurulması da uzun yıllar gerektirmektedir. Çünkü bu yöntemlerle değer tespiti, tıpkı nominal değer tespitinde olduğu gibi, uzun yıllara dayanan bir değer veri seti üzerinden yapılan analizlerle mümkün olmaktadır. Son olarak değer esaslı imar uygulaması genellikle düzenleme öncesi ve sonrası olmak üzere iki farklı aşamada değer tespitini gerektirmektedir. Bu sebeple, kurulacak olan değerlendirme sisteminin, uygulama öncesinde kırsal veya kentsel parseller ile uygulama sonrasında parselasyon planında belirtilen parsellerin değerlerinin tespitine olanak verecek şekilde kurgulanması gerekmektedir. Oysa TKGM tarafından yalnızca kentsel alanda yer alan taşınmazlara ait çalışmalar yürütülmekle beraber çalışmaya ait tüm detaylar henüz belirlenmediğinden, sistemin üreteceği değerlerin imar uygulamasının bu gereksinimini karşılayıp karşılayamayacağı da net değildir.

Yapılan değerlendirme sonucunda, imar uygulamasında taşınmaz değerinin TKGM ya da değerleme kurulları tarafından belirlenmesinin ancak uzun dönemde gerçekleştirilebilecek bir hedef olduğu düşünülmektedir. Bu sebeple de kısa vadede imar uygulamasında taşınmaz değerlerinin SPK lisanslı değerleme şirketleri ve uzmanları tarafından tespit edilmesi benimsenmiştir. Son yıllarda kamu tarafından gereksinim duyulan değerin, SPK lisanslı değerleme uzmanları tarafından belirlenebileceği farklı yasalarda (rn: 2942 sayılı Kanun Madde 15 ve 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği, Madde 15) belirtilmektedir. Bu kapsamda imar uygulamasında da SPK lisanslı değerleme şirketlerinden ve uzmanlarından değer tespit hizmeti satın alınabilir. Böylelikle kısa vadede değer esaslı imar uygulamalarının gerçekleştirilmesi sağlanabilir. Buna ek olarak, gayrimenkul değerleme şirketleri ve değerleme raporunu imzalayan değerleme uzmanları, hazırlanan raporda ulaşılan sonuçlar dolayısıyla; raporun belirlenen standartlara uygun olmaması, yeterli incelemenin yapılmaması, hatalı verilerin kullanılması ve buna benzer nedenlerle; müşterilerine veya söz konusu rapordan faydalanan üçüncü kişilere verdikleri zararlardan müteselsilen (zincirleme olarak tek başına) sorumludurlar (Sermaye Piyasası Mevzuatı erevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek şirketler İle Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ, Seri: VIII, No: 53). Farklı bir deyişle, değerleme şirketlerince hazırlanan raporlarda tespit edilen değerin, imar uygulamasında esas alınması sebebiyle maliklerin zarara uğraması durumunda söz konusu işlem sebebiyle oluşabilecek tazminattan değerleme raporunu hazırlayan değerleme şirketleri sorumlu olacaklardır. Bu sebeple taşınmaz değerleme şirketleri tarafından tespit edilen taşınmaz değeri bir güvenceyi de içermektedir. Buna karşın, değer tespit hizmetinin satın alınması ulusal literatürde de öne sürüldüğü üzere uygulayıcı idarelere ek bir maliyet yükleyecektir. Ancak, rayiç değerin tespiti için oluşan ek maliyetin, düzenleme sebebiyle ortaya çıkan değer artışıyla karşılanması sağlanabilecektir.

Sonuç olarak değer esaslı imar uygulamasında taşınmaz değerinin, uzun vadede kurulacak değerleme kurulları; kısa vadede ise SPK lisanslı değerleme şirketleri ve uzmanları tarafından tespit edilmesi benimsenmiştir.

Değer esaslı imar uygulamasında değerlemenin yöntemi ve kapsamı ne olmalıdır?

İmar uygulamasının değer esaslı uygulanması durumunda kullanılacak değerleme yöntemi ve kapsamı önem kazanmaktadır. Bu kapsamda yapılan derinlemesine görüşmelerde temel olarak iki farklı yaklaşım ön plana çıkmaktadır. Bunlardan ilki imar

uygulamasında değerlemenin, küme değerlemesi [191], [192], [194] olarak tüm bölgede [191] ya da düzenleme bölgesinde seçilecek taşınmazlardan oluşan kısmi örnekleme [192], [194] gerçekleştirilmesidir. Ulusal literatürde de benimsenen bu yaklaşım, temelde imar uygulamasında rayiç değer haricinde farklı değerlerin (örn: nominal, istatistiksel) kullanılması görüşünden ortaya çıkmaktadır. Derinlemesine görüşmelerde benimsenen diğer yaklaşım, imar uygulamasında değer tespitlerinin tekil değerleme olarak düzenleme bölgesinde seçilecek taşınmazlardan oluşan kısmi örnekleme [193], [190] gerçekleştirilmesidir. Bu yaklaşım da temel olarak imar uygulamasında rayiç değer kullanıldığını yansıtmaktadır.

Değer esaslı imar uygulamasında, SPK lisanslı değerleme şirketleri ve uzmanları tarafından tespit edilen rayiç değer kullanılması durumunda, bu değer küme değerlemesi ile tespit edilmesi zor bir işlemdir. Çünkü uluslararası literatürde ve ülkemizde TKGM tarafından yapılan çalışmalarda da küme değerlemesi, vergi amaçlı olarak taşınmaz değerlerinin tespit edilmesini amaçlamaktadır. Bu çalışmalarda tespit edilen değer, taşınmazların rayiç değerlerinden düşük olması, yalnızca toplanan verginin düşük olmasına sebep olmaktadır. Bu da malikler açısından olumsuz bir durum yaratmamaktadır. Ancak, tıpkı kamulaştırma uygulamalarında da olduğu gibi imar uygulamasının da mülkiyeti sınırlandırması sebebiyle değer mümkün mertebe piyasa değerini yansıtmaması gerekmektedir. Aksi takdirde, değer eksik ya da yanlış belirlenmesinden öncelikle malikler etkilenecektir. Bu da uygulamaların malikler tarafından engellenmesine ya da uygulamalara toplumsal tepkilerin oluşmasına sebep olacaktır. Bu sebeple de değerlemenin, rayiç değerlerin ve her taşınmaza özgü özelliklerin tespitini ve analizini içeren tekil değerleme ile yapılması benimsenmiştir.

Tekil değerleme yönteminin seçilmesi durumunda değerlemenin kapsamı özellikle uygulama maliyeti bakımından önem kazanmaktadır. Düzenleme bölgesinin tümünü içeren bir değer tespit hizmetinin satın alınması, ulusal literatürde de öne sürüldüğü üzere uygulayıcı idarelere ek bir maliyet yükleyecektir. Ancak, bu maliyetin karşılanmasında düzenleme sebebiyle ortaya çıkan değer artışı kullanılabileceği gibi maliyetin azaltılması amacıyla değerleme kapsamı da daraltılabilir. Bu kapsamda, özellikle de düzenleme bölgesinde değer değişiminin az olduğu alanlarda, değerleme hizmetinin yalnızca düzenleme bölgesinde seçilecek kısmi örneklem için satın alınması sağlanabilir. Örnekleme ait tespit edilen değerler kullanılarak düzenleme bölgesindeki tüm taşınmazların değerleri, uygulayıcı idareler tarafından belirlenebilir. Uygulayıcı idareler

tarafından değer tespit hizmetinin alınacağı taşınmazların -değerleme örnekleminin- seçimine ilişkin kurallar, yönetmelik ya da genelge ile belirlenebilir. Böylelikle değerleme işlemlerinin maliyetlerinin azaltılması ve tespit edilen değerlerin uygulayıcı idareler tarafından kontrol edilerek kullanılması sağlanacaktır.

Sonuç olarak değer esaslı imar uygulamasında düzenleme bölgesinde değer değişimini yansıtacak taşınmazlardan oluşan kısmi örnekleme tekil değerleme yapılması (değerleme hizmetinin satıl alınması) ve bu değerler kullanılarak düzenleme bölgesindeki tüm taşınmazların değerlerinin uygulayıcı idareler tarafından belirlenmesi benimsenmiştir.

Değer esaslı imar uygulamasında taşınmazların hangi aşama(lar)daki değerleri esas alınmalıdır?

Değer esaslı imar uygulamasında taşınmazlara ait farklı aşamalarındaki değerlerin esas alınması mümkündür. İmar uygulamasının başarılı olarak uygulandığı ülkelerden Almanya ve Japonya’da uygulamadaki taşınmazlara ait düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası değerler esas alınmakta iken İspanya’da düzenleme öncesinde taşınmazların alanları üzerinden hesaplanan oranlar kullanılarak yalnızca düzenleme sonrası değerler esas alınmaktadır. Ulusal literatürdeki çalışmalarda ise taşınmazlara ait düzenleme öncesindeki ve sonrasındaki değerlerin esas alınması ön plana çıkmaktadır. Benzer şekilde ülke uzmanlarıyla yapılan derinlemesine görüşmelerde de değer esaslı imar uygulamasında düzenlemeye giren taşınmazların hem uygulama öncesi, hem de uygulama sonrası değerlerinin tespit edilmesi [190], [191], [193], [194], [192] konusunda görüş birliği bulunmaktadır. İmar uygulamasında hem katılım hem de tahsis değerlerinin belirlenmesi ile düzenleme sebebiyle taşınmazlarda ortaya çıkan değer artışlarının tespit edilmesi ve dağıtım sonucu oluşabilecek olası adaletsizliklerin sorgulanması sağlanabilecektir. Bu sebeple de uygulamada düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası olmak üzere iki aşamaya ait taşınmaz değerlerin tespit edilmesi benimsenmiştir.

Değer esaslı imar uygulamasında katılım değerlerinin belirlenmesinde değerleme günü ne olmalıdır?

İmar uygulamasında taşınmazlara ait düzenleme öncesindeki katılım değerlerin esas alınması durumunda değerleme gününün net olarak ifade edilmesi gerekmektedir. Değerleme gününün seçimi, imar uygulamasında özellikle değer artışının tespiti ve kazanımı açısından önem kazanmaktadır. Ülke uzmanlarıyla yapılan derinlemesine

görüşmelerde katılım değerlerinin belirlenmesinde değerlendirme gününün, uygulama imar planı onay tarihi [193], [194], [192] nazım imar planı (1/5000) yapım kararı tarihi [191] ve uygulama kararı tarihi [190] olarak esas alınması görüşleri öne çıkmaktadır.

Derinlemesine görüşmelerde öne çıkan değerlendirme gününün plan kararları (onay ya da yapım) tarihleriyle ilişkilendirilmesi, ülkemiz özelinde sakıncalar barındırmaktadır. Ülkemizde halen eski tarihlerde onaylanmış ve güncel olmayan imar planlarıyla uygulama yapılmaktadır. KENTGES Belediyeler Anketi [142] kapsamında yapılan analize göre ülke genelinde 416 belediyenin 1932–1990 yılları arasında yapılan imar planlarıyla uygulama gerçekleştirdikleri tespit edilmiştir. Geri kalan 1526 belediyenin ise 1990 yılı ve sonrası imar planlarıyla uygulama yaptığı ortaya çıkmıştır. Bu durum, katılım değerinin ve dolayısıyla da yalnızca düzenleme sebebiyle ortaya çıkan değer artışının tespitini imkânsız hale getirmektedir. Oysa değer kazanımı konusunda, imar uygulamasının kamu yatırımı sebebiyle taşınmazlarda meydana gelen değer artışlarının tam olarak tespitine olanak vermesi, yöntemin en önemli avantajlarından biri olarak kabul edilmektedir. Çünkü taşınmazlarda düzenleme haricinde meydana gelen değer artışları, genel vergilerin konusunu oluşturmaktadır. Katılım değerlerinin belirlenmesinde değerlendirme gününün uygulama kararından daha önce bir tarih seçilmesi, mükerrer vergilendirmeye sebep olacaktır. Bu sebeplerle, değer esaslı imar uygulamasında katılım değerinin belirlenmesinde değerlendirme günü, uygulama kararının alındığı tarih olarak benimsenmiştir. Bu yaklaşım, değer esaslı imar uygulamasının başarılı olarak uygulandığı Almanya ve Japonya’da da benimsenmektedir. Bu ülkelerde katılım değerinin belirlenmesinde değerlendirme günü, taşınmazlarda yalnızca düzenleme sebebiyle ortaya çıkan değer artışlarının tespit edilebilmesi amacıyla uygulama kararının alındığı tarih olarak esas alınmaktadır.

Değer esaslı imar uygulamasında katılım değerleri hangi değerlendirme yöntemi ile belirlenmelidir?

Uluslararası literatürde ve ülkemizde maliyet, karşılaştırma ve gelir olmak üzere 3 temel değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Ülke uzmanlarıyla yapılan derinlemesine görüşmelerde, katılım değerlerinin karşılaştırma [194], [193], [191], [190] yöntemi ile belirlenmesi öne plana çıkmaktadır. Buna ek olarak, düzenleme bölgesinin gerektirmesi durumunda ya da taşınmaz değerlerinin kontrolünün sağlanması amacıyla gelir ve maliyet yöntemlerinin de [194], [193], [190] kullanılabileceği belirtilmiştir. Hâkim olan bu görüşün yanı sıra stokastik -istatistiksel- yöntemlerin kullanılması [192] da önerilmiştir.

Değer esaslı imar uygulamasında katılım değerlerinin tespitinde kullanılacak yöntem, değerlemede esas alınan yaklaşıma ve düzenleme bölgesinin özelliklerine bağlıdır. Yapılan derinlemesine görüşmelerde ülke uzmanları tarafından benimsenen yaklaşımların tartışılması sonucunda değer esaslı imar uygulamasında, düzenleme bölgesinde belirlenen kısmi örnekleme ait rayiç değerlerin, tekil değerlendirme ile tespiti benimsenmiştir. Değer tespitlerinin; oluşturulacak kısmi örnekleme SPK lisanslı değerlendirme şirketleri ve uzmanları tarafından, düzenleme bölgesindeki diğer taşınmazlar için de uygulayıcı idareler tarafından belirlenmesi ve uygulayıcı idarelerce yapılacak değerlendirme işlemlerinde karşılaştırma yönteminin kullanılması benimsenmiştir. Çünkü karşılaştırma yöntemi, düzenleme bölgesinde ya da yakın çevresinde değerlendirme konusu taşınmazlarla ortak özelliklere sahip karşılaştırılabilir örneklerin -emsal taşınmazların- incelenmesi gerektirmektedir. Bu kapsamda SPK lisanslı değerlendirme şirketleri ya da uzmanları tarafından değer tespitleri yapılan kısmi örnekleme taşınmazlar, uygulayıcı idareler tarafından yapılacak değerlendirme işlemlerinde karşılaştırma yönteminin gereksinim duyduğu emsal taşınmazlar olarak kullanılabilir. Bu da uygulayıcı idareler tarafından yapılacak değerlendirme işlemlerinde karşılaştırma yönteminin kolayca uygulanabilmesini sağlayacaktır.

Değer esaslı imar uygulamasında katılım değerinin belirlenmesinde hangi etmenler dikkate alınmalıdır?

Ülke uzmanlarıyla yapılan derinlemesine görüşmelerde, katılım değerinin belirlenmesinde taşınmazlara ait mevcut yapılaşma durumunun, çevresel özelliklerin, yola cephe durumunun [192], mevcut altyapı özelliklerinin [193] ve imar durumunun [190], [191], [194] dikkate alınması benimsenmektedir. Bu etmenlere ek olarak, ülke uzmanlarınca bölgesel bir etmenin taşınmaz değerine etkisi olduğunun tespit edilmesi durumunda değerlendirme dikkate alınabileceği belirtilmiştir.

Değer esaslı imar uygulamasında maliklerin projedeki haklarını belirleyen ana ölçüt, katılım değeridir. Bu sebeple bu değer malikler arasında adaleti sağlayacak bir yaklaşımla tespit edilmelidir. Bu da değerlendirme esas alınacak etmenlerin önemini açığa çıkarmaktadır. Bu kapsamda en önemli etmen, mevcut yapılaşma durumudur. Yapılan derinlemesine görüşmelerde, ülke uzmanlarının tamamı mevcut yapılaşma durumunun, katılım değerlerinin tespitinde dikkate alınmasını önermektedir. Ancak, mevcut yapılaşma durumunun katılım değerinde hesaba katılması, taşınmazı üzerinde imar hakkı tanımlanmamış ya da imar hakkını kullanmamış malikler açısından adaletsiz bir

uygulama yapılmasına sebep olacaktır. Buna ek olarak mevcut durumunda taşınmazı üzerinde yapılaşma olan malikler için düzenleme işlemlerinde yapının korunması mümkün olduğu sürece yapı değerinin katılım değerinin hesabında dikkate alınması gereksizdir. Ancak mevcut yapının korunmasının mümkün olmaması durumunda, yapının yasal ya da kaçak olma durumu dikkate alınarak karar verilmelidir. Mevcut yapının yasal olması durumunda, bu yapıların imar planı sebebiyle yıkılmasının gerektiği durumlarda kamulaştırma işlemi yapılarak maliklere imar uygulaması haricinde kamulaştırma bedeli ödenmelidir. Mevcut yapıların kaçak olması durumunda ise maliklere gene imar uygulaması haricinde enkaz bedelinin ödenmesi gerekmektedir. Böylelikle imar hakkını kullanan maliklerin, sahip oldukları yapılar (yasal ya da kaçak) sayesinde, bu hakkı olmayan ya da kullanmamış olan maliklere göre daha avantajlı olması engellenecektir. Bu yaklaşım imar uygulamasının başarılı olarak uygulandığı Almanya ve Japonya ülkelerinde de benimsenmektedir. Buna karşın imar uygulamasının yaygın olarak kullanılamadığı (neredeyse hiç) Finlandiya örneğinde, katılım değerlerinin tespitinde mevcut yapılaşma durumunun dikkate alınması, yöntemin adalet açısından sorgulanmasına ve özellikle de yapılaşmaya sahip olmayan parsellerin uygulamaya katılmak istememesine sebep olmaktadır.

Bu sebeplerle değer esaslı imar uygulamasında taşınmazların toprak değerlerinin katılım değerleri olarak alınması ve bu değerlerin belirlenmesinde mevcut yapılaşma durumunun haricinde değere etkisi olduğu tespit edilen tüm ölçütlerin değerlendirilmede dikkate alınması benimsenmiştir.

Değer esaslı imar uygulamasında tahsis değerleri, hangi değerlendirme yöntemi ile belirlenmelidir?

Ülke uzmanlarıyla yapılan görüşmelerde değer esaslı imar uygulamasında tahsis değerlerinin, karşılaştırma [194], [193], [190], [191] yöntemi ile belirlenmesi öne çıkmaktadır. Ancak, gerekli olması durumunda ya da değerlerin kontrolünün sağlanması amacıyla gelir ve maliyet yöntemlerinin de [194], [193], [190] kullanılabilmesi mümkündür. Hâkim olan bu görüşün haricinde tahsis değerlerinin stokastik -istatistiksel- yöntemlerle belirlenmesi [192] de önerilmektedir.

Değer esaslı imar uygulamasında tahsis değerinin -katılım değerinde de olduğu gibi- kısmi örnekleme tespitinin uzmanlar tarafından yapılması sebebiyle değerlendirme yönteminin ifade edilmesi gerekmemektedir. Ancak, uygulayıcı idareler tarafından

yapılacak değerleme işlemlerinde, uzmanlarca değeri belirlenmiş emsal taşınmazların varlığı karşılaştırma yönteminin kullanılmasını kolaylaştıracaktır. Bu sebeplerle uygulayıcı idareler tarafından tahsis değerinin belirlenmesinde de öncelikle karşılaştırma yönteminin kullanılması benimsenmiştir.

Değer esaslı imar uygulamasında tahsis değerinin belirlenmesinde neler dikkate alınmalıdır?

Değer esaslı imar uygulamasında tahsis değeri, maliklere uygulama sonunda dağıtılacak parsellerin değerini ifade etmektedir. Bu değer parsellerin uygulama sonrası olası konumlarına özgülenen etmenlerin değerlendirilmesi sonucunda belirlenmektedir. Bu sebeple de uygulamada esas alınacak etmenler önem kazanmaktadır.

lke uzmanlarıyla yapılan derinlemesine görüşmelerde, değer esaslı imar uygulamasında tahsis değerinin tespitinde; imar durumunun, çevresel özelliklerin, ada içindeki konumun [192], mevcut yapılaşma durumunun, yol genişliğinin ve değere etkisi olduğu tespit edilen diğer tüm etmenlerin [191], [190], [193], [194] kullanılması ne çıkmaktadır.

Tıpkı katılım değerlerinin belirlenmesinde de olduğu gibi tahsis değerlerinin belirlenmesinde de en önemli etmen mevcut yapılaşma durumudur. Katılım değerlerinin hesaplanmasında mevcut yapı durumunun dikkate alınması durumunda orta çıkacak adaletsiz durum, tahsis değeri için de geçerlidir. İmar hakkını kullanan malikler, sahip oldukları yapılar (yasal ya da kaçak) sayesinde, bu hakkı olmayan ya da kullanmamış olan maliklere göre daha avantajlı olmamalıdır. Bu sebeple değer esaslı imar uygulamasında tahsis değerinin belirlenmesinde de mevcut yapılaşma durumunun dikkate alınmaması benimsenmiştir. Bu lt haricinde değer etkisi olduğu tespit edilen diğer tüm ölçütler değerlendirmeye katılmalıdır.

Değer esaslı imar uygulamasında tahsis değerlerinin belirlenmesinde değerleme günü ne olmalıdır?

lke uzmanlarıyla yapılan derinlemesine görüşmelerde değer esaslı imar uygulamasında tahsis değerlerinin belirlenmesinde değerleme gününün parselasyon planının onay tarihinin [194], [193], [191], [190], [192] olması gerektiği konusunda görüş birliği bulunmaktadır.

Değer esaslı imar uygulamasında tahsis değerlerinin belirlenmesinde değerleme günü olarak parselasyon planının onay tarihinden daha ileri bir tarih seçilmesi, yalnızca

düzenleme sebebiyle ortaya çıkan değer artışının tespitini zorlaştıracaktır. Buna ek olarak imar uygulaması sonrasında parseller, bu tarih esas alınarak tapuya tescil edilmekte ve değer artış vergisine konu olmaktadır. Tahsis değerlerinin belirlenmesinde değerleme gününün tapuya tescil tarihinden daha ileri bir tarih seçilmesi, mükerrer vergilendirmeye sebep olacaktır. Bu sebeplerle, değer esaslı imar uygulamasında tahsis değerlerinin belirlenmesinde değerleme günü olarak parselasyon planının onay tarihinin esas alınması benimsenmiştir.

Değer esaslı imar uygulaması için mevcut tüze yeterli midir? Yeterli ise hangi yasal altlık imar uygulamasında değer belirlenmesinde kullanılabilir?

Ülkemizde kamu tarafından yapılan taşınmaz değerleme işlemlerine ilişkin kurallar kamulaştırma ve vergi tüzesi içerisinde yer almaktadır. Mevcut imar tüzesi, taşınmaz değerlemesi konusunda sürekli olarak 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası'na gönderme yapılmaktadır. Ayrıca, özel sektör tarafından (değerleme şirketleri) yapılan değerleme işlemlerinde SPK tarafından yayımlanan tebliğler kullanılmaktadır.

Ülke uzmanlarıyla yapılan derinlemesine görüşmelerde değer esaslı imar uygulamasında değer tespiti için mevcut tüzenin yeterli olmadığı [191], [193], [190], [194], [192] konusunda görüş birliği bulunmaktadır. Bu sebeple de imar uygulamasında kullanılacak taşınmaz değerinin tüzel altyapısının oluşturulması gerekmektedir. İmar uygulaması haricinde, yasa koyucunun son yıllar içinde çıkardığı, değiştirdiği ve çıkarmayı düşündüğü yasalar ve değerleme konusunda yıllar içinde biriken içtihat kararları düşünüldüğünde (arsa payı değeri, kamulaştırma değeri, vergi değeri, imar hakkı değeri vd.) taşınmaz değerlerinin amaçlarına göre farklılaşan tespit esaslarını içeren bir Taşınmaz Değerleme Kanununun gerekli olduğu düşünülmektedir. Böylelikle farklı kamu işlemlerinde hangi değer kullanılacağı, değer tespitinin hangi esaslara göre yapılacağı ve değer tespitinin kim ya da hangi kurum tarafından yapılacağı gibi birçok teknik detay netlik kazanacaktır. Buna ek olarak, bu kanunla birlikte taşınmaz değerinin farklı amaçlara göre belirlenebilmesi ya da bu kanun hükümlerine göre belirlenecek rayiç değer kamunun farklı kullanım amaçlarına göre özgülmesi (örneğin vergi değerinin, rayiç değer belirlir bir katsayı ile çarpımı sonucu bulunması gibi) sağlanabilecektir.

Bu sebeplerle değer esaslı imar uygulaması için mevcut tüzenin yeterli olmadığı, değer tespitini içeren mevcut yasal altlıkların imar uygulamasında değer belirlenmesinde

kullanılamayacağı, bu kapsamda yeni bir Taşınmaz Değerleme Kanununun gerekli olduğu benimsenmiştir.

Değer esaslı imar uygulamasında dağıtımdan kaynaklanan eşitsizlikler nasıl çözümlenmelidir?

Değer esaslı imar uygulamasında dağıtım sonucunda maliklere verilecek tahsis parselleri, maliklerin hak edilen toplam değerlerine denk gelecek şekilde tasarlanmaktadır. Ancak, dağıtım işlemi imar planlarında belirtilen imar adalarının boyutlarına ve şekillerine bağlıdır. Bu sebeple de bazı durumlarda maliklere hak ettikleri değerden daha farklı değere sahip olan bir parselin verilmesi gerekebilmektedir. Tüm uygulama kapsamında düşünüldüğünde, malikler arasındaki bu eşitliksiz durum, maliklerin tahsis parsellerinde bir denkleştirmeyi zorunlu kılmaktadır. Ülke uzmanlarıyla yapılan derinlemesine görüşmelerde değer esaslı imar uygulamasında dağıtımdan kaynaklanan eşitsizliklerin, para ödemesi [191], [190], [194] ve tahsis alanının artırımı/azaltımı [193], [190], [194], [192] yapılarak çözümlenmesi öne çıkmaktadır. Bu yaklaşımlar imar uygulamasının başarılı ile uygulandığı Almanya ve Japonya’da da benimsenmektedir.

Dağıtım işlemlerinde her bir malik için hesaplanan hak edilen değer, maliklere tahsis edilen parsellerin değerleri ile karşılaştırılarak denkleştirme tutarı bulunabilir. Bu değer maliklerin tercihleri doğrultusunda para ödemesi ya da tahsis alanının artırılması/azaltılması ile karşılanabilir. Kural olarak düzenleme bölgesindeki tüm denkleştirme tutarlarının toplamı sıfır olmalı ve denkleştirme ödemeleri yalnızca maliklerle uygulayıcı idare arasında gerçekleşmelidir. Buna ek olarak, dağıtım sonrasında denkleştirme yapılması dağıtım işlemlerine esneklik kazandırılabilir. Bu esneklik ile malikler arasında adaletin sorgulanmasının yanı sıra imar uygulaması kapsamındaki farklı sorunların çözümü de sağlanabilir. Bu yaklaşımla yetersiz ödeme gücü sebebiyle para ödemesi olarak alınamayan ve taşınmazların satış işlemlerine ötelenen vergi ve harçların, maliklerin onayları alınarak imar uygulaması kapsamında edinimi gerçekleştirilebilir. Mevcut tüzede asgari parsel boyutlarından küçük parseller, uygulama alanındaki diğer parsellerle hisseli hale getirilmektedir. Bu da birbirini tanımayan maliklerin aynı parselde hissedar olmasına ve çoğu zaman da kentleşmenin aksamasına sebep olmaktadır. Denkleştirme uygulaması yapılarak minimum parsel boyutlarından küçük parsellerin, standartları sağlayacak parsel büyüklüğüne sahip olmaları ya da bu parsellerin uygulayıcı idarelerce satın alınması sağlanabilir. İmar uygulamasında rayiç değerın esas alınmasıyla da maliklerin bu işlem sebebiyle zarar görmeleri engellenecektir.

Ayrıca bu işlemin idari bir işlem olması yerine malikler ile yapılacak anlaşmaya bağlı olması benimsenmiştir.

Tüm bu sebepler ve olanaklar düşünüldüğünde; değer esaslı imar uygulamasında dağıtımdan kaynaklanan eşitsizliklerin, para ödemesini ve tahsis alanının artırımını ya da azaltımını içeren denkleştirme uygulaması ile çözümlenmesi benimsenmiştir.

Maliklere dağıtılacak tahsis parsellerinin alanları nasıl hesaplanmalıdır?

Değer esaslı imar uygulamasında tahsis parsellerinin alanları farklı yaklaşımlarla hesaplanabilmektedir. Bu yaklaşımların ortak noktası, bir alan-değer dönüşümünü içermeleridir. Ancak, bu dönüşüm işleminin gerçekleştirilme aşaması ve hesaplama yöntemi farklılık göstermektedir. Bu farklılık başta taşınmaz maliklerinin tahsis alanları olmak üzere diğer tüm aktörlerin kazanımlarını değiştirmektedir.

Değer esaslı imar uygulamasında maliklere dağıtılacak tahsis parsellerinin alanlarının belirlenmesinde kullanılabilecek olası yaklaşımlar, derinlemesine görüşmeler öncesinde uluslararası imar uygulaması örnekleri irdelenerek belirlenmiştir. Derinlemesine görüşmelerde bu yaklaşımlar ile ülke uzmanlarınca önerilebilecek diğer yaklaşımlar tartışılmıştır. Bu tartışma kapsamında ayrıca uluslararası imar uygulaması örneklerinde dağıtımda öne çıkan bir işlem olan maliklerin görüşleri alınarak tahsis parselinin alanında değişiklik yapılması da sorgulanmıştır. Derinlemesine görüşmelerde öne çıkan yaklaşımlar ile ülke uzmanlarının tercihleri Çizelge 4.153'te verilmiştir.

Çizelge 4.153 Tahsis alanının hesaplanması

Tahsis Alanının Hesaplanmasında Olası Yaklaşımlar	1*	2*	3*	4*	5*
Parselin katılım alanının, toplam katılım alanına oranı hesaplanarak bulunan dağıtım oranı, toplam dağıtım değeriyle çarpılarak tahsis değeri bulunur. Bu değerin malike dağıtımın yapıldığı yerin arsa m ² birim değerine bölünmesiyle de tahsis alanı bulunur.		X			
Parselin katılım değerinin toplam katılım değerine oranı hesaplanarak bulunan dağıtım oranı, toplam dağıtım alanı ile çarpılarak malikin tahsis alanı bulunur.			X		X
Parselin katılım değerinin toplam katılım değerine oranı hesaplanarak bulunan dağıtım oranı, dağıtım alanının toplam değeri ile çarpılarak tahsis değeri bulunur. Bu değerin malike dağıtımın yapıldığı yerin arsa m ² birim değerine bölünmesiyle de tahsis alanı bulunur.		X	X		X
Parselin katılım değerinin malike dağıtımın yapıldığı yerin arsa m ² birim değerine bölünmesiyle de tahsis alanı bulunur.	X			X	
Yukarıda seçilen yaklaşıma ek olarak, maliklerin görüşleri alınarak tahsis parselinin alanı değiştirilebilir.	X				
1*: Köktürk [191], 2*: Salalı ve Gökçe [194], 3*: Türk [190], 4*: Yomralıoğlu [193], 5*: Yalpir [192]					

Ülke uzmanlarınca yapılan derinlemesine görüşmelerde tahsis parsellerinin alanlarının belirlenmesinde değerin oransal olarak ele alınması [194], [190] ve [192] ve katılım alanlarının [194] ya da değerlerinin [190] ve [192] bu oranın hesaplanmasında kullanılması önerilmiştir. Bu yaklaşımın yanı sıra ülkemizde genellikle eşdeğerlik uygulamalarında öne sürülen, taşınmazların katılım değerlerini esas alan yaklaşım [191] ve [193] da önerilmektedir.

Bu yaklaşımlarla hesaplanacak maliklerin tahsis alanları haricinde bu yaklaşımlarda değer kazanımı bakımından da farklılıklar bulunmaktadır. Eşdeğerlik uygulamasında malikler, düzenleme sebebi ile ortaya çıkan değer artışından faydalanamamaktadır. Buna karşın dağıtım oranının kullanıldığı uygulamalarda, maliklerin ortaya çıkan değer artışından kamu tarafından belirlenen oranda faydalandığı ülkelerin (örn: Japonya) yanı sıra maliklerin değer artışından faydalanmadığı ülkeler de (örn: Almanya) bulunmaktadır. Farklı bir deyişle, dağıtım oranının kullanıldığı uygulamalarda değer kazanım oranı, kamunun inisiyatifindedir. Buna ek olarak, ulusal literatürde ve derinlemesine görüşmelerde eşdeğerlik uygulamasının esas alındığı ya da örnek gösterildiği Almanya’da da, sanılanın aksine dağıtım oranları kullanılmaktadır.

Eşdeğerlik uygulamalarında ortaya çıkan değer artışının tamamının kamu tarafından kazanımı, yöntemin ülkemizde uygulanmasını zorlaştırmaktadır. Ülkemizde mevcut tüzeğe göre gerçekleştirilen uygulamalarda taşınmazlarda genellikle yüksek oranlarda değer artışı gerçekleşmektedir.

Eşdeğerlik uygulamalarında farklı değer artış oranına göre değişen kesinti miktarları ve tahsis alanları kavramsal bir örnekte hesaplanarak Çizelge 4.154’de verilmiştir.

Çizelge 4.154 Eşdeğerlik uygulamalarında kesinti oranları

Katılım Alanı (KA) m ²	Değer Önce (Dö) TL/m ²	Değer Sonra (Ds) TL/m ²	Değer Artış Oranı (DAO)	Alansal Kesinti Oranı (AKO)*	Tahsis Alanı (TA)* m ²
1000	10	15,00	% 50	% 33	666
		16,67	% 67	% 40	600
		20,00	% 100	% 50	500
		25,00	% 150	% 60	400
		30,00	% 200	% 66	333
		35,00	% 250	% 71	285
		40,00	% 300	% 75	250
		45,00	% 350	% 77	222
		50,00	% 400	% 80	200
		55,00	% 450	% 81	181
		60,00	% 500	% 83	166
AKO* = (DAO) / (1+DAO); TA* = (KA*Dö) / Ds					

Çizelge 4.154’de verilen örnek uygulamada, olası değer artışlarına özgülenmiş kesinti oranları ve tahsis alanının değişimi irdelenmiştir. Ülkemizde düzgün işleyen bir taşınmaz piyasasının olmaması, kentsel arsaya olan talebin genellikle yüksek olması ve toprak düzenlemelerinin yıllar içinde toplum nezdinde spekülâtif anlam kazanması gibi sebeplerle taşınmazlarda düzenleme sebebiyle yüksek değer artışı gerçekleşmektedir. Bu da eşdeğerlik uygulamalarında yüksek oranlarda kesinti yapılmasına sebep olacaktır. Akçeşme [31] tarafından yapılan örnek proje incelemesinde, taşınmazların kadastro parseli iken 3 YTL/m² olan ortalama birim değerlerinin, imar uygulaması sonrasında 13 YTL/m² olduğu ve düzenleme sebebiyle ortalama % 433 artış gerçekleştiği tespit edilmiştir. Bu örnekte eşdeğerlik uygulaması yapıldığında, taşınmazlardan yaklaşık % 80-81 oranında toprak kesintisi yapılması gerekmektedir. Bu oranlarda toprak kesintisinin malikler tarafından kabul edilmesinin zor olmasının yanı sıra çok yüksek katılım alanına sahip taşınmazlar haricinde tahsis parsellerinin oluşturulması da zorlaşacaktır.

Bu sebeplerle, değer esaslı imar uygulamasında tahsis alanlarının, katılım değerleri kullanılarak hesaplanacak dağıtım oranları ile belirlenmesi benimsenmiştir.

