Afyon Kocatepe Üniversitesi Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi
Afyon Kocatepe University – Journal of Science and Engineering
https://dergipark.org.tr/tr/pub/akufemubid

Araştırma Makalesi / Research Article
e-ISSN: 2149-3367 **DOI: https://doi.org/10.35414/akufemubid.1530863**
AKÜ FEMÜBİD 25 (2025) 025501 (369-380) AKU J. Sci. Eng. 25 (2025) 025501 (369-380)

Arazi ve Arsa Düzenlemesi Uygulamalarında Bedele Dönüştürme: Bedelin Tahsili ve Ödenmesi Süreci

Makale Bilgisi / Article Info
Alındı/Received: 09.08.2024
Kabul/Accepted: 23.11.2024
Yayımlandı/Published: 11.04.2025

Conversion the Development Readjustment Share to Price in Land Readjustment: Process of Collection and Payment of the Price

Bayram UZUN[1, 4], Volkan YILDIRIM[1, 2, 4], Fatih TERZİ[3, 4*], Bura Adem ATASOY[1, 4], Semih UZUN[3, 4]

[1] Karadeniz Teknik Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, Trabzon, Türkiye.
[2] GISLand Bilişim Ticaret Ltd. Şti., Trabzon Teknoloji Geliştirme Bölgesi, Trabzon Teknokent, Trabzon, Türkiye.
[3] Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim Dalı 61080, Trabzon, Türkiye.
[4] Karadeniz Teknik Üniversitesi, Coğrafi Bilgi Sistemleri Ar-Ge Lab., Arazi ve Arsa Düzenlemesi Çalışma Grubu, Trabzon, Türkiye.

© Afyon Kocatepe Üniversitesi
© 2025 The Authors | Creative Commons Attribution-Noncommercial 4.0 (CC BY-NC) International License

Öz

Türk mevzuatında Arazi ve Arsa Düzenlemesi (AAD)'nin yasal dayanağı olan 3194 sayılı İmar Kanunu'nda 2019 yılında önemli değişiklikler yapılmıştır. Yapılan değişikliklerden birisi ise daha önce isteğe bağlı olarak gerçekleştirilen bedele dönüştürme uygulamalarının re'sen yapılabilir hale gelmesidir. Yapılan değişiklikler ile mevzuatta bedele dönüştürmeye ilişkin önemli hükümlere yer verilmiştir. Ancak bedele dönüştürmenin nasıl uygulanacağı ile ilgili belirsizlikler bulunmaktadır. Bu çalışma ile AAD'de hukuki ve fiili imkansızlıklar nedeniyle alınamayan Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)'nın bedele dönüştürülmesi uygulamalarında tespit edilen bedele dönüştürme miktarının nasıl değerlendirilmesi gerektiği irdelenmiş ve bedelin tespitine ilişkin yöntem önerisinde bulunulmuştur. Ayrıca tespit edilen bedelin nasıl tahsil edileceği, hak sahiplerine nasıl ödeneceğine ilişkin mevzuatta yer alan hükümler doğrultusunda yöntem geliştirilmiştir. Yönteme ilişkin iş adımları, iş akış diyagramları ile sunulmuştur. Ayrıca bir örnek uygulama alanında önerilen yönteme ilişkin işlemler açıklanmıştır. Örnek uygulama ile uygulayıcıların kullanabileceği klişeler geliştirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: *Arazi ve Arsa Düzenlemesi (AAD); Düzenleme ortaklık payı; Ruhsatlı bina; Bedele dönüştürme; Bedelin tahsili ve ödenmesi süreci*

Abstract

Significant changes were made to the Zoning Law No. 3194, which is the legal basis of Land Readjustment (LR) in Turkish Legislation, in 2019. One of the changes made is that the conversion the additional development readjustment shares to price, which were previously carried out optionally, can now be carried out ex officio. With the changes made, important provisions regarding the conversion the additional development readjustment shares to price have been included in the legislation. However, there are uncertainties regarding how the conversion to price will be implemented. This study examines how the conversion amount determined in the implementations of converting the Development Readjustment Shares (DRS) into price, which cannot be obtained in the LR, will be evaluated. In addition, a method for determining the price was suggested. In addition, a method has been developed in line with the provisions in the legislation regarding how the determined amount will be collected and how it will be paid to the rightful owners. The work steps related to the method are presented with workflow diagrams. Moreover, the procedures for the proposed method are explained in an example implementation area. Clichés that practitioners can use have been developed with the sample implementation.

Keywords: *Land Readjustment (LR); Development readjustment shares; Licensed structure; Conversion to price; Process of collection and payment of the fee*

1. Giriş

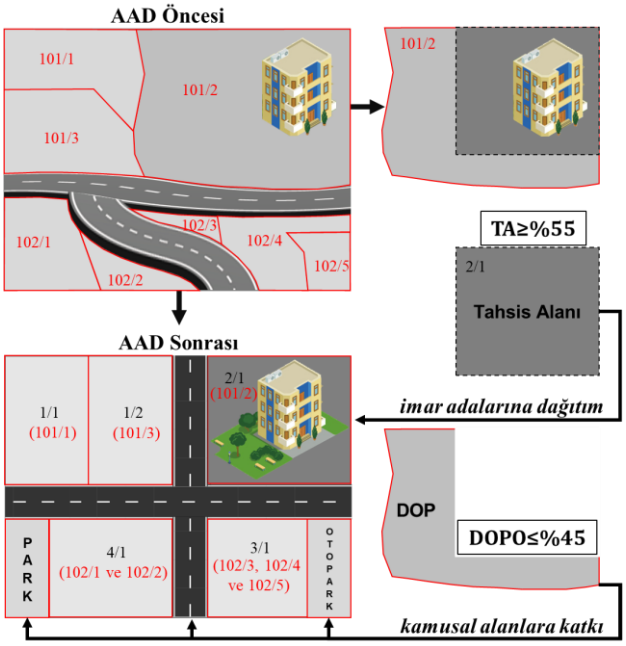
Artan nüfusun ve sanayileşmenin en önemli sonuçlarından biri olan kentleşme, birçok problemi beraberinde getirmiştir. Bunlardan bazıları barınmaya olan ihtiyaç ve imar faaliyetleridir. Kentleşmenin, imar faaliyetleri açısından doğru yönetilebilmesi ise imar planları ile mümkün olabilmektedir. İmar planlarında hiyerarşi, en üst kademede Kalkınma Planlarına göre hazırlanan Mekânsal Strateji Planları ile başlamaktadır. Planlama hiyerarşisinin en alt basamağında ise Uygulama İmar Planları (UİP) yer almaktadır. İmar planlarında en küçük ölçekten en büyük ölçeğe doğru arazi kullanım kararlarına ve nüfusa ilişkin önemli tanımlamalar yapılmaktadır. (T.C. Resmî Gazete, 1985; Danıştay Altıncı Dairesi, E:2002/853, K:2003/3482). UİP'ler, 1/1000 ölçeğinde hazırlanan ve arazi kullanımına parsel ölçeğinde karar veren planlardır. UİP'lerin en belirgin özelliği ise mülkiyeti sınırlandıran ve hukuki el atmaya neden olabilen plan olmasıdır. Mülkiyet dokusu ile imar planları arasındaki ilişki UİP'ler aracılığıyla kurulur (Coruhlu vd.,

Sorumlu Yazar/Corresponding Author: Fatih Terzi e-posta/e-mail: fatihterzi@ktu.edu.tr

2020). Bu ilişkinin kurulabilmesinde kullanılacak araçlar ise imar uygulamaları olarak adlandırılır. İmar uygulamaları yapılmaksızın taşınmazlara imar planlarıyla yapılan müdahaleler hukuki el atma gibi sonuçlara sebep olabilmektedir (Çoruhlu vd., 2019).

Arazi ve Arsa Düzenlemesi (AAD), imar planlarının uygulanmasında kullanılan en etkin yöntemlerden biridir (Uzun, 1992). Yöntem, imar faaliyetleri açısından kullanımı mümkün olmayan mülkiyet dokusunun, imar planları ile uyumlu hale getirilerek kentleşmeye uygun bir şekilde dönüştürülmesini sağlamaktadır (Çoruhlu ve Demir, 2013; Kucukmehmetoglu ve Geymen, 2016; Doebele, 1986). AAD'nin en temel amacı imar planında yer alan hizmet donatılarının, diğer imar uygulama yöntemlerinin aksine, uygulamaya giren kadastral parsellerden eşit katkı ile ve bedelsiz olarak elde edilmesini sağlamaktır. Bu yönüyle yöntem, özellikle kamulaştırma yöntemi için güçlü bir alternatiftir (Baser vd., 2017). AAD uygulamaları, hem taşınmaz sahiplerine hem de kamuya önemli kazanımlar sağlamaktadır (Uzun, 2000). İyi uygulanan bir AAD uygulaması ile kentsel altyapıların tesis edilmesi için gerekli kazanımlar elde edilebilir ve sağlıklı bir kentleşme teşvik edilebilir (Uzun vd., 2022).

Türkiye'de AAD uygulamalarının geçmişi Cumhuriyet öncesine dayanmaktadır. Ancak yöntemin etkin bir şekilde kullanımı, 1985 yılında yürürlüğe giren ve günümüzde de AAD uygulamalarının yasal dayanağı olan 3194 sayılı İmar Kanunu ile başlamıştır (Uzun ve Simsek, 2018). Türkiye'de AAD uygulamaları; Kanun'un 18. maddesi ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'e istinaden yapılmaktadır (T.C. Resmî Gazete, 1985; T.C. Resmî Gazete, 2020). 2019 yılında 3194 İmar Kanunu'nda 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'la yapılan değişikliklerle kanun koyucu, yerel yönetimlerin imar uygulamaları noktasında takdir yetkisini önemli ölçüde sınırlandırmıştır (T.C. Resmî Gazete, 1985; T.C. Resmî Gazete, 2019). Buna göre; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddelerine göre yapılacak uygulamalara, yani isteğe bağlı uygulamalara AAD'nin teknik, fiili ve hukuki olarak uygulanamadığı durumlarda izin verilebilmektedir (T.C. Resmî Gazete, 1985; T.C. Resmî Gazete, 2020). Böylelikle kamu eliyle yürürlüğe koyulan imar planından kökenlenen nimet ve külfetlerinin planlı alanda yer alan kadastral parsellere adil bir şekilde dağıtılması amaçlanmıştır (Akyol ve Uzun, 1997; Uzun, 1992). Türk AAD sistemi, temel anlamda bir düzenleme bölgesindeki hizmet donatılarının o bölgedeki kadastral parsellerden alanları oranınca kesilerek elde edilmesi, parsellerden geriye kalan alanların ise imar adalarında yapılaşmaya uygun ölçülerle tahsis edilmesi olarak tanımlanabilir (T.C. Resmî Gazete, 1985; T.C. Resmî Gazete, 2020; Yomralioglu, 2009). Türk AAD sisteminin genel işleyişi Şekil 1 ile sunulmaktadır.



Şekil 1. Türk AAD sisteminin genel işleyişi (Uzun vd., 2024'den türetilmiştir)

2019 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu'nda yapılan değişikliklerden bir diğeri ise alınamayan DOP miktarının bedele dönüştürülmesi (çalışmada bu ifade cümlenin bütünlüğünü korumak amacıyla zaman zaman bedele dönüştürme şeklinde kullanılmıştır) uygulamasıdır. Kanun'da yapılan değişikliklerden önce parsel sahibinin muvafakatine bağlı olarak gerçekleştirilebilen bu uygulama, değişikliklerle birlikte yerel yönetimlerin takdirine bağlı olarak re'sen yapılabilir hale gelmiştir (Uzun vd. 2024).

Alınamayan Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) miktarının bedele dönüştürülmesi 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde yer alan *"Mevcut yapılar nedeniyle parsellerden DOP alınamadığı hâllerde bu payın miktarı, düzenlemenin gerçekleştirilebilmesi için yapılacak kamulaştırmada kullanılmak üzere bedele dönüştürülebilir."* hükmüne istinaden gerçekleştirilmektedir. Görüldüğü üzere, Kanun'da bedele dönüştürmenin temel şartı parsellerin üzerinde korunacak yapı olmasıdır.

2019 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde yapılan değişikliklerden sonra, 2020 yılında bu maddenin uygulaması için Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik (AADHY) çıkarılmıştır. AADHY'nin 16. maddesinin 1. fıkrasında bedele dönüştürmenin ön şartı olarak yine parsellerin üzerinde korunacak yapı olması gösterilmiş ve bu yapıların imar planı tarafından da korunması gerektiği belirtilmiştir. AADHY'de doğrudan

bedele dönüştürme yapılmasından ziyade öncelikle düzenleme bölgesinde yer alan Belediye/Valilik veya hazineye ait taşınmazların değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir. Ancak düzenleme bölgesinde Belediye/Valilik veya hazineye ait taşınmaz bulunmuyorsa ya da bu taşınmazların alanı yapıyı korumak için yeterli değilse; alınamayan DOP miktarının yapıyı korumak için yeterli miktarı bedele dönüştürülebilir.

Kanun'da ve AADHY'de yer alan hükümler incelendiğinde bedele dönüştürme uygulamalarında izlenecek süreç ve dikkat edilecek hususlar, bedele dönüştürme miktarının tespiti, bedelin tespiti, bedelin ödenmesi gibi hususların anlaşılır olmadığı değerlendirilmektedir. Mevzuatta belirtilen hususların gerektirdiği hesaplamalara yönelik üçüncü kişilerin denetimini de olanaklı kılacak klişe örnekleri de bulunmamaktadır. Bu sebeple Kanun ve AADHY'de alınamayan DOP miktarının bedele dönüştürülmesi işlemi için bir yönteme ihtiyaç duyulmaktadır. Öte yandan literatürde de alınamayan DOP miktarının bedele dönüştürülmesine ilişkin çalışmaların sayısı oldukça azdır. Erdoğan (2005) çalışmasında AAD uygulamalarını yasal dayanakları yönünden irdelemiş ve o dönemki mevzuatta yer alan bedele dönüştürmeye ilişkin hükümlere yer vermiştir. Erdoğan (2005) çalışmasında, DOP kesintisinden sonra kalan alanın bağımsız bir imar parseli oluşturamamasının bedele dönüştürme için bir gerekçe olamayacağını, bedele dönüştürme için sağlıklı gerekçelerin olması gerektiğini vurgulamaktadır. Sarı (2008) çalışmasında alınamayan DOP miktarının bedele dönüştürülmesi uygulamalarının hukuki olarak uygulanabilirliğini irdelemiştir. Uygulamaya ilişkin bir diğer çalışma ise Çepni (2023) tarafından yapılmıştır. Çepni (2023) çalışmasında, İmar Kanunu'nda alınamayan DOP miktarının bedele dönüştürülmesine ilişkin hükümlere yer vermiş, bedele dönüştürme uygulamalarının geçmişini ve örnek bir uygulama üzerinden olası senaryoları irdelemiştir. Çepni (2023) çalışmasında bedele dönüştürme için zorunlu halleri detaylı olarak tanımlanmıştır. Ayrıca Çepni (2023), bir diğer çalışmasında, idari yargıda 'kapanan yol fazlalıklarından belediye adına hisse edinilmesi' gerekçesiyle iptal edilmiş imar uygulamalarında, geriye dönüşün mümkün olmaması halinde malikler aleyhine kalan tahsis farkının bedel ile denkleştirilmesini önermektedir. Literatürde alınamayan DOP miktarının bedele dönüştürülmesine ilişkin bir diğer çalışma ise Uzun vd. (2024) tarafından yapılmıştır. Yazarlar çalışmasında, alınamayan DOP miktarının belirlenmesine ilişkin yöntem önerisinde bulunmuş, önerdikleri yöntemi örnek bir uygulama ile test etmiş ve bedele dönüştürülecek miktarın hesabına ilişkin klişe örnekleri sunmuştur.

Bu çalışmada, literatürdeki konuya ilişkin çalışmalardan farklı olarak; alınamayan DOP miktarının bedele dönüştürülmesi için bir yöntem önerisinde bulunulmuştur. Önerilen yöntem, iş akış diyagramları ile desteklenmiştir. Böylelikle mevzuatta anlaşılması güç olan alınamayan DOP miktarının bedele dönüştürülmesi işlemine ilişkin süreçler geliştirilmiştir. Bu çalışma, bedele dönüştürme miktarının tespitinden ziyade, belirlenen bedelle ilgili işlemlere odaklanmaktadır. Çalışmada parsellerden yapılacak olan ilave kesinti miktarının ve bu miktarın bedelinin belirlenmesine ilişkin yöntem önerisinde bulunulmuştur. Ayrıca, örnek bir bedele dönüştürme klişesi hazırlanarak uygulamaya ilişkin bulgular ile sunulmuştur.