İmar uygulaması sürecinde hangi işlemler tamamlanmalıdır?

Ülkemizde imar uygulaması kapsamında altyapı hizmet alanları ve donatı alanlarının yalnızca edinimi sağlanmakta ve ilgili kurumların mali yetersizlikleri sebebiyle genellikle uygulamanın tamamlanmasından yıllar sonra ve parçalı olarak gerçekleştirilmektedir. Bu da imar planlarının uygulanmasını ve düzenli kentleşmenin oluşumunu geciktirmektedir. Ülkemizde imar uygulamasındaki bu sorunlar sıklıkla eleştirilmektedir. Ancak bu sorunların çözümüne yönelik yaptırımlar politika belgelerinde sıklıkla gündeme gelse de herhangi bir ilerleme sağlanamamıştır.

Derinlemesine görüşmeler öncesinde imar uygulaması sürecinde tamamlanabilecek olası işlemler belirlenmiştir. Bu aşamada değer esaslı imar uygulaması modelinde düzenleme ortaklık payı ve kamu ortaklık payına konu yerlerin yeniden düzenlenmesi (KENTGES, Eylem 3.2.1) benimsenmiştir.

Ülkemizde altyapı hizmet ve donatı alanları, kapsamına göre yerel ya da genel bir hizmet verebilmektedir. Hizmet kapsamı bakımından irdelendiğinde, tüm kente hizmet vermesi sebebiyle genel bir amaç taşıyan karayolları, toplu taşıma yolları, terminal alanları, toplu taşıma istasyonları, otopark alanları, ağaçlandırılacak alanlar, rekreasyon alanları ve su

yolları GHA kapsamında değerlendirilerek DOP ile edinilmektedir. Buna karşın, yerel bir hizmet vermesi sebebiyle yerel bir amaç taşıyan kreş, sağlık ocağı ve bazı belediye hizmet alanları, KHA kapsamında değerlendirilerek kamu tarafından kamulaştırmayla edinilmektedir.

Geliştirilen modelde ise donatı alanlarının maliyetlerinin hizmet kapsamalarına göre farklılaşması benimsenmiştir. Bu kapsamda yerel nitelikteki donatı alanlarının yalnızca uygulama bölgesi ve yakın çevresi tarafından kullanılacak yol, yeşil alan, kreş, sağlık ocağı gibi hizmet alanlarını; genel nitelikteki donatı alanlarının ise uygulama bölgesinin yanı sıra tüm ilçe ya da il tarafından kullanılacak hastane, terminal alanı, otoyol gibi hizmet alanlarını kapsamaları benimsenmiştir.

Ülke uzmanlarınca uygulamaya dâhil edilen işlemler Çizelge 4.155’te verilmiştir.

Çizelge 4.155 Uygulamada tanımlı işlemler derinlemesine görüşme sonuçları

İmar uygulamasında olası işlemler	1*	2*	3*	4*	5*	Σ
Genel hizmet alanlarının edinimi	+	+	-	+	+	4
Genel hizmet alanlarının inşası	-	-	-	-	-	0
Kamusal hizmet alanlarının edinimi	+	+	+	+	+	5
Kamusal hizmet alanlarının inşası	-	-	-	-	-	0
Sosyal konut alanlarının edinimi	+	+	+	-	+	4
Sosyal konut alanlarının inşası	-	-	+	-	-	1
Yerel nitelikteki donatı alanlarının edinimi	+	+	+	-	+	4
Yerel nitelikteki donatı alanlarının inşası	-	-	+	-	-	1
Genel nitelikteki donatı alanlarının edinimi	+	+	+	-	-	3
Genel nitelikteki donatı alanlarının inşası	-	-	-	-	-	0
Yerel altyapı hizmetlerinin inşası	+	+	-	+	-	3
1*: Köktürk [191], 2*: Salalı ve Gökçe [194], 3*: Türk [190], 4*: Yomralıoğlu [193], 5*: Yalpir [192]. + : uygulama sürecinde tamamlanmalıdır; - : uygulama haricinde tamamlanmalıdır. “Σ” sütunu ilgili işlemin kaç ülke uzmanı tarafından uygulamaya dâhil edildiğini ifade etmektedir.						

Ülke uzmanlarınca verilen cevaplar incelendiğinde, donatı ve sosyal konut alanlarının ediniminin ve altyapı hizmet alanlarının inşasının değer esaslı imar uygulaması sürecinde tamamlanması ön plana çıkmaktadır. Ancak uzmanlarca donatı alanlarının inşa edilmesi imar uygulaması sürecine dâhil edilmemektedir. Buna ek olarak yapılan görüşmelerde donatı alanlarının hizmet kapsamlarına yani yerel ve genel özelliklerine göre ayrılması ülke uzmanlarının çoğu tarafından benimsenmiştir.

Ülkemizde donatı alanlarının imar uygulaması sürecinde edinimi, diğer plan uygulama araçlarına göre daha kolay ve adildir. Bu sebeple, altyapı hizmet alanlarının, genel ve yerel nitelikteki donatı alanlarının ve sosyal konut alanlarının ediniminin imar uygulaması sürecinde tamamlanması benimsenmiştir.

Değer esaslı imar uygulamasında değer artışının gerçekleşmesi, uygulamaların öz finansmanla yürütülmesinde en önemli etmendir. Düzenlemede altyapı hizmet alanlarının ve donatı alanlarının üretilmesi ile taşınmazlarda oluşan değer artışı uygulama finansmanına aktarılmaktadır. Bu sebeple de düzenlemede değer artışını sağlayacak alanların üretilmesi uygulamaların finansmanına katkı sağlayacaktır. Bu kapsamda, ülke uzmanlarınca da önerildiği üzere kentsel gelişimi en iyi şekilde sağlayabilecek özelliklere sahip parsellerin üretilmesi amacıyla altyapı hizmet alanlarının imar uygulaması sürecinde tamamlanması gerekmektedir. Bu alanların değer esaslı imar uygulamasında inşa edilmesi, altyapı harcamalarına katılım payları gibi ödemelerin de uygulamada edinimini sağlayacaktır.

Bu alanların yanı sıra kentsel alan üretimi bir bütün olarak ele alınarak donatı alanlarının da imar uygulaması sürecinde tamamlanması gerekmektedir. Ancak, genel nitelikteki donatı alanlarının gerçekleştirilmesiyle ortaya çıkan fayda, proje alanının haricinde, şehir ya da bölge ölçeğinde olabilmektedir. Buna ek olarak genel nitelikteki donatı alanlarının üretilmesi genellikle kamunun tasarrufundadır. Bu alanların uygulamada gerçekleştirilmesi de uygulama haricinde kamu tarafından verilmesi gereken bir karardır. Sosyal konut alanlarının inşa edilmesi de bu kapsamda değerlendirilebilir. Bu sebeple uygulamada donatı alanları kapsamında yalnızca yerel nitelikteki donatı alanlarının inşa edilmesi benimsenmiştir.

Özet olarak değer esaslı imar uygulamasında altyapı hizmet alanlarının, genel ve yerel nitelikteki donatı alanlarının ve sosyal konut alanlarının edinimi ile altyapı hizmet alanlarının ve yerel nitelikteki donatı alanlarının inşasının imar uygulaması sürecinde tamamlanması benimsenmiştir. Ancak, değer artışının tüm bu alanların gerçekleştirilmesini sağlamayacak düzeyde olması durumunda bir önceliklendirme yapılması gerekecektir.

İmar uygulamasına hangi maliyet kalemleri dâhil edilmelidir?

Değer esaslı uygulamalar, düzenleme sebebiyle maliklerin taşınmazlarında ortaya çıkan değer artışına özgülenmiş toprak kesintisini -ya da para ödemesini- ve bu amaçla bir alan-değer dönüşümünü içermektedir. Uygulamanın bu yapısı donatı alanlarının konumlandığı yerler haricinde parasal ödemelerin de edinimine olanak sağlamaktadır. Bunun yanı sıra, değer esaslı uygulamalar, düzenleme sebebiyle gerçekleşen değer artışına ve kamunun değer kazanımı oranına bağlı olsa da genellikle ülkemizdeki uygulamalardan daha fazla

kesinti yapılmasına imkân vermektedir. Bu olanaklar, değer esaslı imar uygulamasında farklı maliyet kalemlerinin karşılanması ve hangi maliyet kalemlerinin dâhil edileceğini gündeme getirmektedir.

Ülke uzmanlarıyla yapılan derinlemesine görüşmelerde, uluslararası literatürde imar uygulaması kapsamında farklı ülkelerde karşılanan maliyet kalemleri tespit edilerek ülkemizde değer esaslı imar uygulamaları kapsamında hangi maliyet kalemlerinin karşılanması gerektiği tartışılmıştır (Çizelge 4.156).

Çizelge 4.156 İU ile karşılanacak maliyetler derinlemesine görüşme sonuçları

İmar uygulaması maliyet kalemleri	1*	2*	3*	4*	5*	Σ
GHA'nın edinimi	+	-	-	+	+	3
GHA'nın inşası	-	-	-	-	-	0
KHA'nın edinimi	+	-	+	+	-	3
KHA'nın inşası	-	-	-	-	-	0
Sosyal konut alanlarının edinimi	+	-	+	-	+	3
Sosyal konut alanlarının inşası	-	-	+	-	-	1
Yerel altyapı hizmetlerinin inşası	+	+	+	+	-	4
Yerel nitelikteki donatı alanlarının edinimi	-	+	+	-	+	3
Yerel nitelikteki donatı alanlarının inşası	-	+	+	-	-	2
Genel nitelikteki donatı alanlarının edinimi	-	-	-	-	-	0
Genel nitelikteki donatı alanları inşası	-	-	-	-	-	0
Uygulamanın yönetsel masrafları	+	-	+	+	+	4

1*: Köktürk [191], 2*: Salalı ve Gökçe [194], 3*: Türk [190], 4*: Yomralıoğlu [193], 5*: Yalpır [192].
“Σ” sütunu ilgili işlemin kaç ülke uzmanı tarafından uygulamaya dâhil edildiğini, “+” işlemin dâhil edildiğini ve “-” işlemin dâhil edilmediğini ifade etmektedir.

Ülke uzmanları tarafından derinlemesine görüşmelerde verilen cevaplar incelendiğinde, uygulama kapsamında yerel altyapı hizmetlerinin inşa masraflarının ve uygulamanın yönetsel masraflarının (ölçüm, değerlendirme, vb.) karşılanması ön plana çıkmaktadır. Bu maliyet kalemlerini; genel hizmet, kamusal hizmet, sosyal konut ve yerel nitelikteki donatı alanlarının edinim maliyetleri takip etmektedir. Buna ek olarak, ülke uzmanlarının çoğu tarafından donatı alanlarının (GHA, KHA, yerel ve genel nitelikteki donatı alanları) inşa masraflarının uygulama haricinde karşılanması benimsenmektedir.

Değer esaslı imar uygulamasının finansmanını, temel olarak düzenlemeye giren taşınmazlarda gerçekleşen değer artışı oluşturmaktadır. Bu değer artışı, maliklerin taşınmazlarında gerçekleştiğinden uygulamada yalnızca maliklerin kullanımında olan alanlara ait maliyetlerin karşılanması gerekmektedir. Maliyet kalemleri bu yaklaşıma göre incelendiğinde; altyapı hizmet alanlarının ve yerel nitelikteki donatı alanlarının uygulamaya giren taşınmazların kullanımında olduğu ancak sosyal konut alanlarının ve genel nitelikteki donatı alanlarının düzenleme bölgesindeki malikler haricinde bir kullanıma sahip olduğu söylenebilir. Bu sebeple de değer esaslı imar uygulamasında yerel

altyapı hizmet alanlarının inş, yerel nitelikteki donatı alanlarının edinim ve inş maliyetlerinin uygulamaya dâhil edilmesi benimsenmiştir. Bu alanlar haricindeki alanların ediniminin, inşasının ve uygulamanın yönetsel masraflarının genel olarak kamunun (devlet ya da belediye) görev ve yetkisinde olması sebebiyle yalnızca imar uygulamasında kamuya ait bir finansmanın (değer kazanımı, imar uygulaması fonu, vd.) tanımlanması durumunda uygulamaya dâhil edilmesi benimsenmiştir.

İmar uygulamasıyla ortaya çıkan değer artışının dağılımı nasıl olmalıdır?

İmar uygulaması ile taşınmazların değeri, kesinti miktarına özgülenenden daha yüksek oranda artabilmektedir. Bu durumda, değer artışının farklı aktörlerce kazanımı gündeme gelmektedir. Uluslararası imar uygulaması örneklerinde değer kazanımına ait farklı yaklaşımlar bulunmaktadır. Bazı ülkelerde değer artışı maliklere yansıtılmaktayken bazılarında da değer artışının tamamı uygulayıcı idarelerce edinilmektedir. Bu kapsamda, imar uygulamasında değer artışının kazanımı konusunda; malikler, belediye (uygulayıcı idare) ve devlet olmak üzere üç temel aktör ortaya çıkmaktadır. Değer artışının uygulamadaki aktörlerce ediniminin haricinde, değer kazanımı uygulamada bir maliyet karşılama yöntemi olarak da kullanılabilir. Özellikle yüksek değer artışının gerçekleştiği uygulamalarda, değer kazanımı ile maliyetin karşılama oranı arttırılabilmekte ya da uygulamada gerçekleştirilecek işlemler çeşitlendirilebilmekte ya da işlemlerin kapsamı genişletilebilmektedir.

Ülke uzmanlarıyla yapılan derinlemesine görüşmelerde, düzenleme sebebiyle ortaya çıkan değer artışının herhangi bir aktör tarafından edinilmeden önce uygulama masraflarını karşılamak üzere kullanılması [191], [194], [190], [193] ön plana çıkmaktadır. Buna ek olarak, ülke uzmanlarınca düzenlemeyle ortaya çıkan değer artışının uygulama masraflarından fazla olması durumunda değer kazanımının, malikler [194], [190], [192]; belediye [191], [194] ve devlet [190], [192] tarafından sağlanması önerilmektedir. Değer kazanımını sağlayacak aktör konusunda derinlemesine görüşmeler haricinde ulusal literatürde de görüş birliği bulunmamaktadır. Her ne kadar imar uygulamasını kapsamasa da yasa tasarısında tanımlanan değer artış payı, değer kazanımına ait oransal bir dağılımı içermektedir. Tasarıda değer kazanımının dağılımında üç aktör tanımlanarak her aktörün değer artışından alacağı pay oransal olarak belirlenmiştir. Tasarıda, talep üzerine yapılacak imar planı ve değişikliklerinde, parsellerin artan değerinin veya hakkının % 45'inin kamuya aktarımı belirlenmiştir. Bu payın da % 30'unun devlet ve % 70'inin belediye tarafından kazanımı öngörülmüştür.

Böylelikle yasa tasarısında imar planı değişikliği ile ortaya çıkan değer artışının % 55'inin maliklerce, % 13,50'sinin devletçe ve % 31,50'sinin belediyelerce edinimi tasarlanmıştır.

İmar uygulamasında taşınmazlarda değer artışının gerçekleşmesinde tüm aktörlerin etkisi bulunması sebebiyle değer kazanımının tüm aktörlere dağıtılması gerektiği düşünülmektedir. Bu sebeple imar uygulamasında da değer kazanımında malikler, belediye (uygulayıcı idare) ve devlet olmak üzere üç aktör benimsenmiştir. Ancak, değer kazanımının, derinlemesine görüşmelerde de belirtildiği üzere uygulamada tanımlanan masraflar karşılandıktan sonra kalan değer artışı üzerinden gerçekleştirilmesi benimsenmiştir. Buna ek olarak, kamunun değer kazanımının, yasa tasarısında ve derinlemesine görüşmelerde önerilen oranlar yerine ilgili aktörlerin yükümlülüğündeki işlemlerin masrafları ile sınırlandırılması benimsenmiştir. Bunun temel sebebi, kamunun kontrolsüz ve parasal nitelikte bir değer kazanımına sahip olmasının özellikle yüksek değer artışına konu alanlarda gereksiz uygulamaların gerçekleştirilmesine ve kentsel arzın gerekenden fazla üretilmesine sebep olma ihtimalidir. Bu ihtimale karşı önlem alınmaması, kamu eliyle gereksiz imar uygulaması yapılarak kamu yararı taşımayacak değer artışlarının oluşturulmasına sebep olacaktır. Bu sebeple değer esaslı imar uygulamasında kamunun değer kazanımının, kendi yükümlülüğündeki işlemlerin masrafları ile sınırlandırılması benimsenmiştir. Böylelikle değer kazanımının, bir gelir kaynağından daha çok uygulamaların iyileştirilmesini ve kamu yararı taşıyan alanlarının üretilmesini sağlayan bir kaynak olması amaçlanmıştır. Maliklerin değer kazanımının ise tahsis değerlerinin katılım değerlerinden yüksek olmasıyla sağlanması benimsenmiştir. Böylelikle değer kazanımı, maliklerin uygulamaya teşvik edilmesi amacıyla da kullanılabilir.

Değer kazanımı konusunun ülkemizde henüz yaygın bir uygulaması bulunmamaktadır. Bu sebeple de değer kazanımının toplum tarafından benimsenmesi ve kamu tarafından amacı dâhilinde kullanımı zaman gerektirmektedir. Değer kazanımının parasal ya da oransal olarak belirlenmesi yerine bir maliyet karşılama yöntemi olarak kullanılması benimsenmiştir. Böylelikle kamunun değer kazanım payının, uygulamadaki yükümlülüklerinin gerçekleştirilmesi ile sağlanması -ya da sınırlandırılması- benimsenmiştir. Bu yaklaşım, kamunun değer kazanımının uygulamaya doğrudan bir katkı yapması sebebiyle toplum nezdinde de benimsenecektir. Öte yandan, ülkemizde değer kazanımı konusunda gelişmelerin olması durumunda yapılacak değişikliklerle değer kazanımının farklı yaklaşımlarla uygulanması da mümkündür.

Özet olarak, imar uygulaması ile ortaya çıkan değer artışının öncelikle uygulama maliyetin karşılanmasında kullanılması; uygulama maliyetinden daha yüksek bir değer artışının gerçekleşmesi durumunda ise değer kazanımının sırasıyla malikler, belediye (uygulayıcı idare) ve devlet tarafından edinimi kararlaştırılmıştır. Modelde maliklerin değer kazanımı, tahsis değerlerinin katılım değerlerinden yüksek olması ile; kamunun (belediye ve devlet) değer kazanımı ise uygulamaya dahil olmayan kamunun yükümlülüğünde olan işlemlerin maliyetlerinin karşılanması ile sağlanacaktır. Değer kazanımının bu maliyetlerle sınırlandırılması kararlaştırılmıştır. Değer artışının uygulama maliyetinden daha düşük olması durumunda ise değer kazanımının herhangi bir aktör tarafından sağlanmaması ve değer artışının tamamının belirlenen öncelikler göz önünde bulundurularak uygulamaya dahil edilen işlemlerin gerçekleştirilmesi için kullanılması kararlaştırılmıştır.

İmar uygulamasıyla ortaya çıkan değer artışının kamu tarafından kazanımı nasıl sağlanmalıdır?

Değer esaslı imar uygulamasının uluslararası örnekleri incelendiğinde, değer artışı kamu tarafından toprak kesintisi ya da para ödemesi olarak edinilmektedir. Ülke uzmanlarıyla yapılan derinlemesine görüşmelerde değer artışının kamu tarafından kazanımının, maliklerden değer artışı karşılığında fazladan toprak kesintisi -rezerv alan üretimi- [191], [193], [190], [194], [192] yapılarak sağlanması ön plana çıkmaktadır. Buna ek olarak maliklerden değer artışı karşılığında para ödemesi alınması [194] da önerilmiştir.

Ülkemizde imar uygulamasıyla ortaya çıkan değer artışının kamu tarafından kazanımında temel yöntemin toprak kesintisi olması benimsenmiştir. Böylelikle toprak kesintisi ile elde edilen alanın doğrudan ya da satışıyla elde edilecek değer, uygulama kapsamında tanımlanmamış ancak kamunun yükümlülüğünde olan alanların gerçekleştirilmesi amacıyla kullanılması sağlanabilecektir. Buna ek olarak, düzenlemede kesinti oranının yüksek olması sebebiyle çoğunlukla minimum imar parselinden küçük tahsis parsellerinin oluşması ve uygulamadaki işlemlere (dağıtım, maliyet karşılama, değer kazanımı, vb.) esneklik kazandırılması amacıyla ikincil bir yöntem -alternatif- olarak para ödemesi seçeneğinin de kullanılması benimsenmiştir.

İmar uygulamasındaki maliyet kalemleri, kim(ler) ya da hangi kurum(lar) tarafından hangi oran(lar)da karşılanmalıdır?

İmar uygulamasındaki olası tüm maliyet kalemlerinin yüklenicileri, ülke uzmanlarıyla yapılan derinlemesine görüşmelerde tartışılarak sonuçlar Çizelge 4.157’de verilmiştir.

Çizelge 4.157 İU’da maliyetin karşılanması derinlemesine görüşme sonuçları

Olası Maliyet Kalemleri	1*	2*	3*	4*	5*
Derinlemesine görüşmeler sonucunda imar uygulamasına dâhil edilen maliyetler					
Yerel altyapı hizmetlerinin inşası	-	M: %33 B: %33 DA: %33	M: %70 D: %30	DA	B
Yerel nitelikteki donatı alanları edinimi	-	M: %33 B: %33 DA: %33	M	DA	M: %50 DA: %50
Yerel nitelikteki donatı alanları inşası	-	-	DA, D ve M	DA	B
Derinlemesine görüşmeler sonucunda imar uygulaması haricinde bırakılan maliyetler					
Uygulamanın yönetsel maliyeti	DA	-	D, B ve M	DA	M: %20 DA: %80
GHA’nın inşası	-	-	-	-	D
KHA’nın edinimi	DA	-	-	-	DA
KHA’nın inşası	-	-	-	-	D
Sosyal konut alanlarının edinimi	DA	-	DA, D ve M	-	B: %40 D: %60
Sosyal konut alanlarının inşası	-	-	DA, D ve M	-	D
Yerel nitelikteki donatı alanları inşası	-	-	DA, D ve M	DA	B
Genel nitelikteki donatı alanları edinimi	-	-	-	-	D
Genel nitelikteki donatı alanları inşası	-	-	-	-	D

1*: Köktürk [191], 2*: Salalı ve Gökçe [194], 3*: Türk [190], 4*: Yomralıoğlu 193*, 5*: Yalprı [192].
DA: Değer Artışı; M: Malikler; D: Devlet; B: Belediye

Ülke uzmanları tarafından belirtilen maliyet kalemlerinin karşılanma yöntemleri ve oranları incelendiğinde bir görüş birliğinin olmadığı anlaşılmaktadır. Ancak, imar uygulamasına dâhil edilen maliyetlerin karşılanmasında genellikle maliklerin ve uygulamada ortaya çıkan değer artışının ön plana çıktığı söylenebilir.

Değer esaslı imar uygulamasında ortaya çıkan değer artışına özgülenmiş kesinti yapılarak yerel altyapı hizmetlerinin inşaa, yerel nitelikteki donatı alanları edinim ve inşaa maliyetlerinin karşılanması benimsenmiştir. Buna ek olarak altyapı katılım bedellerinin de uygulama finansmanına aktararak yerel altyapı hizmet alanlarının inşaa masraflarının karşılanmasında kullanılması benimsenmiştir. Uygulamanın yönetim, genel nitelikteki donatı alanlarının edinim, genel nitelikteki donatı alanlarının inşaa, sosyal konut alanlarının edinim ve sosyal konut alanlarının inşaa maliyetlerinin ise kamunun değer artışından olan değer kazanım paylarıyla karşılanması benimsenmiştir.

Bu yaklaşım, ülke uzmanlarınca maliyet kalemlerinin karşılanması konusunda verilen cevaplarla da kısmen uyumludur. İmar uygulaması harici bırakılan maliyet kalemleri, bazı ülke uzmanlarının tercihinine uyumlu olarak kamu tarafından (belediye, devlet), bazı ülke uzmanlarının tercih ettiği üzere de değer artışı -kamunun değer artışından olan değer kazanım payları- kullanılarak gerçekleştirilecektir. Örneğin; derinlemesine görüşmelerde sosyal konut alanlarının edinim maliyetlerinin, imar uygulaması harici bırakılması benimsenmiştir. Buna ek olarak, ülke uzmanlarınca sosyal konut alanlarının alanların edinim maliyetlerinin, belediyelerce değer artışı kullanılarak karşılanması [191], sırasıyla değer artışı, devlet ve malikler tarafından karşılanması [190], belediye ve devlet tarafından karşılanması [192] önerilmiştir. Bu kapsamda benimsenen yaklaşım, çoğu ülke uzmanınca verilen cevapları kapsamaktadır. Ülke uzmanlarının çoğu tarafından sosyal konut alanlarının ediniminin kamunun (devlet ve belediye) yükümlüğünde olduğu benimsendiğinden kamunun değer artışından olan değer kazanım payları, bu alanların ediniminde kullanılacaktır. Böylelikle bu alanların maliyetleri hem kamu tarafından hem de düzenleme ile ortaya çıkan değer artışı kullanılarak karşılanacağından ülke uzmanlarınca benimsenen önerilerinin çoğu sağlanmaktadır.

İmar uygulamasıyla ortaya çıkan değer artışı, hangi amaç ya da amaçlarla kullanılmalıdır?

Modelde değer esaslı imar uygulamasında ortaya çıkan değer artışının temel olarak uygulamadaki maliyetlerin karşılanmasında kullanılması derinlemesine görüşme maddelerinde tartışılarak kararlaştırılmıştır. Düzenleme sebebiyle yüksek değer artışının oluşması ve değer artışının yüksek bir maddi karşılığa denk gelmesi durumunda; belirlenen tüm maliyet kalemlerinin karşılanmasında herhangi bir sorun bulunmamaktadır. Ancak düzenleme sebebiyle ortaya çıkan değer artışının maddi karşılığının az olması ya da maliyetin tamamını karşılayamayacak olması durumunda, maliyet kalemleri arasında önceliklerinin belirlenmesi gerekmektedir. Bu kapsamda, derinlemesine görüşmelerde ülke uzmanlarına ortaya çıkan değer artışının hangi işlemlerin gerçekleştirilmesinde kullanılması gerektiği sorularak işlemler arasında bir sıralama yapılması istenmiştir.

Ülke uzmanlarınca verilen cevaplar Çizelge 4.158’de verilmiştir.

Çizelge 4.158 İU’da değer artışının kullanımı derinlemesine görüşme sonuçları

Değer artışının kullanılacağı işlem	1*	2*	3*	4*	5*	Σ
Derinlemesine görüşmeler sonucunda imar uygulamasına dâhil edilen işlemler						
Yerel altyapı hizmetlerinin inşası	1	1	1	1	2	5
Yerel nitelikteki donatı alanlarının edinimi	-	2	1	1	3	4
Yerel nitelikteki donatı alanlarının inşası	-	-	2	2	-	2
Derinlemesine görüşmeler sonucunda imar uygulaması harici bırakılan işlemler						
Genel hizmet alanlarının edinimi	2	4	-	-	5	3
Kamusal hizmet alanlarının edinimi	3	3	-	-	6	3
Yönetimsel masrafların karşılanması		-	-	2	1	2
Sosyal konut alanlarının edinimi	3	-	3	-	-	2
Belediye işlemlerine kaynak aktarımı	3	5	-	-	-	2
Genel nitelikteki donatı alanlarının edinimi	-	-	-	-	4	1
Sosyal konut alanlarının inşası	-	-	4	-	-	1
Diğer projelere kaynak aktarımı	3	-	-	-	-	1
Belediye tarafından arsa olarak stoklanması	4	-	-	-	-	1
Genel hizmet alanlarının inşası	-	-	-	-	-	0
Kamusal hizmet alanlarının inşası	-	-	-	-	-	0
Genel nitelikteki donatı alanlarının inşası	-	-	-	-	-	0
1*: Köktürk [191], 2*: Salalı ve Gökçe 194, 3*: Türk [190], 4*: Yomralıoğlu [193], 5*: Yalpır [192].						
Not: işlemlere karşılık gelen rakamlar işlemin tercih edildiğini ve önceliğini göstermektedir. “Σ” sütunu işlemin kaç ülke uzmanınca tercih edildiğini ifade etmektedir.						

Ülke uzmanlarınca verilen cevaplar incelendiğinde imar uygulamasına dâhil edilen işlemlerde önceliklerin sırasıyla yerel altyapı hizmetlerinin inşası, yerel nitelikteki donatı alanlarının edinimi ve inşası olduğu ortaya çıkmaktadır. Buna ek olarak, imar uygulaması harici işlemlerde önceliklerin sırasıyla; hizmet alanlarının edinimi, yönetimsel masrafların karşılanması, sosyal konut alanlarının edinimi ve belediye işlemlerine kaynak aktarımı, genel nitelikteki donatı alanlarının edinimi, sosyal konut alanlarının inşası ve artan değer belediye tarafından arsa stoku olarak saklanmasıdır. Genel hizmet alanlarının, kamusal hizmet alanlarının ve genel nitelikteki donatı alanlarının inşası ise hiçbir ülke uzmanı tarafından tercih edilmediğinden sıralamada yer almamıştır.

Çizelge 4.158’den anlaşılacağı üzere bazı uzmanlarca donatı alanlarında genel ve kamusal hizmet alanları tanımlaması tercih edilmekteyken diğer uzmanlarca donatı alanlarının genel ve yerel niteliklerine göre ayrılması benimsenmiştir. Bu sebeple de sıralamada benzer nitelikte olan alanların önceliklerinin belirlenmesinde ülke uzmanlarının tanımlama tercihlerine dayanan değişiklikler ortaya çıkmıştır. Değerlendirme aşamasında bu türdeki benzer alanlar (yerel nitelikteki donatı alanları - genel hizmet alanları ve genel nitelikteki donatı alanları - kamusal hizmet alanları gibi) beraber değerlendirilmiştir.

Sonuç olarak değer esaslı imar uygulamasına dâhil edilen ve düzenleme sebebiyle ortaya çıkan değer artışına özgülenmiş kesintiyle gerçekleştirilecek işlemlerin öncelikleri; (1)

yerel altyapı hizmetlerinin inşası, (2) yerel nitelikteki donatı alanlarının edinimi ve (3) yerel nitelikteki donatı alanlarının inşası olarak benimsenmiştir. Buna ek olarak kamunun değer artışından olan değer kazanım payları ile karşılanacak işlemlerde öncelik sıralamasının; (1) genel nitelikteki donatı alanlarının edinimi, (2) yönetsel masrafların karşılanması, (3) sosyal konut alanlarının edinimi olması benimsenmiştir. Değer artışının, bu alanların gerçekleştirilmesinden fazla olması durumunda ise kalan miktarın maliklerin değer kazanımı olarak ele alınması benimsenmiştir. Böylelikle değer kazanımında önceliğin kamuda olması benimsenmiştir. Son olarak değer artışının uygulamada kullanımına yönelik benimsenen önceliklendirmenin tüzede açıkça ifade edilerek yönetmelikle düzenlenmesi gerekmektedir.

Değerlendirme

Ülke uzmanlarıyla yapılan derinlemesine görüşmelerde; imar uygulamasında değer esası ile maliyet karşılama ve değer kazanım araçlarının tanımlanmasına ilişkin olası yaklaşımlar tartışılmıştır. Derinlemesine görüşmeler sonucunda belirlenen değer esaslı imar uygulaması yaklaşımına ait teknik detaylar özet olarak Çizelge 4.159’da verilmiştir.

Çizelge 4.159 Değer esaslı imar uygulaması yaklaşımı

Değer esaslı imar uygulaması yaklaşımı	
Kullanılan değer	Rayiç -piyasa- değerleri
Değerleme aşaması	Düzenleme öncesi -katılım- ve düzenleme sonrası -tahsis-
Değer tespiti	Uzun vadede kurulacak değerleme kurulları; kısa vadede ise SPK lisanslı değerleme şirketleri ve uzmanları tarafından
Değerleme kapsamı	Kısmi örneklemede tekil değerleme -değerleme hizmetinin satın alınması- ve uygulayıcı idarelerce tüm taşınmazların değerlerinin bu değerlerle tespiti
Katılım değerinin değerlendirme günü	Uygulama kararının alındığı tarih
Katılım değerinin değerlendirme yöntemi	Değerleme şirketi: yöntem belirtilmemiştir. Belediye: Karşılaştırma yöntemi
Katılım değerine etki eden ölçütler	Mevcut yapılaşma durumu haricinde değere etkisi olan tüm ölçütler
Tahsis değerinin değerlendirme günü	Parselasyon planının onay tarihi
Tahsis değerinin değerlendirme yöntemi	Değerleme şirketi: yöntem belirtilmemiştir. Belediye: Karşılaştırma yöntemi
Tahsis değerine etki eden ölçütler	Mevcut yapılaşma durumu haricinde değere etkisi olan tüm ölçütler.
Dağıtımda eşitliğin sağlanması	Rayiç değerlerin esas alındığı denkleştirme uygulaması yapılarak
Eşitliğin sağlanması	Para ödemesi ve tahsis alanının azaltımı/artırımı
Maliyet karşılama	Toprak ve değer kesintisi
Maliyetin karşılama kapsamı	(1) yerel altyapı hizmetlerinin inşası, (2) yerel nitelikteki donatı alanlarının edinimi ve (3) yerel nitelikteki donatı alanlarının inşası
Değer kazanımı kapsamı	(1) genel nitelikteki donatı alanlarının edinimi, (2) yönetsel masrafların karşılanması, (3) sosyal konut alanlarının edinimi, (4) Maliklerin tahsis alanlarının artırımı

Bu bölüm içeriğinde imar uygulamasında değer esasının, maliyet karşılama ve değer kazanım araçlarının kullanılmasını, tez kapsamında ilgili en iyi uygulamaların ülkemize uyarlanmasını ve politika belgelerinde belirtilen hedeflerin gerçekleştirilmesini sağlayan değer esaslı imar uygulaması modeli üretilmiştir.

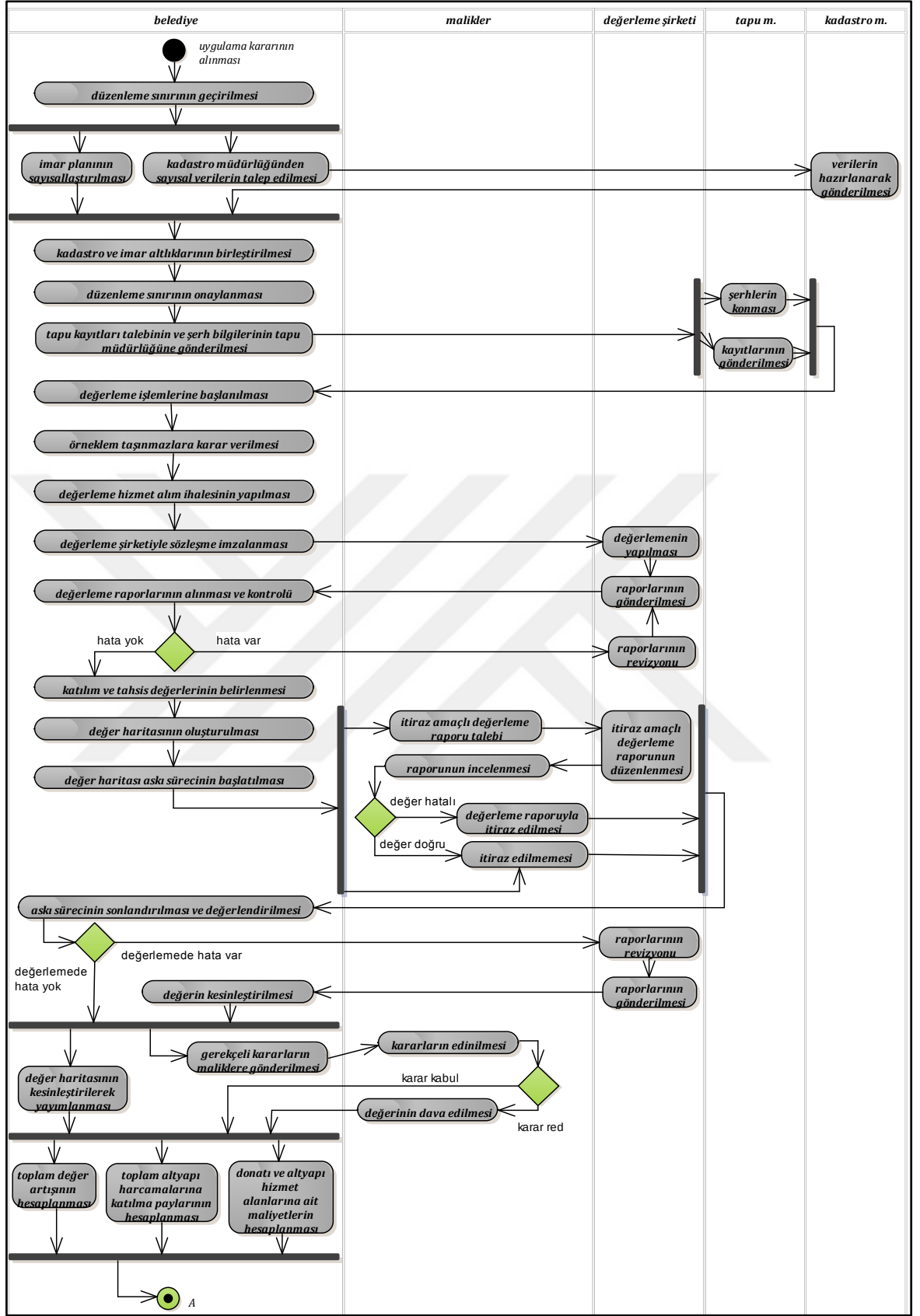
4.5.2 Değer Esaslı İmar Uygulaması Modeli

Derinlemesine görüşmeler sonucunda belirlenen değer esaslı imar uygulaması yaklaşımı, mevcut uygulama süreciyle bütünleştirilerek işlem adımlarını gösteren uygulama modeli oluşturulmuştur.

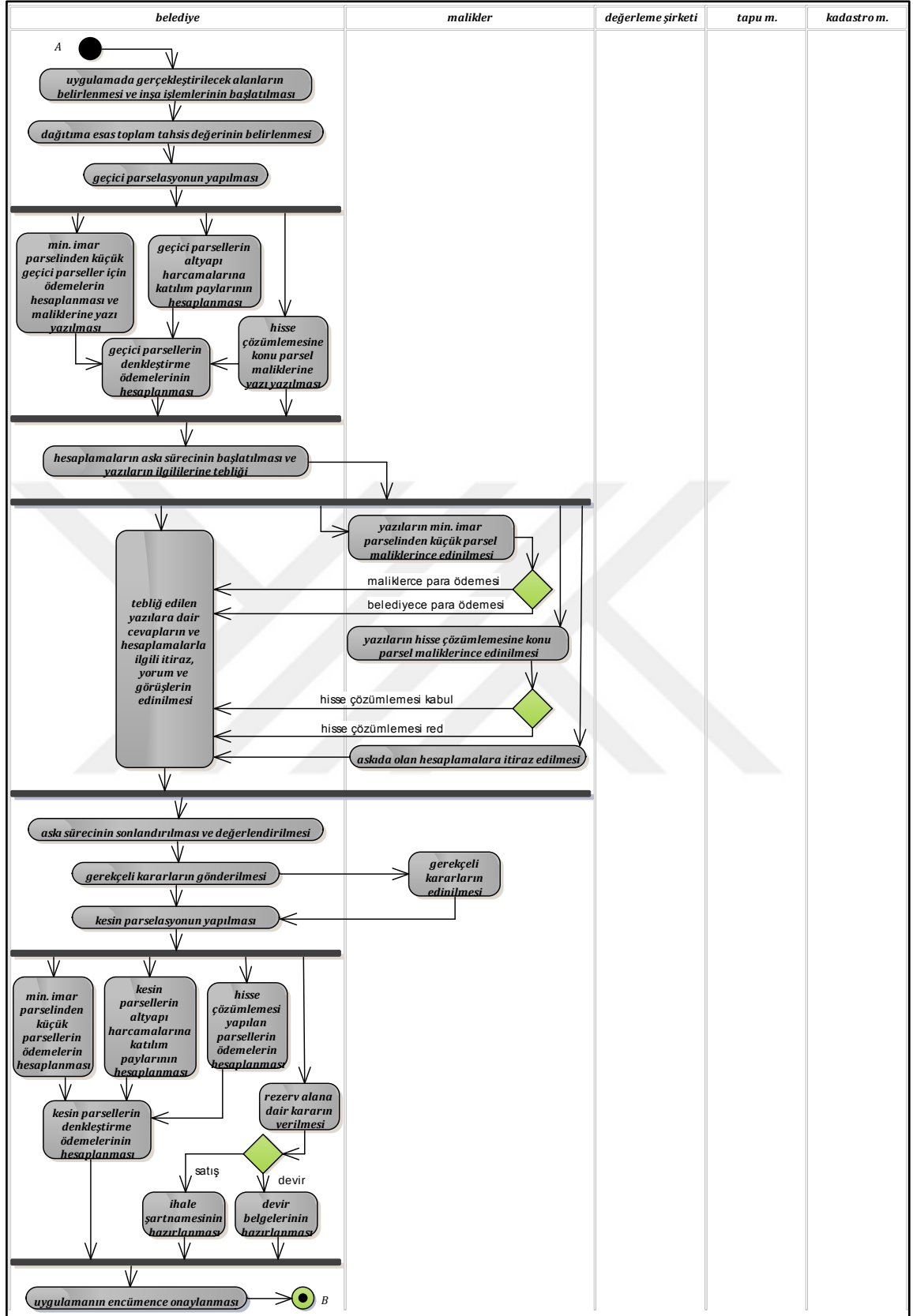
Modelin gösterimde, sistem içerisindeki eylemlerin akışını gösteren UML etkinlik diyagramları kullanılmıştır. Modele ait UML etkinlik diyagramında; (1) belediye - uygulama yürütücüsü ya da uygulayıcı idare-, (2) malikler, (3) değerlendirme şirketi, (4) tapu müdürlüğü, (5) kadastro müdürlüğü olmak üzere toplam beş aktöre ait işlemler diyagramda aktörlere ayrılan sütunların içerisinde verilmiştir. Buna ek olarak modelin gösteriminde -sürecin bütünlüğünü bozmadan- yalnızca yeni tanımlanan süreçlerde yer alan araçların gösterimine odaklanılmıştır.

Değer esaslı imar uygulaması modeline ait UML etkinlik diyagramının;

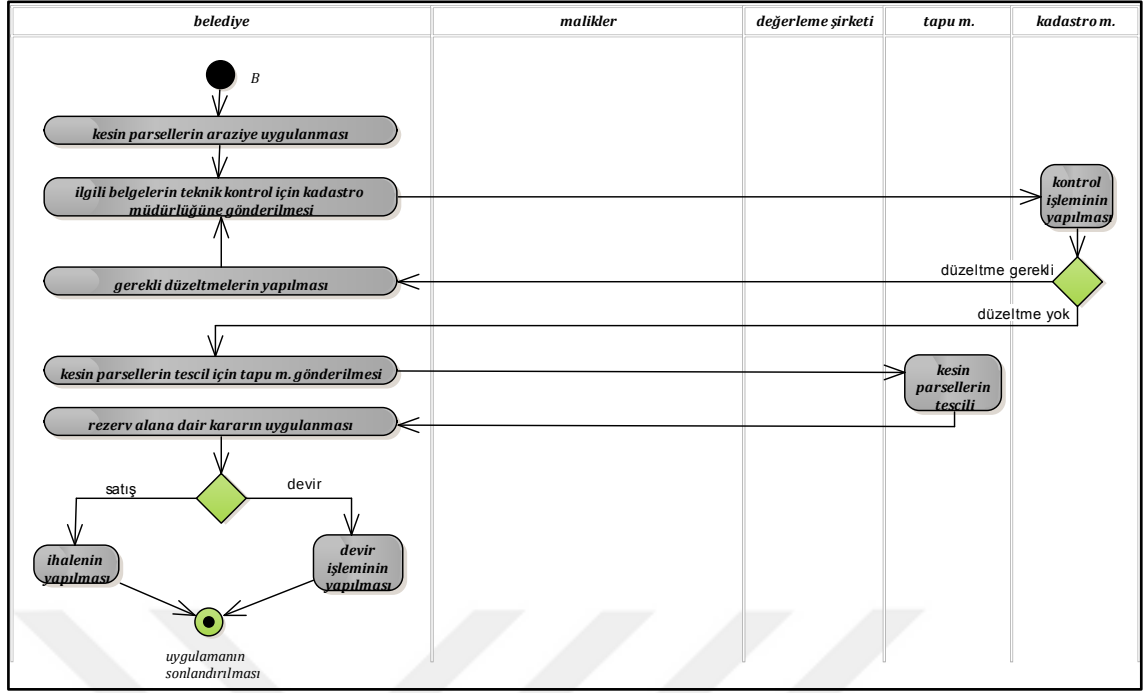
- uygulamanın başlatılmasından değerlendirme işlemlerinin tamamlanmasına kadar olan süreci Şekil 4.7’de;
- değerlendirme işlemlerinin tamamlanmasından kesin parselasyonun tamamlanmasına kadar olan uygulama süreci Şekil 4.8’de
- kesin parselasyonun tamamlanmasından uygulamanın tesciline kadar olan uygulama süreci Şekil 4.9’da verilmiştir.



Şekil 4.7 Değer esaslı imar uygulaması modeli - bölüm 1



Şekil 4.8 Değer esaslı imar uygulaması modeli - bölüm 2



Şekil 4.9 Değer esaslı imar uygulaması modeli - bölüm 3

Tezin bu bölümünde ayrıca değer esaslı imar uygulaması modelinde yer alan işlem adımları detaylandırılmış ancak yalnızca mevcut tüzeğe göre gerçekleştirilen imar uygulamasında yeni eklenen ya da yeniden tanımlanan işlemler esas alınmıştır. Ayrıca gerekli olması durumunda işlem adımı kavramsal bir veri üzerinden örneklendirilerek irdelenmiştir. Bu kapsamda aşağıda uygulamaya ait yeni tanımlanan işlem adımları açıklanmıştır.

- **Örneklem taşınmazlara karar verilmesi**

Tez kapsamında üretilen modelde, düzenleme öncesi ve sonrası olmak üzere taşınmazların iki aşamadaki değerlerinin tespit edilmesi benimsenmiştir. Bu amaçla düzenleme bölgesindeki taşınmazların değer değişimlerini yansıtan taşınmazlardan oluşan kısmi örnekleme tekil değerlendirme yapılması -değerleme hizmetinin satın alınması- ve bu değerler kullanılarak düzenleme bölgesindeki tüm taşınmazların değerlerinin uygulayıcı idareler tarafından tespit edilmesi benimsenmiştir. Bu yaklaşım, düzenlemeye giren taşınmazların katılım ve tahsis değerlerinin tespit edilebilmesi amacıyla uygulayıcı idare tarafından örneklem taşınmazların belirlenmesini gerektirmektedir. Bu sebeple de uygulama öncesi ve uygulama sonrası olmak üzere iki farklı örneklem oluşturulmalıdır. Oluşturulan örneklem taşınmazlar için uygulayıcı idare tarafından değerlendirme hizmeti satın alınmaktadır.

Uygulama öncesi duruma ait örneklem taşınmazların belirlenmesinde, değerin farklılaşmasına sebep olan etmenlerin etkilerinin ifade edilmesini sağlayacak düzenleme sahası içinde ya da yakın çevresinde konumlu taşınmazların seçilmesi gerekmektedir. Bu işlem yapılırken katılım parsellerinin çevresel özelliklerinin, yola cephe durumlarının, mevcut altyapı özelliklerinin ve değere etkisi olduğu tespit edilen diğer tüm etmenlerin dikkate alınması gerekmektedir. Bu işlemin yürütülmesinde sorunlar oluşması durumunda, işlemin doğru bir şekilde yürütülmesi amacıyla çıkarılacak genelgelerin kullanması ya da örneklem taşınmazların değerlendirme şirketleriyle yapılan görüşmeler sonucunda belirlenmesi gibi önlemler de model içinde ifade edilebilir.

Uygulama sonrası durum için örneklem taşınmazların belirlenmesinde, imar planının gerçekleştirilmesi sonucu oluşacak parsellere benzer konumda ve nitelikte, değerin farklılaşmasına sebep olan etmenlerin etkilerinin ifade edilmesini sağlayacak taşınmazların seçilmesi gerekmektedir. Bu işlem yapılırken oluşacak tahsis parsellerinin imar durumlarının, çevresel özelliklerinin, ada içindeki konumlarının, cephe aldıkları yol genişliğinin ve değere etkisi olduğu tespit edilen diğer tüm etmenlerin dikkate alınması gerekmektedir. İmar uygulaması sonucu oluşacak parsellerin yakın çevrede var olan örneklem taşınmazlarla benzer koşullara ve niteliklere sahip olması sebebi ile bu taşınmazlar uygulama ile oluşacak parsellerin tahsis değerlerinin tespiti amacıyla kullanılabilir. Ancak, bölgede örneklem olarak seçilecek parsellerin bulunamaması durumunda geliştirme yaklaşımının ya da maliyet yönteminin kullanılmasını sağlayacak taşınmazlar da örneklem olarak seçilebilir. Bu işlemin yürütülmesinde sorunlar oluşması durumunda, işlemin daha doğru bir şekilde yürütülmesi amacıyla kesin parselasyon işleminden sonra tahsis parsellerinden oluşan bir örneklemde ikinci bir değerlendirme hizmetinin satın alınması ya da örneklemde yer alan taşınmazlar için değerlendirme şirketince hazırlanan değerlendirme raporlarının kesin parselasyon işleminden sonra revize edilmesinin değerlendirme şirketleriyle yapılacak sözleşmelere eklenmesi de modelde düzenlenebilir.

- **Tüm taşınmazların katılım ve tahsis değerlerinin belirlenmesi ve değer haritasının oluşturulması**

Düzenleme bölgesindeki tüm taşınmazların katılım ve tahsis değerlerinin belirlenmesinde uygulayıcı idare tarafından temel olarak karşılaştırma yönteminin kullanılması kararlaştırılmıştır. Bu işlemde değerlendirme şirketlerince hazırlanan değerlendirme raporlarının yönteminin gereksinim duyduğu emsal taşınmazlar olarak kullanılması benimsenmiştir.

Düzenlemeye giren her bir taşınmazın katılım değerinin hesaplanmasında karşılaştırma yöntemi kullanılarak örneklem taşınmazlar ile her bir taşınmazın öz niteliklerini karşılaştırarak ve örneklem taşınmazların satış fiyatlarını kullanarak konu taşınmazın değeri biçilir.

Bu işlemin tamamlanmasından sonra bulunan m² birim değerlerinin, katılım değerleri için kadastral pafta üzerine; tahsis değerleri için imar paftası üzerine işlenerek değer haritasının oluşturulması benimsenmiştir. Böylelikle, maliklerin olası yanlışlıklara itiraz etmesi ve gerekli olması durumunda değerlendirme hizmeti satın alarak değeri sorgulaması mümkün olacaktır. Askı sürecinin değerlendirilmesi sonucunda hatalı bir değer tespit edilmesi durumunda, uygulayıcı idare tarafından doğrudan ya da hizmet alımı yapılan değerlendirme şirketine talep edilerek gerekli düzeltmelerin yapılması ile değer haritası revize edilecektir. Yapılan düzeltmeler sonucunda değer haritası kesinleştirilerek uygulamada ya da talep edilmesi durumunda ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca (örn: vergi dairesi, valilik, vd.) kullanılabilir. Buna ek olarak modelde değerlendirme günü olarak katılım değeri için uygulamanın onay tarihi, tahsis parselleri için ise parselasyon planının onay tarihi esas alınmıştır. Yapılan değerlendirme işlemlerinin günü ise bu tarihlerden farklı modellenmiştir. Bu sebeple de değerlendirme haritalarında belirtilen katılım ve tahsis değerlerinin uygun görülen değer artış oranları kullanılarak değerlendirme günlerine çekilmesi gerekmektedir.

- **Değer haritası askı sürecinde maliklerce yapılan itirazlar**

Üretilen modelde maliklere, (talep etmeleri halinde) değer haritasının askı sürecinde SPK lisanslı değerlendirme uzmanlarınca hazırlanan değerlendirme raporlarını uygulama yürütücüsüne bildirme hakkı tanımlanmıştır. Modelde maliklerin kazanımlarını belirleyen ana ölçüt katılım değeridir. Bu sebeple malikler tarafından uygulayıcı idareye ibraz edilecek değerlendirme raporlarının genellikle katılım değerini içermesi olasıdır. Maliklere tanımlanan bu hak, değer esaslı imar uygulamasında esas alınacak değer, malikler tarafından sorgulanabilir olmasını sağlanacaktır. Böylelikle de uygulamaların değer sebebi ile dava konusu olmasının önlenmesi amaçlanmaktadır. Uygulayıcı idare bakımından da, maliklerce ibraz edilen değerlendirme raporları örneklem kümenin genişletilmesini sağlayacağından değerlendirme işleminin kontrolüne katkıda bulunacaktır. Maliklerce bu kapsamda bildirilen raporların katılım ve tahsis değerlerinin belirlenmesinde doğrudan bağlayıcılığı bulunmamaktadır.

Askı sürecinin sonlanması ile birlikte maliklerden edinilen raporlar incelenerek değerlendirme şirketince ve uygulayıcı idarece yapılan değerlendirme işlemi kontrol edilmektedir. Kontrol işleminde değerlendirme şirketince yapılan değerlendirme ile malikler tarafından ibraz edilen raporların karşılaştırılması sonucunda uyumsuzluk tespit edilmesi durumunda raporlar değerlendirme şirketine gönderilerek inceleme talep edilmektedir. Bu inceleme sonucunda uygulamada kullanılacak değerler kesinleştirilmektedir.

- **Toplam değer artışının hesaplanması**

Toplam katılım değeri, düzenlemeye giren parsellerin tespit edilen katılım değerleri toplanarak bulunmaktadır (4.1).

$$\sum D_k = \sum_{i=1}^n D_{k_i} \quad \begin{array}{l} D_k = \text{katılım değeri} \\ n : \text{düzenlemeye giren parsel sayısı} \end{array} \quad (4.1)$$

Maliklerin tahsis parsellerinin alanları ve konumları uygulamanın bu aşamasında tam olarak belirlenmediğinden toplam tahsis değeri, imar adalarının bireysel inşaata uygun kısımlarının ya da farklı bir ifadeyle kamusal hizmet alanı haricindeki tüm imar parsellerinin (kısıtsız imar parselleri) değerleri toplanarak bulunmaktadır (4.2).

$$\sum D_t = \sum_{j=1}^m D_{tA_j} \quad \begin{array}{l} D_t : \text{tahsis değeri} \\ D_{tA} : \text{imar adalarında kısıtsız imar parseline ayrılan kısmın değeri} \\ m : \text{imar adası sayısı} \end{array} \quad (4.2)$$

Toplam değer artışı ise bu iki değer (4.1 ve 4.2) farkı hesaplanarak bulunmaktadır (4.3).

$$\sum DA = \sum D_t - \sum D_k \quad \begin{array}{l} DA : \text{değer artışı} \\ D_t : \text{tahsis değeri} \\ D_k : \text{katılım değeri} \end{array} \quad (4.3)$$

- **Toplam altyapı harcamalarına katılım paylarının hesaplanması**

Bu işlem adımı altyapı harcamalarına katılım paylarının mevcut tüzede belirtilen esaslara göre uygulama bölgesindeki imar adaları bazında hesaplanarak toplam payın bulunması tasarlanmıştır. Altyapı harcamalarına katılım payları kapsamında payların uygulama sürecinde edinimi haricinde modelde yeni bir işlem tanımlanmamıştır. Ancak, payların uygulamada tahsil edilmesi konusunda başarı ve deneyim sağlaması durumunda; paylarının hesap yönteminin değiştirilmesi, paylarının matrahının genişletilmesi, altyapı kurumlarının uygulamadaki altyapı maliyetlerinin paylaşımına katılmaları, altyapı

kurumlarının program ve bütçelerinin imar programlarıyla uyumlu olması gibi işlemler daha sonra model kapsamına alınabilir.

- **Donatı ve altyapı hizmet alanlarına ait maliyetlerin hesaplanması**

Tez kapsamında üretilen değer esaslı imar uygulaması modelinde, donatı ve altyapı hizmet alanlarının maliyetlerinin (1) edinim ve (2) inşa olmak üzere iki kalemden hesaplanması benimsenmiştir.

Kadastral parsellerin donatı ve altyapı hizmet alanlarına denk gelen kısımlarının ağırlıklı katılım değerleri ortalaması bu alanların edinim maliyetleridir. Bu alanların inşa maliyetlerinin hesaplanmasında Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'in ilgili yıl yayımlanan birim maliyetleri ile ilgili alanların avan projeleri üzerinden hesaplanacak metrajların kullanılması öngörülmüştür. Ayrıca bu alanlara ait maliyetlerin hesaplanmasının yönetmelikle düzenlenerek tüm bölgelerde tekdüze ve gerçekçi olarak belirlenmesi sağlanmalıdır.

- **Uygulamada gerçekleştirilecek alanların belirlenmesi ve inşa işlemlerinin başlatılması**

Düzenleme sebebiyle ortaya çıkan toplam değer artışı uygulamada gerçekleştirilecek alanların maliyetlerinin karşılanmasında temel finans kaynağıdır. Bu kaynak haricinde uygulamada, yerel altyapı hizmetlerinin inşasını finanse etmek üzere altyapı katılım bedelleri ve uygulayıcı idarelerin finansmanları bulunmaktadır. Tüm bu finansman olanaklarının toplamı uygulama finansmanını (4.4) oluşturmaktadır.

$$\sum F_{uyg} = \sum DA + \sum AHKP + F_{ui}$$

F_{uyg} : uygulama finansmanı
 F_{ui} : uygulayıcı idare finansmanı
 $AHKP$: altyapı harcamalarına katılma payı
 DA : değer artışı

(4.4)

Bu finansman yapısı, imar uygulamasında gerçekleştirilecek alanların düzenleme sebebiyle ortaya çıkan değer artışına bağlı olarak değişken olmasını sağlamaktadır. Yüksek değer artışı gerçekleşen projelerde, altyapı ve donatı alanlarının tamamı gerçekleştirilebilir, uygulayıcı idarenin masrafları karşılanabilir ve malikler değer artışından pay alabilir. Ancak, değer artışının tüm bu işlemleri karşılamaması durumunda gene model kapsamında bu alanların gerçekleştirilmesine ilişkin bir önceliklendirme yapılmıştır. Modelde düzenlemeyle ortaya çıkan değer artışı, öncelikle maliyet karşılama

ve sonrasında değer kazanımı amacıyla kullanılmaktadır. Maliyet karşılamada ise önceliklendirme sırasıyla; (1) yerel altyapı hizmetlerinin inşası, (2) yerel nitelikteki donatı alanlarının edinimi ve (3) yerel nitelikteki donatı alanlarının inşası şeklindedir. Değer kazanımında ise önceliklendirme sırasıyla; (1) genel nitelikteki donatı alanlarının edinimi, (2) yönetsel masrafların karşılanması, (3) sosyal konut alanlarının edinimi, (4) maliklerin tahsis alanlarının artırımı -maliklerin değer kazanımı- şeklindedir.

Bu aşamada altyapı harcamalarına katılım payları, uygulamadaki değer artışı ve uygulayıcı idarenin finansmanları ile elde edilen toplam uygulama finansmanının, belirtilen bu maliyet kalemlerinden hangilerinin gerçekleştirilmesini karşılayacağı tespit edilmektedir. Buna ek olarak uygulayıcı idare finansmanı haricinde gerekli düzenlemelerin yapılması durumunda bu adım içerisinde düşük faizli kredi olanakları, bir teşvik sistemi ya da Belediyeler İmar Uygulamaları Yardım Yönetmeliği kapsamında imar uygulaması fonu ve altyapı kurumlarının maddi katkısı gibi farklı finansman olanakları tanımlanabilir. Bu işlemin tamamlanmasıyla uygulamada gerçekleştirilecek alanlar tespit edilerek inşa işlemleri başlatılmaktadır.

- **Dağıtıma esas toplam tahsis değerinin belirlenmesi**

Dağıtıma esas toplam tahsis değeri (4.5); toplam katılım değeri (4.1) ile maliklerin değer kazanım payları (4.6) toplanarak bulunmaktadır.

$$\sum D'_t = \sum D_k + \sum DK_m \quad \begin{array}{l} D'_t : \text{dağıtıma esas tahsis değeri} \\ D_k : \text{katılım değeri} \\ DK_m : \text{maliklerin değer kazanım payı} \end{array} \quad (4.5)$$

Formülde yer alan toplam katılım değeri (4.1) tüm katılım parsellerinin değerleri toplamını ifade etmektedir. Maliklerin değer kazanım payı ise uygulama finansmanından (4.4) maliyet karşılama ve değer kazanımı kapsamındaki işlemlerin maliyetleri karşıladıktan sonra maliklere dağıtılacak değer artış payını ifade etmektedir. Uygulama finansmanının tamamının maliyet karşılama ve değer kazanımı amacıyla kullanılması durumunda değer kazanımı yalnızca kamu tarafından sağlanmaktadır. Bu durumda maliklerin değer kazanımı olmayacaktır. Ancak uygulama finansmanının maliyet karşılama ve değer kazanımı kapsamındaki tüm işlemlerin maliyetlerinden yüksek olması durumunda aradaki fark maliklere değer kazanım payı olarak maliklere dağıtılacaktır (4.6).

$$\sum DK_m = \sum F_{uyg} - \sum M_{uyg} \quad \begin{array}{l} DK_m : \text{maliklerin değer kazanım payı} \\ F_{uyg} : \text{uygulama finansmanı} \\ M_{uyg} : \text{uygulama maliyeti} \end{array} \quad (4.6)$$

Yukarıda verilen formülde (4.6); uygulama finansmanının ve uygulama maliyetini oluşturan maliyet karşılama ve değer kazanımı kapsamındaki tüm maliyetlerin açık olarak ifade edilmesi sonucunda aşağıdaki formül elde edilmektedir (4.7).

$$\sum DK_m = \{ \sum DA + \sum F_{ui} + \sum AHKP \} - \{ M_{yai} + M_{yndae} + M_{yndai} + M_{gndae} + M_{skae} + M_{ym} \}$$

DK_m : maliklerin değer kazanım payı
 DA : değer artışı
 F_{ui} : uygulayıcı idare finansmanı
 $AHKP$: altyapı harcamalarına katılma payı
 M_{yai} : yerel altyapı hizmetleri inşaa maliyeti
 M_{yndae} : yerel nitelikteki donatı alanları edinim maliyeti
 M_{yndai} : yerel nitelikteki donatı alanları inşaa maliyeti
 M_{gndae} : genel nitelikteki donatı alanları edinim maliyeti
 M_{skae} : sosyal konut alanları edinim maliyeti
 M_{ym} : yönetsel masraflar

(4.7)

Böylelikle toplam tahsis değerinin maliklerin değer kazanım payları ile toplanmasıyla bulunan dağıtıma esas toplam tahsis değeri, maliklerin uygulama başlangıcındaki katılım değerleri haricinde değer kazanım payını da içermektedir.

• Geçici parselasyonun yapılması

Geçici parselasyonun gerçekleştirilmesi için öncelikle maliklerin tahsis alanlarının hesaplanması gerekmektedir. Değer esaslı imar uygulamasında tahsis alanlarının hesaplanmasında dağıtım oranlarının kullanılması benimsenmiştir. Bu yöntemde her bir parselin katılım değerlerinin toplam katılım değerine olan oranı hesaplanarak her bir parselin dağıtım oranı bulunmaktadır. Bu oran, dağıtıma esas tahsis değeri ile çarpılarak her bir parsel için tahsis değeri hesaplanır. Uygulama bölgesindeki parsel dağıtım oranı (4.8) ile bir parsel için tahsis değeri (4.9) aşağıdaki formüllerle hesaplanır.

$$DO_{p_i} = \frac{D_{k_i}}{\sum D_k} \quad \begin{array}{l} DO_p : \text{parsel dağıtım oranı} \\ D_k : \text{katılım değeri} \end{array} \quad (4.8)$$

$$D_{t_i} = DO_{p_i} * \sum D'_t \quad \begin{array}{l} D_t : \text{tahsis değeri} \\ D'_t : \text{dağıtıma esas tahsis değeri} \end{array} \quad (4.9)$$

Tahsis değeri uygulamanın dağıtım oranı hesaplanarak da bulunabilir. Bu yöntemde dağıtıma esas toplam tahsis değerinin, toplam katılım değerine bölünmesi ile

uygulamanın dağıtım oranı bulunur. Bu oranın maliklerin katılım değerleri ile çarpılmasıyla da tahsis değerleri hesaplanır. Bu oran aynı zamanda maliklerin değer kazanım oranını da göstermektedir. Uygulamanın dağıtım oranı (4.10) ile hesaplanan tahsis değeri (4.11) aşağıdaki formüllerle bulunur:

$$DO_{uyg} = \frac{\sum D'_t}{\sum D_k} \quad \begin{array}{l} DO_{uyg} : \text{uygulama dağıtım oranı} \\ D'_t : \text{dağıtıma esas tahsis değeri} \\ D_k : \text{katılım değeri} \end{array} \quad (4.10)$$

$$D_{t_i} = DO_{uyg} * D_{k_i} \quad D_t : \text{tahsis değeri} \quad (4.11)$$

Her iki orana göre hesaplanan tahsis değerleri (4.9 ve 4.11) her zaman birbirine eşittir.

Tahsis değerinin imar adasında ilgili malike dağıtımın yapılacağı yerin arsa m² birim değerine bölünmesi ile de tahsis alanı hesaplanmaktadır. Katılım parsellerinin konumları ve imar planında belirtilen yapılandırma koşulları göz önünde bulundurularak mevcut tüzede belirtilen tasarım kurallarına uygun olarak maliklerin geçici parselleri oluşturulmaktadır.

- **Minimum imar parsellerinden küçük parsellerin durumu ve ilgili hesaplamalar**

Tez kapsamında üretilen değer esaslı imar uygulaması modeli minimum imar parselinden küçük parseller için bir çözüm seçeneği içermektedir. Modelde asgari boyutlardan küçük parsel maliklerine para ödemesi yapılarak parselin satın alınması ya da maliklerden para ödemesi alınarak parselin asgari boyutlara ulaştırılması tanımlanmıştır. Buna ek olarak bu kararın maliklerce alınması amacıyla geçici parselasyonun tamamlanmasından sonra minimum imar parselinden küçük geçici parseller için ödemelerin hesaplanması ve ilgili maliklere tebliğ edilmek üzere yazıların hazırlanması tanımlanmıştır. Yazıların tebliğ edinilmesi ile maliklerin; (1) para ödemesi yapma ya da (2) para ödemesi alma seçeneklerinden birini seçmeleri gerekmektedir.

Birinci seçenekte minimum imar parselinden küçük geçici parseller için ödemelerin hesaplanmasında geçici parselin konumlandığı adada parselin asgari boyutlara ulaştırılması için gerekli olan toprak miktarı hesaplanarak değere dönüştürülür. Bu değer ile parselin dağıtıma esas tahsis değeri arasındaki farkın malik tarafından ödenmesi durumunda parsel asgari boyutlara ulaşmış olacaktır. Uygulayıcı idare tarafından edinilen bu değer, alana -rezerv alan- dönüştürülebileceği gibi denkleştirme ödemelerinde ya da

diğer maliklerin asgari parsel boyutlarına ulaştırılması gibi diğer işlemlerde de kullanılabilecektir.

İkinci seçenek olan para ödemesi alma seçeneğinde, minimum imar parselinden küçük geçici parseli sahip malikin dağıtımına esas tahsis değerinin uygulayıcı idare tarafından ödemesi gerçekleştirilir. Bu değer uygulayıcı idare tarafından ödenmesi ile ilgili malik uygulamadan çıkarılacaktır. Uygulayıcı idare tarafından edinilen bu alan, uygulama içerisinde değere dönüştürülebileceği gibi denkleştirme ödemelerinde ya da diğer maliklerin asgari boyutlara ulaştırılması gibi seçeneklerde de kullanılabilecektir.

Bu iki seçeneğe ek olarak dağıtımın hisseli olarak da gerçekleştirilmesi mümkündür. Ancak bu durumda uygulayıcı idarenin ve tahsis parselinde hissedar olacak tüm maliklerin hisselendirmeye onay vermesi gerekmektedir. Bu seçenek minimum imar parseli boyutlarının görece yüksek olduğu alanlarda uygulanabilir.

Çizelge 4.160'da A, B, C, D, E ve F maliklerinin yer aldığı kavramsal bir değer esaslı imar uygulaması örneği verilmiştir. Verilen örnekte dağıtımına esas tahsis değeri uygulamada maliyet karşılama ve kamunun değer kazanımı gerçekleştikten sonra 1.766.700 TL olarak hesaplanmıştır. Bu değer kullanılarak da uygulama dağıtım oranı;

$$DO_{\text{uyg}} = \frac{\sum D'_t}{\sum D_k} = \frac{1.766.700}{1.510.000} = 1,17 \text{ olarak bulunur.}$$

Bu değer üzerinden minimum imar parselinden (örnekte 600 m²) küçük parsellerin için yapılan hesaplamalar Çizelge 4.160'da verilmiştir.

Çizelge 4.160 Minimum imar parselinden küçük parsellerde çözüm örneği

Malik	Katılım değeri (TL)	Uygulama dağıtım oranı	Dağıtım esas tahsis değeri (TL)	Tahsis birim değeri (TL/m ²)	Tahsis Alanı (m ²)	min. imar parselinden küçük parsellerin hesaplamaları		
						e < 600 durumu (m ²)	Durum 1* (TL)	Durum 2* (TL)
	a	b=[c]/[a]	c = a*b	d	e=c/d	f=600-e	g=f*d	h=c
A	255.000	1,17	298.350	500	596,70	3,30	1.650	298.350
B	84.000		98.280	450	218,40	381,60	171.720	98.280
C	147.000		171.990	490	351,00	249,00	122.010	171.990
D	30.000		35.100	520	67,50	532,50	276.900	35.100
E	617.500		722.475	480	1.505,16	-	-	-
F	376.500		440.505	540	815,75	-	-	-
Σ	1.510.000		1.766.700		3.554,51			

Durum 1: minimum imar parselinden küçük olan parselin asgari boyutlara ulaştırılması için maliklerce uygulayıcı idareye yapmaları gereken para ödemesi tutarını ifade etmektedir.

Durum 2: minimum imar parselinden küçük olan parselin uygulayıcı idare tarafından satın alınmak üzere maliklere ödenmesi gereken tutarı ifade etmektedir.

Çizelge 4.160’da hesaplanan 1 ve 2 no’lu durumlara ait değerlerin maliklere tebliğ edilmesi ile birlikte maliklerin tercih ettikleri duruma ait işlem gerçekleştirilmektedir. Maliklerin kendilerine tebliğ edilen yazıya askı süresi boyunca cevap vermemesi durumunda ise minimum imar parselinden küçük parsellere ait karar uygulayıcı idare tarafından alınacaktır. Buna ek olarak modelde minimum imar parsellerinden küçük parseller ile ilgili kararların maliklere tebliği öngörülmüş olsa da maliklerin görüşme yapmak üzere davet edilmesi ya da uygulama alanında açılacak irtibat bürosunda detaylı bilgi verilmesi gibi farklı süreçlerin de modelde tanımlanması mümkündür.

- **Hisse çözümlemesi ve ilgili hesaplamalar**

Tez kapsamında üretilen değer esaslı imar uygulamasının dağıtım işlemlerinde hisse çözümlemesi tanımlanarak hisseli parseller için bir çözüm seçeneği oluşturulmuştur. Buna ek olarak bu kararın maliklerce alınması amacıyla uygulamada geçici parselasyonun tamamlanması ile hisse çözümlemesine konu parsel maliklerine tebliğ edilmek üzere yazıların hazırlanması tanımlanmıştır. Yazıların hisse çözümlemesine konu parsel maliklerine tebliğ edilmesiyle maliklerin; (1) hisse çözümlemesini kabul etme ve (2) hisse çözümlemesini reddetme seçeneklerinden birini seçmeleri gerekmektedir. Maliklerin kendilerine tebliğ edilen yazılara askı süresi boyunca cevap vermemesi durumunda ise hisse çözümlemesi kararının uygulayıcı idare tarafından alınması tanımlanmıştır.