2. Materyal ve Metot

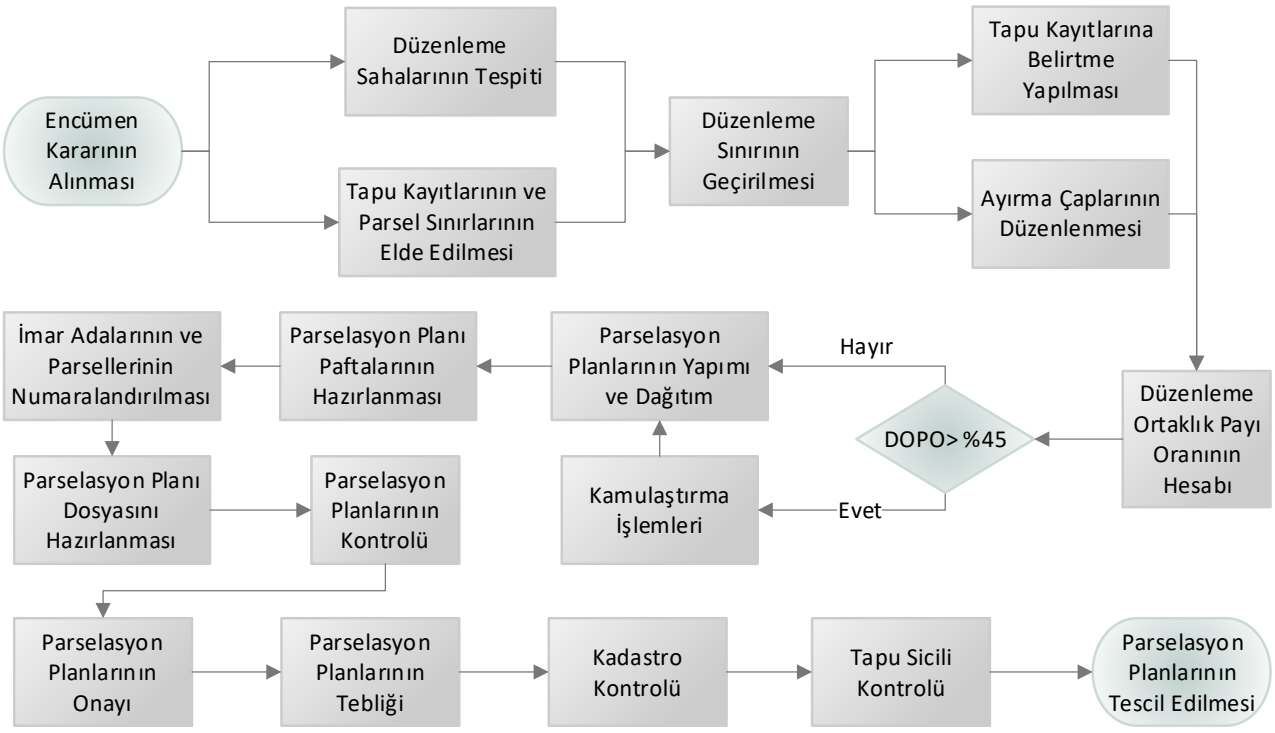
Çalışmanın temel amacı doğrultusunda uygulanan metodoloji şu şekilde özetlenebilir:

- Literatür taramasının yapılması
- Alınamayan DOP miktarının bedele dönüştürülmesine ilişkin mevzuatın irdelenmesi
- Alınamayan DOP miktarının bedele dönüştürülmesine ilişkin yaklaşımların ortaya koyulması
- Uygulamaya ilişkin gerekli matematiksel formüllerin belirlenmesi
- Bedelin tespiti, tahsili ve ödenmesine ilişkin süreçlerin oluşturulması
- Klişe önerisinin oluşturulması
- Örnek uygulamanın yapılması
- Sonuçların sunulması

2.1. AAD'de Genel İş Akışı

AAD, düzenleme sınırının belirlenmesinden, uygulamanın tesciline kadar uzanan teknik ve hukuki olmak üzere birçok karmaşık süreçten oluşmaktadır. Uygulama düzenleme sınırının belirlenmesinin ardından askı süreciyle başlar ve takyidatlı ve tedavüllü tapu kayıtlarının irdelenmesi ve mülkiyet raporunun oluşturulması ile devam eder. Uygulama kadastro ve tapu sicili kontrolünün ardından tescil edilerek sonlandırılır. AAD'deki işlem adımlarına ilişkin genel iş akışı Şekil 2'de yer almaktadır.

AAD'de her bir parselden düzenleme bölgesindeki kamu ve umumi hizmet donatıları için DOP kesilir. Bu payın oranı ise Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO) olarak isimlendirilir. DOPO, parsellerin eski terk miktarları ve oranları dikkate alınarak belirlenir. Bu oranca yapılan terk sonrasında ise parsellerin tahsis alanları belirlenir. Tahsis alanları, yapılacak kesintinin ardından, uygulama sonrası için imar parsellerine yapılacak tahsisin miktarını göstermektedir.

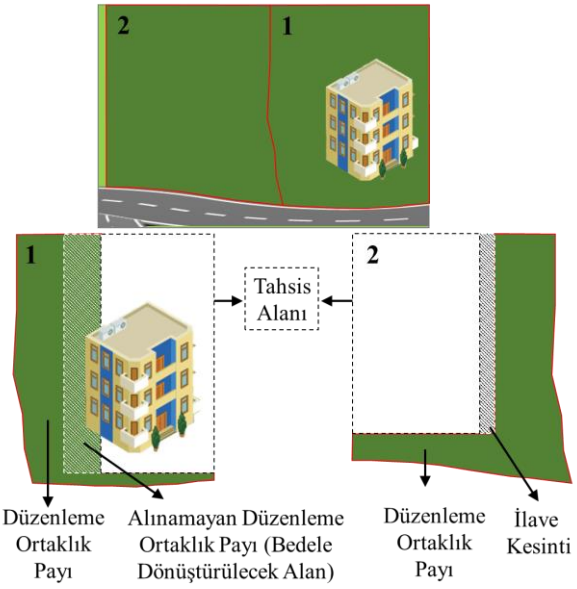


Şekil 2. Türkiye AAD sistemi iş akış süreci (Uzun vd., 2024)

2.2. Bedele Dönüştürme Miktarının ve Parsellerin İlave Kesinti Miktarlarının Tespiti

AAD'de bedele dönüştürme işlemleri, parsellerden yapılacak birincil veya ilave DOP kesintisine ilişkindir (Şekil 3). Bedele dönüştürme işlemlerinin temel gerekçesi ise parsellerin üzerinde bulunan yasalara uygun inşa edilmiş ruhsatlı yapılardır. AAD'de parsellerin oluşum şekli, bedele dönüştürme uygulamaları için önemlidir. Çünkü evvelce DOP kesilmiş olan parseller -ki bunlar AAD ile oluşmuş parseller olarak da nitelenebilir- bedele dönüştürme uygulamalarında farklı bir şekilde değerlendirilmektedir. Buna göre, AAD ile oluşmamış olan ve üzerinde ruhsatlı yapı bulunan parsellerin DOP kesintisinin yapıyı korumak için gerekli miktarı bedele dönüştürülürken, AAD ile oluşmuş ve üzerinde ruhsatlı yapı bulunan parsellerin DOP kesintisinin tamamı doğrudan bedele dönüştürülür. (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7) ve (8) numaralı formüller ile parsellerin, oluşum şekline bakılmaksızın, DOP kesintilerine ilişkin bedele dönüştürülecek miktarları (BDA) belirlenebilir. BDA ile belirtilen bu miktar bir parselden alınamayan DOP miktarını yani bedele dönüştürülecek alanın miktarını ifade etmektedir.

AAD uygulamalarında ilk aşamalardan birisi DOPO hesabının gerçekleştirilmesidir. DOPO, (1) numaralı eşitlik kullanılarak hesaplanır. Her bir parselden yapılacak kesintiler (2) numaralı eşitlik kullanılarak hesaplanır. Bu kesinti sonrasında kalan alan tahsis alanı olarak adlandırılır. Tahsis alanı, parsellere uygulama sonrasında tahsis edilecek olan alanın miktarıdır ve (3) numaralı eşitlik kullanılarak hesaplanır. Bu aşamadan sonra ise parselden yapılabilecek toplam kesinti ve eksik kalan alanın miktarı (4) ve (5) numaralı eşitlikler kullanılarak belirlenir. Uygulamaya giren diğer parsellerden yapılacak ilave kesinti (6) numaralı eşitlik kullanılarak belirlenir.



Şekil 3. Bedele dönüştürme miktarının ve ilave kesinti miktarının şekil üzerinden irdelenmesi

Alınamayan DOP miktarı bedele dönüştürülen parselin dışındaki parsellerin kesin tahsis alanı (7) numaralı eşitlik kullanılarak hesaplanır. Alınamayan DOP miktarı bedele dönüştürülen parselin kesin tahsis alanı ise (8) numaralı eşitlik kullanılarak hesaplanır (Uzun vd., 2024).