Hisse çözümlemesine konu parseller, hisseye düşen dağıtıma esas tahsis alanının minimum imar parselinden küçük ya da büyük olmasına bağlı olarak iki farklı durumda irdelenmiştir.

Hisse çözümlemesine konu parselde hissedarlara denk gelen dağıtıma esas tahsis alanının minimum imar parselinden büyük olması durumunda hisse çözümlemesi sonucunda elde edecekleri parseller geçici parselasyon paftasında özel olarak gösterilir. Maliklerin bu parselleri kabul etmesi durumunda hisse çözümlemesi gerçekleştirilir ve herhangi bir para ödemesi hesaplanmaz.

Hisse çözümlemesine konu parselde, hissedarlara denk gelen dağıtıma esas tahsis alanının minimum imar parselinden küçük olması durumunda ise hisse çözümlemesi kararı ile birlikte maliklerin (1) para ödemesi yapma ya da (2) para ödemesi alma seçeneklerinden birini seçmeleri talep edilmektedir. Bu aşamada asgari boyutlardan küçük parsel hissedarlarına para ödemesi yapılarak parselin satın alınması ya da

hissedarlardan para ödemesi alınarak parselin asgari boyutlara ulaştırılması ile hisse çözümlemesi tamamlanır. Bu kapsamdaki ödemeler denkleştirme uygulamasındaki diğer ödemelerle birlikte dikkate alınır.

Çizelge 4.161’de A, B, C, D, E ve F maliklerinin yer aldığı ve 102 ve 103 no’lu parselin hisseli olarak uygulamaya katıldığı bir kavramsal değer esaslı imar uygulaması örneği verilmiştir. Verilen örnekte dağıtıma esas tahsis değeri uygulamada maliyet karşılama ve kamunun değer kazanımı gerçekleştikten sonra 2.451.875 TL ve dağıtım oranı 1.25 olarak hesaplanmıştır. Bu oran kullanılarak her bir malikin dağıtıma esas tahsis değerleri hesaplanmıştır.

Çizelge 4.161 Hisse çözümlemesi örneği

Parsel no	Katılım alanı (m ²)	Hisse	Malik	Hisseye düşen alan (m ²)	Katılım birim değeri (TL/m ²)	Katılım değeri (TL)	Uygulama Dağıtım oranı	Dağıtıma esas tahsis değeri (TL)
	a	b		c= a*b	d	e=c*d	f=[g]/[e]	g=e*f
101	1.000	Tam	A	1.000	255	255.000	1.25	318.750
102	1.000	3/10	B	300	320	96.000		120.000
		6/10	C	600	330	198.000		247.500
		1/10	D	100	250	25.000		31.250
103	2.400	1/2	E	1.200	375	450.000		562.500
		1/2	F	1.200	375	450.000		562.500
104	1.400	Tam	G	1.400	300	420.000		525.000
Σ	5.800	-	-	-	-	[e]=1.894.000		[g]=2.367.500

Dağıtıma esas tahsis değerleri kullanılarak hesaplanan tahsis alanları ve minimum imar parselinden küçük parsellerde yapılacak hesaplamalar Çizelge 4.162’de verilmiştir.

Çizelge 4.162 Hisse çözümlemesi ödemelerinin hesaplanması

Malik	Dağıtıma esas tahsis değeri (TL)	Tahsis birim değeri (TL/m ²)	Tahsis alanı (m ²)	Min. imar parseli alanı (m ²)	min. imar parselinden küçük parsellerin hesaplamaları		
					i < j durumu (m ²)	Durum 1* (TL)	Durum 2* (TL)
	g	h	i=g/h	j	k=j-i	m=k*h	n=g
A	318.750	550	579,55	500	-	-	-
B	120.000	475	252,63	500	247,37	117.500	120.000
C	247.500	475	521,05	500	-	-	-
D	31.250	475	65,79	500	434,21	206.250	31.250
E	562.500	480	1.171,88	500	-	-	-
F	562.500	480	1.171,88	500	-	-	-
G	525.000	475	1.105,26	500	-	-	-
-	[g]=2.367.500	-	-	-	-	-	-

Durum 1: minimum imar parselinden küçük olan parselin asgari boyutlara ulaştırılması için parsel hissedarının uygulayıcı idareye yapması gereken para ödemesi tutarını ifade etmektedir.

Durum 2: minimum imar parselinden küçük olan parselin uygulayıcı idare tarafından satın alınmak üzere parsel hissedarına ödenmesi gereken tutarı ifade etmektedir.

Çizelge 4.162 incelendiğinde minimum imar parseli boyutunun 500 m² olduğu durumda hisse çözümlemesine konu 103 no'lu parselin E ve F hissedarlarına ve 102 no'lu parselin C hissedarına düşen dağıtım esas tahsis alanının, minimum imar parselinden büyük olması sebebiyle hisse çözümlemesinde herhangi bir sorun bulunmamaktadır. Bu durumda olan hissedarlar için herhangi bir para ödemesi hesaplanmamaktadır.

Buna karşın 102 no'lu parselin B ve D hissedarlarının asgari boyutlarda imar parseline sahip olamayacağı görülmektedir. Bu durumda B ve D hissedarlarının hisse çözümlemesinde ayrıca minimum imar parselinden küçük parsel malikleri gibi (1) para ödemesi yapma ya da (2) para ödemesi alma seçeneklerinden birini seçmeleri gerekmektedir. Hisse çözümlemesi, maliklerin yapacakları seçime bağlı olarak gerçekleştirilmektedir.

Bu adımda her ne kadar hisse çözümlemesi ile ilgili kararların maliklere tebliğ edilen yazılara verilen cevaplarla alınması öngörülmüş olsa da maliklerin görüşme yapmak üzere davet edilmesi ya da uygulama alanında açılacak irtibat bürosunda detaylı bilgi verilmesi gibi farklı süreçlerin de modelde tanımlanması mümkündür.

- **Geçici parsellerin altyapı harcamalarına katılım bedellerini hesaplanması**

Bu işlem adımında geçici parsellerin altyapı harcamalarına katılım paylarının mevcut tüzede belirtilen esaslara göre hesaplanmaktadır.

- **Geçici parsellerin denkleştirme ödemelerinin hesaplanması**

Tez kapsamında oluşturulan değer esaslı imar uygulaması modeli bir denkleştirme uygulamasını içermektedir. Dağıtımda imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsel maliklerine tahsisi esas alınmaktadır. Bu sebeple dağıtım esas tahsis değerleri maliklere imar adalarının şekillerine bağlı olarak gerekenden az ya da fazla dağıtılabilmektedir. Bu durumda denkleştirme ödemeleri ile düzeltme yapılabilir. Buna ek olarak denkleştirme ödemeleri modeldeki tüm ödemelerin toplamı olarak tanımlanmıştır. Böylelikle tek bir ödeme işlemi ile dağıtımdan kaynaklanan ödemelerin, altyapı harcamalarına katılma paylarının, hisseli parseller de dâhil olmak üzere minimum imar parselinden küçük olan tüm parsel ödemelerinin değerlendirilmesi tasarlanmıştır. Bu adımda ayrıca maliklerin görüşlerinin ve özellikle de ödeme güçlerinin dikkate alınması amaçlanmıştır. Bu adım sonucunda bulunan denkleştirme ödemesinin, maliklerin talep etmeleri ve dağıtım esas tahsis alanının olanaklı olması durumunda toprak kesintisi

olarak da alınması mümkündür. Uygulama adımının daha iyi anlaşılması amacıyla kavramsal bir örnek üzerinden geçici parsellerin denkleştirme ödemelerinin hesaplanması gerçekleştirilmiş ve Çizelge 4.163'te örnek uygulamaya ait düzenleme öncesi durum verilmiştir.

Çizelge 4.163 Denkleştirme uygulaması – düzenleme öncesi

Parsel no	Katılım alanı (m ²)	Hisse	Malik	Hiseye düşen alan (m ²)	Katılım Birim değeri (TL/m ²)	Katılım değeri (TL)	Uygulama dağıtım oranı	Dağıtıma esas tahsis değeri (TL)
	a	b		c=a*b	d	e=c*d	f=[g]/[e]	g=e*f
101	3000	Tam	A	3.000	500	1.500.000	1.055	1.582.500,00
		2/4	B	2.000	490	980.000		1.033.900,00
102	4000	1/4	C	1.000	490	490.000		516.950,00
		1/4	D	1.000	490	490.000		516.950,00
103	2300	1/2	E	1.150	600	690.000		727.950,00
		1/2	F	1.150	600	690.000		727.950,00
104	3500	Tam	G	3.500	485	1.697.500		1.790.862,50
105	400	Tam	H	400	475	190.000		200.450,00
106	800	Tam	I	800	490	392.000		413.560,00
107	3600	Tam	K	3.600	520	1.872.000		1.974.960,00
Σ						[e]=8.991.500		[g]=9.486.032,50

Dağıtıma esas tahsis değerlerinin bulunması ile geçici parsellerin konumlandıkları imar adalarının birim değerleri kullanılarak tahsis alanları hesaplanmıştır. Örnek uygulamada minimum imar parseli alanından küçük tahsis alanına sahip hisseli parsel maliklerinin ödemeleri hesaplanarak Çizelge 4.164'de verilmiştir.

Çizelge 4.164 Minimum imar parselinden küçük hisseli parsellerde hesaplamalar

Malik	Dağıtıma esas tahsis değeri (TL)	Tahsis birim değeri (TL/m ²)	Tahsis alanı (m ²)	Min. imar parseli alanı (m ²)	min. imar parselinden küçük parsellerin hesaplamaları		
					i < j durumu (m ²)	Durum 1* (TL)	Durum 2* (TL)
	g=e*f	h	i=g/h	j	k=j-i	m=k*h	n=g
A	1.582.500,00	1.200	1.318,75	500	-	-	-
B	1.033.900,00	1.100	939,91	500	-	-	-
C	516.950,00	1.100	469,95	500	30,05	33.050	516.950
D	516.950,00	1.100	469,95	500	30,05	33.050	516.950
E	727.950,00	1.300	559,96	500	-	-	-
F	727.950,00	1.300	559,96	500	-	-	-
G	1.790.862,50	1.250	1.432,69	500	-	-	-
H	200.450,00	1.250	160,36	500	339,64	424.550	200.450
I	413.560,00	1.100	375,96	500	124,04	136.440	413.560
K	1.974.960,00	1.300	1.519,20	500	-	-	-
	[g]=9.486.032,50		7.806,70				

Durum 1: minimum imar parselinden küçük olan parselin asgari boyutlara ulaştırılması için parsel hissedarının uygulayıcı idareye yapması gereken para ödemesi tutarını ifade etmektedir.

Durum 2: minimum imar parselinden küçük olan parselin uygulayıcı idare tarafından satın alınmak üzere parsel hissedarına ödenmesi gereken tutarı ifade etmektedir.

Çizelge 4.164 incelendiğinde minimum imar parseli boyutunun 500 m² olması durumunda hisse çözümlemesine konu 102 no'lu parselin B ve 103 no'lu parsel E ve F hissedarlarına düşen dağıtıma esas tahsis alanının minimum imar parselinden büyük olması sebebiyle hisse çözümlemesinde herhangi bir sorun bulunmamaktadır. Bu durumda B, E ve F hissedarı için hisse çözümlemesi kapsamında herhangi bir para ödemesi hesaplanmamaktadır. Buna karşın hisse çözümlemesine konu 102 no'lu parselin C ve D hissedarlarının, 105 no'lu parselin maliki olan H'nin ve 106 no'lu parselin maliki olan I'nın asgari boyutlarda imar parseline sahip olamayacağı görülmektedir. Bu durumda C ve D hissedarları ile H ve I maliklerinin (1) para ödemesi yapma ya da (2) para ödemesi alma seçeneklerinden birini seçmeleri gerekmektedir.

Verilen örnekte C ve D hissedarlarının para ödemesi yapma ve H ve I maliklerinin ödemesi alma seçeneklerini seçtikleri varsayılarak ilgili hesaplamalar Çizelge 4.165'te verilmiştir.

Çizelge 4.165 Denkleştirme uygulaması hesaplamaları

Malik	Tahsis alanı (m ²)	Dağıtılan alan (m ²)	Denkleştirme kapsamındaki ödemeler			Toplam denkleştirme ödemesi (TL)
			Dağıtım kaynaklı ödemeler (TL)	Altyapı harcamaları katılım payı (TL)	Min. imar parselinden küçük parsellerin ödemeleri (TL)	
i	o		$p = (o-i)*h$	$r \leq g*0,02$	$s = m \text{ ya da } n$	$t = p+r+s$
A	1.318,75	1.320	1.500,00	31.650,00	0	(+) 33.150,00
B	939,91	940	100,00	20.678,00	0	(+) 20.778,00
C	469,95	500	-	10.339,00	(+) 33.050,00	(+) 43.389,00
D	469,95	500	-	10.339,00	(+) 33.050,00	(+) 43.389,00
E	559,96	560	50,00	14.559,00	0	(+) 14.609,00
F	559,96	560	50,00	14.559,00	0	(+) 14.609,00
G	1.432,69	1.440	9.137,50	35.817,25	0	(+) 44.954,75
H	160,36	0	-	4.009,00	(-) 200.450,00	(-) 196.441,00
I	375,96	0	-	8.271,20	(-) 413.560,00	(-) 405.288,80
K	1.519,20	1.520	1.040,00	39.499,20	0	(+) 40.539,20
Σ	7.806,70	7.340	11.877,50	189.720,65	(-) 547.910,00	(-) 346.311,85

(-) ile belirtilen değerler uygulayıcı idare tarafından maliklere ve (+) ile belirtilen değerler maliklerce uygulayıcı idareye ödenmesi gereken tutarları ifade etmektedir.

Çizelge 4.165'te verilen örnek incelendiğinde, C ve D hissedarlarının her birinin 43.389,00 TL denkleştirme ödemesi yaparak 500 m² büyüklüğünde bağımsız mülkiyette bir parseli sahip olabildikleri görülmektedir. Buna ek olarak H malikinin 196.441,00 TL ve I malikinin 405.228,80 TL denkleştirme ödemesi olarak uygulamadan ayrılabilirdikleri görülmektedir.

Bu hesaplara ek olarak denkleştirme uygulaması dağıtımdan kaynaklanan ödemeleri de içermektedir. Çizelge 4.165'te maliklerin dağıtımdaki tercihleri ve imar adalarının şekli

gibi sebeplerle “i” sütununda verilen “tahsis alanı” değerleri, “o” sütununda verilen “dağıtılan alan” değerlerinden farklıdır. Verilen örnekte; A malikinin dağıtımına esas tahsis alanı 1.318,75 m² iken dağıtımda 1.320 m²; B malikinin dağıtımına esas tahsis alanı 939,91 m² iken dağıtımda 940 m²; E ve F maliklerinin dağıtımına esas alanları 559,96 m² iken dağıtımda 560 m²; G malikinin dağıtımına esas tahsis alanı 1432,69 m² iken dağıtımda 1.440 m² ve K malikinin dağıtımına esas alanı 1.519,20 m² iken dağıtımda 1.520 m² büyüklüğünde parsel aldıkları anlaşılmaktadır. Bu aşamada maliklerin tercihleri göz önünde bulundurularak dağıtım alanının ve denkleştirme ödemesinin değiştirilmesi de mümkündür. Örneğin 1.582.500,00 TL dağıtımına esas tahsis değeri ve 33.150,00 TL denkleştirme ödemesi hesaplanan A malikine, dağıtımda 1.292,375 m² büyüklükte bir parsel verilmesi durumunda malikin denkleştirme ödemesi 0 TL’ye düşecektir. Bu durumda A maliki için denkleştirme ödemesi dağıtımına esas tahsis alanının 1.318,75 m² den 1.292,375 m²’ye düşürülmesiyle yalnızca toprak kesintisi olarak edinilecektir. Böylelikle de yapılan denkleştirme uygulaması ile tahsis parsellerinin alanları konusunda maliklerin görüşlerinin, özellikle de ödeme güçlerinin dikkate alınması ve dağıtım işlemlerinin mevcut uygulamalara görece daha esnek gerçekleştirilmesi olanaklı olacaktır.

Geçici parsellerin denkleştirme ödemelerinin hesaplanmasının tamamlanmasıyla tüm hesaplar ve maliklere tahsis edilmesi planlanan geçici parseller ayrıntılı olarak askı sürecine alınmaktadır. Böylelikle maliklerin uygulama kesinleşmeden parsellerinin olası konumlarını ve ilgili hesaplamaları inceleyerek itirazlarının, görüş ve önerilerinin edinimi sağlanacaktır.

• Kesin parselasyon ve ilgili hesaplamalar

Bu işlem adımında öncelikle geçici parselasyonun askı sürecinde maliklerden edinilen itiraz, görüş ve öneriler de dikkate alınarak oluşan kesin imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsel maliklerine tahsisi sağlanmalıdır. Ayrıca değerlendirme yapıp kesin parsellerin konumları ve hesaplamalarla ilgili gerekçeli kararlar alınarak maliklere iletilmelidir. Bu kararların alınmasıyla hisse çözümlemesi yapılacak parseller ile minimum imar parselinden küçük parsellerin uygulamadaki durumları netlik kazanır. Bu işlemin tamamlanması sonucunda kesin parselasyon işlemi tamamlanarak kesin parsellere ilişkin hesaplamalar güncellenir. Bu kapsamda hisseli parseller de dâhil olmak üzere minimum imar parselinden küçük olan tüm parsellerin ödemeleri; kesin parsellerin altyapı harcamalarına katılım payları ve malik tercihleri ile

dağıtımdan kaynaklanan ödemeler revize edilerek kesin parsellerin denkleştirme ödemeleri hesaplanır.

- **Rezerv alan kullanımının belirlenmesi, satışı ya da devri**

Tez kapsamında üretilen modelde maliyet karşılama ve değer kazanımında temel yöntemin toprak kesintisi olması benimsenmiştir. Bu sebeple de toprak kesintisi ile üretilen rezerv alanın doğrudan ya da satışıyla elde edilecek değer imar uygulaması kapsamında kullanımı sağlanmaktadır. Oluşturulacak rezerv alanlar uygulamada yerel nitelikteki donatı alanları, genel nitelikteki donatı alanları ve sosyal konut alanları için doğrudan kullanılabilir. Bu kapsamdaki işlemlerde uygulayıcı idare adına tescil edilen alanlar uygulamanın onaylanmasıyla birlikte ilgili kurumlara devredilmektedir. Ancak, uygulamada yerel altyapı hizmetlerinin inşası, yerel nitelikteki donatı alanlarının inşası, yönetsel masrafların karşılanması işlemlerinde rezerv alanın oluşturulması ve uygulama sonunda satılması gerekmektedir. Böylelikle rezerv alanın satışı ile sağlanan fon uygulamada kullanılacaktır.

Rezerv alanın doğrudan kullanımında söz konusu alanlar imar planlarında belirtilen ve bir imar fonksiyonu içerisinde tanımlı olan yerel ya da genel nitelikteki donatı alanları olabilmektedir. Bu tür alanlarda rezerv alan oluşturulmadan da ilgililerine devir gerçekleştirilmektedir. Ancak bir imar fonksiyonuna dâhil olmayan sosyal konut alanları için yer seçimi yapılması gerekmektedir. Bu işlem geçici parselasyon aşamasında tamamlanır. Buna ek olarak uygulamada tanımlı bir işlemin masraflarının karşılanması amacıyla satılmak üzere oluşturulan rezerv alanların yer seçimi de geçici parselasyon aşamasında tamamlanır. Bu işlemde öncelikle maliklerin katılım parselleriyle mümkün mertebe benzer konumda olan geçici tahsis parselleri oluşturularak kalan alanlar rezerv alan olarak belirlenmelidir. Kesin parselasyonun tamamlanmasıyla da doğrudan ilgililerince kullanılacak rezerv alanlar için devir belgeleri ve satılmak üzere oluşturulan rezerv alanlar için satış ihalesi şartnameleri düzenlenir. Uygulamanın onaylamasının, kontrolünün ve tescilinin tamamlanmasıyla da rezerv alanlar için alınan kararlar gerçekleştirilmektedir.

Tez kapsamında üretilen modelde maliyet karşılama ve değer kazanımı haricinde rezerv alanların dağıtımda esnekliğin sağlanması amacıyla kullanımı da tasarlanmıştır. Dağıtım aşamasında maliklerin dağıtım tercihlerinden, hisse çözümlemelerinden ve minimum imar parsellerinden küçük parsellerin dağıtım alanlarının artırımı ya da azaltımı sebebiyle

dağıtım alanlarının değişimi, satılmak üzere oluşturulan rezerv alan içerisinde çözümlenecektir.

Modelde yer alan temel işlemlere ait formüller, aşağıda işlem sırası ile birlikte verilmiştir:

1) Maliklerin katılım değerlerinin hesaplanması

$$\sum D_k = \sum_{i=1}^n D_{k_i} \quad \begin{array}{l} D_k : \text{katılım değeri} \\ n : \text{düzenlemeye giren parsel sayısı} \end{array} \quad (4.1)$$

2) Maliklerin tahsis değerlerinin hesaplanması

$$\sum D_t = \sum_{j=1}^m D_{IA_j} \quad \begin{array}{l} D_t : \text{tahsis değeri} \\ D_{IA} : \text{imar adalarında kısıtsız imar parseline ayrılan kısmın değeri} \\ m : \text{imar adası sayısı} \end{array} \quad (4.2)$$

3) Toplam değer artışının hesaplanması

$$\sum DA = \sum D_t - \sum D_k \quad \begin{array}{l} DA : \text{değer artışı} \\ D_t : \text{tahsis değeri} \\ D_k : \text{katılım değeri} \end{array} \quad (4.3)$$

4) Uygulama finansmanının hesaplanması

$$\sum F_{uyg} = \sum DA + \sum AHKP + F_{ui} \quad \begin{array}{l} F_{uyg} : \text{uygulama finansmanı} \\ F_{ui} : \text{uygulayıcı idare finansmanı} \\ AHKP : \text{altyapı harcamalarına katılma payı} \\ DA : \text{değer artışı} \end{array} \quad (4.4)$$

5) Uygulama maliyetinin hesaplanması

$$\sum M_{uyg} = \{ M_{yai} + M_{ynda} + M_{ynda} + M_{gnda} + M_{skae} + M_{ym} \}$$

M_{uyg} : uygulama maliyeti
 M_{yai} : yerel altyapı hizmetleri inşa maliyeti
 M_{ynda} : yerel nitelikteki donatı alanları edinim maliyeti
 M_{ynda} : yerel nitelikteki donatı alanları inşaa maliyeti
 M_{gnda} : genel nitelikteki donatı alanları edinim maliyeti
 M_{skae} : sosyal konut alanları edinim maliyeti
 M_{ym} : yönetsel masraflar

(4.12)

6) Maliklerin değer kazanım paylarının hesaplanması

$$\sum DK_m = \sum F_{uyg} - \sum M_{uyg} \quad \begin{array}{l} DK_m : \text{maliklerin değer kazanım payı} \\ F_{uyg} : \text{uygulama finansmanı} \\ M_{uyg} : \text{uygulama maliyeti} \end{array} \quad (4.6)$$

7) Dağıtıma esas toplam tahsis değerlerinin hesaplanması

$$\sum D'_t = \sum D_k + \sum DK_m$$

D'_t : dağıtıma esas tahsis değeri
 D_k : katılım değeri
 DK_m : maliklerin değer kazanım payı

(4.5)

8) Maliklerin dağıtıma esas tahsis değerlerinin hesaplanması

1. seçenek: parsel dağıtım oranları ile hesaplama

$$DO_{p_i} = \frac{D_{k_i}}{\sum D_k}$$

DO_p : parsel dağıtım oranı
 D_k : katılım değeri

(4.8)

$$D_{t_i} = DO_{p_i} * \sum D'_t$$

D_t : tahsis değeri
 D'_t : dağıtıma esas tahsis değeri

(4.9)

2. seçenek: uygulama dağıtım oranı ile hesaplama

$$DO_{uyg} = \frac{\sum D'_t}{\sum D_k}$$

DO_{uyg} : uygulama dağıtım oranı
 D'_t : dağıtıma esas tahsis değeri
 D_k : katılım değeri

(4.10)

$$D_{t_i} = DO_{uyg} * D_{k_i}$$

D_t : tahsis değeri

(4.11)

4.5.3 Bölüm Değerlendirmesi

Tez kapsamında üretilen değer esaslı imar uygulaması modelinde, imar uygulamasında değer esasının, maliyet karşılama ve değer kazanım araçlarının kullanılması; en iyi uygulamanın ülkemize uyarlanması ve politika belgelerinde konulan hedeflerin gerçekleştirilmesi amaçlanmıştır.

Tez kapsamında üretilen değer esaslı imar uygulaması modeli, taşınmazlara ait rayiç değerleri esas alarak dağıtım işlemlerinden kaynaklanan eşitsizliklerin çözümüne ilişkin bir denkleştirme uygulamasını içermektedir. Böylelikle düzenlemede hisseli mülkiyetin bağımsız mülkiyete dönüşümü (EİU16), dağıtım sonunda oluşan değer farklarının hesaplanarak tazmin edilmesi (EİU18) ve uygulama gelirlerinin ve masraflarının dağılımında malikler arasında eşitliğin sağlanması (EİU26) mümkün hale gelmektedir. Modelde uygulama öncesinde ve sonrasında taşınmazların değerlerin tespit edilmesi, uygulamada her zaman mülkiyetin değer olarak da devamlılığının sağlanmasını (EİU13) olanaklı kılmaktadır. Üretilen değer esaslı imar uygulaması modelinde bir alan-değer

dönüşümü tanımlanarak dağıtım işlemlerine esneklik sağlanmıştır. Bu dönüşüm kullanılarak tahsis alanının maliklerin talep etmeleri ya da uygulama amaçlarının gerektirmesi durumunda arttırılması ya da azaltılması mümkün olmaktadır. Böylelikle de uygulamaya katılmak istemeyen ya da katıldığı durumda zarar edecek malikler için çözüm seçeneklerinin oluşturulması (EİU14) ve gerekli durumlarda hisseli mülkiyetin bağımsız mülkiyete dönüşümü (EİU16) mümkündür. Bu işlemlerde, rayiç değerın esas alınmasıyla uygulamaya katılmak istemeyen maliklerin taşınmazlarının uygulamada satın alınması ya da hisseli mülkiyete sahip malikler için hisse çözümlemesinin yapılması durumunda maliklerin haklarının korunması sağlanmaktadır. Tasarlanan değer esaslı imar uygulaması modelinde yapılacak kesinti, taşınmazlarda düzenleme sebebiyle meydana gelen değer artışına özgülenerek uygulamanın -daha önce uygulama gören ya da görmeyen- tüm alanlarda gerçekleştirilebilmesi sağlanmıştır. Modelde, uygulama alanının daha önceden uygulama gören alanlarla genişletilmesi ve değer esaslı kesintilerin tanımlanması da imar uygulamasında uygulama alanının ve finansman modelinin daha esnek olmasını (EİU11) sağlamaktadır. Tasarlanan değer esaslı imar uygulaması modelinin finansmanı, düzenleme sebebiyle ortaya çıkan değer artışına özgülenen kesintiler haricinde maliyet karşılama ve değer kazanım araçlarını da içermektedir. Modelde tanımlanan bu araçlarla, düzenleme sebebiyle ortaya çıkan değer artışı tespit edilerek uygulama finansmanına aktarılmaktadır. Böylelikle uygulamanın mümkün mertebe kendini finanse edebilir olması (EİU19), kamunun değer kazanımının sağlanması (EİU20) ve dolaylı olarak da değer esaslı imar uygulamasının kentleşme hızını ve yoğun arsa talebini karşılanabilmesi (EİU3) hedeflenmektedir. Buna ek olarak, modelde tasarlanan maliyet karşılama ve değer kazanım araçları, maliklerin kamu eliyle emek harcamadan zenginleşmesini engellemektedir. Bu da değer esaslı imar uygulaması kapsamında arsa spekülasyonunun azaltmasını ya da engellenmesini (EİU2) ve ortaya çıkan masrafların tüm aktörlere dağıtılmasını (EİU21) sağlamaktadır. Modelde imar uygulamasının finansman yapısının maliyet karşılama ve değer kazanım araçlarıyla güçlendirilmesi ile altyapı tesislerinin inşasının ve maliyetlerinin uygulamaya dâhil edilmesi (EİU6) sağlanmaktadır. Böylelikle de imar uygulaması sonucu oluşan parsellerin altyapısı tamamlandığından inşaata hazır ve kentsel gelişimi sağlayabilecek özelliklere sahip olmaları (EİU35) sağlanmaktadır. Buna ek olarak, özellikle yüksek değer artışının gerçekleştiği uygulamalarda, kamunun değer kazanımı (EİU20), sosyal konut alanlarının üretilmesi (EİU7) ve kamulaştırma ile sağlanan alanların

gerçekleştirilmesi gibi kamunun yükümlülüğünde olan işlemlerin gerçekleştirilmesi sağlanmaktadır.

Model en iyi uygulamaların ülkemize uyarlanması yanı sıra politika belgelerinde konulan hedeflerin gerçekleştirilmesini de sağlamaktadır. Bu kapsamda değer esaslı imar uygulaması modelinin gerçekleştirilmesiyle;

- Kentleşme Şurası Komisyon Raporunda [5] belirtilen, “imar uygulamasında değer esasına geçilmesi” hedefi sağlanmış;
- Kentleşme Şurası Komisyon Raporunda [5] Strateji 1.19.1’de belirtilen, “imar uygulamasında değer esasının kullanılması kapsamında, arazi ve arsa düzenlemeleri bağlamında değer esaslı terk oranlarının belirlenmesi” hedefi sağlanmış;
- Kentleşme Şurası Komisyon Raporunda [5] Strateji 3.1.2’de belirtilen “imar ve parselasyon planlarının farklı gelir gruplarının konut ve kentsel gereksinimlerini karşılayacak şekilde düzenlenmesi” hedefi desteklenmiş;
- Kentleşme Şurası Komisyon Raporunda [5] Strateji 3.3.1’de belirtilen, “arsa ve arazi düzenlemelerinde değer esası yönteminin kullanılabilmesine olanak sağlayacak yasal düzenlemelerin yapılması” hedefi desteklenmiş;
- Kentleşme Şurası Komisyon Raporunda [5] Eylem 3.3.1.3’de belirtilen, “düzenleme ortaklık payının belirlenmesinde alan esası yerine eşdeğerlilik ilkesinin (taşınmaz değerinin) esas alınmasını sağlayacak yasal düzenlemenin yapılması” hedefi desteklenmiş;
- Kentleşme Şurası Komisyon Raporunda [5] Eylem 3.42.6’da belirtilen “kentsel dönüşüm projelerinde gerçekleştirilen arsa düzenleme araçlarında değerlendirme esaslı yöntemin kullanılmasını sağlamak üzere uygulama ve esasların yönetmeliklerle belirleneceği yeni bir yasanın çıkarılması” hedefi desteklenmiş;
- Kentleşme Şurası Komisyon Raporunda [5] Eylem 3.42.6.1’de belirtilen, “kentsel dönüşüm uygulamalarında gerçekleştirilen arsa düzenleme araçlarında değer esasının uygulanmasında projeye katılanların yükümlülük ve getirilerinin tanımlanması için yönetmeliklerin oluşturulması” hedefi desteklenmiş;
- KENTGES [141] Strateji 3.2’de belirtilen, “arsa ve arazi düzenlemesi uygulamalarında, dengeli ve adil dağıtım sağlanmasına özen gösterilmesi ve dönüşüm uygulamaları dâhil olmak üzere yeni uygulamaların geliştirilmesi” hedefi sağlanmış;

- KENTGES [141] Eylem 3.2.1’de belirtilen, “arsa ve arazi düzenlemelerine ilişkin mevzuatın değer esaslı düzenleme yöntemini içerecek şekilde düzenlenmesi” hedefi desteklenmiş;
- KENTGES [141] Eylem 3.2.1’de belirtilen, “düzenleme ortaklık ve kamu ortaklık payı kapsamındaki yerlerin yeniden düzenlenmesi” hedefi sağlanmış;
- KENTGES [141] Eylem 3.2.2’de belirtilen, “dönüşüm uygulamalarında arsa ve arazi düzenleme yöntemlerinin çeşitlendirilmesi, değer esaslı düzenlemeler ile uygulama yapılabilmesi ve imar uygulamalarında eş değerlilik ilkesinin (taşınmaz değerinin) esas alınmasını içeren örnek çalışmaların yapılması” hedefi sağlanmış;
- Onuncu Kalkınma Planı “Kamu Gelirlerinin Kalitesinin Artırılması Programının”, “Yerel Yönetim Öz Gelirlerinin Artırılması” bileşeninde belirtilen, “yerel yönetimlerin öz gelirlerinin artırılması amacıyla imar düzenlemeleri ve kamu hizmetleriyle oluşan değer artışından kamunun daha çok yararlandırılması” hedefi [182] desteklenmiş;
- Onuncu Kalkınma Planının 545’inci maddesinde belirtilen, “yerel yönetimlerin mali imkânlarını güçlendirmek için kentsel rantların değerlendirilmesi ve yerel yönetim öz gelirlerinin artırılması” hedefi [182] desteklenmiş;
- Onuncu Kalkınma Planının 949’uncu maddesinde belirtilen, “imar planları ve revizyonlarıyla ortaya çıkan değer artışlarının nesnel değerlendirme esaslarına göre belirlenmesi ve kamunun bu artıştan öncelikle temel sosyal altyapı ve ortak kullanım alanları oluşturması amacıyla daha çok yararlanması” hedefi [182] kısmen sağlanmış;
- Onuncu Kalkınma Planının 957’inci maddesinde belirtilen, “konut üretiminin gelir gruplarının ihtiyaçlarına göre yönlendirilmesi” hedefi [182] desteklenmiş;
- Onuncu Kalkınma Planının 965’inci maddesinde belirtilen, “dar gelirli başta olmak üzere, halkın temel konut ihtiyacının daha yüksek oranda karşılanması için gerekli önlemlerin alınması, barınma sorununa sağlıklı ve alternatif çözümler geliştirilmesi” hedefi [182] desteklenmiş;
- Onuncu Kalkınma Planının 2014 Yılı Programında Tedbir 372’de, 2015 Yılı Programında Tedbir 395’de ve 2016 Yılı Programında Tedbir 450’de belirtilen, “arsa ve arazi düzenleme yöntemlerinin çeşitlendirilmesi ve değer esaslı düzenlemelerle

uygulama yapılabilmesi için pilot çalışmaların başlatılması” hedefi [183], [184], [185] desteklenmiş;

- Onuncu Kalkınma Planının 2015 Yılı Programında Tedbir 237’de ve 2016 Yılı Programı Tedbir 278’de belirtilen “kentsel planlarda yer alan kamu yatırımlarından faydalanacakların katkıda bulunmasını ve gerçekleşen yatırımlar neticesinde ortaya çıkan değer artışından kamunun pay almasını sağlayacak bir sistemin kurgulanması” hedefi [184], [185] sağlanmış;
- Onuncu Kalkınma Planının 2015 Yılı Programında Tedbir 239’da ve 2016 Yılı Programında Tedbir 276’da belirtilen, “mevcut mevzuat ve uygulamalar gözden geçirilerek yerel yönetimlerin öz gelirlerinin etkinliğinin ve merkezi yönetim gelirleriyle uyumunun artırılmasına ilişkin taslak mevzuat çalışmalarının tamamlanması” hedefi [184], [185] desteklenmiş;
- Onuncu Kalkınma Planının 2015 ve 2016 Yılı Programlarında belirtilen “alt gelir gruplarının konut sorununu çözmek amacıyla uygun yapım ve finansman yöntemlerinin geliştirilmesi ve nüfus artışının hızlı ve konut fiyatlarının yüksek olduğu şehirler başta olmak üzere dar gelir gruplarına yönelik sosyal konut üretiminin desteklenmesi” hedefi [185], [186] kısmen sağlanmış olacaktır.