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

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

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

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

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

$$IK^* = BDA \times \frac{KPA}{\sum KPA - KPA_{BD}} \quad (6)$$

$$KTA^* = KPA - DOP^* - IK^* \quad (7)$$

$$KTA_{BD} = KPA - YTK \quad (8)$$

Eşitlikte;

- $\sum KPA$, uygulamaya giren kadastral parsellerin düzenlemeye giren alanlarının toplamını,
- KPA, parsellerin düzenlemeye giren (eski terk miktarları ile birlikte) alanını,
- KPA_{BD}, alınamayan DOP miktarı bedele dönüştürülen parselin alanını
- $\sum IAA$, düzenleme bölgesinde yer alan parsellenecek yapı adalarının alanları toplamını
- $DOPO$, parsellerden yapılacak kesintinin oranını,
- TA, parsele uygulama sonrasında tahsis edilecek alanı,
- YTK, alınamayan DOP miktarı dönüştürülecek parselden yapılabilecek toplam kesintinin miktarını,
- GA, uygulamaya giren parselin üstündeki yapıyı koruyacak minimum parsel alanını,
- EA, uygulamaya giren parselden yapılamayan kesintinin miktarını (eksik kalan alan miktarını, bu miktar bedele dönüştürme miktarı olan BDA ile aynıdır),
- DOP, parsellerden umumi ve kamu hizmet donatıları için yapılacak toplam kesintinin miktarını,
- DOP^*, uygulamaya giren bir parselden AAD sebebiyle yapılacak kesintinin miktarını,
- IK^*, parsellerden bedele dönüştürme sebebiyle yapılacak ilave kesintinin miktarını,
- BDA, Bedele Dönüştürülecek Alan miktarını (=EA)
- KTA^*, uygulamaya giren bir parselin kesin tahsis alanını,
- KTA_{BD}, alınamayan DOP miktarı dönüştürülen parselin kesin tahsis alanını göstermektedir (* ile işaretlenen değerler alınamayan DOP miktarı bedele dönüştürülen parselin dışındaki parseller için geçerlidir).

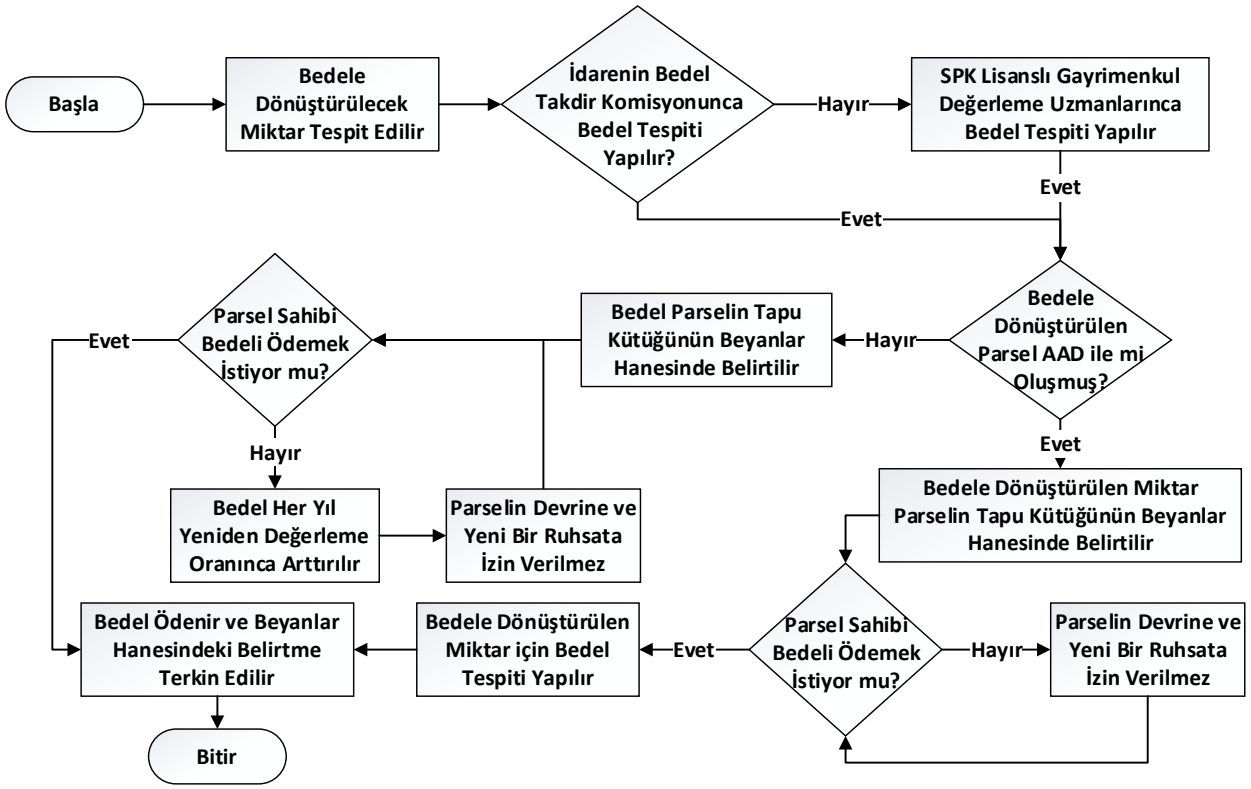
2.3. Alınamayan DOP Miktarı Bedele Dönüştürülecek Parsel için Bedelin Tespiti

Bedele dönüştürülen miktarın bedelinin tespitine ilişkin esaslar 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin 12. fıkrasında düzenlenmiştir. Buna göre bedel takdiri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11. maddesinde belirtilen bedel tespiti esasları gözetilerek gerçekleştirilir. İmar Kanunu'nun aynı maddesi ve fıkrasına göre bedel tespiti, ilgili idarenin değer takdir komisyonu tarafından ya da 6.12.2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre lisans almış gayrimenkul değerleme uzmanları tarafından gerçekleştirilir. 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre bedel tespiti ayrıca raporlandırılmalıdır.

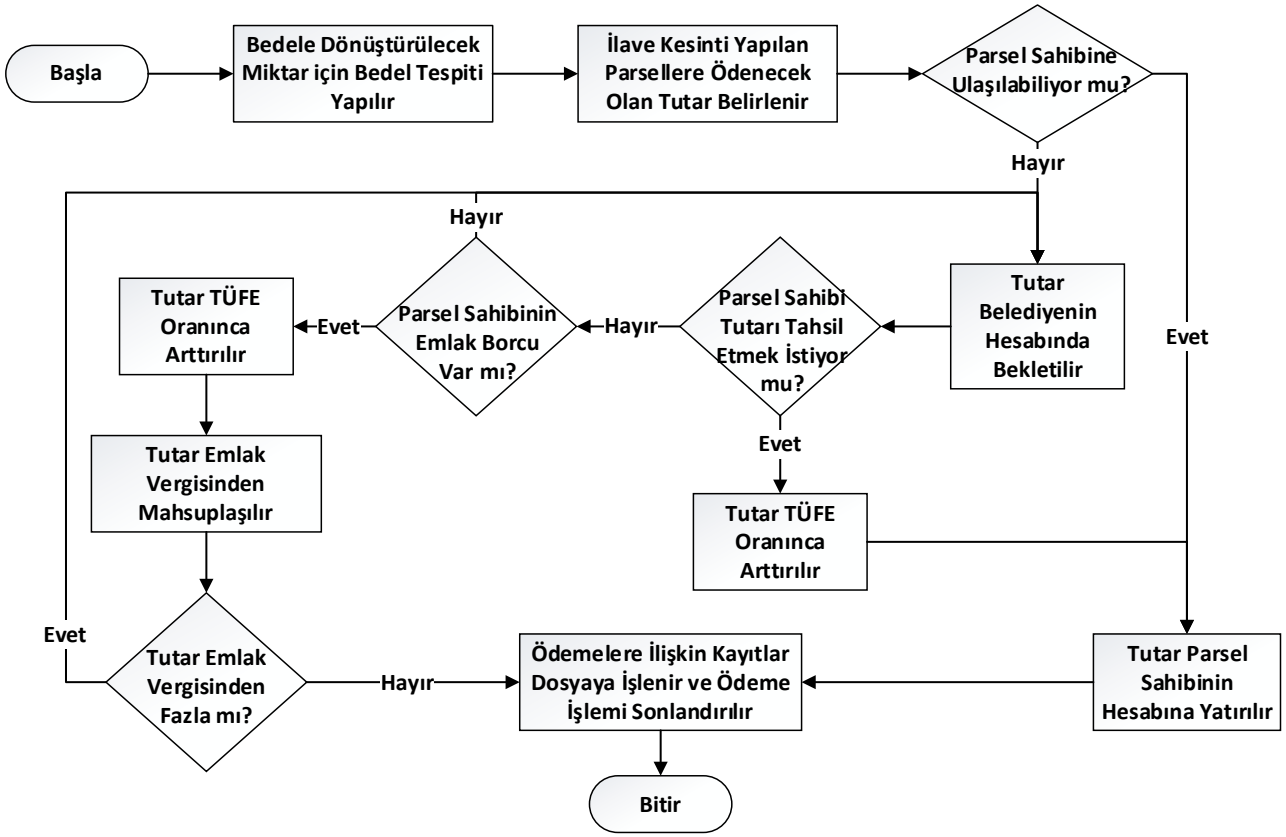
İlgili Kanun'da bedele dönüştürme işlemlerinde bedelin ne zaman belirleneceğine ilişkin bir hüküm yer almamaktadır. Ancak belirtilen ibarelerden bedelin uygulama sırasında belirlenmesi gerektiği ve uygulamanın tescili ile tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmesi gerektiği anlaşılmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin 12. fıkrasına göre; belirlenen bedel, taşınmaz sahibi tarafından yerel yönetime ödeninceye kadar her yıl yeniden değerleme oranıyla güncellenir. Yeniden değerleme oranı, "her takvim yılı başından geçerli olmak üzere bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan" edilir (T.C. Resmî Gazete, 2020). Kanunda belirtilen durum için; AAD ile oluşmuş parseller, yönetmelikte istisna olarak verilmiştir. AADHY'nin 16. maddesinin 6. fıkrasına göre evvelce DOP kesilmiş parsellerin, üzerinde korunacak yapı olması durumunda ilave DOP kesintileri doğrudan bedele dönüştürülür. Ancak tapu kütüğünün beyanlar hanesine yalnızca ilgili dönüştürme sonucunda belirlenen bedel değil, bedele dönüştürülen miktar da belirtilir. İlgili miktar ise bedelin ödeneceği tarihte kıymet takdir komisyonu veya Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı gayrimenkul değerleme uzmanları tarafından ayrıca belirlenir (T.C. Resmî Gazete, 2020). İlgili sürece ilişkin iş akışı Şekil 4 ile sunulmaktadır.