Değer esaslı imar uygulaması modeli, tez çalışmasının amacına, süresine ve kapsamına ilişkin aşağıda maddeler halinde verilen kabuller ve kısıtlar doğrultusunda geliştirilmiştir:

- Modelde, ülkemize uyarlanması kararlaştırılan en iyi uygulamalar doğrultusunda çoğunlukla finansal boyut üzerine odaklanılmıştır. Ancak ülkemizde imar uygulamasında iyileştirilmesi gereken farklı düzey ve boyutlar altında birçok sorun bulunmaktadır. Değerlendirme çatkısına bağlı olarak tespit edilen sorunlar hakkında yalnızca öneri eylemler geliştirilmiş ve bu eylemlerin tamamı modelleme aşamasında dikkate alınmamıştır. Bu sebeple de üretilen model, imar uygulamasına ait tüm sorunların çözümünü içermemektedir. Temel olarak değer esaslı imar uygulaması ile ilgili en iyi uygulamaların, maliyet karşılama ile değer kazanım araçlarının ve politika belgelerinde konulan hedeflerin ülkemize uyarlanmasına dair bir yaklaşım ortaya koymaktadır. Bu yaklaşımın tez içerisinde geliştirilen öneri eylemlerle ya da farklı en iyi uygulamaların ülkemize uyarlanmasını amaçlayan çalışmalarla geliştirilmesi veya değiştirilmesi mümkündür.

- Modelde yer alan işlemler genel bir kabulle; taşınmazlarda gerçekleşen değer değişimi, ortaya çıkan değer artışı ve uygulama maliyeti gibi parametrelerin olağan değerleri esas alınarak tasarlanmıştır. Ancak uygulamanın gerçekleştirileceği alanlar (kent içi, kent çeperi, vb.) ile bu alanlarda genel ve yerel nitelikteki donatı alanlarının miktarı ve kalitesi, kentsel alan arzı ve talebi gibi etmenlere bağlı olarak bu parametrelerin olağandan farklı gerçekleşmesi mümkündür. Bu sebeple tez kapsamında üretilen değer esaslı imar uygulaması bu parametrelerin farklı etmenlere göre değişen durumlarına (örn: uygulama maliyetinin, değer artışının ve arazi/arsa m² birim fiyatlarının çok yüksek ya da çok düşük olması durumları) göre test edilmeli ve sonuçlar irdelenmelidir. Ancak emek ve veri edinimi bakımında bu çaptaki bir testin yalnızca yetkili kamu kurumları tarafından gerçekleştirilebileceği düşünülmektedir. Bu sebeple model gerçek dünya verileri üzerinden test edilmemiş, taşınmaz değerinin, maliyet karşılama ile değer kazanım araçlarının, birçok en iyi uygulamanın ve politika belgelerinde konulan ilgili hedeflerin ülkemize uyarlanmasına yönelik bir yaklaşım sunulmuştur.
- Modelde yalnızca değer esasının kullanımı üzerinde durularak alan esasının kullanıma ilişkin işlem adımları ifade edilmemiştir. Ancak modelin bu doğrultuda revize edilmesi mümkündür. Bu kapsamda alan esasında maliyet karşılama ve değer kazanımı araçlarının kullanılabilmesi için uygulamaya katılan tüm taşınmazlara değerlendirme yapılarak uygulama sürecinde bir değer-alan dönüşümünün tanımlanması gerekmektedir.
- Model, ülkemizdeki var olan tüzeye göre gerçekleştirilebilir değildir. Daha önceki maddelerde ifade edilen testlerin yapılarak modelin son halinin oluşturulması ve modelin gerçekleştirilebilmesi için imar, arsa ve arazi düzenlemesi, taşınmaz değerlendirme, altyapı ve donatı alanları, planlama, altyapı maliyetleri, belediye gelirleri ve vergi gibi kavramların yasal altlığını oluşturan tüzelerde değişikliklerin yapılması ve gerekli kanun ve yönetmeliklerin oluşturulması gerekmektedir.

BÖLÜM 5

SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Bu tez çalışmasının temel amacı ülkemizde imar uygulaması yönteminin uluslararası imar uygulaması yöntemleri esas alınarak iyileştirilmesidir. Bu amaca ulaşmak üzere tez kapsamında yapılan uygulama, uluslararası ve ulusal olmak üzere iki ayrı aşamada gerçekleştirilmiştir. Tez kapsamında benimsenen bu yaklaşım, uluslararası aşamada imar uygulaması konusunda uluslararası literatürün ve özellikle de başarılı ülke uygulamalarının sistematik olarak değerlendirilmesini ve karşılaştırılmasını; ulusal aşama ise bu analizden elde edilen sonuçların ülkemize uyarlanmasını içermektedir.

Tez çalışması beş bölümden oluşmaktadır. Giriş bölümünde, çalışmanın amacı, kapsamı ve yöntemi belirtilmiştir. Buna ek olarak bölüm içeriğinde çalışmanın kısıtları, oluşturulan hipotezler ve tez çalışmasının bölüm içerikleri verilmiştir.

İkinci bölümde, tez çalışmasının ana konusunu oluşturan imar uygulaması yöntemi hakkında temel bilgiler yer almaktadır. Bölüm içeriğinde uluslararası örnekler üzerinden imar uygulaması yönteminin tanımı ve yöntemin farklılıkları üzerinde durulmuştur. Tez kapsamında yapılan uygulamada imar uygulamasının detaylı olarak incelenmesi sebebiyle tezin teorik kısmında yer alan bu bölüm içerisinde yalnızca ülkelerdeki imar uygulaması çalışmaları ile ülkemizde imar uygulaması yönteminin genel işleyişi hakkında bilgi verilmiştir.

Üçüncü bölümde, değerlendirme ve karşılaştırma kavramları verilerek arazi yönetimi kavramı altında var olan çalışmalar irdelenmiştir. Bu çalışmalarda özellikle arazi idaresi alanında sistematik değerlendirme metodolojisinin oluşumu öne çıkmaktadır. Bu bölümde yapılan irdelemede uluslararası literatürde var olan değerlendirme ve

karşılaştırma çalışmalarında imar uygulaması konusunda sistematik bir değerlendirme metodolojisinin olmadığı belirlenmiştir.

Dördüncü bölüm tez çalışmasının uygulama bölümünü oluşturmaktadır. Tez kapsamında yapılan uygulama, uluslararası ve ulusal olmak üzere iki ayrı aşamada gerçekleştirilmiştir. Bu bölümlendirmenin sebebi, tez çalışmasında imar uygulaması yönteminin uluslararası başarılı ülke uygulamaları esas alınarak iyileştirilmesi yaklaşımıdır. Benimsenen bu yaklaşım, tezin amacına uygun olarak uluslararası aşamada imar uygulaması konusunda uluslararası literatürün ve özellikle de başarılı ülke uygulamalarının kapsamlı olarak değerlendirilmesini ve karşılaştırılmasını; ulusal aşama ise bu analiz sonuçlarının ülkemize uyarlanmasını içermektedir.

Uluslararası aşamada, ülkelerin imar uygulaması yaklaşımlarının sistematik olarak değerlendirmesini ve karşılaştırmasını sağlayan imar uygulaması değerlendirme çatkısı oluşturulmuştur.

Tez kapsamında oluşturulan değerlendirme çatkısı kullanılarak Türkiye, Almanya, Japonya, İspanya ve Finlandiya'nın imar uygulaması yöntemleri sistematik olarak değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme sonucunda ülkelerin imar uygulaması yöntemlerinin performans açıları belirlenmiştir. Bu değerlendirmede imar uygulaması Almanya, Japonya ve İspanya başarılı, Türkiye ve Finlandiya başarısız olarak tespit edilmiştir.

Ulusal aşamada imar uygulaması yönteminin uluslararası aşamada yapılan analizlere bağlı olarak iyileştirilmesi benimsenmiştir. Bu amaçla değerlendirme ve karşılaştırma çalışmaları esas alınarak başarılı ülkelerin başarıya ulaşmadaki araç, yöntem ve süreçleri incelenerek her bir en iyi uygulamanın ülkemizde gerçekleşmesini ya da geliştirilmesini sağlayan öneriler geliştirilmiş ve ülke uzmanlarına yapılan anketler ile değerlendirilmiştir. Öneriler incelendiğinde, imar uygulamasında değer esasının kullanılması, birçok en iyi uygulamanın ülkemize uyarlanmasında ön koşul ya da temel unsur olarak ön plana çıkmaktadır. Bu sebeple; tez kapsamında oluşturulan en iyi uygulamalar, ülkemizde politika belgelerinde benimsenen hedefler ve ulusal literatürde yer alan çalışmalar irdelenerek değer esaslı imar uygulaması yaklaşımı modellenmiştir. Modelleme aşamasında ulusal literatürde öne çıkan ülke uzmanları ile modelin teknik işlemlerinin belirlenmesi amacıyla derinlemesine görüşmeler yapılmıştır. Tez kapsamında üretilen değer esaslı imar uygulaması modeli ile ulusal literatüre katkı

sağlanmış, tez kapsamında geliştirilen birçok en iyi uygulama ülkemize uyarlanmış ve politika belgelerinde belirtilen hedefler desteklenmiştir.

Tez çalışmasının son bölümünü oluşturan beşinci bölümde ise, çalışmanın genel değerlendirmesi yapılarak tez çalışması kapsamında oluşturulan hipotezlerin değerlendirmesi ile tez çalışmasının sonuçları ve bundan sonra yapılacak çalışmalar için öneriler verilmiştir.

5.1 Hipotezlerin Değerlendirilmesi

Bu bölümde tez kapsamında oluşturulan hipotezler irdelenmiştir.

Tez çalışmasının üçüncü bölümünde imar uygulaması kapsamında yapılan literatür araştırmasına göre mevcut çalışmaların genellikle karşılaştırma ve uyarlama amaçlı oldukları anlaşılmaktadır. Buna ek olarak, yapılan değerlendirme ve karşılaştırma çalışmalarında benimsenen ortak bir metodolojinin ve esas alınan ölçütler arasında bir uyumun olmadığı ortaya çıkmaktadır. Uluslararası literatürde imar uygulaması yönteminin değerlendirilmesinde ve karşılaştırılmasında öne çıkan Larsson [12] ve Home [17] tarafından yapılan çalışmalarda herhangi bir ölçüt kullanılmamış; Agrawal [11] tarafından yapılan çalışmada dört düzey altında toplam yirmi ölçüt, Türk tarafından yapılan çalışmada [21] ise on iki temel ölçüt kullanılmıştır. Buna ek olarak bu çalışmalarda ölçütlerin sorgulanmasını sağlayan göstergeler ya birbirinden farklı olarak seçilmiş ya da sorgulama yöntemi ve kapsamı ifade edilmemiştir. Bu bağlamda; hipotez 1: “İmar uygulaması konusunda yapılan karşılaştırma ve değerlendirme çalışmalarında kabul edilen bir metodoloji bulunmamaktadır” kabul edilmiştir.

Tezin üçüncü bölümünde yapılan literatür araştırma sonucunda arazi yönetimi konusunda sistematik bir değerlendirme metodolojisi oluşturmak üzere evrensel bir çaba ve araştırma birlikteliği ortaya çıkmaktadır. Özellikle arazi idaresi konusunda yapılan çalışmaların sonucunda oluşturulan kadastral şablon (www.cadastraltemplate.org) kullanılarak ülke uzmanlarınca otuz dört ülkeye ait altı istatistiksel ve iki tanımlayıcı göstergenin esas alındığı değerlendirmeler yapılmıştır. Bu kapsamda değerlendirme, performans izleme ve karşılaştırma konusunda arazi yönetimi -özellikle de arazi idaresi- uluslararası literatürde yoğun ilgi görmekte iken imar uygulaması çalışmalarının sistematik olarak değerlendirilmesi ve karşılaştırılabilmesi için herhangi bir çalışma bulunmamaktadır. Bu bağlamda; hipotez 2: “arazi yönetimi kavramı altında yürütülen değerlendirme,

performans izleme ve karşılaştırma çalışmalarında imar uygulaması yer almamaktadır.” kabul edilmiştir.

Tez çalışmasının dördüncü bölümünde tez kapsamında oluşturulan değerlendirme çatkısı kullanılarak Türkiye, Almanya, Japonya, İspanya ve Finlandiya imar uygulaması yöntemleri sistematik olarak değerlendirilmiştir. Yapılan değerlendirme çalışmalarında (1) ülke uzmanları ve (2) literatür araştırması olmak üzere iki farklı bilgi kaynağı kullanılmıştır. Ülke uzmanlarınca en iyi uygulamaların ülkemizde sağlanma durumu; 1 (Evet, sağlanıyor), 2 (Kısmen sağlanmakta) ve 3 (Hayır, sağlanmıyor) şeklindeki puanlamalar ile değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme yapılan literatür araştırması ile de desteklenmiştir. Yapılan değerlendirme çalışmalarına ek olarak ülkelerin imar uygulaması yöntemleri, değerlendirme çatkısında yer alan en iyi uygulamalar esas alınarak karşılaştırılmıştır. Değerlendirme ve karşılaştırma çalışmalarının sonucunda ülkelerin imar uygulaması yöntemlerinin performans açıkları belirlenmiştir. Sonuç olarak ülkemizde değerlendirme çatkısında yer alan 44 en iyi uygulamanın hiçbirisi tam olarak sağlanamazken yalnızca 14 en iyi uygulama kısmen sağlanmaktadır. Buna karşın değerlendirme çatkısında yer alan 44 en iyi uygulamanın, Almanya’da 28 tanesi tam olarak ve 6 tanesi kısmen; Japonya’da 29 tanesi tam olarak ve 10 tanesi kısmen ve İspanya’da 29 tanesi tam olarak ve 8 tanesi kısmen sağlanmaktadır. Bu çalışmaların sonucunda tez kapsamında oluşturulan değerlendirme çatkısına göre imar uygulaması Almanya, Japonya ve İspanya’da başarılı, Türkiye ve Finlandiyada başarısız olarak tespit edilmiştir. Bu bağlamda; hipotez 3: “ülkemizde imar uygulamasının uluslararası başarılı uygulamalara kıyasla birçok performans açığı bulunmaktadır.” kabul edilmiştir.

Tez çalışmasının dördüncü bölümünde oluşturulan değerlendirme çatkısının en iyi uygulamalarından biri de imar uygulaması projelerinde kamunun değer kazanımının sağlanması [20] (s. 653 ve s. 665), [26] (s. 200 ve 205), [18] (s. 84 ve 205) gerekliliği (EİU20) olarak belirlenmiştir. En iyi uygulamanın değerlendirilmesinde ülkelerin imar uygulaması kapsamındaki değer kazanım yöntemleri ve oranları (% olarak en az, ortalama ve en fazla) sorgulanmıştır. Bu kapsamda ülkemizde yapılan değerlendirme sonucunda imar uygulamasında değer kazanımının sağlanamadığı ve uygulama ile ortaya çıkan değer artışının tamamının malikler tarafından edinildiği belirtilmiştir. Buna ek olarak ülke uzmanlarınca yapılan değerlendirmede de ilgili en iyi uygulamanın ülkemizde sağlanamadığı ifade edilmiştir. Bu değerlendirmeye ek olarak tez içeriğinde en iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma sonucunda imar uygulaması projelerinde

ortaya çıkan değer artışının, Almanya’da tamamının (% 100), Japonya’da ise büyük bir kısmının (genellikle % 67) kamu tarafından kazanıldığı tespit edilmiştir. Bu bağlamda; hipotez 4: “imar uygulamasının başarılı olarak uygulandığı ülkelerde, kamunun değer kazanımı ülkemizde uygulanan imar uygulamalarına göre daha yüksek düzeyde gerçekleşmektedir.” kabul edilmiştir.

Tez çalışmasının dördüncü bölümünde oluşturulan değerlendirme çatkısının en iyi uygulamalarından biri de imar uygulaması projelerinin finansmanında maliyet karşılama yöntemlerinin kullanılması [25] (s. 1), [13] (s. 54 ve 59), [21] (s. 235 ve 241), [24] (s. 8), [20] (s. 665), [12] (s. 149), [14] (s. 225), [16] (s. 95), [19] (s. 54, 55 ve 63), [23] (s. 326, 328, 329 ve 333), [26] (s. 200 ve 201), [3] (s. 160 ve 161), [11] (s. 313, 315 ve 316) gerekliliği (EİU19) olarak belirlenmiştir. En iyi uygulamanın değerlendirilmesinde ülkelerin imar uygulaması kapsamındaki maliyet karşılama yöntemleri ve oranları (% olarak en az, ortalama ve en fazla) sorgulanmıştır. Değerlendirme çatkısı ile ülkemizde yapılan değerlendirmede imar uygulaması maliyetinin çoğunlukla uygulamayı gerçekleştiren kurum tarafından karşılandığı ve maliyetlerinin karşılanmasında kullanılan tek aracın bedelsiz toprak kesintisi olduğu belirtilmiştir. Buna ek olarak ülke uzmanlarınca yapılan değerlendirmede de ilgili en iyi uygulamanın ülkemizde sağlanamadığı ifade edilmiştir. Bu değerlendirmeye ek olarak tez içeriğinde en iyi uygulama kapsamında yapılan karşılaştırma sonucunda imar uygulamasında maliyetin karşılanmasında, Almanya’da bedelsiz toprak kesintisi, rezerv alan ve değer kazanımı; Japonya’da bedelsiz toprak kesintisi, rezerv alan, kamu destekleri ve maliyet paylaşımı; İspanya’da ise bedelsiz toprak kesintisi, rezerv alan, maliklerden para ödemesi ve imar hakkı kesintisi kullanılırken ülkemizde yalnızca bedelsiz toprak kesintisinin kullanıldığı tespit edilmiştir. Bu bağlamda; hipotez 5: “ülkemizde imar uygulaması, başarılı ülke örneklerine kıyasla maliyetin finanse edebilmesinde yetersiz kalmaktadır.” kabul edilmiştir.

Tez çalışmasının dördüncü bölümünde oluşturulan değerlendirme çatkısında finansal boyut altında imar uygulamalarının kamunun emek ve tasarrufundan çıkarılması amacıyla imar uygulaması kendini finanse edebilir olması (EİU19) ve imar uygulamasında kamunun değer kazanımının sağlanması (EİU20) en iyi uygulama olarak belirlenmiştir. Değerlendirme çatkısı ile ülkemizde yapılan finansal boyut değerlendirmesi sonucunda, ülkemizde imar uygulama projelerinin sürdürülebilir olmadığı ve yoğun kamu finansmanı ile yürütüldüğü ortaya çıkmaktadır. Ayrıca

değerlendirmede ülkemizde maliyet karşılama yöntemlerinin yetersiz olduğu ve değer kazanımı araçların hiç kullanılmadığı da ortaya çıkmaktadır. Ülke uzmanlarınca yapılan değerlendirmede de finansal boyut altında hiçbir en iyi uygulamanın ülkemizde sağlanmadığı -tam ya da kısmen- belirtilmiştir. Buna ek olarak ülkemizde finansal boyut altında en önemli en iyi uygulamaların imar uygulamanın kendini finanse edebilir olması (EİU19) ve imar uygulamasında kamunun değer kazanımının sağlanması (EİU20) olarak tespit edilmiştir. Bu değerlendirmelere ek olarak tez içeriğinde yapılan karşılaştırmada finansal boyut altında yer alan 19 ve 20 no'lu en iyi uygulamaların başarılı ülkelerde sağlanmasına rağmen ülkemizde sağlanamadığı tespit edilmiştir. Bu karşılaştırma sonucunda ilgili en iyi uygulamaların ülkemize uyarlanması amacıyla öneriler geliştirilmiş ve bu öneriler değer esaslı imar uygulamasının modellenmesinde ele alınmıştır.

Bu kapsamda 19 no'lu en iyi uygulamanın (imar uygulaması kendini finanse edebilir olması) ülkemize uyarlanması amacıyla; (1) imar uygulamasının değer esaslı olarak gerçekleştirilmesi, (2) rezerv alan oluşturulması, (3) altyapı kurumlarının maliyet paylaşımına katılmaları, (4) uygulama yürütücüsünün yalnızca, maliyet karşılama yöntemleriyle karşılanamayan masrafları karşılaması ve (5) şehir çapında etkisi ve kullanımı olan alanları içeren projeler için devlet desteği, düşük faizli kredi ve hibe gibi olanaklarının, bir teşvik sistemi ve Belediyeler İmar Uygulamaları Yardım Yönetmeliği kapsamında sağlanması önerilmiştir. Bu öneriler değer esaslı imar uygulamasının modellenmesinde ele alınmış ve imar uygulaması ile ortaya çıkan değer artışının, düzenlemede bir maliyet karşılama yöntemi olarak kullanılarak yerel altyapı hizmetlerinin inşa, yerel nitelikteki donatı alanları edinim ve yerel nitelikteki donatı alanlarının inşa maliyetlerinin düzenlemede ortaya çıkan değer artışına özgülenmiş kesintiyle; uygulamanın yönetim, genel nitelikteki donatı alanlarının edinim, genel nitelikteki donatı alanlarının inşa, sosyal konut alanlarının edinim ve sosyal konut alanlarının inşa maliyetlerinin kamunun değer artışından olan değer kazanım paylarıyla karşılanması benimsenmiştir.

Buna ek olarak 20 no'lu en iyi uygulamanın (imar uygulamasında kamunun değer kazanımının sağlanması) ülkemize uyarlanması amacıyla; (1) proje öncesi ve sonrası parsel değerleri tespit edilerek değer artışının belirlenmesi, (2) değer artışıyla toprak kesintisi arasındaki ilişkinin tanımlanması ve (3) değer esaslı toprak kesintiyle; hizmet alanlarının edinimi, rezerv alan üzerinden uygulama maliyetlerinin karşılanması,

maliklere değer artışının eşit ve adil olarak dağıtılması ve yüksek değer artışı olan projelerde değer kazanımı ve sosyal konut üretimi gibi farklı amaçların gerçekleştirilebilmesi önerilmiştir. Bu öneriler, değer esaslı imar uygulamasının modellenmesinde ele alınarak imar uygulaması ile ortaya çıkan değer artışının, düzenlemede bir maliyet karşılama yöntemi olarak kullanılması benimsenmiştir. Uygulamada maliyetlerden daha yüksek bir değer artışının söz konusu olması durumunda ise değer artışının malikler, belediye (uygulayıcı idare) ve devlet tarafından kazanımı benimsenmiştir. Bu kapsamda, değer kazanımının malikler için tahsis değerlerinin katılım değerlerinden yüksek olmasıyla sağlanması; kamu için ise uygulamada gerçekleştirilmesi öngörülmeyen ancak kamunun yükümlülüğünde olan işlem maliyetlerini karşılanmasıyla sağlanması benimsenmiştir. Bu bağlamda; hipotez 6: “imar uygulamalarının kamunun emek ve tasarrufundan çıkarılması için maliyet karşılama ve değer kazanım araçları kullanılabilir.” kabul edilmiştir.

Tez çalışmasının dördüncü bölümünde oluşturulan değerlendirme çatkısının en iyi uygulamalarından biri de uygulama gelirlerinin ve masraflarının dağılımında malikler arasında eşitliğin sağlanması [25] (s. 7), [21] (s. 237 ve 241), [24] (s. 9), [22] (s. 376), [12] (s. 142, 143, 148 ve 151), [16] (s. 95), [19] (s. 55), [3] (s. 160), [11] (s. 314 ve s. 318) gerekliliği (EİU26) olarak belirlenmiştir. En iyi uygulamanın değerlendirilmesinde ülkelerin imar uygulaması kapsamında eşitliğin sorgulandığı bir sisteme sahip olma durumları ile proje gelirlerinin ve masraflarının nasıl hesaplandığı ve dağıtıldığı incelenmiştir. Değerlendirme çatkısı ile ülkemizde yapılan değerlendirmede imar uygulaması kapsamında eşitliğin yalnızca alansal olarak hesaplandığı ve kontrol edildiği tespit edilmiştir. Buna ek olarak imar uygulaması projelerinde gelirlerin ve masrafları farklı aktörler arasında dağıtılmaması ve projelerin değer boyutu kapsamında herhangi bir işlemin yapılmaması sebebiyle uygulamaya katılan malikler arasında eşitliğin sorgulanamadığı tespit edilmiştir. Buna ek olarak ülke uzmanlarınca yapılan değerlendirme de ilgili en iyi uygulamanın ülkemizde sağlanamadığı ifade edilmiştir. Bu değerlendirmeye ek olarak tez içeriğinde yapılan karşılaştırmada ülkemiz haricinde karşılaştırma konusun tüm ülkelerde dağıtım aşamasında tahsis parsellerin tasarımının ve dağıtımının, değerlendirme işlemlerini de kapsayan bir modelle gerçekleştirildiği ve bu sayede uygulamalarda eşitliğin dağıtım tazminatları ya da denkleştirme ödemeleri ile sağlandığı belirlenmiştir. Ülkemizde imar uygulaması kapsamında kar ve masrafların hesabında ve dağılımında malikler arasında eşitliğin sağlanması (EİU26) için; (1) değer

esaslı uygulamaların gerçekleştirilmesi ve (2) yeni parsellerin tasarım ve dağıtımının, değerlendirme işlemlerini de kapsayan adil bir modelle gerçekleştirilmesi önerilmiştir. Bu öneriler modelleme çalışmasında ele alınarak değer esaslı imar uygulamasında dağıtımdan kaynaklanan eşitsizliklerin, para ödemesini ve tahsis alanının artırımını ya da azaltımını içeren bir denkleştirme uygulaması ile çözümlenmesi benimsenmiştir. Bu bağlamda; hipotez 7: “İmar uygulamasının değer esaslı gerçekleştirilmesiyle ülkemizde dağıtım aşamasında karşılaşılan eşitsizlikler çözümlenebilir.” kabul edilmiştir.

Bu bölüm içerisinde tez kapsamında oluşturulan hipotezlerin değerlendirilmesi sonucunda tüm hipotezler kabul edilmiştir. Bir sonraki bölümde tez çalışmasının sonuçları verilmiştir.

5.2 Tez Çalışmasının Sonuçları

Tez çalışması ile elde edilen sonuçlar aşağıda özetlenmiştir.

İmar uygulaması kapsamında yapılan literatür araştırması sonucunda imar uygulamasının uluslararası literatürde tanımlanan en ideal durumunu yansıtan kırk dört en iyi uygulama tanımlanmıştır. Ayrıca her bir en iyi uygulamanın başarısının ölçülebilmesi için sorulması gereken sorular ya da incelenmesi gereken verileri belirten göstergeler oluşturulmuştur. En iyi uygulamalar ile göstergeleri daha sonra kapsamlarına ve kurumsal, teknik sorumluklarına göre değerlendirme boyutlarına ve düzeylerine gruplandırılarak değerlendirme çatkısı oluşturulmuştur. Oluşturulan değerlendirme çatkısı uluslararası literatürde ülkelerin imar uygulaması yaklaşımlarının sistematik olarak değerlendirmesini ve karşılaştırmasını sağlayan ilk metodolojidir.

Tez kapsamında oluşturulan değerlendirme çatkısı [124], imar uygulaması konusunda uluslararası çaba ve birlikteliğin sağlanması amacıyla bir web site (www.landreadjustment.org) üzerinden yayımlanarak online bir değerlendirme platformu oluşturulmuştur.

Değerlendirme çatkısı kullanılarak Türkiye, Almanya, Japonya, İspanya ve Finlandiya'nın imar uygulaması yöntemleri 44 en iyi uygulama kapsamında değerlendirilmiş ve karşılaştırılmıştır. Böylelikle her bir ülkenin değerlendirme çatkısında tanımlanan ideal imar uygulaması ile arasındaki farklar yani performans açıkları tespit edilmiştir.

Değerlendirme ve karşılaştırma çalışmalarının sonucunda ülkemizde değerlendirme çatkısında yer alan 44 en iyi uygulamadan hiçbiri tam olarak sağlanamazken yalnızca 14 tanesi kısmen sağlanmaktadır. Buna ek olarak 30 en iyi uygulama ise ülkemizde sağlanamamaktadır. Buna karşın değerlendirme çatkısında yer alan 44 en iyi uygulamanın, Almanya'da 28 tanesi tam olarak ve 6 tanesi ise kısmen; Japonya'da 29 tanesi tam olarak ve 10 tanesi ise kısmen; İspanya'da 29 tanesi tam olarak ve 8 tanesi ise kısmen ve Finlandiya'da 12 tanesi tam olarak ve 13 tanesi kısmen sağlanmaktadır. Bu çalışmaların sonucunda değerlendirme çatkısına göre imar uygulaması Almanya, Japonya ve İspanya'da başarılı, Türkiye ve Finlandiya'da başarısız olarak tespit edilmiştir. Bu bulgu uluslararası imar uygulaması literatürü ile de uyumludur.

İmar uygulaması değerlendirmesi sonucunda Almanya'da 3, 5, 6, 7, 27, 29, 30, 33, 40 ve 44 no'lu; Japonya'da 33, 34, 40 ve 44 no'lu; İspanya'da 20, 23, 27, 39, 40, 42 ve 44 no'lu; Finlandiya'da 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 11, 22, 23, 27, 33, 34, 39 ve 44 no'lu en iyi uygulamaların sağlanmadığı tespit edilmiştir. Bu ülkelerde imar uygulaması konusunda yapılacak bir iyileştirme çalışmasında öncelikle bu en iyi uygulamaların geliştirilmesi gerekmektedir. Ancak ülkelerin değerlendirme çatkısında belirtilen en iyi uygulamaları farklı araç ve yöntemlerle de sağlanması mümkündür. Örneğin değerlendirme çatkısında imar uygulaması ile sosyal konut üretimi sağlanması (EİU7) bir en iyi uygulama olarak tanımlanmıştır. Ancak, ülkelerin sosyal konut üretiminde farklı araçlarla başarıya ulaşmaları durumunda, o ülke örneğinde en iyi uygulamanın sağlanması gerekmemektedir. Bu sebeple de ülkelerin imar uygulaması yaklaşımlarını iyileştirme amacıyla yapılacak çalışmalarında ülkeye özgü koşulların da ayrıca incelenmesi gerekmektedir.

Değerlendirme ve karşılaştırma çalışmaları ile ülkelerin başarıya ulaşmadaki araç, yöntem ve süreçleri incelenerek ülkemizde imar uygulaması yaklaşımın iyileştirilmesi amacıyla 44 en iyi uygulama kapsamında toplam 106 öneri geliştirilmiştir.

Öneriler incelendiğinde imar uygulamasında değer esasının kullanılması birçok en iyi uygulamanın ülkemize uyarlanmasında ve önerilen eylemlerin hayata geçirilmesinde ön koşul ya da temel unsur olarak ön plana çıkmaktadır. Bu sebeple tez kapsamında imar uygulamasında taşınmaz değerlerinin kullanıma yönelik teknik detaylar ile işlem adımlarını içeren bir uygulama modelinin oluşturulması kararlaştırılmıştır. Modelin oluşturulmasına ilişkin yeterli teknik detayın bulunmaması ve modelde yer alan teknik işlemlerin tartışılması amacıyla ulusal literatürde değer esaslı imar uygulaması

konusunda öne çıkan araştırmacılarla derinlemesine görüşmeler yapılmıştır. Bu görüşmelerin sonucunda imar uygulamasında değer esasının, maliyet karşılama ve değer kazanım araçlarının modellenmesine ilişkin teknik kararlar alınmıştır. Bu kararlar tez içeriğinde Bölüm 4.5.1’de ve özet olarak Çizelge 4.159’da verilmiştir.

Derinlemesine görüşmeler sonucunda alınan kararlara ait işlem adımlarının oluşturulmasıyla değer esaslı imar uygulaması modeli, tez çalışmasının amacına, süresine ve kapsamına ilişkin tez içeriğinde Bölüm 4.5.3’te verilen kabul ve kısıtlar doğrultusunda geliştirilmiştir. Modele ait işlem adımlarının gösterimde UML etkinlik diyagramları kullanılarak Şekil 4.7, 4.8 ve 4.9’da verilmiştir.

Tez kapsamında üretilen değer esaslı imar uygulaması modeliyle 44 en iyi uygulamanın 14’ü (2, 3, 6, 7, 11, 13, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 26 ve 35 no’lu en iyi uygulamalar) ülkemize uyarlanmıştır. En iyi uygulamaların uyarlanması amacıyla modelde tanımlanan araç, yöntem ve süreçler tez içeriğinde Bölüm 4.5.3’te detaylı olarak irdelenmiştir.

Oluşturulan değer esaslı imar uygulaması modeli, en iyi uygulamaların ülkemize uyarlanmasının yanı sıra politika belgelerinde konulan ilgili hedeflerin gerçekleştirilmesini ya da desteklenmesini de sağlamaktadır. Bu hedefler tez içeriğinde Bölüm 4.5.3’te detaylı olarak verilmiştir.

5.3 Öneriler

Bu tez kapsamında ülkelerin imar uygulaması yaklaşımlarının sistematik olarak değerlendirmesini ve karşılaştırmasını sağlayacak metodoloji -imar uygulaması değerlendirme çatkısı- uluslararası literatür esas alınarak oluşturulmuştur. Bundan sonraki çalışmalarda çatkının farklı ülkelere uygulanması sonucunda elde edilecek deneyim ve geri bildirimler kullanılarak en iyi uygulamaların ve göstergelerin değiştirilmesi ya da güncellenmesi ile değerlendirme çatkısı revize edilebilir.

Değerlendirme çatkısı özellikle Hollanda, Sırbistan, Güney Kıbrıs ve PILaR kapsamındaki ülkeler gibi imar uygulamasının yeni bir toprak düzenleme aracı olarak uygulanmaya çalışıldığı ya da revize edildiği ülkelerde değerlendirme yapmak üzere kullanılabilir.

Tez kapsamında oluşturulan web sitesi -www.landreadjustment.org-, imar uygulaması konusunda gerçekleştirilen uluslararası değerlendirme ve karşılaştırma çalışmaları ile

lkeler bazında spesifik analizlerin yayımlandığı ve bu kapsamda araştırma birliğinin sağlandığı bir uluslararası platform haline getirilebilir.

Son olarak çalışmada yer alan ülkelerin imar uygulaması yöntemlerinin incelenmesinde, tez kapsamında geliştirilen önerilerin değerlendirilmesinde ve değer esaslı imar uygulamasına ait teknik işlemlerin tanımlanmasında ülkelerde imar uygulaması konusunda öne çıkan araştırmacıların görüşleri alınmış; ancak bu çalışmalara araştırmacıların katılımı yüksek oranda sağlanamamıştır. Bu sebeple bundan sonraki çalışmalarda imar uygulaması yöntemlerinin değerlendirilmesi ve değer esaslı imar uygulamasının tartışılması gibi başlıklar altında çalışma grupları oluşturularak ülke uzmanlarının ortak görüş üretmesi sağlanabilir.

Tez kapsamında üretilen modelde yer alan işlemler birtakım kabullere ve kısıtlamalara bağlı olarak üretilmiştir (Bölüm 4.5.3). Bundan sonra yapılacak çalışmalarda bu kabullerin ve kısıtların ortadan kaldırılmasına yönelik çalışmalar yapılabilir.

KAYNAKLAR

-
- [1] UN-Habitat, IIRR ve GLTN, (2012). Handling Land, Innovative Tools for Land Governance and Secure Tenure, UN-Habitat, UNON, Publishing Services Section, Nairobi.
 - [2] Demir, K. ve Çabuk, S., (2010). “Türkiye’de Metropolitan Kentlerin Nüfus Gelişimi”, Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 28: 193-215.
 - [3] 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.
 - [4] Archer, R.W., (1994). “Urban Land Consolidation for Metropolitan Jakarta Expansion 1990–2010”, Habitat International, 18(4): 37–52.
 - [5] Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, (2009). Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Kentleşme Şurâsı 2009 Komisyon Raporları, http://www.kentges.gov.tr/dosyalar/sura_raporlari/komisyon_raporlari.pdf, 3 Mayıs 2015.
 - [6] George, H., (1920). Progress and Poverty: An Inquiry into the Cause of Industrial Depressions and of Increase of Want With Increase of Wealth, The Remedy, Garden City, NY: Doubleday, Page & Co., New York.
 - [7] Walters, L.C., (2012). Are Property-Related Taxes Effective Value Capture Instruments?; Derleyen: Ingram, G.K. ve Yu-Hung, H., (2012). Value Capture and Land Policies, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge.
 - [8] Iacono, M., Levinson, D., Zhao, Z. J., ve Lari, A. (2009). Value Capture for Transportation Finance: Report to the Minnesota Legislature, Center for Transportation Studies, University of Minnesota.
 - [9] Lichfield, N. ve Connellan, O., (2000). Land Value Taxation for the Benefit of the Community: A Review of the Current Situation in the European Union, Lincoln Institute of Land Policy Working Paper, https://www.lincolninst.edu/pubs/dl/98_LichfieldConnellan00c.pdf, 3 Mayıs 2015.
 - [10] Munoz-Gielen, D., (2012). “Urban Governance, Property Rights, Land Readjustment and Public Value Capturing”, European Urban and Regional Studies, 21(1): 60-78.
 - [11] Agrawal, P., (1999). “Urban Land Consolidation: a Review of Policy and Procedures in Indonesia and Other Asian Countries”, GeoJournal 49(3): 311-322.

- [12] Larsson, G., (1997). "Land Readjustment: a Tool for Urban Development", *Habitat International*, 21(2): 141-152.
- [13] Sorensen, A., (2000). "Conflict, Consensus or Consent: Implications of Japanese Land Readjustment Practice for Developing Countries", *Habitat International*, 24(1): 51-73.
- [14] Sorensen, A., (2000). "Land Readjustment and Metropolitan Growth: An Examination of Suburban Land Development and Urban Sprawl in the Tokyo Metropolitan Area", *Progress in Planning*, 53(4): 217-330.
- [15] Karki, T., (2004). "Implementation Experiences of Land Pooling Projects in Kathmandu Valley", *Habitat International*, 28(1): 67-88.
- [16] Lin, T., (2005). "Land Assembly in a Fragmented Land Market through Land Readjustment", *Land Use Policy*, 22(2): 95-102.
- [17] Home, R., (2007). "Land Readjustment as a Method of Development Land Assembly: A Comparative Overview", *Town Planning Review*, 78(4): 459-483.
- [18] Li, L. ve Li, X., (2007). "Land Readjustment: An Innovative Urban Experiment in China", *Urban Studies*, 44(1): 81-98.
- [19] Türk, Ş.Ş., (2007). "An Analysis on the Efficient Applicability of the Land Readjustment (LR) Method in Turkey", *Habitat International*, 31(1): 53-64.
- [20] Krabben, E.V.D., ve Needham, B., (2008). "Land Readjustment for Value Capturing: a New Planning Tool for Urban Redevelopment", *Town Planning Review*, 79: 651-672.
- [21] Türk, Ş.Ş., (2008). "An Examination for Efficient Applicability of the Land Readjustment Method at the International Context", *Journal of Planning Literature*, 22(3): 229-242.
- [22] Çete, M., (2010). "Turkish Land Readjustment: Good Practice in Urban Development", *Journal of Urban Planning and Development*, 136(4): 373-380.
- [23] Türk, Ş.Ş. ve Korthals Altes, W.K., (2010). "How Suitable Is LR for Renewal of Inner City Areas? An Analysis for Turkey", *Cities*, 27(5): 326-336.
- [24] Türk, Ş.Ş. ve Korthals Altes, W.K., (2010). "Potential Application of Land Readjustment Method in Urban Renewal: Analysis for Turkey", *Journal of Urban Planning and Development*, 137(1): 7-19.
- [25] Mathur, S., (2012). "Self-Financing Urbanization: Insights from the Use of Town Planning Schemes in Ahmadabad, India", *Cities*, 31: 308-316.
- [26] Mathur, S., (2013). "Use of Land Pooling and Reconstitution for Urban Development: Experiences from Gujarat, India", *Habitat International*, 38: 199-206.
- [27] Yomralioğlu, T., (1993). *A Nominal Asset Value-Based Approach For Land Readjustment And Its Implementation Using Geographical Information Systems, Doktora Tezi, Newcastle Üniversitesi, Newcastle.*
- [28] Yomralioğlu, T., (1992). "Arsa ve Arazi Düzenlemesi için Yeni bir Uygulama Şekli", *Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayın Organı*, 73: 30-43, Ankara.

- [29] Yomralıoğlu, T., (1997). “Eşdeğer İlkesine Dayalı Arsa ve Arazi Düzenleme Modeli”, Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, JEFOD, 1: 139-152, Trabzon.
- [30] Yıldız, F., Özkan, G., Yalpir, Ş., Yıldırım, H., Gökmen, A. ve Öztaş, M., (2008). “Alan Düzenleme Ana Uygulama Esaslarının Belirlenmesinde Değer Eşitliğini Esas Alan Modellerin Uygulanması Üzerine Bir Araştırma”, HKM Jeodezi, Jeinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 2(99): 5-14.
- [31] Akçeşme, H., (2006). İmar Planlarının Uygulanmasında ve Kentsel Rantın Kamuya Aktarılmasında Kullanılan Araçlar - 18. Madde Uygulaması, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- [32] Konursay, S. Y., (2004). Land Readjustment Process In Urban Design: Project Management Approach, Yüksek Lisans Tezi, Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü, İzmir.
- [33] İspir, G., (2006). İmar Uygulamalarında Değer Farklılıkları ve Dağıtım İlişkileri, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- [34] Türk, Ş.Ş., (2002). Türkiye’de İmar Planı Uygulamalarında Yeni Bir Sistem Yaklaşımı, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [35] Munoz-Gielen, D., (2010). Capturing Value Increase in Urban Redevelopment: A Study of How the Economic Value Increase in Urban Redevelopment Can Be Used To Finance the Necessary Public Infrastructure and Other Facilities, Doktora Tezi, Radboud Üniversitesi, Nijmegen, Hollanda.
- [36] Munoz-Gielen, D., (2008). “Public Value Capturing and the Financing of Public Infrastructure in England, Valencia and the Netherlands”, The 2nd International Seminar on Planning, Law, and Property Rights, 14-15 Şubat 2008, Varşova.
- [37] Munoz-Gielen, D. ve Taşan-Kök, T., (2010). “Flexibility in Planning and the Consequences for Public-value Capturing in UK, Spain and the Netherlands”, European Planning Studies, 18(7): 1-27.
- [38] Munoz-Gielen, D. ve Altes, W.K.K., (2007). Lessons From Valencia Separating Infrastructure Provision from Land Ownership, Town Planning Review, 78(1): 61-80.
- [39] Krabben, E.V.D. ve Jacobs, H.M., (2013). “Public Land Development as a Strategic Tool for Redevelopment: Reflections on the Dutch experience”, Land Use Policy, 30(1): 774-783.
- [40] Louw, E., (2008). “Land Assembly for Urban Transformation-The Case of’s Hertogenbosch in The Netherlands”, Land Use Policy 25(1): 69-80.
- [41] Hong, Y.H., (1995). Public Land Leasing in Hong Kong: Flexibility and Rigidity in Allocating the Surplus Land Value, Doktora Tezi, Northeastern Üniversitesi, Massachusetts Teknoloji Enstitüsü, Massachusetts.
- [42] Fensham, S., ve Gleeson, B., (2003). “Capturing Value for Urban Management: A New Agenda for Betterment”, Urban Policy and Research, 21(1): 93-112.

- [43] Oxley, M., (2006). "The Gain From the Planning - Gain Supplement: a Consideration of the Proposal For a New Tax to Boost Housing Supply in the UK", *European Journal of Housing Policy*, 6(1): 101-113.
- [44] Peterson, G.E., (2008). *Unlocking Land Values to Finance Urban Infrastructure*, World Bank Publications, Washington.
- [45] Brown-Luthango, M., (2011). "Capturing Land Value Increment to Finance Infrastructure Investment - Possibilities for South Africa", *Urban Forum*, 22(1): 37-52.
- [46] Ingram, G.K., ve Hong, Y.H., (2012). "Land Value Capture: Types and Outcomes", *Derleyen: Ingram, G.K., ve Hong, Y.H., (2012). Proceedings of the 2011 Land Policy Conference: Value Capture and Land Policies*, Lincoln Institute of Land Policy, New Hampshire.
- [47] Junge, J., ve Levinson, D., (2012). "Financing Transportation with Land Value Taxes: Effects on Development Intensity", *Journal of Transport and Land Use*, 5(1): 49-63.
- [48] Doebele, W.A., (2002). "Introductory Remarks", *Tools for Land Management and Development: Land Readjustment*, Lincoln Institute of Land Policy Conference Paper, Lincoln Institute Product Code: CP02C03, Cambridge, https://www.lincolninst.edu/pubs/dl/636_doebele.pdf, 03 Mayıs 2015.
- [49] Acosta, S., (2008). *Policy Learning: New Challenges For Smart Value Capture in Colombia*, Yüksek Lisans Tezi, Northeastern Üniversitesi, Massachusetts Teknoloji Enstitüsü, Massachusetts.
- [50] Viitanen, K., (2002). "The Finnish Urban Land Readjustment Procedure In An International Context: What Can Be Learned Commonly?", *Tools for Land Management and Development: Land Readjustment*, Lincoln Institute of Land Policy Conference Paper, Lincoln Institute Product Code: CP02C13, Cambridge, https://www.lincolninst.edu/pubs/dl/646_viitanen.pdf, 03 Mayıs 2015.
- [51] Sonnenberg, J.K.B., (1996). "The European Dimensions and Land Management - Policy Issues (Land Readjustment and Land Consolidation as Tools for Development)", *Land Management in the Process of Transition*, 18 Haziran 1996, FIG Commission 7 Annual Meeting, Budapest, Hungary,
- [52] Davy, B., (2007). *Mandatory Happiness? Land Readjustment and Property in Germany*; *Derleyen: Hong, Y.H. Ve Needham, B., (2007). Analyzing Land Readjustment: Economics, Law, and Collective Action*, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Massachusetts.
- [53] Doebele, W.A., (1982). *Synopsis*; *Derleyen: Doebele, W. A., (1982). Land Readjustment: A Different Approach To Financing Urbanization*, Lexington Books.
- [54] Dransfeld, E., (2001). "German Experiences According to the Interrelations Between the Planning System, the Different Land Development Procedures and the Formation of Land Values (Price-Setting Process)", *Land Reform and Emerging Property Markets in Russia*, 29-30 Mayıs 2001, St. Petersburg, Russia, Lincoln Institute of Land Policy Conference Paper, Lincoln Institute Product Code: CP01C04, https://www.lincolninst.edu/pubs/dl/650_dransfeld.pdf, 3 Mayıs 2015.

- [55] Müller-Jökel, R., (2001). "German Land Readjustment - Ecological, Economic And Social Land Management", New Technology for a New Century, FIG Working Week 2001, 6-10 Mayıs 2001, Seoul, Republic of Korea.
- [56] Müller-Jökel, R., (2002). "Land Evaluation in Urban Development Process in Germany", FIG XXIIInd International Congress of Surveyors, 19-26 Nisan 2002, Washington, D.C., United States of America.
- [57] Müller-Jökel, R., (2004). "Land Readjustment - A Win - Win - Strategy for Sustainable Urban Development", FIG Working Week 2004, 22-27 Mayıs 2004, Athens, Greece.
- [58] Seele, W., (1982). Land readjustment in the Federal Republic of Germany; Derleyen: Doebele, W.A., (1982), Land Readjustment A Different Approach to Financing Urbanization. Lexington Books.
- [59] Supriatna, A., (2011). The Feasibility Study of Land Readjustment for Kampung Upgrading In Jakarta, Yüksek Lisans Tezi, Geo-information Science and Earth Observation, University Of Twente.
- [60] Carlsson, S., (1991). Japanese - Swedish Seminar on Land Readjustment, Rattvik, Stockholm, Town Planning Division, School Of Architectre Royal Institute Of Technology.
- [61] Hayashi, K., (2000). "Land Readjustment in International Perspectives: Applicability and Constraints of Technology Transfer in Urban Restructure" 17th Earoph World Congress, 11-13 Ekim 2000, Asan City, Korea.
- [62] Montandon, D.T., ve Souza, F.F., (2007), Land Readjustment and Joint Urban Operations, Romano Guerra Editora, São Paulo.
- [63] Nishiyama, Y., (1987). "Kukaku-Seiri (Land Readjustment): A Japanese Land Development Technique", Land Assembly & Development, A Journal Of Land Readjustment Studies, 1: 1-14.
- [64] Sorensen, A., (2007). Consensus, Persuasion, and Opposition Organizing Land Readjustment in Japan. Derleyen: Hong, Y.H., ve Needham B., (2007). Analyzing Land Readjustment: Economics, Law and Collective Action, Lincoln Institute of Land Policy, Toronto, Ontario, Canada.
- [65] Gaudet, A., (2007). "Planning Procedure for L'association Fonciere Urbaine Autorisee (Registered Land Urban Association)", Fig Working Week 2007, Strategic Integration of Surveying Services, 13-17 Mayıs 2007, Hong Kong SAR, China.
- [66] Needham, B., (2002). "Land Readjustment in the Netherlands", Tools for Land Management and Development: Land Readjustment, Lincoln Institute of Land Policy Conference Paper, Lincoln Institute Product Code: CP02C10, Cambridge, https://www.lincolninst.edu/pubs/dl/643_needham.pdf, 3 Mayıs 2015.
- [67] Kalbro, T., (2002). "Land Readjustment - The Swedish Experience", Tools for Land Management and Development: Land Readjustment, Lincoln Institute of Land Policy Conference Paper, Lincoln Institute Product Code: CP02C07, Cambridge, https://www.lincolninst.edu/pubs/dl/640_kalbro.pdf, 3 Mayıs 2015.

- [68] Chou, T.C. ve Shen, S.K., (1982). Urban Land Readjustment in Kaohsiung, Taiwan; Derleyen: Doebele, W.A., (1982). Land Readjustment: A Different Approach To Financing Urbanization, Lexington Books.
- [69] Lee, R.T.C., (1982). Agricultural Land Consolidation in Taiwan. Derleyen: Doebele, W. A., Land Readjustment: A Different Approach To Financing Urbanization, Lexington Books.
- [70] Türk, Ş.Ş., (2005). "Land Readjustment: An Examination of Its Application in Turkey", Cities, 22(1): 29-42.
- [71] Alterman, R., (2007). Much More than Land Assembly Land Readjustment for the Supply of Urban Public Services. Derleyen: Hong, Y.H. ve Needham B., Analyzing Land Readjustment: Economics, Law and Collective Action, Lincoln Institute of Land Policy, Toronto, Ontario, Canada.
- [72] Lee, T., (2002). "Land Readjustment in Korea", Tools for Land Management and Development: Land Readjustment, Lincoln Institute of Land Policy Conference Paper, Lincoln Institute Product Code: CP02C08, Cambridge, https://www.lincolninst.edu/pubs/dl/641_lee.pdf, 3 Mayıs 2015.
- [73] Archer, R.W., (1997). The Potential of the Urban Land Pooling/Readjustment Technique to Provide Land for Low-cost Housing in Developing Countries, HSD Working Paper No: 61, Human Settlements Development Program, Asian Institute of Technology, Bangkok, Thailand.
- [74] Blanc, F., (2008). Spain: Non-Financial Compensation Instruments and the Valencia Model; Derleyen: Janssen-Jansen, L., Spaans, M., Veen, M. van der (2008), New Instruments in Spatial Planning: an International Perspective on Non-Financial Compensation, Delft University of Technology, IOS Press, Amsterdam, Netherlands.
- [75] Viitanen, K., (2000). The Finnish Urban Land Readjustment Procedure in an International Context, Doktora Tezi, Section of Real Estate Planning and Land Law, Royal Institute of Technology, Stockholm.
- [76] Renard, V., (2003). Infrastructure Provision, the Negotiating Process and Property Market Cycles; Derleyen: Ennis, F., (2003), Infrastructure Provision, the Negotiating Process, Urban and Regional Planning and Development Series, Ashgate Publishing Limited, United Kingdom.
- [77] Condessa, B., Morais de Sá, A., Cambra, P., ve Ferreira, J.A., (2015). "Land Readjustment in Portugal: the Case of Sines", Town Planning Review 86(4): 381-410.
- [78] Munoz-Gielen, D., (2016). "Proposal of Land Readjustment for the Netherlands: An Analysis of its Effectiveness from an International Perspective", Cities 53: 78-86.
- [79] Müller, H., Wehrmann, B., Čolić, R., Fürst, A., Begović, B., Jochheim-Wirtz, C., Božić, B., Ferenčak, M. ve Zeković, S., (2015). Strengthening of Local Land Management in Serbia: Results of 6 Years of German-Serbian Cooperation: Module 1: Urban Land Management, Belgrade Ambero Consulting, GIZ – Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit, Belgrad.

- [80] JICA, (2015). General Information on the Land Readjustment Method for Urban Development, Japan International Cooperation Agency Tokyo International Center, Nishihara, Shibuya-ku, Tokyo.
- [81] Haile, S. A. (2012). "An Overview of Land Readjustment Case Studies UN-Habitat Documented and Some Lessons Learned", 8th FIG Regional Conference, 26-29 November 2012, Montevideo, Uruguay. UN-Habitat GLTN.
- [82] GLTN., (2015). Participatory and Inclusive Land Readjustment, UN-Habitat.
- [83] Jose, M.B.S., Lewis-Lettington, R. ve Ochong, R. (2016). "Participatory and Inclusive Land Readjustment: A Pro-Poor Land Management Strategy For City Redevelopment (The Case Of Medellin, Colombia)", 2016 World Bank Conference on Land and Property, 14-18 Mart 2016, The World Bank, Washington DC.
- [84] Baird, M., (1998). The Role of Evaluation; Derleyen: Mackay, K., (1998). Public Sector Performance - The Critical Role of Evaluation Selected Proceedings from a World Bank Seminar, The World Bank, Washington.
- [85] UN-Habitat, (2013). UN-Habitat Evaluation Policy, United Nations Human Settlements Programme, Nairobi.
- [86] NCS, (2011). Community Engagement and Behaviour Change Evaluation Toolbox: A Short Guide to Monitoring and Evaluation, National Centre for Sustainability, Swinburne University of Technology.
- [87] UNEG, (2005). Norms for Evaluation in the UN System, United Nations Evaluation Group, UN-Habitat.
- [88] Westat, J.F., (2002). The 2002 User Friendly Handbook for Project Evaluation, The National Science Foundation Directorate for Education & Human Resources Division of Research, Evaluation, and Communication.
- [89] SDC, (2000). External Evaluation Are we doing the right things? Are we doing things right? Swiss Agency for Deveelopment and Cooperation.
- [90] Gonzalez Garibay, M., ve De Cuyper, P., (2013). An Evaluation Framework for the Flemish Integration Policies, Antwerp: Steunpunt Inburgering en Integratie.
- [91] UN-Habitat, (2003). Monitoring and Evaluation Guide, The United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat), Nairobi, Kenya.
- [92] Queensland Government, (2011). Developing an Evaluation Framework, <http://www.qld.gov.au/web/community-engagement/guides-factsheets/evaluating/evaluationframework.html>, 13 Mayıs 2016.
- [93] Hull, S. ve Whittal, J., (2016). "Towards a Framework for Assessing the Impact of Cadastral Development on Land Rights-Holders", FIG Working Week 2016 Recovery from Disaster Christchurch, 2-6 Mayıs 2016, Yeni Zellanda.
- [94] Collier, D., (1991). The Comparative Method: Two Decades of Change; Derleyen: Rustow, D. ve Erikson, K.P., (1991). Comparative Political Dynamics: Global Research Perspectives, Harper Collins Publishers, Newyork.
- [95] Collier, D., (1993). The Comparative Method; Derleyen: Finifter, A.W., (1993). Political Science: The State of the Discipline II, American Political Science Association, Washington.

- [96] Steudler, D., (2004). "A Framework for the Evaluation of Land Administration Systems", Doktora Tezi, The Department of Geomatics, The University of Melbourne, Melbourne.
- [97] Stapenhurst, T., (2009). The Benchmarking Book: A How To Guide To Best Practice For Managers And Practitioner, Butterworth-Heinemann, Elsevier United Kingdom.
- [98] Erdem, B. (2006). "İşletmelerde Yeni Bir Yönetim Yaklaşımı: Kıyaslama (Benchmarking) (Yazınsal Bir İnceleme)", Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 9(15): 65-94.
- [99] Erdem, B., (2007). İşletmelerde Bir Performans Yönetimi Aracı Olarak Kıyaslama Tekniğinden Yararlanma: Konaklama İşletmelerinde Kat Hizmetleri Yönetimine Yönelik Bir Araştırma, Doktora Tezi, Balıkesir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Balıkesir.
- [100] Kurtaran, Ş., (2011). Yerel Yönetimlerde Bir Politika Transfer Aracı Olarak Benchmarking: İstanbul Büyükşehir Belediyesi Örneği, Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- [101] Saraç, O., (1999). "Benchmarking ve Stratejik Yönetim", Sayıştay Dergisi, 56: 53-77.
- [102] Gerek, İ.H., (2010). Türk İnşaat Sektöründe Benchmarking Yönetim Tekniğinin Uygulanmasına Yönelik Bir Model Önerisi, Doktora Tezi, Çukurova Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Adana.
- [103] Küçük, O., (2004). Kalite İyileştirme Aracı Olarak Kıyaslama (Benchmarking): Türkiye’de Bir Özel Sektör Uygulaması, Doktora Tezi, Atatürk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü., Erzurum.
- [104] Sancaklı, A., (2006). Uluslararası Lojistik Şirketlerinde Karşılaştırmalı Ölçüm (Benchmarking) Uygulamaları, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [105] Zaim, S., (2000). "Kıyaslama (Benchmarking) Yolu ile Daha İyiye Ulaşmanın Öğrenilmesi", Prof. Dr. Nusret Ekin’e Armağan, Türk Ağır Sanayii ve Hizmet Sektörü Kamu İşverenleri Sendikası Yayını, 38: 969-1002, Ankara
- [106] Törhönen, M.-P., (2004). "Sustainable Land Tenure and Land Registration in Developing Countries, Including a Historical Comparison with an Industrialised Country", Computers, Environment and Urban Systems, 28(5): 545-586.
- [107] Kim, K.B., (2005). "Towards Sustainable Neighborhood Design: A Sustainability Evaluation Framework and a Case Study of the Greenwich Millennium Village Project", Journal of Architectural and Planning Research, 22(3): 181-203.
- [108] Burns, T., (2006). "International Experience with Land Administration Projects: a Framework for Monitoring of Pilots", National Workshop on Land Policies and Administration for Accelerated Growth and Poverty Reduction in the 21st Century, 5-6 Ocak 2006, The World Bank, New Delhi.
- [109] Enemark, S. ve van der Molen, P., (2008). Capacity Assessment in Land Administration, FIG Publication, FIG Guide No: 41, http://vbn.aau.dk/ws/files/14776697/Stig_Enemark_Capacity_Assessment_in_Land_Administration_Fig_Pub_41.pdf, 3 Mayıs 2016.

- [110] Mitchell, D., Clarke, M. ve Baxter, J., (2008). "Evaluating Land Administration Projects In Developing Countries", *Land Use Policy*, 25(4): 464-473.
- [111] Johnson, S.G., (2008). *Building The Cadastral Framework: Achievements and Challenges in the Englishspeaking Caribbean*, The Global Spatial Data Infrastructure Association, GSDI 10, 28 Şubat 2008, Trinidad and Tobago.
- [112] Deininger, K. ve Feder, G., (2009). "Land Registration, Governance, and Development: Evidence and Implications for Policy", *The World Bank Research Observer*, 24(2): 233-266.
- [113] Chimhamhiwa, D., van der Molen, P., Mutanga, O. ve Rugege, D., (2009). "Towards A Framework For Measuring End To End Performance Of Land Administration Business Processes – A Case Study", *Computers, Environment and Urban Systems*, 33(4): 293-301.
- [114] Bandeira, P., Sumpsi, J.M. ve Falconi, C., (2010). "Evaluating Land Administration Systems: A Comparative Method With an Application to Peru And Honduras", *Land Use Policy*, 27(2): 351-363.
- [115] Burns, T., Deininger, K., Selod, H. ve Dalrymple, K., (2010). "Implementing the Land Governance Assessment Framework", *FIG Congress 2010: Facing the Challenges - Building the Capacity*, 11-16 Nisan, 2010, Sydney, Australia.
- [116] Arko-Adjei, A., (2011). *Adapting Land Administration to the Institutional Framework of Customary Tenure: the Case of Peri-Urban Ghana*, Doktora Tezi, Delft University of Technology.
- [117] Emerson, K., Nabatchi, T. ve Balogh, S., (2012). "An Integrative Framework for Collaborative Governance", *Journal of Public Administration Research and Theory*, 22(1): 1-29.
- [118] Akingbade, A., Navarra, D., Zevenbergen, J. ve Georgiadou, Y., (2012). "The Impact of Electronic Land Administration on Urban Housing Development: The Case Study of the Federal Capital Territory of Nigeria", *Habitat International*, 36(2): 324-332.
- [119] Griffith-Charles, C. ve Sutherland, M., (2013). "Analysing the Costs and Benefits of 3D Cadastres with Reference to Trinidad and Tobago", *Computers, Environment and Urban Systems*, 40: 24-33.
- [120] Ali, Z., (2013). *Developing a Framework to Apply Total Quality Management Concepts to Land Administration (The case of Islamic Republic of Pakistan)*, Doktora Tezi, University of Twente, Enschede, The Netherlands.
- [121] Zevenbergen, J., Augustinus, C., Antonio, D. ve Bennett, R., (2013). "Pro-poor Land Administration: Principles for Recording the Land Rights of the Underrepresented", *Land Use Policy*, 31: 595-604.
- [122] Van Asperen, P., (2014). *Evaluation of Innovative Land Tools in Sub-Saharan Africa: Three Cases From a Peri-Urban Context*, Doktora Tezi, OTB - Research for the Built Environment, Delft University of Technology, Jaffalaan.
- [123] Agunbiade, M.E., Rajabifard, A. ve Bennett, R., (2014). "Land Administration for Housing Production: an Approach for Assessment", *Land Use Policy*, 38: 366-377.

- [124] Yılmaz, A., Çağdaş, V. ve Demir, H., (2015). "An Evaluation Framework for Land Readjustment Practices", Land Use Policy, 44: 153-168.
- [125] FIG (1995). Statement on the Cadastre, FIG Publication No: 11, <http://www.fig.net/resources/publications/figpub/pub11/figpub11.asp>, 3 Mayıs 2016.
- [126] Kaufmann, J. ve Steudler D., (1998). Cadastre 2014 - A Vision for a Future Cadastral System, <http://www.fig.net/resources/publications/figpub/cadastre2014/translation/c2014-english.pdf>, 3 Mayıs 2016.
- [127] Çete, M., (2008). Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı, Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- [128] Williamson, I.P., (2001). "Land Administration "Best Practice" Providing the Infrastructure for Land Policy Implementation", Land Use Policy, 18(4): 297-307.
- [129] Steudler, D., Williamson, I.P. ve Rajabifard, A., (2003). "The Development of a Cadastral Template", Journal of Geospatial Engineering, 5(1): 39-47.
- [130] Steudler, D., Williamson, I.P., Rajabifard, A. ve Enemark, S., (2004). "The Cadastral Template Project", FIG-Working Week 2004, 22-27 Mayıs 2004, Athens, Greece.
- [131] Steudler, D. ve Rajabifard, A., (2014). "Launch of Cadastral Template 2.0", Annual Meeting of FIG-Commission 7, 7 Ekim 2014, Québec, Canada.
- [132] Rajabifard, A., Steudler, D., Aien, A. ve Kalantari, M., (2014). "The Cadastral Template 2.0, From Design to Implementation", FIG Congress 2014, 16-21 Haziran 2014, Kuala Lumpur, Malaysia.
- [133] Dünya Bankası (2013). Land Governance Assessment Framework: Implementation Manual for Assessing Governance in the Land Sector, http://siteresources.worldbank.org/INT/LGA/Resources/LGAF_Implementation_Manual_071712_website_version.pdf?resourceurlname=LGAF_Implementation_Manual_071712_website_version.pdf, 3 Mayıs 2016.
- [134] Deininger, K., Selod, H., ve Burns, A., (2012). The Land Governance Assessment Framework: Identifying and Monitoring Good Practice In The Land Sector, The World Bank, Washington.
- [135] Tan, R., Beckmann, V., Van Den Berg, L. ve Qu, F., (2009). "Governing Farmland Conversion: Comparing China with the Netherlands and Germany", Land Use Policy, 26(4): 961-974.
- [136] AB, (2004). EU Land Policy Guidelines: Guidelines for Support to Land Policy Design and Land Policy Reform Processes in Developing Countries, EU Task Force on Land Tenure, Brussels.
- [137] UN, (2013). World Economic and Social Survey 2013 Sustainable Development Challenges, United Nations, New York.
- [138] UN-ESCAP, (1997). Urban Land Policies for the Uninitiated. United Nations, New York, <http://www.unescap.org/huset/land/policies/>, 3 Mart 2014.
- [139] Demir, H. ve Yılmaz, A., (2012). "Measurement of Urban Transformation Project Success Using the Analytic Hierarchy Process: Sulukule And Tepeustu-Ayazma

Case Studies, Istanbul”, Journal of Urban Planning and Development, 138: 173-182.

- [140] Yau, Y., (2009). “A Study on the Acceptability of Land Readjustment for Urban Regeneration in Hong Kong”, Urbani Izziv 20(2): 105-114.
- [141] ÇŞB, (2009). Kentges Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı 2010-2023, http://www.kentges.gov.tr/dosyalar/kentges_tr.pdf, 3 Mayıs 2015.
- [142] ÇŞB, (2011). Kentges Belediyeler Anketi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, http://www.kentges.gov.tr/dosyalar/anket_381.pdf, 3 Mayıs 2015.
- [143] Vadi, R., (2015). İmar Uygulaması Değerlendirme Çatkısı - Türkiye Değerlendirmesi.
- [144] Yeşilöz, H., (2015). İmar Uygulaması Değerlendirme Çatkısı - Türkiye Değerlendirmesi.
- [145] Çete, M., (2015). İmar Uygulaması Değerlendirme Çatkısı - Türkiye Değerlendirmesi.
- [146] Gazioğlu, N., (2015). İmar Uygulaması Değerlendirme Çatkısı - Türkiye Değerlendirmesi.
- [147] Müller-Jökel, R. ve Sell, B., (2015). İmar Uygulaması Değerlendirme Çatkısı - Almanya Değerlendirmesi, Yayınlanmamış Anket Çalışması.
- [148] Müller-Jökel, R., (1993). “Land Readjustment in Germany - The Comprehensive Way to Urban Development”, 7th International Seminar on Land Readjustment and Urban Development: Toward a Successful Implementation of Land Readjustment in Developing Countries, 8-10 November 1993, Bali, Indonesia.
- [149] Köktürk, E. ve Köktürk, E., (2009). “Eşdeğerlik İlkesine Dayalı Arsa Düzenlemesinde Taşınmaz Değerlerinin Belirlenmesi”, HKM Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi 2: 10-17.
- [150] Meindl, R., (2002). “Land Reallocation in Cities on the Basis of the German Federal Building Code”, Land Management and Land Readjustment as tools of Urban Planning in Developing Areas: International Experience and Investigation of the Prerequisites of Their Implementation in Cyprus, 08 Kasım 2002, Nicosia, Cyprus.
- [151] Müller-Jökel, R., (2003). “Sustainable Urban Development in Cases of Complicated Land Ownership Situations”, FIG Working Week, 13-17 Nisan 2003.
- [152] Nakano, M., (1991). History of Kukaku-Seiri (Land Readjustment) in Japan; Derleyen: Carlsson, S., (1991). Japanese - Swedish Seminar on Land Readjustment, Rattvik, Stockholm, Town Planning Division, School Of Architecture Royal Institute Of Technology.
- [153] Hayashi, K., (2002), Land Readjustment as a Crucial Tool for Urban Development, in Tools for Land Management and Development: Land Readjustment, Lincoln Institute of Land Policy Conference Paper, Lincoln Institute Product Code: CP02C04, Cambridge, https://www.lincolninst.edu/pubs/dl/637_hayashi.pdf, 3 Mayıs 2015.

- [154] Kishii, T., (1993). "Land Readjustment Projects Implemented by Cooperatives in Japan", 7th International Seminar on Land Readjustment and Urban Development: Toward a Successful Implementation of Land Readjustment in Developing Countries, 8-10 November 1993, Bali, Indonesia.
- [155] Shiina, T., (1991). Introduction to Japan; Derleyen: Carlsson, S., (1991). Japanese - Swedish Seminar on Land Readjustment, Rattvik, Stockholm, Town Planning Division, School Of Architecture Royal Institute Of Technology.
- [156] Sorensen, A., (2002). Consensus, Persuasion, and Opposition: Land Readjustment Organizing in Japan, Tools for Land Management and Development: Land Readjustment, Lincoln Institute of Land Policy Conference Paper, Lincoln Institute Product Code: CP02C12, Cambridge, https://www.lincolnst.edu/pubs/dl/645_sorensen.pdf, 03 Mayıs 2015.
- [157] Satou, H. ve Matsui, M., (2012). Urban Planning and Land Readjustment Project in Japan. http://admsite.ippuc.org.br/arquivos/documentos/D159/D159_018_BR.ppt, 3 Mayıs 2014.
- [158] Oosawa, M., ve Kishii, T., (2008). On the Disaster-Rehabilitation Land Readjustment Projects in Japan, http://www.going-urbanics.net/wp-content/uploads/2011/04/International-Symposium_M.OOSAWA.pdf, 3 Mayıs 2015.
- [159] Konomi, H., (1993). "Urban Development in Japan and International Technical Cooperation", 7th International Seminar on Land Readjustment and Urban Development: Toward a Successful Implementation of Land Readjustment in Developing Countries, 8-10 November 1993, Bali, Indonesia.
- [160] Matsui, M., ve Deguchi, C., (2014). The Characteristics of Land Readjustment Systems in Japan, Thailand, and Mongolia and an Evaluation of the Applicability to Developing Countries, http://www.cpij.or.jp/com/iac/sympo/Proceedings_2014/3-fullpaper.pdf, 3 Mayıs 2015.
- [161] Miyazawa, M., (1982). Land Readjustment in Japan; Derleyen: Doebele, W.A., (1982), Land Readjustment A Different Approach to Financing Urbanization. Lexington Books.
- [162] Yanase, N., (2013). JICA Urban Development Course on Replotting Disposition System and Registration for Land Readjustment, <http://www2.ashitech.ac.jp/civil/yanase/lr-system/Replottind%20Disposition%20&%20Registration.pdf>, 3 Mayıs 2014.
- [163] Yanase, N., (2013). Understanding Kukaku-Seiri (Land Readjustment), <http://www2.ashitech.ac.jp/civil/yanase/lrsystem/UNDERSTANDING%20KUKAKU.pdf>, 3 Mayıs 2014.
- [164] Sugiyama, M., (1993). "Major Issue and Promotion System for Land Readjustment Project Implementation, Japan", 7th International Seminar on Land Readjustment and Urban Development: Toward a Successful Implementation of Land Readjustment in Developing Countries, 8-10 November 1993, Bali, Indonesia.
- [165] Takahashi, Y., (1991), City Problems and City Planning System in Japan; Derleyen: Carlsson, S., (1991). Japanese - Swedish Seminar on Land

- Readjustment, Rattvik, Stockholm, Town Planning Division, School Of Architectre Royal Institute Of Technology.
- [166] Sorensen, A., (2006), Centralization, Urban Planning Governance, and Citizen Participation in Japan; Derleyen: Hein, C. ve Pelletier, P., (2006). Cities, Autonomy, and Decentralization in Japan, Routledge, Taylor and Francis Group, London and New York.
- [167] Kishii, T, (1991). The Introduction to Kukaku-Seiri (Land Readjustment) in Japan; Derleyen: Carlsson, S., (1991). Japanese - Swedish Seminar on Land Readjustment, Rattvik, Stockholm, Town Planning Division, School Of Architectre Royal Institute Of Technology.
- [168] Hayashi, K., (1991). Case Studies of Kukaku-Seiri (Land Readjustment) Project in Nagoya, Japan; Derleyen: Carlsson, S., (1991). Japanese - Swedish Seminar on Land Readjustment, Rattvik, Stockholm, Town Planning Division, School Of Architectre Royal Institute Of Technology.
- [169] Larsson, G., (1993). Land Readjustment: A Modern Approach to Urbanization, Aldershot, Avebury, England.
- [170] Yanase, N., (2014). Practical Affairs of Land Readjustment Projects (Registration, Relocation and Compensation, Imbalance Adjustment), <http://www2.ashitech.ac.jp/civil/yanase/lr-system/Practical%20Affairs%20of%20Land%20Readjustment%20Project%202014.pdf>, 3 Mayıs 2014.
- [171] Michimoto, O., (1991). The Replotting Mechanism - the Case of Hamamatsu; Derleyen: Carlsson, S., (1991). Japanese - Swedish Seminar on Land Readjustment, Rattvik, Stockholm, Town Planning Division, School Of Architectre Royal Institute Of Technology.
- [172] Imoda, H., (1993). “Land Readjustment Projects in Kobe City, Japan”, 7th International Seminar on Land Readjustment and Urban Development: Toward a Successful Implementation of Land Readjustment in Developing Countries, 8-10 November 1993, Bali, Indonesia.
- [173] Japan International Cooperation Agency (JICA), (2014). Annual Report 2014, http://www.jica.go.jp/english/publications/reports/annual/2014/c8h0vm000090s8nn-att/2014_all.pdf, 3 Mayıs 2014.
- [174] Okamoto, K., ve Yutaka, H., (2004). Effective Use of Information Technology (IT) in Land Readjustment, <http://www.osakacity.or.jp/en/journal/issues/46.pdf>, 3 Mayıs 2014.
- [175] Muñoz-Gielen, D. ve Blanc, F.C., (2015). İmar Uygulaması Değerlendirme Çatması - İspanya Değerlendirmesi.
- [176] Muñoz-Gielen, D., (2014). “Urban Governance, Property Rights, Land Readjustment and Public Value Capturing”, European Urban and Regional Studies, 0(0): 1-19.
- [177] Viitanen, K., (2015). İmar Uygulaması Değerlendirme Çatması - Finlandiya Değerlendirmesi.
- [178] Vadi, R., (2016). İmar Uygulamasının (3194/18) İyileştirilmesi için Geliştirilen Önerilerin Ülke Uzmanlarınca Değerlendirilmesi Anket Çalışması.