2.4. İlave Kesinti Yapılan Parseller için Bedelin Tespiti ve Ödenmesi

AADHY'nin 16. maddesinin 3. fıkrası gereğince bedele dönüştürme işlemleri sonucunda belirlenen miktar düzenleme bölgesindeki diğer parsellerden kesilmektedir. Süregelen uygulamalar dikkate alındığında kesintinin ilgili miktarın diğer parsellere alanları oranınca yansıtılarak yapılması gerektiği anlaşılmaktadır. Yönetmelik'in aynı maddesinin aynı fıkrasına göre bedele dönüştürme işlemi için tespit edilen bedel de ilgili parsellere alanları oranınca dağıtılmaktadır (T.C. Resmî Gazete, 2020). Fakat 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinin 11. fıkrasına göre ise ilgili bedel uygulamanın gerçekleştirilmesinde yapılacak kamulaştırma işlemlerinde kullanılır (T.C. Resmî Gazete, 1985). Bu durum, Kanun ve Yönetmelik arasındaki çelişki olarak nitelenebilir. Çalışmada önerilen yöntem, Yönetmelik hükümlerine göre şekillendirilmiştir (Şekil 5).



Şekil 4. Bedele dönüştürme işlemlerinde bedelin tespiti ve tahsiline ilişkin iş akışı



Şekil 5. İlave kesinti yapılan parsellerin hak edişlerinin ödenmesine ilişkin iş akışı

AADHY'nin 16. maddesinin 3. fıkrasına göre ilave kesinti yapılan her bir parselin alacağı için "*Bu bedel ilgili parsel sahiplerinin hesabına yatırılır. Ulaşılamayan parsel sahiplerinin alacakları belediye hesabında bekletilir.*" ibaresi yer almaktadır (T.C. Resmî Gazete, 2020). Buna göre ilgili bedelin hesaplanmasının ardından uygulamanın akabinde parsel sahibinin alacağı tutar, hesabına yatırılır. Her ne kadar bu ödemenin zamanı için Kanun'da ve AADHY'de bir belirtme yapılmamış olsa da belirtilen ibarelerden bunun uygulamayı takiben hemen yapılması gerektiği anlaşılmaktadır.

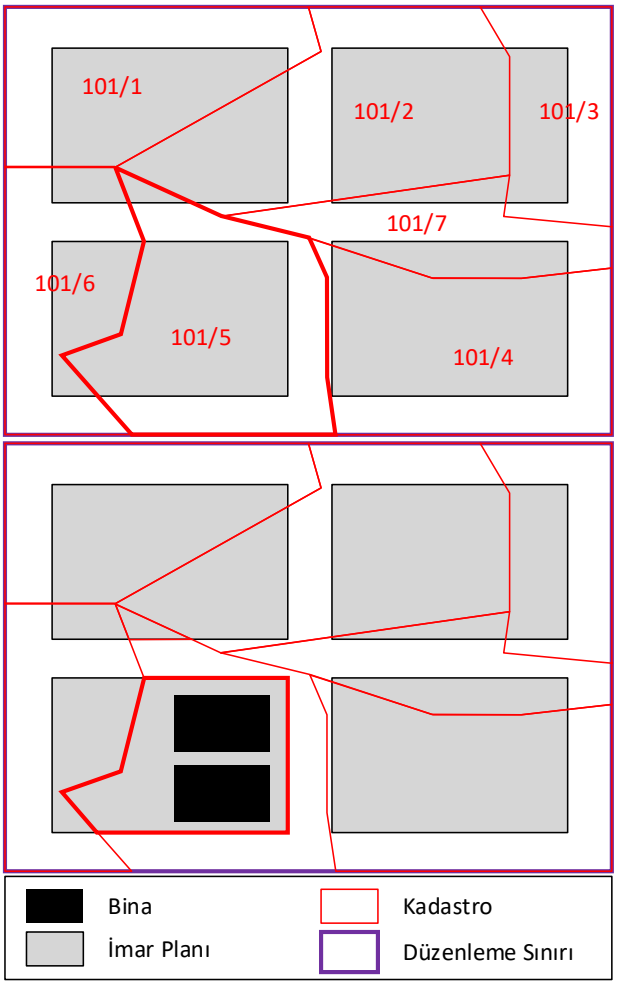
Belirtilen bu durum ancak parsel sahiplerine ulaşılabilmesi durumunda mümkündür. Parsel sahiplerine ulaşılamadığı durumlar için ise AADHY'nin 16. maddesinin 3. fıkrasında yer alan "*Ulaşılamayan parsel sahiplerinin alacakları belediye hesabında bekletilir. Bu bedeller parseller için her yıl ödenmesi gereken emlak vergisinden parça parça düşülmek suretiyle bedelin tamamı ödeninceye kadar devam etmek suretiyle mahsuplaşılır. Bu durumda ya da taşınmaz sahibinin çeşitli nedenlerle bu bedeli sonradan tahsil etmesi durumunda alacaklarına TÜFE oranında artış uygulanır.*" hükmü uygulanır (T.C. Resmî Gazete, 2020). Burada dikkat edilmesi gereken en önemli husus bedelin ileri tarihlere ötelenmesi için kullanılacak parametrenin TÜFE olmasıdır.

2.5. Örnek Uygulama

Örnek uygulama için yapılan kurguya göre, 101/1, 101/2, 101/3, 101/4, 101/5, 101/6 ve 101/7 olmak üzere 7 adet kadastral parsel oluşturulmuştur. İlgili parsellerin bulunduğu alana 4 adet parsellenecek imar adası yerleştirilmiştir (Şekil 6). Kurguya göre, tapu alanı 2,147.02 m^2 olan 101/5 numaralı parselin yapı inşa edebilmek amacıyla isteğe bağlı olarak yola ilişkin kısımlarını bedelsiz olarak terk ettiği kabul edilmiştir. Parsel, yaklaşık olarak %30.71 oranında ve 659.32 m^2 alanı bedelsiz terk ederek inşaat ruhsatı almıştır. Parselin son durumdaki alanı 1,487.71 m^2'dir. Daha sonra parsel üzerinde mevzuat hükümlerine ve plan kararlarına uygun şekilde iki adet yapı inşa edilmiş ve bu yapılarda kat mülkiyeti kurulmuştur. Sonrasında idare bu bölgede AAD uygulaması yapmaya karar vermiştir. 101/5 numaralı parselin bulunduğu imar adasının geri kalan kısmının geometrik olarak uygun parseller oluşturmaya müsait olmaması sebebiyle 101/5 numaralı parsel de uygulamaya dâhil edilmiştir.

2.5.1. DOPO ve İlk Tahsis Alanlarının Hesaplanması

Düzenleme bölgesinde yer alan parseller ve bu parsellere ilişkin alanların yer aldığı özet denge cetveli Çizelge 1 ile sunulmaktadır. 101/5 numaralı parselin evvelce isteğe bağlı uygulama ile terk etmiş olduğu 659.32 m^2'lik alan DOPO hesabında dikkate alınmıştır. Parselin uygulamaya giren alanı 2,147.02 m^2 olarak kabul edilmiştir. Uygulamaya giren parsellerin düzenlemeye giren alanlarının toplamı 11,880.83 m^2 olarak hesaplanmıştır. Düzenleme bölgesindeki parsellenecek yapı adalarının alanları toplamı ise 7,037.60 m^2'dir. Belirtilen değerlere göre yapılan hesaplarda DOPO, %40.7651 olarak hesaplanmıştır.



Şekil 6. Örnek uygulama alanı

Hesaplanan DOPO kullanılarak her bir parselden yapılması gereken kesintinin miktarı belirlenmiştir. Buna göre 101/5 numaralı parselden ilave 215.92 m^2, toplamda ise 875.24 m^2 kesinti yapılmıştır. Bu işlemin sonunda ilgili parselin tahsis alanı 1,271.79 m^2 olarak belirlenmiştir.