- [179] Türk, Ş.Ş., (2016). İmar Uygulamasının (3194/18) İyileştirilmesi için Geliştirilen Önerilerin Ülke Uzmanlarınca Değerlendirilmesi Anket Çalışması.
- [180] Demircioğlu, E., (2016). İmar Uygulamasının (3194/18) İyileştirilmesi için Geliştirilen Önerilerin Ülke Uzmanlarınca Değerlendirilmesi Anket Çalışması.
- [181] Çelik, K., (2016). İmar Uygulamasının (3194/18) İyileştirilmesi için Geliştirilen Önerilerin Ülke Uzmanlarınca Değerlendirilmesi Anket Çalışması.
- [182] Kalkınma Bakanlığı, (2013). Onuncu Kalkınma Planı 2014 - 2018, <http://www.kalkinma.gov.tr/Lists/Kalkinma%20Planlar/Attachments/12/Onuncu%20Kalk%C4%B1nma%20Plan%C4%B1.pdf>, 3 Mayıs 2016.
- [183] Kalkınma Bakanlığı, (2013). Onuncu Kalkınma Planı (2014-2018) 2014 Yılı Programı, <http://www.kalkinma.gov.tr/Pages/YillikProgramlar.aspx>, 3 Mayıs 2016.
- [184] Kalkınma Bakanlığı, (2014). Onuncu Kalkınma Planı (2014-2018) 2015 Yılı Programı, <http://www.kalkinma.gov.tr/Pages/YillikProgramlar.aspx>, 3 Mayıs 2016.
- [185] Kalkınma Bakanlığı, (2015). Onuncu Kalkınma Planı (2014-2018) 2016 Yılı Programı, <http://www.kalkinma.gov.tr/Pages/YillikProgramlar.aspx>, 3 Mayıs 2016.
- [186] Yomralıoğlu, T., Nisancı, R. ve Yıldırım, V., (2007). “An Implementation of Nominal Asset Based Land Readjustment”, FIG Working Week, 13-17 Mayıs 2007, Hong Kong SAR, China.
- [187] Çelik, K., (2011). “İmar Uygulamalarında Eşdeğerlik Esasının Uygulanması İçin Model Seçimi”, TMMOB, Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi, 31 Ekim - 4 Kasım 2011, Antalya Kültür Merkezi, Antalya.
- [188] Ülger E. ve Demir, H., (2001). “İmara Aykırı ve Kaçak Yapılaşmış Alanlarda Arsa Düzenlemesi Seçeneği”, Harita ve Kadastro Mühendisliği (87): 115-144.
- [189] Ülger, E., (2004). “İmara Aykırı ve Kaçak Yapılaşmış Alanlarda Taşınmaz Geliştirme Seçeneği”, İstanbul Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Yerbilimleri Dergisi, 17(1): 57-67.
- [190] Türk, Ş.Ş., (2016). İmar Uygulamasında Değer Esası, Maliyet Karşılama ve Değer Kazanımı Derinlemesine Görüşme.
- [191] Köktürk, E., (2016). İmar Uygulamasında Değer Esası, Maliyet Karşılama ve Değer Kazanımı Derinlemesine Görüşme.
- [192] Yalpır, Ş., (2016). İmar Uygulamasında Değer Esası, Maliyet Karşılama ve Değer Kazanımı Derinlemesine Görüşme.
- [193] Yomralıoğlu, T., (2016). İmar Uygulamasında Değer Esası, Maliyet Karşılama ve Değer Kazanımı Derinlemesine Görüşme.
- [194] Salalı, V. ve Gökçe, D., (2016). İmar Uygulamasında Değer Esası, Maliyet Karşılama ve Değer Kazanımı Derinlemesine Görüşme.

ANKET FORMU

**İmar Uygulama Yönteminin İyileştirilmesi için Geliştirilen Önerilerin
Ülke Uzmanlarınca Değerlendirilmesi****Anketin Yapıldığı Kişi :****Tarih:**

Aşağıda Ahmet YILMAZ tarafından doktora çalışması kapsamında oluşturulan “imar uygulaması değerlendirme çatkısında” yer alan kırkdört en iyi uygulamanın (EİU) ülkemize uyarlanmasını sağlayacak öneriler bulunmaktadır. Lütfen bu önerilere katılma durumunuzu ilgili öneri altında verilen likert ölçeği kullanarak belirtiniz.

EİU1: İmar uygulaması arsa politikalarında tanımlı olmalıdır.

Arsa politikası devlet tarafından arsa idaresi, toprak kullanımı ve yönetimi gibi önemli görülen konularda alınan önlemlerin ve eylemlerin ifade edilmesidir. İmar uygulaması ile ilgili bir arsa politikası; sürdürülebilir kentsel arsa geliştirilmesini sosyal ve finansal açıdan en verimli şekilde sağlanabilmesi için yönetimin organizasyon yapısına, yasal gerekliliklerine ve sürecin tasarımı odaklanmalıdır. Bu kapsamda, ülkenin değişen koşulları doğrultusunda yönteminin etkinliğinin artırılması için gerekli eylemler tanımlanarak önlemler alınmalıdır.

İmar uygulaması ile ilgili eylemler, Kalkınma Planları ve KENTGES gibi politika belgelerinde tanımlanabilir.

☐ Kesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ Katılmıyorum ☐ Bu öneri değiştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİU2: Arsa spekülasyonunu azaltıcı ya da engelleyici önlemler alınmalıdır.

Ülkemizde imar uygulamasıyla ortaya çıkan değer artışının tamamı, malikler tarafından edinilmektedir. Buna ek olarak, yasal dönüşümün sağlanmasından teknik altyapının inşa edilmesine kadar geçen sürenin uzun olması, taşınmazların değerinde haksız bir artışa sebep olmaktadır. Bu artış da devlet eliyle taşınmaz piyasasında arsa spekülasyonuna sebep olmaktadır.

Düzenleme ile oluşan değer artışı tespit edilerek değer artışının, kamu tarafından kazanımı sağlanabilir.

☐ Kesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ Katılmıyorum ☐ Bu öneri değiştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİU3: İmar uygulaması, kentleşme hızını ve yoğun arsa talebini karşılayabilecek hızda ve bu hızı sağlayabilecek basitlikte olmalıdır.

Kentsel arsanın kolay ve hızlı bir şekilde edinimi ekonomik, çevresel ve sosyal zararlarının engellenmesi ve finansal piyasalarda verimliliğin artırılması için önemlidir. Yoğun kentleşme baskısının olduğu ülkelerde, imar uygulamalarının hızlı ve yalın bir şekilde uygulanabilmesi gerekmektedir. Ülkemizde imar

uygulamasıyla yasal dönüşüm sağlanmakta iken fiziksel dönüşümü sağlayan altyapı tesislerinin tamamlanması maddi olanaksızlıklar sebebiyle zamana yayılmaktadır. Fiziksel çevrenin ve altyapı alanlarının tamamlanması, uygulama sonrasında uzun süreler alabilmektedir. Bunun temel nedeni, proje finansmanının kamu yoğunluklu olması ve altyapı alanlarının tamamlanmasının yasal olarak proje sürecine dâhil edilmemesidir.

(1) Uygulamaların finansal yapısı güçlendirilebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ Katılmıyorum ☐ Bu öneri değiştirilebilir*

(2) Altyapı tesislerinin tamamlanması proje sürecine dâhil edilebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ Katılmıyorum ☐ Bu öneri değiştirilebilir*

(3) Kentleşmenin hızla gerçekleştirildiği projelere; devlet desteği, düşük faizli kredi ve hibe gibi olanaklar, bir teşvik sistemi ve Belediyeler İmar Uygulamaları Yardım Yönetmeliği kapsamında sağlanabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ Katılmıyorum ☐ Bu öneri değiştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİU4: İmar uygulaması, üst ve alt kademedeki planlarla ilişkili olmalıdır.

İmar uygulama projeleri ile uygulamanın üst ve alt kademesinde yer alan planlar arasından ilişkiler tanımlanmalı ve bağlantılar oluşturulmalıdır. Ülkemizde imar uygulama çalışmalarında planlama hiyerarşisine uyulması zorunludur. Plan hiyerarşisinde imar uygulaması projelerinin üst kademesinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve alt kademesinde Parselasyon Planları bulunmaktadır. Ancak, ülkemizde planların imar uygulaması ile uygulanabilirliklerinde sorunlar oluşabilmektedir.

İmar planların eşik analizlerine, planlarının imar uygulamasıyla uygulanabilirliklerinin analizi eklenebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ Katılmıyorum ☐ Bu öneri değiştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİU5: İmar uygulaması, sistematik olarak gerçekleştirilmeli ve sistematik olmayanlar için yaptırımlar tanımlanmalıdır.

Ülkemizde imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde uygulayıcı idareler tarafından bu planı tatbik etmek üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlama zorunluluğu bulunmaktadır. Ancak, imar programlarını hazırlamayan ya da mevcut programlara uymayan belediyeler hakkında, herhangi bir yaptırım bulunmamaktadır. Buna ek olarak uygulamalar sistematik olarak bir program dâhilinde, arsa politikaları ve yatırım programları ile uyumlu olarak gerçekleştirilmelidir.

(1) Beş yıllık imar programları ile yerel yönetimlerin stratejik planları bütünleştirilebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ Katılmıyorum ☐ Bu öneri değiştirilebilir*

(2) İmar programı olmayan ya da mevcut programlarına uymayan belediyeler için gelir kesintisi, yetki devri ve para cezası gibi yaptırımlar tanımlanabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ Katılmıyorum ☐ Bu öneri değiştirilebilir*

(3) İmar plan notlarında, imar planının onay tarihinden itibaren belirlenen bir zaman aralığında imar programlarında yer alma zorunluluğu belirtilebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ Katılmıyorum ☐ Bu öneri değiştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİU6: Altyapı tesislerinin inşası ve maliyetleri uygulamaya dâhil edilmelidir.

İyi bir arsa politikası aynı zamanda yeni yerleşim alanlarında kentsel altyapının tamamlanmasını sağlamalıdır. Ancak, ortaya çıkan ekonomik problemler genellikle altyapı tesislerinin inşa edilmesini geciktirebilmektedir. Yerel yönetimler, yol ve temel teknik altyapı tesislerini tamamladıktan sonra diğer altyapı tesislerinin gerçekleştirilmesini genellikle özel sektöre devretmektedir. Bu durumda ana yola yakın olan yerler özel sektör yatırımları ile gerçekleştirilirken ana yoldan uzak alanlarda kentsel gelişim genellikle yavaşlamakta ve kentsel yapı içerisinde gelişmemiş alanların oluşmasına sebep olmaktadır.

(1) Altyapı tesislerinin tamamlanması, proje sürecine dâhil edilebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ Katılmıyorum ☐ Bu öneri değiştirilebilir*

(2) Altyapı tesislerinin gerçekleştirilebilmesi amacıyla maliyet karşılama ve değer kazanım araçları kullanılabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ İkısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

(3) Altyapı tesislerinin gerçekleştirildiğı projelere; devlet desteğı, düşük faizli kredi ve hibe gibi olanaklar, bir teşvik sistemi ve Belediyeler İmar Uygulamaları Yardım Yönetmeliğı kapsamında sağlanabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ İkısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

(4) Altyapı kurumlarının imar uygulamasındaki altyapı maliyetlerinin paylaşımına katılmaları sağlanabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ İkısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

(5) Altyapı kurumlarının program ve bütçelerinin, imar programlarıyla uyumlu olması sağlanabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ İkısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİÜ7: İmar uygulaması ile sosyal konut üretimi sağlanmalıdır.

Sosyal konut projelerinde en büyük masraf kalemi projelerin gerçekleştirileceğı alanların edinimidir. Bu sebeple, sosyal konut projeleri ulaşım ağı dışında yer alan arsa fiyatlarının düşük olduğı kent çeperlerindeki alanlarda gerçekleştirilmektedir. Bu da dar gelirli insanların kent merkezinden koparak ayrıştırılmasına sebep olmaktadır. Ülkemizde, imar uygulamalarının, sosyal konut üretiminde kullanılma imkânı bulunmamaktadır.

(1) Sosyal konut alanları, kamusal hizmet alanları kapsamına alınabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ İkısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

(2) Proje öncesinde yapılacak satın almalarla elde edilecek alan, sosyal konut üretiminde kullanılabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ İkısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

(3) Rezerv alan tanımlanarak bu alanın kendisinin ya da satışından elde edilen gelirin bir kısmı, sosyal konut üretiminde kullanılabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ İkısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİÜ8: Uygulamaları yönetecek kamusal, özel ya da toplumsal bir gelişim ajansı var olmalıdır.

İmar uygulamasında il genelinde farklı belediyeler ve malikler tarafından yürütölen tüm imar uygulaması çalışmalarının organizasyonunda, uyumunda ve koordinasyonunda merkezi düzeyde faaliyet gösteren düzenleyici ve denetleyici bir kurum var olmalıdır. Gelişim ajansının varlığı imar uygulamaları kapsamında hizmet içi eğitimlerin düzenlenmesi, teşvik sisteminin yönetimi, imar programlarının ve imar uygulamalarının denetlenmesi, altyapı kurumları gibi diğer kurumlarla eşgüdümün sağlanması, kanun-yönetmelik-mahkeme kararları arasındaki uyumunun sağlanması, yürütücü kurumlara teknik destek verilmesi ve genelgelerin yayımlanması gibi birçok konuda fayda sağlayacaktır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İmar ve Planlama Şube Müdürlükleri altında gelişim ajansları oluşturulabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ İkısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİÜ9: Dağıtım esası, taşınmaz değerinin homojen olduğı projelerde, alan; bunun haricinde, değer olarak seçilmelidir.

Ülkemizde dağıtım işlemleri, yalnızca alan üzerinden yürütölmektedir. Bu sebeple uygulamalardaki değer dağılımlarında adaletsizlikler ortaya çıkmaktadır. Buna ek olarak, uygulamaların alan üzerinden yürütölmesi sebebiyle değer kazanım ve maliyet karşılama araçları etkin olarak kullanılamamakta ve arsa spekülasyonu engellenememektedir. Ülkemizde, uygulamalarda yapılan toprak kesintisinin, düzenleme nedeniyle oluşan değer artışının karşılığı olduğı varsayılmakta ancak herhangi bir hesaplama yapılmamaktadır.

Taşınmaz değeri öncelikli olmak üzere, inşaat sözleşmeleri ile alan ve değer esasının beraber uygulandığı karma dağıtım yöntemleri geliştirilebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ İkısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİÜ10: İmar uygulaması yasal olarak tanımlanmalıdır.

Ülkemizde imar uygulaması 3194 sayılı Kanun ve bu kanuna bağılı olarak çıkarılmış uygulama yönetmeliğine göre gerçekleştirilmektedir. Ayrıca uygulamalarda içtihat kararları ve ilgili kurumlar tarafından yayımlanan genelgeler de kullanılmaktadır. Ülkemizde imar uygulamasıyla ilgili teknik işlem ve süreçlerde yasal çerçeve belli olsa da, idari inisiyatif içeren birçok husus, yasa ile yönetmelik arasında uyumsuzluklar ve birbiri ile çelişen içtihat kararları bulunmaktadır.

(1) Yasa ile yönetmelik arasındaki uyumsuzluklar giderilebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ İkısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

(2) Birbiriyle çelişen içtihat kararlarının netleştirilebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ İkısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

(3) Biriken içtihat kararları, yönetmelikle düzenlenebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ İkısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

(4) Genelgelerin kullanımı arttırılabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ İkısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİÜ11: İmar uygulamasında uygulama alanı, uygulayıcı ve finansman modeli esnek olmalıdır.

İmar uygulaması ile ilgili yasal altlıklar; projelerin farklı uygulayıcılar tarafından, farklı kent alanlarında ve farklı teknik ve finansal modeller kullanılarak uygulanabilir olmasını sağlayacak şekilde esnek olmalıdır. Ancak, ülkemizde ise uygulamalar temelde yerel yönetimler olmak üzere yalnızca kamu kurumlarınca uygulanabilmektedir. Projelerin maliklerce talep edilmesi durumunda, tüm masraflar maliklerden alınmak koşuluyla projeler ilgili belediyelerce gerçekleştirilmektedir. Bu sebeple, genellikle malikler tarafından proje talep edilmemektedir. Ülkemizde imar uygulaması projeleri, uygulama imar planının geçerli olduğu herhangi bir alanda gerçekleştirilebilmektedir. Ancak, uygulama yapılan bir alanda, yeniden bir uygulama yapılması durumunda, bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınamamaktadır. Bu sebeple, daha önce uygulama görmüş alanlarda imar uygulaması kullanılamamaktadır. Ülkemizde imar uygulamasında tek tip finansman olanağı bulunmakta ve yoğun kamu finansmanı ile gerçekleştirilmektedir.

(1) İmar uygulaması yürütücüleri, özellikle altyapı kurumlarını da kapsayacak şekilde geliştirilebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ İkısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

(2) Uygulamaların maliklerce yürütülebilmesi teşvik edilebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ İkısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

(3) Uygulama gören alanlarda, değer esaslı projeler gerçekleştirilebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ İkısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

(4) Uygulamaların finansman modeli maliyet paylaşımını, maliyet karşılama ile değer kazanım araçlarını, kamu desteklerinin etkin kullanımını sağlayacak şekilde çeşitlendirilebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ İkısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİÜ12: İmar uygulamasında tekdüzelik ve ilişkili diğer yasalarla uyum sağlanmalıdır.

İmar uygulamasının gerçekleştirilmesinde yetki karmaşası ya da vergi, çevre, ekonomi, vb. konularla alakalı yasalarla çıkmazların oluşmasının önlenmesi için uygulamadaki aktörlerin rolleri ve sorumlulukları iyi tanımlanmalı, çakışma olabilecek kural ve süreçlerin oluşması engellenmeli ve uygulamada tekdüzelik ve ilgili diğer yasalarla etkileşim sağlanmalıdır. Ülkemizde ise uygulamaların esas alındığı İmar Kanunu ile uygulama yönetmeliği arasında uyumsuzluklar ve birbiri ile çelişen içtihat kararları mevcuttur.

(1) Yasa ile yönetmelik arasındaki uyumsuzluklar giderilebilir.

[] Kesinlikle katılıyorum [] Kısmen katılıyorum [] Katılmıyorum [] Bu öneri değiştirilebilir*

(2) Birbiriyle çelişen içtihat kararlarının netleştirilebilir.

[] Kesinlikle katılıyorum [] Kısmen katılıyorum [] Katılmıyorum [] Bu öneri değiştirilebilir*

(3) Biriken içtihat kararları, yönetmelikle düzenlenebilir.

[] Kesinlikle katılıyorum [] Kısmen katılıyorum [] Katılmıyorum [] Bu öneri değiştirilebilir*

(4) Genelgelerin kullanımı arttırılabilir.

[] Kesinlikle katılıyorum [] Kısmen katılıyorum [] Katılmıyorum [] Bu öneri değiştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİÜ13: Uygulamalarda mülkiyetin devamlılığı sağlanmalıdır.

İmar uygulamasının literatürdeki bir avantajı da mülkiyetin devamlılığının sağlanmasıyla sosyal çevrenin korunmasıdır. Bölgede yaşamakta olan bireylerin uygulama sonrasında aynı bölgede kalması sağlanarak uygulamalara olası tepkiler azaltılabilmektedir. Ülkemizde, mülkiyetin devamlılığı uygulamaların alan esaslı olması sebebiyle sağlansa da tahsis edilen taşınmazlarda değer korunumu sağlanamamaktadır.

Uygulamalarda mülkiyetin devamlılığının yanı sıra taşınmaz değerinin de korunumu sağlanabilir.

[] Kesinlikle katılıyorum [] Kısmen katılıyorum [] Katılmıyorum [] Bu öneri değiştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİÜ14: İmar uygulamasına katılmak istemeyen ya da katıldığı durumda zarar edecek malikler için çözüm seçenekleri bulunmalıdır.

İmar uygulaması ile yapılan kesintiler sonrası dağıtılan parseller, geliştirmeye ya da satışa uygun olmayabilir. Ayrıca, projede yer alan maliklerden bazıları dar gelirli ya da uygulama masraflarını ödemeyecek durumda olabilirler. Bu durumda olan malikler, projenin büyük risk taşıması ve uygulama sonrası elde edecekleri karın az olması sebepleriyle taşınmazlarını satmak ya da uygulamadan ayrılmak isteyebilirler. Bu sebeple, uygulamadan ayrılmak isteyen malikler için yasalarda çözüm seçenekleri yer almalıdır.

(1) Toprak kesintisi yerine para ödemesi seçeneği geliştirilebilir.

[] Kesinlikle katılıyorum [] Kısmen katılıyorum [] Katılmıyorum [] Bu öneri değiştirilebilir*

(2) Minimum parsel alanından küçük parsel sahiplerine para ödemesi karşılığında uygun parsel sağlanabilir.

[] Kesinlikle katılıyorum [] Kısmen katılıyorum [] Katılmıyorum [] Bu öneri değiştirilebilir*

(3) Minimum imar parselinden küçük parsel sahiplerine teknik destek verilerek kendi aralarında paylı mülkiyeti oluşturmaları teşvik edilebilir.

[] Kesinlikle katılıyorum [] Kısmen katılıyorum [] Katılmıyorum [] Bu öneri değiştirilebilir*

(4) Kat irtifakına esas dağıtımın teşvik edilebilir.

[] Kesinlikle katılıyorum [] Kısmen katılıyorum [] Katılmıyorum [] Bu öneri değiştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİÜ15: Uygulama öncesinde mülkiyetle ilgili sorunların projeleri geciktirmesi engellenmelidir.

Ülkemizde uygulamalar, kadastrosu yapılmamış alanlarda olması durumunda, kadastronun tamamlanmasıyla devam etmektedir. Bunun haricinde, mülkiyetin geçerliliği veya taşınmazın niteliği ile ilgili davalarda uygulamalar devam etmektedir. Ülkemizde dava sürelerinin uzun olması ve bu tür davalarda mülkiyetin iptal edilmesi tüm uygulamayı etkileyecek sonuçlara sebep olabilmektedir.

Mülkiyetin geçerliliğine ilişkin davaların yer aldığı uygulama alanlarında, dava sonucu beklenebilir.

[] Kesinlikle katılıyorum [] Kısmen katılıyorum [] Katılmıyorum [] Bu öneri değiştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİÜ16: Belirli koşullar altında, hisseli mülkiyetin bağımsız mülkiyete dönüşümü sağlanmalıdır.

İmar uygulaması projelerinde belirli koşullar altında, hisseli mülkiyetin bağımsız mülkiyete dönüşümü sağlanmalıdır. Ancak, ülkemizde uygulamalarda hisse çözümlemesi yapılması, projelerin yargı tarafından iptal edilme sebeplerinden biridir.

(1) Maliklerin hisselerine karşılık gelen alanın, bağımsız mülkiyette parsel oluşturmaya elverişli olması durumunda, bağımsız mülkiyete dönüşümün teşvik edilmesi ve hisse çözümlemesine dair yazılı anlaşmaların imar uygulaması sürecinde yapılması sağlanabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

(2) Taşınmaz değerin esas alındığı uygulama yöntemleri geliştirilebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİÜ17: Planlama, parselasyon, değerleme gibi teknik işlem ve süreçlerde standartlar belirlenmelidir.

Planlama, parselasyon, değerleme gibi teknik işlem ve süreçlerde tüm standartlar belirlenmelidir. Ülkemizde imar uygulaması ile ilgili teknik işlem ve süreçlerde yasal çerçeve belli olsa da, idari inisiyatif içeren birçok husus, yasa ile yönetmelik arasında uyumsuzluklar ve birbiri ile çelişen içtihat kararları bulunmaktadır.

(1) Yasa ile yönetmelik arasındaki uyumsuzluklar giderilebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

(2) Birbiriyle çelişen içtihat kararlarının netleştirilebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

(3) Biriken içtihat kararları, yönetmelikle düzenlenebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

(4) Genelgelerin kullanımı arttırılabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİÜ18: Dağıtım sonunda oluşan değ farkı hesaplanmalı ve tazmin edilmelidir.

Ülkemizde imar uygulamaları alan esası üzerinden yürütülmekte olup değ hesaplanmamaktadır. Ayrıca düzenleme ile ortaya çıkan değ artışının her bir taşınmaz için aynı düzeyde gerçekleştiği varsayılmaktadır. Ülkemizde değ farklarının hesaplanarak tazmin edilmesi, dağıtım işlemlerinin esnek yürütülmesini ve mülkiyetin değerin korunmasıyla yargı yolunun da kapatılması sağlanacaktır.

Taşınmaz değerin esas alındığı uygulama yöntemleri geliştirilebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİÜ19: İmar uygulaması kendini finanse edebilir olmalıdır.

Ülkemizde ise proje maliyetlerinin çoğu uygulama yürütücüsü tarafından karşılanmaktadır. Uygulamalarda, kamu bütçesinin kullanımı haricinde, düzenlemeye katılan maliklerden toprak kesintisi yapılmaktadır. Ülkemizde maliyet karşılama yöntemlerinin kısıtlı olması, altyapı tesislerinin genellikle uzun zamanlara yayılmasına ve kentsel gelişimin gecikmesine sebep olmaktadır.

(1) Taşınmaz değerin esas alındığı uygulama yöntemleri geliştirilebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

(2) Uygulamalarda maliyetin karşılanması için rezerv alan oluşturulabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

(3) Altyapı kurumlarının, imar uygulamasındaki altyapı maliyetlerinin paylaşımına katılmaları sağlanabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

(4) Uygulama yürütücüsünün, yalnızca maliyet karşılama yöntemleriyle karşılanamayan masrafları karşılaması sağlanabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

(5) Şehir çapında etkisi ve kullanımı olan alanları içeren projelere; devlet desteği, düşük faizli kredi ve hibe gibi olanaklar, bir teşvik sistemi ve Belediyeler İmar Uygulamaları Yardım Yönetmeliği kapsamında sağlanabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİU20: Projelerde, kamunun değeri kazanımı sağlanmalıdır.

Ülkemizde imar uygulaması kapsamında değeri kazanım aracı bulunmamaktadır. Uygulamayla ortaya çıkan değeri artışının tamamı, uygulamaya katılan maliklerce farklı oranlarda edinilmektedir. Ülkemizde, toprak kesintisinin ya da düzenleme ortaklık payının, düzenleme nedeniyle oluşan değeri artışının karşılığı olduğu varsayılmaktadır. Bu varsayım esas alınarak, uygulamalarda toprak kesintisi ile ortaya çıkan değeri artış arasında bir ilişki kurulmalıdır. Bu ilişkinin kurulmasıyla kamunun değeri kazanımı sağlanabilecektir.

(1) Proje öncesi ve sonrası parsel değeri tespiti edilerek değeri artışı belirlenebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

(2) Değeri artışıyla toprak kesintisi arasındaki ilişkinin tanımlanması sağlanabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

(3) Değeri esaslı toprak kesintiyle; hizmet alanlarının edinimi, rezerv alan üzerinden uygulama maliyetlerinin karşılanması, maliklere değeri artışının eşit ve adil olarak dağıtılması ve yüksek değeri artışı olan projelerde değeri kazanımı ve sosyal konut üretimi gibi farklı amaçların gerçekleştirilebilmesi sağlanabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİU21: Projeye ortaya çıkan masraflar tüm aktörlere dağıtılmalıdır.

Ülkemizde hizmet alanlarının arazi edinim masraflarının, malikler tarafından toprak kesintisiyle karşılanması haricinde, tüm proje masrafları, uygulamayı yürüten kurum tarafından karşılanmaktadır. Buna karşılık, proje gelirlerinin tamamı, malikler arasında farklı oranlarda dağılmaktadır. Projeye ortaya çıkan masraflar ve gelirler tüm aktörlere dağıtılmalıdır.

(1) Maliyet karşılama araçları kullanılabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

(2) Değeri kazanım araçları kullanılabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

(3) Proje masraflarının paylaşımına malikler ve altyapı kurumları daha etkin katılabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

(4) Proje gelirlerinin öncelikli olarak altyapı tesislerinin gerçekleştirilmesinde kullanılmak üzere kamu tarafından kazanılması sağlanabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

(5) Proje maliyetlerinin karşılanmasından sonra değeri artışı maliklere adil olarak dağıtılabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİU22: Değeri artışının yeterli olmadığı projelere uygulamanın finanse edilebilmesi için düşük faizli krediler sağlanmalıdır.

Proje finansmanında özellikle malikler tarafından yürütölmekte olan projelerde düşük faizli kredi olanakları uygulamaların gerçekleştirilebilmesine ve yaygınlaştırılması anlamında önemlidir. Ülkemizde ise, maliklerce ya da kamu kurumlarınca yürütölen imar uygulaması projelerini gerçekleştirmek üzere sağlanan düşük faizli kredi olanakları gündeme gelmemiştir.

Maliklerce (ya da diğeri kurumlarca) yürütölen projelerde öz finansmanın sağlanabilmesi için; devlet desteği, düşük faizli kredi ve hibe gibi olanaklar, bir teşvik sistemi ve Belediyeler İmar Uygulamaları Yardım Yönetmeliği kapsamında sağlanabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİÜ23: Projeler için çeşitli maddi destekler sağlanmalıdır.

Ülkemizde imar uygulamasında maddi destek olanakları kısıtlıdır. İmar uygulama projeleri belediyelerin bir görevi olarak görünmekte ve uygulama süreçlerinde doğrudan maddi destek olanağı bulunmamaktadır. Belirli koşullar altında, Devlet Planlama Teşkilâtı Müsteşarlığı tarafından yıllık yatırım programına alınan; harita, imar planı, içme suyu, atık su, katı atık ve benzeri kentsel altyapı ihtiyaçlarının finansmanına katkı sağlamak amacıyla yardımlar yapılmaktadır. Ancak, bu yardımlar, tüm imar uygulaması projelerini kapsamamakta ve genellikle kamulaştırma projeleri ya da altyapı tesislerinin gerçekleştirilmesi için verilmektedir.

(1) İmar uygulaması için teşvik sistemi kurulabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ Katılmıyorum ☐ Bu öneri değiştirilebilir*

(2) Belediyeler İmar Uygulamaları Yardım Yönetmeliği yeniden düzenlenebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ Katılmıyorum ☐ Bu öneri değiştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİÜ24: Projelerde katılımcılık sağlanmalıdır.

Ülkemizde, imar uygulaması projelerinde, malikler karar mekanizmalarında yer almamaktadır. Uygulamalarda maliklerin görüş belirtebildiği ya da karar mekanizmasında doğrudan yer aldığı bir işlem bulunmamaktadır. Maliklerin yalnızca belirtilen koşullar altında, yapılan işleme itiraz hakkı bulunmaktadır.

(1) Proje öncesinde anket ve karşılıklı görüşmeler yapılarak maliklerin görüş bildirmeleri sağlanabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ Katılmıyorum ☐ Bu öneri değiştirilebilir*

(2) Malikleri doğrudan etkileyen kararlarda, doğrudan katılımları sağlanabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ Katılmıyorum ☐ Bu öneri değiştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİÜ25: Projelerde şeffaflık sağlanmalıdır.

Ülkemizde imar uygulamasının dayanağı olan imar planları ve sonuç ürün olan parselasyon planları, tüm maliklerin erişime açıktır. Ancak, uygulamanın karar mekanizmaları, şeffaf yürütülmemektedir. Uygulamalarda, dağıtımda esas alınan ölçütler, altyapı tesislerinin kalitesi, gerçekleştirilme zamanı ve parsellerin tasarımı gibi işlemler, kapalı olarak yürütülmektedir.

Uygulamada kapalı olarak yürütülen tüm işlemlerde, şeffaflık sağlanabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ Katılmıyorum ☐ Bu öneri değiştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİÜ26: Gelirlerin ve masrafların hesaplanmasında ve dağıtılmasında eşitlik sağlanmalıdır.

Ülkemizde, imar uygulaması kapsamında eşitlik, yalnızca alansal olarak hesaplanmakta ve kontrol edilmektedir. Projelerin gelirleri ve masrafları farklı aktörler arasında dağıtılmamaktadır. Buna ek olarak, uygulamaya katılan malikler arasında eşitlik ya da adalet sorgulanamamaktadır.

(1) Taşınmaz değerinin esas alındığı uygulama yöntemleri geliştirilebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ Katılmıyorum ☐ Bu öneri değiştirilebilir*

(2) Parsellerin tasarımı ve dağıtımı, değerlendirme işlemlerini kapsayan adil bir modelle gerçekleştirilebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ Katılmıyorum ☐ Bu öneri değiştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİÜ27: Taşınmaz sahiplerince yürütülen uygulamalarda masrafların karşılanabilmesi için kamunun yardımı ve desteği gereklidir.

Devletin, bireyler tarafından gerçekleştirilen uygulamaların yaygınlaştırılabilmesi ve başarısının artırılabilmesi için özellikle projelerin başlangıcında projelere finansal ve teknik destek sağlayıcı önlemler alması gerekmektedir. Aksi takdirde, projelerin başlangıcında yönetim, planlama ve hazırlık işlemleri gibi masraf kalemleri, projelerde yer alan maliklerin ayrılmasına veya projenin tamamıyla iptal edilmesine

sebeup olabilmektedir. Ülkemizde, malikler tarafından bir bölgede imar uygulaması yapılması talep edilmesi durumunda, uygulama masrafları malikler tarafından karşılanmak üzere, uygulamalar belediye ya da valilik tarafından yürütülmektedir. Bu sebeple, özel durumlar haricinde, malikler tarafından uygulamaların neredeyse hiç uygulanmadığı söylenebilir.