Yapılan irdelemelerde 1,271.79 m^2 alanın, ilgili parselin üzerindeki yapıları korumak için yeterli olmadığı anlaşılmıştır (Şekil 7.a). Düzenleme bölgesinde Belediye/Valilik veya hazine taşınmazı olmadığı dikkate alındığında ilgili parselin, yapıları koruyabilmek için başka parsellerle hisselendirilmesi gerekecektir. Bu sebeple yerel yönetimce 101/5 numaralı parselin alınamayan DOP miktarının bedele dönüştürülmesine karar verilmiştir.

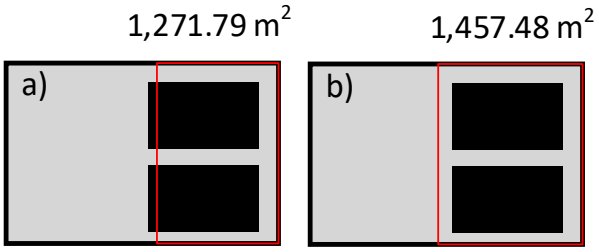
Çizelge 1. Örnek uygulamaya ilişkin özet denge cetveli

Parsel No	Tapu Alanı (m^2)	Terk Miktarı (m^2)	Terk Oranı	Alanı (m^2)	DOP (m^2)	Tahsis Alanı (m^2)
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*
101/1	1,731.09			1,731.09	705.68	1,025.41
101/2	2,405.62			2,405.62	980.65	1,424.97
101/3	1,045.40			1,045.40	426.16	619.24
101/7	1,007.72			1,007.72	410.80	596.92
101/4	2,177.81			2,177.81	887.78	1,290.02
101/5	1,487.71	659.32	0.307084	2,147.02	875.24	1,271.79
101/6	1,366.18			1,366.18	556.92	809.25
Kadastro Parselleri Toplam Alanı:				**11,880.83 (m^2)**		
İmar Adaları Toplam Alanı:				**7,037.60 (m^2)**		
DOPO:				**0.407651**		

2.5.2. Bedele Dönüştürülecek Miktarın Belirlenmesi

Yapılan değerlendirmeler ışığında öncelikle 101/5 numaralı parselin üzerinde bulunan yapıları koruyabilecek asgari parsel alanı belirlenmiştir. Bunun için dikkat edilmesi gereken en önemli husus parselin çekme mesafeleri, minimum parsel boyutu gibi imar planında belirtilen kurallara uygun olmasıdır. Yapılan irdelemeler sonrasında ilgili yapıları koruyabilecek asgari parsel alanının 1,457.48 m^2 olduğu belirlenmiştir (Şekil 7.b). Belirlenen bu miktarın, 101/5 numaralı parselin uygulamaya giren alanına (evvelce yapılmış DOP kesintileri ve terkleri hariç) eşit ya da alanından küçük olmasına dikkat edilmelidir. Çünkü bedele dönüştürme işlemi parselin alınamayan DOP miktarına ilişkindir.

101/5 numaralı parselin düzenlemeye giren alanı (evvelce yapılmış DOP kesintileri ve terkleri dâhil) olan 2,147.02 m^2 ile asgari parsel boyutu olan 1,457.48 m^2 arasındaki fark ilgili parselden yapılabilecek toplam kesintiyi vermektedir. Bu da 689.54 $m^{2\prime}$dir. Parselden yapılabilecek toplam kesinti miktarının belirlenmesi, bedele dönüştürme miktarının hesaplanmasını mümkün kılmaktadır. Parselin eski terki olan 659.32 m^2 dikkate alındığında, hala 30.22 $m^{2\prime}$lik bir kesinti yapılabileceği, geri kalan alanın ise bedele dönüştürüleceği anlaşılmaktadır. Yapılan hesaplarda 101/5 numaralı parselden AAD sebebiyle yapılması gereken toplam kesinti 875.24 m^2 olarak belirlenmişti. Bu değer ile yapılabilecek toplam kesinti miktarı arasındaki fark 185.70 $m^{2\prime}$dir ve bedele dönüştürme miktarını vermektedir (Çizelge 2).



Şekil 7. Parsele ait tahsis alanın korunacak yapılar yönünden irdelenmesi

2.5.3. Parsellerin İlave Kesinti Miktarlarının ve Kesin Tahsis Alanlarının Hesaplanması

Yapılan hesaplara göre 101/5 numaralı parselin üzerindeki korunacak yapılar nedeniyle 215.92 $m^{2\prime}$lik ilave DOP kesintisinin, 30.22 $m^{2\prime}$si kesilebilirken 185.70 $m^{2\prime}$si bedele dönüştürülmüştür. İlgili bedele dönüştürme miktarı (alınamayan DOP miktarı) ise uygulamaya giren diğer parsellerden alanları oranınca kesilmektedir. Parsellerin uygulamaya giren alanları (evvelce yapılmış DOP kesintileri ve terkleri dâhil) yapılacak DOP kesintisi ve ilave kesintinin toplamı arasındaki fark ise parsellerin tahsis alanlarını vermektedir (Çizelge 2).

Çizelge 2. Bedele dönüştürme miktarlarına ilişkin hesaplamalar

Parsel No	Tapu Alanı (m^2)	Terk Miktarı (m^2)	Terk Oranı	Alanı (m^2)	DOP (m^2)	İlave Kesinti (m^2)	Tahsis Alanı (m^2)
1	*2*	*3*	*4*	*5= 2+3*	*6=5×DOPO*	*7*	*8= 5-6-7*
				KPA	DOP	IK^*	KTA
101/1	1,731.09			1,731.09	705.68	+ 33.02	992.38
101/2	2,405.62			2,405.62	980.65	+ 45.89	1,379.07
101/3	1,045.40			1,045.40	426.16	+ 19.94	599.30
101/7	1,007.72			1,007.72	410.80	+ 19.22	577.70
101/4	2,177.81			2,177.81	887.78	+ 41.55	1,248.47
101/5	1,487.71	659.32	0.307084	2,147.02	875.24	- 185.70	1,457.48
101/6	1,366.18			1,366.18	556.92	+ 26.06	783.19

2.5.4. Bedele Dönüştürme Cetvelinin Hazırlanması

Bedele dönüştürmenin en zor aşamalarından birisi de değerleme işlemidir. Kanun ve AADHY hükümlerine göre alınamayan DOP miktarı bedele dönüştürülen parselin bulunduğu konumdan ve rayiç bedel üzerinden bedel tespiti işlemi yapılır. Bedel tespiti yerel idarenin kıymet takdir komisyonu tarafından ya da SPK lisanslı gayrimenkul değerleme uzmanları tarafından 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun kamulaştırmaya ilişkin esasları dikkate alınarak gerçekleştirilir. Bu bağlamda 101/5 numaralı parselin tahsis edildiği yerden imar parseli birim değerinin 500 TL/m^2 olduğu kabul edilmiştir. Parselin dönüştürülen DOP miktarına ilişkin toplam bedel ise 92,847.97 TL'dir (Çizelge 3). 92,847.97 TL'lik bedel, 101/5 numaralı parselin tahsis edildiği imar parselinin tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir. Bu bedel ödeninceye kadar her yıl yeniden değerleme oranınca arttırılır. Beyanlar hanesindeki ibare, bedelin tamamen ödenmesiyle birlikte taşınmaz sahibi ya da ilgili idarenin talebi üzerine terkin edilir. Alınamayan DOP miktarının dönüştürülmesiyle belirlenen 92,847.97 TL'lik bedel, AADHY'ye göre ilave kesinti yapılan parsellere alanları oranınca dağıtılmalıdır. Bu değerler, belirlenen birim değerin ilave kesinti miktarları ile çarpılması ile de elde edilebilir (Çizelge 3). Alacaklı parsellerin değerleri Çizelge 3 ile sunulan cetvelde gösterilmektedir. Bu tutarlar uygulamanın akabinde ilgili parsel sahiplerine verilmelidir. Ulaşılamayan parsel sahiplerinin alacakları belediye hesabında bekletilmeli, parsel sahipleri alana kadar emlak vergilerinden mahsuplaşmak suretiyle düşülmelidir. İlgili tutara ilişkin yapılacak her tasarruf öncesinde, tutarın TÜFE oranınca arttırılması gerekmektedir.

Çizelge 3. Örnek uygulamaya ilişkin bedele dönüştürme cetveli

Ada Parsel No	Alanı (m^2)	DOP (m^2)	Ek Kesinti (m^2)		Tahsis Alanı (m^2)	Birim Değer (TL/m^2)	Bedel (TL)	
1	*2*	*3*	*4*		*5*	*6*	*8*	
101/1	1,731.09	705.68	-	33.02	992.38		+	16,512.35
101/2	2,405.62	980.65	-	45.89	1,379.07		+	22,946.51
101/3	1,045.40	426.16	-	19.94	599.30		+	9,971.74
101/7	1,007.72	410.80	-	19.22	577.70		+	9,612.37
101/4	2,177.81	887.78	-	41.55	1,248.47		+	20,773.45
101/5	2,147.02	875.24	+	185.70	1,457.48	500	-	92,847.97
101/6	1,366.18	556.92	-	26.06	783.19		+	13,031.55

3. Bulgular ve Tartışma

Literatürde 3194 sayılı İmar Kanunu'nda yer alan alınamayan DOP miktarının bedele dönüştürülmesine ilişkin çalışmalar oldukça sınırlıdır. Güncel mevzuatı konu alan ilk çalışmalardan biri olma niteliğini taşıyan Çepni (2023) çalışmasında alınamayan DOP miktarı bedele dönüştürülen parseller için bedele dönüştürme miktarının belirlenmesine ilişkin usul ve esaslar örnek uygulamalar üzerinden irdelenmiş ve olası senaryolar ortaya koyulmuştur. Konuyla ilgili güncel çalışmalardan bir diğeri ise Uzun vd., (2024)'tür. Uzun vd., (2024) çalışmasında alınamayan DOP miktarının belirlenmesine ilişkin bir yöntem önerisinde bulunmuştur. Bu çalışma ile literatürde yer alan çalışmalardan farklı olarak, alınamayan DOP miktarının bedele dönüştürülmesine ve bu miktara ilişkin tasarruflara ilişkin usul ve esasları açıklayan süreçler ortaya koyulmuştur.

Alınamayan DOP miktarının bedele dönüştürülmesi uygulamalarında, öncelikle bedele dönüştürülecek miktar (alınamayan DOP miktarı) doğru bir şekilde tespit edilmelidir. Parselden yapılabilecek kesintiler irdelenmeli ve bedele dönüştürülecek miktar buna göre belirlenmelidir. Yapılan örnek uygulamada 101/5 numaralı parselin 215.92 m^2'lik ilave DOP'unun 30.22 m^2'si kesilebilirken, 185.70 m^2'sinin bedele dönüştürüldüğüne dikkat edilmelidir. Bu, parselin üzerinde yer alan korunacak yapıların durumu ile ilgilidir ve kimi zaman alınamayan DOP miktarının tamamının bedele dönüştürülmesi ile de sonuçlanabilir. Ancak bedele dönüştürme işlemi yapmak suretiyle, bir parselin alınamayan DOP miktarından daha fazla alanın bedele dönüştürülmesi Kanun'a ve AADHY'ye aykırıdır. Bedele dönüştürülecek miktarın tespitinden sonraki en önemli aşama ise bedel tespitidir. Kanun'a ve AADHY'ye göre bedel tespit işlemleri ilgili idarenin bedel takdir komisyonu ya da SPK lisanslı gayrimenkul değerleme uzmanları tarafından gerçekleştirilebilmektedir. Yapılan değerleme işlemi ayrıca raporlandırılmalıdır. Bedel tespitinin hangi parsel için yapılacağı Kanun'da ve AADHY'de açıkça belirtilmemiştir. Bedele dönüştürme işlemleri korunacak yapılar sebebiyle müstakil bir parsel alması gereken parseller için gerçekleştirilmektedir. Temel amaç ise parselin zeminde farklı maliklerle hissedar olmasının önüne geçmektir. Bedele dönüştürmenin olmadığı bir durumda korunacak yapının bulunduğu parsele farklı maliklere ait parseller hisselendirilebilir. Buna göre, bedel tespit işleminin de bedele dönüştürülen

parsel için yapılması; bedelin imar parsel değeri olarak belirlenmesi gerektiği değerlendirilmektedir. Verilen örnek uygulamada 101/5 numaralı parsel için 185.70 $m^{2'}$bedele dönüştürme işlemi yapılmıştır. Parselin tahsis edildiği imar parselinin birim rayiç değeri ise 500 TL/m^2 olarak kabul edilmiştir. Buna göre ilgili parselin alınamayan DOP miktarına ilişkin bedel 92,847.97 TL olarak hesaplanmıştır.

101/5 numaralı parsel için belirlenen 92,847.97 TL'lik bedel, ilgili parselin tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtilir. Bu bedel, tamamı ödeninceye kadar her yıl yeniden değerleme oranınca arttırılır. Bu bedel ödenmediği sürece ilgili parselin devri yapılamaz ve parsel için yapı ruhsatı verilemez. Bedelin tamamen ödenmesi halinde; beyanlar hanesindeki ibare taşınmaz sahibi ya da idarenin talebi üzerine terkin edilir. Kanun ve AADHY'ye göre yapılan bu değerlendirmelere göre bedelin ödenmesi noktasında caydırıcı bir önlemin alınmadığı görülmektedir. Çünkü bedele dönüştürme işlemi parsel üzerindeki ruhsatlı yapıyı korumak için yapılmaktadır. Dolayısıyla parselin yeniden yapı ruhsatı talep etmesi kısa zaman için olanaklı değildir. Bu noktada caydırıcı olan tek unsurun parselin devir işlemlerinin kısıtlanması olduğu değerlendirilmektedir.

Bedele dönüştürme uygulamalarında, bedelin tespit edildiği zaman, parsellerin oluşum şekline göre değişiklik göstermektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre bedel tespit işlemleri uygulama ile birlikte gerçekleştirilmelidir. Bedel tespitinden sonra belirlenecek olan bedel ise alınamayan DOP miktarı bedele dönüştürülen parselin tahsis edildiği imar parselinin tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir. Ancak AADHY'ye göre, AAD ile oluşmuş parseller için farklı bir süreç yürütülmektedir. AADHY'ye göre, AAD ile oluşmuş bir parselin alınamayan DOP miktarının bedele dönüştürülmesinden sonra bedel tespit işlemi, bedelin ödeneceği zaman belirlenmelidir. Bu durumda ilgili parselin tahsis edileceği imar parselinin tapu kütüğünün beyanlar hanesine tespit edilen bedelin yanı sıra, bedele dönüştürülen alan da belirtilmelidir.

AADHY'ye göre ilave kesinti yapılan parsellerin alacakları uygulamanın akabinde hemen verilmelidir. Buna göre, yapılan ilave kesintinin bedelinin ödenebilmesi için bedel tespiti uygulama sırasında yapılmalıdır. Ancak Yönetmelik'te AAD ile oluşmuş parseller için bedel tespitinin ödemenin yapılacağı gün yapılması gerektiği belirtilmektedir. Buradan da anlaşılacağı üzere alınamayan DOP miktarı bedele dönüştürülen parselin AAD ile oluşmuş olması durumunda; bedelin, hem uygulama sırasında (ilave kesinti yapılan parsellerin alacaklarının belirlenmesi için) hem de ödemenin alınacağı zaman belirlenmesi gerekmektedir.

101/5 numaralı parselin alınamayan DOP miktarının dönüştürülmesi suretiyle belirlenen 92,847.97 TL'lik bedel AADHY'ye göre ilave kesinti yapılan parsellere dağıtılmalıdır. AADHY'nin 16. maddesinin 3. fıkrasında yer alan "Bu alanın bedele dönüştürülen toplam alana bölünmesiyle elde edilecek oranın toplam bedelle çarpılması suretiyle, düzenleme sahasındaki diğer parsellerden her birine ödenmesi gereken miktar bulunur." ibaresine göre belirlenen oran 92,847.97 TL'lik bedel ile çarpılarak her bir parselin alacağı miktar belirlenir. Bu miktar, Çizelge 3'te ek kesinti sütununda yer alan değerlerin, belirlenen 500 TL/$m^{2'}$lik birim rayiç değer ile çarpılması ile de elde edilebilir. Örneğin; 101/1 numaralı parsel için hesaplanan alacak miktarı 16,512.35 TL'dir (Çizelge 3). 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre ise belirlenen 92,847.97 TL'lik bedel uygulamanın gerçekleştirilmesi için yapılacak kamulaştırmalarda kullanılır.

İlave kesinti yapılan parsellerin alacakları miktarlar bedele dönüştürme cetvelleriyle detaylı olarak gösterilmelidir (Çizelge 3). Bu miktarlar uygulamanın akabinde ilgili parsel sahiplerinin hesaplarına yatırılmalıdır. Bu, ancak parsel sahiplerine ulaşılabilmesiyle mümkündür. Parsel sahiplerine ulaşılamayan durumlarda ise ilgili tutar idarenin hesabında bekletilir. İlgili tutarın tamamı ödeninceye ya da taşınmaz sahibi tarafından kalan miktarı tahsil edilinceye kadar her yıl ödenmesi gereken emlak vergisinden düşülür. İlgili tutar, tutara ilişkin tasarruflardan önce TÜFE oranınca arttırılır.

4. Sonuçlar

Çalışmayla, AAD uygulamalarında alınamayan DOP miktarının bedele dönüştürülebilmesi için dikkate alınacak süreçler ortaya koyulmuştur. Önerilen yöntemin bedele dönüştürme miktarının ve bedelin tespit edilmesinde ve uygulama dosyalarında sunulmasında gerekli çıktıları sağladığı değerlendirilmektedir.