(1) Maliklerce uygulama yapılabilmesi sağlanabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

(2) Maliklerce yürütölen projeler için; devlet desteği, düşük faizli kredi ve hibe gibi olanaklar, bir teşvik sistemi ve Belediyeler İmar Uygulamaları Yardım Yönetmeliği kapsamında sağlanabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİÜ28: Maliklerin projeleri anlamaları ve projelere güvenmeleri sağlanmalıdır.

Projelerde yer alan malikler uygulamalardaki kavramlar ve süreçler hakkında uzman olmayabilir. Ayrıca projelerin gerçekleştirilmesine hazır ya da istekli olmayabilirler. Maliklerin projeleri anlaması ve desteklemesi projelerin başarısı için önemlidir. Taşınmaz sahiplerinin projeye istekli hale getirmek için proje ile ortaya çıkan değeri artışı kullanılabilir. Ayrıca proje kapsamında iyelere projenin neler getirdiği, hangi riskleri içerdiiği ve kendilerinden neler beklendiği açıkça anlatılmalıdır. Bu çalışmalar projenin başlangıcında bilgi akışın sağlanması ve danışmanlık hizmetleri ile sağlanabilir. Böylelikle proje başlangıcında taşınmaz sahiplerinin proje ile ilgili kaygıları ve istekleri edinilebilir. Uygulamalar içerdiiği riskler ve faydalar ile birlikte taşınmaz sahiplerine detaylı bir şekilde açıklanmalı ve konu ile ilgili kapsamlı bir eğitim çalışması gerçekleştirilmelidir.

(1) Çok sayıda malikin yer aldığı büyük projelerde sistematik bilgilendirme toplantıları yapılabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

(2) Proje bölgesinde danışmanlık hizmeti verilebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİÜ29: Projelerin gerçekleştirilmesi için yeterli teknik personel ile kaynaklar var olmalıdır.

İmar uygulaması projelerinin idaresi, teknik ve yönetim işlemleri bakımından geniş bir uzmanlık alanında kapsamlı bilgi ve deneyim gerektirmektedir. Bu sebeple uygulamalarda yer alan teknik personelin sadece sayısının değil, niteliğinin de projelerin başarılı olarak gerçekleştirilebilmesi için yeterli düzeyde olmalıdır. Ayrıca, projelerin yönetiminde, planlanmasında ve finansal işlemlerin idaresinde gerekli olan kaynakların ve uzman personelin varlığı, projelerin başarılı olarak gerçekleştirilebilmesini doğrudan etkilemektedir.

(1) Uygulama yürütöcöleri, altyapı kurumlarını da kapsayacak şekilde çeşitlendirilebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

(2) Uygulama yürütöcölerin kapasiteleri arttırılabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİÜ30: İmar uygulamasında çalışan teknik personelin eğitim alması sağlanmalıdır.

Ülke çapında yeterli sayıda uzman personelin ve ilgili kaynakların varlığı her zaman mümkün olmayabilmektedir. Bu durumda projelerde yer alan teknik personele gereken eğitimin verilmesi sağlanmalıdır. Ülkemizde imar uygulamasında, kamu kurum ve kuruluşlarınca düzenlenen herhangi bir eğitim sistemi bulunmamaktadır.

(1) Sistematik eğitimler düzenlenerek teknik kapasitenin güçlendirilmesi, başarılı ve örnek olacak uygulamaların yaygınlaştırılması sağlanabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

(2) Ç.Ş.B İmar ve Planlama Şube Müdürlükleri altında gelişim ajansları oluşturulabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değıştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİÜ31: Projeler arasında iletişim, koordinasyon, deneyim ve bilgi paylaşımı sağlanmalıdır. Ülkemizde projeler arası iletişim, koordinasyon, deneyim ve bilgi paylaşımının sağlanabildiği, kurumsal bir yapı bulunmamaktadır. Bu kapsamda yalnızca ilgili meslek odaları tarafından düzenlenen ve bazen de kamu kurum yetkililerinin katıldığı etkinlikler bulunmaktadır. Bu sebeple, kurumsal bir yapı içinde, projeler arası iletişim, koordinasyon, deneyim ve bilgi paylaşımının sağlanabileceği bir platform oluşturulmalıdır.

Ç.Ş.B. İmar ve Planlama Şube Müdürlükleri altında, projeler arası iletişim, koordinasyon, deneyim ve bilgi paylaşımının sağlanabileceği bir platform oluşturulabilir.

[]kesinlikle katılıyorum []kısmen katılıyorum []katılmıyorum []Bu öneri değiştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİÜ32: Proje alanının imar uygulamasına uygunluğu incelenmelidir.

Başarılı bir imar uygulaması gerçekleştirmek için proje alanının proje amaçlarına uygun olacak şekilde belirlenmelidir. Uygulamaya konu olan proje alanları fiziksel, ekonomik ve psikolojik olarak uygulamaların gerçekleştirilmesine uygun olmalıdır. Proje alanlarında taşınmaz piyasasının hareketli, kentsel arsaya olan talebin yüksek ve fiziksel olarak uygun olması özellikle projelerin kendini finanse edebilir olmasını ve proje masraflarının azaltılmasını sağlamaktadır. Bu sebeple, projeler gerçekleştirilmeden önce uygulama alanlarının fiziksel ve ekonomik uygunluğu araştırılmalıdır. Ülkemizde, proje alanının yalnızca yasal ve fiziksel uygunluğu araştırılmaktadır. Bu araştırmada, düzenleme öncesinde bölgede yapılaşma durumu, kadastral durum ve mülkiyet durumu, kamu arazilerinin miktarı, önceden uygulama yapılıp yapılmadığı gibi özellikler araştırılmaktadır. Bu araştırma bir zorunluluk olmayıp herhangi bir kurumca denetlenmemektedir.

(1) Planların eşik analizlerinde, imar planlarının imar uygulamasıyla uygulanabilirlikleri de araştırılabilir.

[]kesinlikle katılıyorum []kısmen katılıyorum []katılmıyorum []Bu öneri değiştirilebilir*

(2) Projelerin teknik, ekonomik, fiziksel ve yasal uygunluğunu belirten göstergeler oluşturulabilir.

[]kesinlikle katılıyorum []kısmen katılıyorum []katılmıyorum []Bu öneri değiştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİÜ33: Projeler, taşınmaz piyasasının hareketli olduğu ya da değerlerin artmaya başladığı zamanlarda gerçekleştirilmelidir.

Projelerin ekonomik açıdan uygun olması için yalnızca proje alanının özellikleri değil aynı zamanda proje zamanlaması da çok önemlidir. Kentsel arsaya olan talep kentsel arsa üretiminin karlı olmasını sağlayacak düzeyde yüksek olmalıdır. Proje zamanlaması özellikle taşınmaz piyasalarının yükselişte olduğu ya da imar planlarında yoğunluk artışı olduğu zamanlarda seçilmelidir. Bu sebeple, projelerin zamanlamasında ekonomik uygunluk dikkate alınarak taşınmaz piyasasının hareketli olduğu ya da değerlerin artmaya başladığı zamanlarda gerçekleştirilmelidir. Ülkemizde imar uygulamalarının alan esaslı olması sebebiyle projelerin taşınmaz piyasası ile bir ilişkisi bulunmamaktadır.

Projeler, taşınmaz piyasasına bağlı olarak değer artışının yükselmeye başladığı alanlarda gerçekleştirilebilir.

[]kesinlikle katılıyorum []kısmen katılıyorum []katılmıyorum []Bu öneri değiştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİÜ34: Uygulama alan büyüklüğü, altyapı tesislerinin geliştirilebileceği kadar büyük ve yönetilebilecek kadar küçük olmalıdır.

Projelerde hazırlık işlemleri kapsamında uygulamaların alansal büyüklükleri dikkate alınmalıdır. Bazı araştırmacılar, imar uygulaması projeleri küçük çapta geliştirme projeleri olarak daha uygun olduğunu öne sürmektedir. Benzer bir görüş de küçük ya da orta büyüklükteki alanlarda gerçekleştirilen imar uygulama çalışmalarının daha başarılı olduğudur. Bunun sebebi uygulamaya katılan taşınmaz sahiplerinin sayısının az olması sebebi ile ikna edilmeleri ve proje organizasyonunun görece daha kolay olmasıdır. Bunlara ek olarak, genel olarak uygulama alan büyüklüğünün mahalle düzeyinde altyapı tesislerinin ve kamusal hizmetlerin gerçekleştirilebileceği kadar büyük fakat projelerin yönetebilir olmasını sağlayabilecek kadar küçük olması gerektiği de belirtilmektedir. Ülkemizde de projelerde başarılı olarak kabul edilen, alansal bir büyüklük bulunmamaktadır. Uygulamalarda, yalnızca yasal dönüşümün sağlanması ve maliklerin projelere katılımlarının kısıtlı olması sebebiyle proje alanının büyüklüğü ile uygulama başarısı arasında doğrudan bir ilişki bulunmamaktadır.

Uygulamaların alansal büyüklükleri, proje yürütücüsünün teknik kapasitesine, finansal koşullarına ve uygulamadaki malik sayısına bağlı olarak belirlenebilir.

[]kesinlikle katılıyorum []kısmen katılıyorum []katılmıyorum []Bu öneri değiştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİU35: İmar uygulaması sonrası oluşan parseller, kentsel gelişimi ekonomik olarak en iyi şekilde sağlayabilecek özelliklere sahip olmalıdır.

İmar uygulamasının kentleşmeyi verimli olarak sağlayabilmesi için küçük, dağılmış ve bozuk şekilli parselleri yeniden düzenleyerek geliştirilmeye uygun bir yapıda piyasa taleplerine uygun hale getirmesi gerekmektedir. Bu sebeple imar uygulaması ile oluşturulan parseller geliştirme bakımından en uygun koşullara sahip olmalıdır. Ülkemizde imar uygulamasıyla oluşan parseller, uygulamanın bir adımı olarak parselasyon planları ile oluşturulmaktadır. Oluşan parseller imar planlarında belirlenen esaslara ve imar planının öngördüğü kentleşme formuna uygun olarak üretilmektedir. Ancak, altyapı alanların inşası, projelerin tamamlanmasından sonra genellikle uzun zaman içerisinde gerçekleştirilmektedir. Bu da, kentsel gelişimin aksamasına sebep olmaktadır.

(1) Altyapı tesislerinin tamamlanması, proje sürecine dâhil edilebilir.

[]kesinlikle katılıyorum []kısmen katılıyorum []katılmıyorum []Bu öneri değiştirilebilir*

(2) Kentleşmenin hızla gerçekleştirildiği projelere; devlet desteği, düşük faizli kredi ve hibe gibi olanaklar, bir teşvik sistemi ve Belediyeler İmar Uygulamaları Yardım Yönetmeliği kapsamında sağlanabilir.

[]kesinlikle katılıyorum []kısmen katılıyorum []katılmıyorum []Bu öneri değiştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİU36: Dağıtım işlemleri iyi modellenmelidir.

İmar uygulamasında en önemli işlem adımlarından biri de uygulama sonrasında oluşturulan parsellerin maliklere dağıtımıdır. Bu işlem süreci eşitliğin ve adaletin sağlanmasında doğrudan etkili olması sebebiyle önem kazanmaktadır. Tüzelerinde dağıtım esasını seçme olanağı bulunan ülkelerde, bu işlem projede uygulama alanının ve maliklerin özelliklerinin kapsamlı olarak incelenmesi gerekmektedir. Dağıtım esasının seçilmesinden sonra dağıtımın temel alınacağı ölçütler iyi modellenmelidir. Ülkemizde imar uygulaması işlemlerinde dağıtım işlemleri alansal eşitliğe dayanmaktadır. Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin tahsisinde; mümkün mertebe eski parselleriyle aynı yerdeki veya yakınındaki parsellere dağıtılmasına, plân ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesine dikkat edilmektedir. Buna ek olarak, maliklere tahsis edilen miktarın, bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilmemesi halinde, bir parselde veya kat mülkiyetine esas hisselendirilmesine dikkat edilmektedir. Ülkemizde dağıtım işlemleri sıklıkla dava konusu olarak uygulamaların iptaline sebep olabilmektedir.

(1) Proje öncesi ve sonrası parsel değerleri tespit edilerek değer artışı belirlenebilir.

[]kesinlikle katılıyorum []kısmen katılıyorum []katılmıyorum []Bu öneri değiştirilebilir*

(2) Değer artışıyla toprak kesintisi arasındaki ilişkinin tanımlanması sağlanabilir.

[]kesinlikle katılıyorum []kısmen katılıyorum []katılmıyorum []Bu öneri değiştirilebilir*

(3) Parsellerin tasarımı ve dağıtımı, değerlendirme işlemlerini kapsayan adil bir modelle gerçekleştirilebilir.

[]kesinlikle katılıyorum []kısmen katılıyorum []katılmıyorum []Bu öneri değiştirilebilir*

(4) Değer esaslı toprak kesintiyle; hizmet alanlarının edinimi, rezerv alan üzerinden uygulama maliyetlerinin karşılanması, maliklere değer artışının eşit ve adil olarak dağıtılması ve yüksek değer artışı olan projelerde değer kazanımı ve sosyal konut üretimi gibi farklı amaçların gerçekleştirilebilmesi sağlanabilir.

[]kesinlikle katılıyorum []kısmen katılıyorum []katılmıyorum []Bu öneri değiştirilebilir*

(5) Dağıtımda eşitlik ve adillik irdelenerek gerekli durumlarda, para denkleştirmesi yapılabilir.

[]kesinlikle katılıyorum []kısmen katılıyorum []katılmıyorum []Bu öneri değiştirilebilir*

(6) Tüm dağıtım işlemlerinde şeffaflık, maliklerin dağıtım işlemlerine katılımı ve maliklerin görüş, fikir ve özellikle onaylarının alınması sağlanabilir.

[]kesinlikle katılıyorum []kısmen katılıyorum []katılmıyorum []Bu öneri değiştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİÜ37: Projelerde, değerlendirme işlemleri uzmanlıkla gerçekleştirilmektedir.

Dağıtım esası olarak taşınmaz değerinin kullanıldığı uygulamalarda proje masraflarının ve gelirlerinin adil bir şekilde dağıtılabilmesi için yapılacak değerlendirme işlemlerinin yüksek doğrulukta olması ve değerlendirme işlemlerinin uzmanlıkla gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Ülkemizde ise uygulamalar, yalnızca alan esası üzerinden yürütülmekte ve değerlendirme yapılmamaktadır. Bu sebeple, uygulamalarda, malikler arası adalet sağlanamamakta, arsa spekülasyonu engellenememekte, maliyet karşılama ve değer kazanım araçları kullanılamamaktadır.

(1) Taşınmaz değerinin esas alındığı uygulama yöntemleri geliştirilebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değiştirilebilir*

(2) Parsellerin tasarımı ve dağıtımı, değerlendirme işlemlerini kapsayan adil bir modelle gerçekleştirilebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değiştirilebilir*

(3) Proje öncesi ve sonrası parsel değerleri tespit edilerek değer artışı belirlenebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değiştirilebilir*

(4) Değer artışıyla toprak kesintisi arasındaki ilişkinin tanımlanması sağlanabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değiştirilebilir*

(5) Taşınmaz değerlerinin belirlenmesine dair esaslar, yasal olarak tanımlanabilir

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değiştirilebilir*

(6) Uygulamalarda taşınmaz değerlerinin belirlenmesinde gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden ve uzmanlarından yararlanılabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değiştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİÜ38: İmar uygulamasında sürekli eğitim sağlanmalıdır.

Ülkemizde kamu kurum ve kuruluşlarınca kapsamında herhangi bir eğitim sistemi bulunmamaktadır. Yerel yönetimlerdeki teknik elemanların teknik bilgi düzeyleri ve deneyimlerinin yeterli olmaması verilen hizmetlerde etkin ve verimli sonuçlar alınamamasına neden olabilmektedir.

(1) İmar uygulamasında sürekli eğitimin kurumsal bir yapı içerisinde sistematik olarak gerçekleştirilmesi ve özellikle teknik personelin katılımı teşvik edilebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değiştirilebilir*

(2) Ç.Ş.B. İmar ve Planlama Şube Müdürlükleri altında, sürekli eğitimin kurumsal bir yapı içerisinde sağlanabileceği bir platform oluşturulabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değiştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİÜ39: Araştırmacılar sisteme dâhil edilmelidir.

İmar uygulamasının eksiklikleri ve ihtiyaçları doğrultusunda sistemin sürekli geliştirilmesini, veriminin artırılmasını, Ar-Ge çalışmaları ile desteklenmesini sağlayacak araştırma faaliyetlerinin güçlendirilmesi gerekmektedir. Ülkemizde bu kapsamda herhangi bir kurumsal yapı ya da çalışma bulunmamaktadır. Buna ek olarak doğrudan imar uygulamasına yönelik eğitim programları da bulunmamaktadır.

(1) Lisansüstü programlarda disiplinler arası ortak uzmanlık programları oluşturulabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değiştirilebilir*

(2) Ç.Ş.B İmar ve Planlama Şube Müdürlükleri altında ARGE faaliyetleri güçlendirilebilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değiştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİÜ40: CBS kullanımı sağlanmalıdır.

Coğrafi bilgi sistemindeki gelişmeler ve farklı veri tabanlarının bütünleştirilmesi gibi teknolojik gelişmelerin imar uygulamalarına adaptasyonunun uygulamalara doğrudan katkısı vardır. Ülkemizde imar uygulaması çalışmalarında, doğrudan CBS kullanımı yoktur. Ancak, imar uygulamasına altlık olabilecek bilgi, belge, harita ve kayıtların bir kısmına, farklı bilgi sistemleriyle ulaşılabilmektedir.

(1) İmar uygulaması projelerinde CBS'nin kullanımı artırılabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değiştirilebilir*

(2) Veri standardizasyonunun sağlanması için imar uygulaması veri altyapısı oluşturulabilir.

☐ İkesinlikle katılıyorum ☐ Kısmen katılıyorum ☐ İkatılmıyorum ☐ İBu öneri değiştirilebilir*

EİU41: Kullanılan verinin kalitesi yeterli düzeyde olmalıdır.

Dış etmenler kapsamında en önemli unsur uygulamada kullanılan verilerin niteliği kabul edilebilir. Bu veriler, imar uygulaması sistemi ya da uygulayıcıları tarafından üretilmemekte fakat uygulamaların başarısı hatta gerçekleştirilebilmesi için ana gereklilik olup yeterli kalitede olmalıdır. Ülkemizde, imar uygulaması projelerinde kullanılan veriler; uygulamaların yasal dönüşümü sağlaması, alan esaslı gerçekleştirilmesi ve proje bölgesinde yapılan araştırmaların kısıtlı olması gibi sebeplerle çeşitli değildir. Buna ek olarak, proje sürecinde kullanılan verilerin yeterli olmaması durumunda, veriler güncellenerek uygulamalar devam etmektedir. Bu sebeple geneli itibarıyla kullanılan verilerin kalitesi yeterli düzeydedir.

Veri standardizasyonunun sağlanması için imar uygulaması veri altyapısı oluşturulabilir.

[] Kesinlikle katılıyorum [] Kısmen katılıyorum [] Katılmıyorum [] Bu öneri değiştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİU42: Kadastral veriler yeterli hassasiyette olmalıdır.

Projelerdeki veriler, imar uygulaması sistemi ya da uygulayıcıları tarafından üretilmemekte fakat uygulamaların başarısı hatta gerçekleştirilebilmesi için ana gereklilik olup yeterli kalitede olmalıdır. Ülkemizde kadastral verilerin kalitesi geneli itibarı ile imar uygulaması için yeterlidir. Projelerde uyumsuzluklar çıksa da yenileme çalışmaları ile bu sorunlar giderilmektedir. Buna ek olarak, uygulama bölgesinde kadastrası yapılamamış bir alan bulunması durumunda, öncelikle ilk tesis kadastrası yapılması zorunludur.

(1) İmar programlarının ilgili kadastro müdürlüklerine gönderilmesiyle bu kurumlarda ön çalışma yapılması sağlanabilir.

[] Kesinlikle katılıyorum [] Kısmen katılıyorum [] Katılmıyorum [] Bu öneri değiştirilebilir*

(2) Proje öncesi fizibilite çalışmalarına kadastral verilerin incelenmesi ve düzenlenmesi eklenebilir.

[] Kesinlikle katılıyorum [] Kısmen katılıyorum [] Katılmıyorum [] Bu öneri değiştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİU43: Politik kaygıların uygulamayı etkilememesi sağlanmalıdır.

Politik kaygılar çoğunlukla imar uygulamasının başarısız ya da adil olarak uygulanmasını engelleyebilmektedir. İmar uygulaması sistemi yöneticilerin politik kaygıları gibi etik olmayan davranışlardan etkilemeyecek şekilde tasarlanması gerekmektedir. Ülkemizde, imar uygulaması projeleri genellikle belediyeler tarafından yürütülmektedir. Projelerin, aynı zamanda seçmen olan maliklerin parsellerini düzenlemesi sebebiyle politik kaygılar ortaya çıkmaktadır. Buna ek olarak, proje sonrasında parselin konumlu olduğu bölgeyle ilgili talep ve istekler uygulamaların çıkar amaçlı kullanılmasına sebep olabilmektedir.

(1) İmar uygulamasında mevcut kontrol mekanizmaları geliştirilebilir.

[] Kesinlikle katılıyorum [] Kısmen katılıyorum [] Katılmıyorum [] Bu öneri değiştirilebilir*

(2) Taşınmaz değerinin esas alındığı uygulama yöntemleri geliştirilebilir.

[] Kesinlikle katılıyorum [] Kısmen katılıyorum [] Katılmıyorum [] Bu öneri değiştirilebilir*

(3) Parsellerin tasarımı ve dağıtımı, değerlendirme işlemlerini kapsayan adil bir modelle gerçekleştirilebilir.

[] Kesinlikle katılıyorum [] Kısmen katılıyorum [] Katılmıyorum [] Bu öneri değiştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

EİU44: İmar uygulamasını sürekli olarak değerlendiren bir sistem var olmalıdır.

İmar uygulamasının devamlı başarısının sağlanabilmesi için, sistemde bir performans açığı tespit edilmesi durumunda geliştirilmesi gereken alanlara odaklanarak, gerekli eylemler tanımlanmalı ve hayata geçirilmelidir. Bu sebeplerle, imar uygulamasını değerlendiren ve geliştiren bir değerlendirme mekanizması mevcut olmalıdır.

(1) İmar uygulamasının sürekli olarak değerlendirilmesi sağlamak üzere göstergeler oluşturularak dönemsel olarak değerlendirmeler yapılabilir

[] Kesinlikle katılıyorum [] Kısmen katılıyorum [] Katılmıyorum [] Bu öneri değiştirilebilir*

(2) Ç.Ş.B İmar ve Planlama Şube Müdürlükleri altında araştırma faaliyetleri güçlendirilebilir.

[] Kesinlikle katılıyorum [] Kısmen katılıyorum [] Katılmıyorum [] Bu öneri değiştirilebilir*

*Yeni Öneri ya da Yorum:

DERİNLEMESİNE GÖRÜŞME FORMU

İmar Uygulamasında Değer Esası, Maliyet Karşılama ve Değer Kazanımı

Görüşmenin Yapıldığı Kişi:

Tarih:

1. İmar uygulamasında taşınmazların hangi değeri esas alınmalıdır?

☐ Vergi ☐ Kamulaştırma ☐ Rayiç-piyasa ☐ Nominal ☐ Diğer:

2. İmar uygulamasında taşınmaz değeri, kim(ler) ya da hangi kurum(lar) tarafından tespit edilmelidir? (Birden fazla seçenek seçilebilir.)

☐ Belediye ☐ T.K.G.M. ☐ Kamulaştırma bilirkişileri
☐ SPK lisanslı değerlendirme uzmanları ☐ Kurulacak değerlendirme kurulları ☐ Diğer:

3. İmar uygulamasında değerlemenin kapsamı nasıl olmalıdır?

☐ Tekil, tüm bölge ☐ Küme/toplu, tüm bölge
☐ Tekil, kısmi/örneklem ☐ Küme/toplu, kısmi/örneklem ☐ Diğer:

4. Uygulamada hangi aşama(lar)daki değerler esas alınmalıdır? (Birden fazla seçenek seçilebilir.)

☐ Uygulama öncesi (katılım) ☐ Uygulama sonrası (tahsis) ☐ Diğer:

5. Katılım değerlerinin belirlenmesinde değerlendirme günü ne olmalıdır?

☐ Nazım imar planı onay tarihi ☐ Uygulama imar planı onay tarihi
☐ Uygulama kararının alınma tarihi ☐ Diğer:

6. Katılım değerleri hangi değerlendirme yöntemi ile belirlenmelidir? (Birden fazla seçenek seçilebilir.)

☐ Karşılaştırma yöntemi ☐ Gelir yöntemi ☐ Maliyet yöntemi
☐ Nominal değerlendirme yöntemi ☐ Stokastik -istatistiksel- yöntem ☐ Diğer:

7. Katılım değerinin belirlenmesinde hangileri dikkate alınmalıdır? (Birden fazla seçenek seçilebilir.)

☐ Mevcut yapılaşma durumu ☐ İmar durumu ☐ Çevresel özellikleri
☐ Yola cephe durumu ☐ Mevcut altyapı özellikleri ☐ Diğer:

8. Tahsis değerleri hangi değerlendirme yöntemi ile belirlenmelidir? (Birden fazla seçenek seçilebilir.)

- ☐ karşılaştırma yöntemi ☐ gelir yöntemi ☐ maliyet yöntemi
☐ nominal değerlendirme yöntemi ☐ stokastik -istatistiksel- yöntem ☐ diğer:

9. Tahsis değerinin belirlenmesinde hangileri dikkate alınmalıdır? (Birden fazla seçenek seçilebilir.)

- ☐ mevcut yapılaşma durumu ☐ imar durumu ☐ çevresel özellikleri
☐ yol genişliği ☐ ada içindeki konumu ☐ diğer:

10. Tahsis değerlerinin belirlenmesinde değerlendirme günü ne olmalıdır?

- ☐ parselasyon planının onay tarihi ☐ tapuya tescil tarihi ☐ diğer:

11. Değer esaslı imar uygulaması için mevcut tüze yeterli mi? Yeterli ise hangi yasal altlık değer belirlenmesinde kullanılabilir?

- ☐ Evet: ☐ Hayır ☐ diğer:

12. Değer esaslı uygulamalarda dağıtımdan kaynaklanan eşitsizliklerin karşılanmasındaki yaklaşım ne olmalıdır? (Birden fazla seçenek seçilebilir.)

- ☐ para ödemesi ☐ tahsis alanının artırımı/azaltımı ☐ diğer:

13. Maliklere dağıtılacak tahsis parsellerinin alanları nasıl hesaplanmalıdır? (Birden fazla seçenek seçilebilir.)

- ☐ parselin katılım alanından toplam kesinti alanının çıkarılması ile hak edilen parsel alanı bulunur.

- ☐ parselin katılım değerinden toplam kesinti değerinin çıkarılması ile hak edilen parsel değeri bulunur. Bu değer arsa birim m² değerine bölünmesiyle de tahsis parselinin alanı bulunur.

- ☐ parselin katılım alanının toplam katılım alanına olan oranı hesaplanarak bulunan değer toplam dağıtım alanıyla çarpılarak hak edilen parsel alanı bulunur.

- ☐ parselin katılım alanının toplam katılım alanına olan oranı hesaplanarak bulunan değer toplam dağıtım alanı değeriyle çarpılarak hak edilen toplam değer bulunur. Bu değer arsa birim m² değerine bölünmesiyle de tahsis parselinin alanı bulunur.

- ☐ parselin katılım değerinin toplam katılım değerine olan oranı hesaplanarak bulunan değer toplam dağıtım alanı ile çarpılarak hak edilen toplam alanı bulunur.

- ☐ katılım değerinin toplam katılım değerine olan oranı hesaplanarak bulunan değer dağıtım alanının toplam değeri ile çarpılarak hak edilen parsel değeri bulunur. Bu değer arsa birim m² değerine bölünmesiyle de tahsis parselinin alanı bulunur.

- ☐ yukarıda seçilen yaklaşıma ek olarak, maliklerin görüşleri alınarak tahsis parselinin alanı değiştirilebilir.

- ☐ diğer:

14. Aşağıdaki işlemlerden hangisi ya da hangileri imar uygulaması sürecinde tamamlanmalıdır? (Birden fazla seçenek seçilebilir.)

- ☐ Genel hizmet alanlarının edinimi
- ☐ Genel hizmet alanlarının inşası
- ☐ Kamusal hizmet alanlarının edinimi
- ☐ Kamusal hizmet alanlarının inşası
- ☐ Sosyal konut alanlarının edinimi
- ☐ Sosyal konut alanlarının inşası
- ☐ Yerel özellikli hizmet alanlarının¹ edinimi
- ☐ Yerel özellikli hizmet alanlarının¹ inşası
- ☐ Genel özellikli hizmet alanlarının² edinimi
- ☐ Genel özellikli hizmet alanlarının² inşası
- ☐ Yerel altyapı hizmetlerinin³ inşası
- ☐ Diğer:

15. Aşağıdaki maliyet kalemlerinden hangisi ya da hangileri imar uygulaması sürecine dâhil edilmelidir? (Birden fazla seçenek seçilebilir.)

- ☐ Genel hizmet alanlarının edinim maliyeti
- ☐ Genel hizmet alanlarının inşaa maliyeti
- ☐ Kamusal hizmet alanlarının edinim maliyeti
- ☐ Kamusal hizmet alanlarının inşaa maliyeti
- ☐ Sosyal konut alanlarının edinim maliyeti
- ☐ Sosyal konut alanlarının inşaa maliyeti
- ☐ Yerel özellikli hizmet alanlarının¹ edinim maliyeti
- ☐ Yerel özellikli hizmet alanlarının¹ inşaa maliyeti
- ☐ Genel özellikli hizmet alanlarının² edinim maliyeti
- ☐ Genel özellikli hizmet alanlarının² inşaa maliyeti
- ☐ Yerel altyapı hizmetlerinin³ inşaa maliyeti
- ☐ Yönetimsel maliyetler
- ☐ Diğer:

16. Uygulamayla ortaya çıkan değer artışı, kim ya da hangi kurum tarafından, hangi oran(lar)da edinilmelidir? (Birden fazla seçenek seçilebilir.)

☐ Malikler	☐ Belediye	☐ Devlet	☐ Uygulama masrafları	☐ Diğer:
Oran:	Oran:	Oran:	Oran:	Oran:

17. Uygulama ile ortaya çıkan değer artışının kamu tarafından kazanımı nasıl sağlanmalıdır? (Birden fazla seçenek seçilebilir.)

- ☐ Maliklerden değer artışı karşılığında para ödemesi alınarak
- ☐ Maliklerden değer artışı karşılığında fazladan toprak kesintisi (rezerv alan) yapılarak
- ☐ Diğer:

***1: yerel özellikli hizmet alanları yalnızca uygulama bölgesi ve yakın çevresi tarafından kullanılacak yol, yeşil alan, kreş, sağlık ocağı gibi hizmet alanlarını ifade etmektedir.**

***2: genel özellikli hizmet alanları uygulama bölgesinin yanı sıra tüm ilçe ya da il tarafından kullanılacak hastane, terminal alanı, otoyol gibi hizmet alanlarını ifade etmektedir.**

***3: yerel altyapı hizmetleri: temiz su, atık su, doğalgaz, elektrik, internet vb.**

18. Aşağıdaki maliyet kalemleri kim(ler) ya da hangi kurum(lar) tarafından hangi oran(lar)da karşılanmalıdır? (Birden fazla seçenek seçilebilir.)

GHA edinim maliyetleri	☐ Malikler	☐ Belediye	☐ Devlet	☐ Değer artışı	☐ Diğer:
	Oran:	Oran:	Oran:	Oran:	Oran:
GHA inşa maliyetleri	☐ Malikler	☐ Belediye	☐ Devlet	☐ Değer artışı	☐ Diğer:
	Oran:	Oran:	Oran:	Oran:	Oran:
KHA edinim maliyetleri	☐ Malikler	☐ Belediye	☐ Devlet	☐ Değer artışı	☐ Diğer:
	Oran:	Oran:	Oran:	Oran:	Oran:
KHA inşa maliyetleri	☐ Malikler	☐ Belediye	☐ Devlet	☐ Değer artışı	☐ Diğer:
	Oran:	Oran:	Oran:	Oran:	Oran:
Sosyal konut alanlarının edinim maliyetleri	☐ Malikler	☐ Belediye	☐ Devlet	☐ Değer artışı	☐ Diğer:
	Oran:	Oran:	Oran:	Oran:	Oran:
Sosyal konut alanlarının inşa maliyetleri	☐ Malikler	☐ Belediye	☐ Devlet	☐ Değer artışı	☐ Diğer:
	Oran:	Oran:	Oran:	Oran:	Oran:
Yerel altyapı hizmetlerinin inşa maliyetleri	☐ Malikler	☐ Belediye	☐ Devlet	☐ Değer artışı	☐ Diğer:
	Oran:	Oran:	Oran:	Oran:	Oran:
Yerel özellikli hizmet alanlarının edinim maliyetleri	☐ Malikler	☐ Belediye	☐ Devlet	☐ Değer artışı	☐ Diğer:
	Oran:	Oran:	Oran:	Oran:	Oran:
Yerel özellikli hizmet alanlarının inşa maliyetleri	☐ Malikler	☐ Belediye	☐ Devlet	☐ Değer artışı	☐ Diğer:
	Oran:	Oran:	Oran:	Oran:	Oran:
Genel özellikli hizmet alanlarının edinim maliyetleri	☐ Malikler	☐ Belediye	☐ Devlet	☐ Değer artışı	☐ Diğer:
	Oran:	Oran:	Oran:	Oran:	Oran:
Genel özellikli hizmet alanlarının inşa maliyetleri:	☐ Malikler	☐ Belediye	☐ Devlet	☐ Değer artışı	☐ Diğer:
	Oran:	Oran:	Oran:	Oran:	Oran:
Uygulamanın yönetsel maliyetleri	☐ Malikler	☐ Belediye	☐ Devlet	☐ Değer artışı	☐ Diğer:
	Oran:	Oran:	Oran:	Oran:	Oran:
Diğer:	☐ Malikler	☐ Belediye	☐ Devlet	☐ Değer artışı	☐ Diğer:
	Oran:	Oran:	Oran:	Oran:	Oran:

19. Uygulama ile ortaya çıkan değer artışı, hangi amaç ya da amaçlarla kullanılmalıdır? Birden fazla amaç seçilmesi durumunda öncelikleri de belirtiniz.

- ☐ Genel hizmet alanlarının edinimi ().öncelikte
- ☐ Genel hizmet alanlarının inşası ().öncelikte
- ☐ Kamusal hizmet alanlarının edinimi ().öncelikte
- ☐ Kamusal hizmet alanlarının inşası ().öncelikte
- ☐ Yerel altyapı hizmetlerinin inşası ().öncelikte
- ☐ Yönetimsel masraflarının karşılanması ().öncelikte
- ☐ Sosyal konut alanlarının edinimi ().öncelikte
- ☐ Sosyal konut alanlarının inşası ().öncelikte
- ☐ Diğer uygulama projelere kaynak aktarımı().öncelikte
- ☐ Belediyenin diğer işlemlerine kaynak aktarımı().öncelikte
- ☐ Yerel özellikli hizmet alanlarının edinimi().öncelikte
- ☐ Yerel özellikli hizmet alanlarının inşası().öncelikte
- ☐ Genel özellikli hizmet alanlarının edinimi().öncelikte
- ☐ Genel özellikli hizmet alanlarının inşası().öncelikte
- ☐ Diğer:().öncelikte

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Ahmet Yılmaz
Doğum Tarihi ve Yeri : 27.06.1984/ Antalya
Yabancı Dili : İngilizce
E-posta : ayilmaz@yildiz.edu.tr

ÖĞRENİM DURUMU

Derece	Alan	Okul/Üniversite	Mezuniyet Yılı
Y. Lisans	Geomatik Programı	YTÜ	2009
Lisans	Jeodezi ve Fotog. Mh.	YTÜ	2007

İŞ TECRÜBESİ

Yıl	Firma/Kurum	Görevi
2009-	YTÜ/ İnşaat Fakültesi	Araştırma Görevlisi