AAD'nin başarısı önemli ölçüde etkileyen ve etkilenen tarafların uygulamaya katılımı ile ilgilidir. Bu yüzden uygulamanın şeffaf ve denetime açık bir şekilde gerçekleştirilmesi oldukça önemlidir. AAD'ye ilişkin her adım raporlandırılarak uygulama dosyasında sunulmalıdır. Parsellerin uygulamada görmüş oldukları işlemler detaylı bir şekilde açıklanmalıdır. Bu durum uygulamanın taraflarının; uygulamayı anlayabilmesi, dava süreçlerinde uygulamanın denetlenebilmesi için önemlidir. Bedele dönüştürme işlemleri için de özel klişelerin hazırlanması ve bunların anlaşılabilir bir şekilde

sunulması gerekmektedir. Özet denge cetvellerinin AAD sebebiyle yapılan kesintilerle birlikte, yapılan ilave kesintileri de ayrıca göstermesi, parsellere ilişkin tasarrufların net bir şekilde ortaya koyulması önerilmektedir. Bunun dışında ilgili ilave kesintiler, bunlara ilişkin bedeller; bir bedele dönüştürme cetveli ile uygulama dosyasına koyulmalıdır. İlgili cetvelin ekinde ise bedel tespitine ilişkin raporlar yer almalıdır. Böylelikle bedele dönüştürme işlemleri sorgulanabilir ve dava süreçlerinde denetlenebilir bir niteliğe kavuşabilecektir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nda ve AADHY'de yer alan hükümlere göre bedele dönüştürme işlemleri için temel şart parsellerin üzerinde korunacak yapı olmasıdır. Korunacak yapının niteliğinin ise doğru bir şekilde belirlenmesi gerekir. Bu, bedele dönüştürme işleminin yapılması yönünde doğru bir karar verebilmek için oldukça önemlidir. Buna göre ilgili yapı hem yasalara uygun inşa edilmiş ruhsatlı bir yapı olmalı hem de imar planı ile korunmuş olmalıdır.

Kanun'da ve AADHY'de yer alan hükümlere göre bedele dönüştürme işlemleri parsellerin birincil veya ilave DOP kesintileri ile ilgilidir. Eş bir deyişle bedele dönüştürme yöntemi parsellerden DOP alınamayan durumlar için kullanılmalıdır. Bu yöntem kullanılarak söz konusu parsele ilave alan kazandırmak mevzuat hükümlerine aykırıdır. Buna göre parseller düzenlemeye girdiği alandan daha fazla alanla tahsis edilmemelidir.

Mevzuat hükümlerine göre bedele dönüştürme işlemlerinde bedelin tespit zamanına yönelik farklı parsel tipleri için farklı yaklaşımlar söz konusudur. Bu noktada mevzuat evvelce DOP kesintisi yapılmış parselleri diğerlerinden ayrı tutmaktadır. Bu, bedel tespiti açısından idareye ek bir külfet getirmektedir. Çünkü bedele dönüştürmede ilgili bedelin hak sahiplerine ödenebilmesi için uygulamayla birlikte bedel tespitinin gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Ancak evvelce DOP kesintisi yapılmış parsellerin bedel tespitinin bedelin ödeneceği zaman, yani uygulamadan uzun zaman geçmiş olsa dahi, yeniden yapılması gerekecektir. Mevzuat hükümleri, bedele dönüştürme sonrasında parsel sahiplerinin alacaklarının ve borçlarının ötelenmesi noktasında da farklı yaklaşımlar ortaya koymaktadır. Buna göre AAD ile oluşmuş parsel sahiplerinin borcunun ödenmesinde bedel, ödeme zamanında belirlenirken; AAD ile oluşmamış parseller için bedel, uygulama zamanında belirlenerek her yıl yeniden değerleme oranınca arttırılmaktadır. Öte yandan ilave kesinti yapılan parsellerin alacakları TÜFE oranında arttırılmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu ve AADHY'de tespit edilen bedelin kullanılması yönünde de çelişki bulunmaktadır. Kanun'a göre tespit ve tahsil edilecek olan bedel uygulamanın gerçekleştirilmesi için yapılacak kamulaştırmalarda kullanılacakken, AADHY'ye göre ilave kesinti yapılan parsellere dağıtılacaktır. Belirtilen sebeplerle uygulamalarda yaşanabilecek aksaklıkları engelleyebilmek amacıyla; mevzuatta yer alan çelişkilerin ve farklı yaklaşımların düzeltilmesi gerekmektedir.

Mevzuatta ilave kesinti yapılacak parsellerin alacaklarının ödenmesinde bir alt sınır getirilmemiştir. İlgili alacak, bedele dönüştürme miktarına bağlı olarak çok düşük olabilir. Bu noktada mevzuatta ilgili alacağın ödenmesi için bir alt sınır getirilmeli, bu tutarın altındaki miktarlar idarenin hesabında bekletilmeli ve ilgili tutar her yıl emlak vergisinden mahsuplaşmak suretiyle ödenmelidir. Bu idarenin ödemeler sebebiyle üstleneceği külfeti önemli ölçüde azaltacaktır.

Mevzuatta bedele dönüştürmeye ilişkin klişelerin nasıl oluşturulacağına ilişkin yeterli ayrıntı bulunmamaktadır. Yine belirlenen bedelin ya da bedele dönüştürülen miktarın tapuya hangi belgelerle bildirileceği, tescil için gerekli şartların neler olduğu da mevzuatta belirtilmemektedir. Ayrıca, ilave kesinti yapılacak parsellerin alacaklarının ne zaman ödeneceğine ilişkin mevzuatta bir hüküm bulunmamaktadır. Ödemelerin yapılması için ise "parsel sahiplerine ulaşılabilmesi" koşulu aranmaktadır. Ancak bu durumun idareler tarafından suistimal edilebileceği değerlendirilmektedir. Öte yandan bedele dönüştürme işlemi bir fiili el atma olarak nitelenebileceği için bu durum mülkiyet güvenliğini zedeleyecektir.

Belirtilen bu değerlendirmelerden de anlaşılacağı üzere bedele dönüştürme yöntemi oldukça karmaşık süreçler içermektedir. Yerel yönetimlerin bu yöntemi kullanmaktan olabildiğince imtina etmesi gerekmektedir. Eğer bu mümkün değilse, bedele dönüştürme süreci doğru yönetilmelidir. Alınamayan DOP miktarı bedele dönüştürülen parseller için haksız kazanç yaratacak ya da ilave kesinti yapılan parsellerin mağduriyetine sebep olacak uygulamalardan uzak durmalıdır. Belirtilen bu durumların AAD uygulaması için bir iptal sebebi olacağı göz önünde bulundurulmalıdır.

Değişen mevzuatla birlikte AAD yöntemi, gün geçtikçe daha kapsamlı ve daha karmaşık hale gelmektedir. Yerel yönetimlerin ve uygulamayı gerçekleştirecek olan yüklenicilerin mevzuata hâkim olması, uygulamanın sağlıklı bir şekilde yönetilebilmesi için oldukça önemlidir. Bu sebeple; ilgili taraflar AAD mevzuatı yönünden kendisini sürekli güncellemeli, AAD'nin bedele dönüştürme gibi karmaşık süreçlerini konu alan kapsamlı eğitimler almalıdır.

Etik Standartlar Bildirgesi
Yazarlar tüm etik standartlara uyduklarını beyan ederler.

Yazarlık Katkı Beyanı
Yazar 1: Fikir Sahibi, Kaynaklar, Araştırma, Uygulama
Yazar 2: Kaynaklar, Araştırma, Uygulama
Yazar 3: Araştırma, Uygulama, Yazma–orijinal taslak
Yazar 4: Araştırma, Uygulama, Yazma
Yazar 5: Araştırma, Uygulama

Çıkar Çatışması Beyanı
Yazarların bu makalenin içeriğiyle ilgili olarak beyan edecekleri hiçbir çıkar çatışması yoktur.

Verilerin Kullanılabilirliği
Bu çalışma sırasında oluşturulan veya analiz edilen tüm veriler, yayınlanan bu makaleye dâhil edilmiştir.

Teşekkür

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

5. Kaynaklar

Akyol, N., ve Uzun, B., 1997. 18.Madde Uygulamalarının Örnek Üzerinde İncelenmesi. Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri , Trabzon: Jefod., pp.33-53.

Baser, V., Uzun, B., ve Yildirim, V., (2019). An alternative method for expropriation for lane-like projects in planned area: a case study from Trabzon in Turkey. *Survey Review* , 51, **365**, 147-153. https://doi.org/10.1080/00396265.2017.1405181

Coruhlu, Y. E.; , Uzun, B., ve Yildiz, O. 2020. Zoning plan-based legal confiscation without expropriation in Turkey in light of ECHR decisions. *Land Use Policy*, 95, 104598. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104598

Çepni, M. S. (2023). Arazi ve arsa düzenlemelerinde düzenleme ortaklık payının alınamadığı durumlarda bedele dönüştürülmesi. *Jeodezi ve Jeoinformasyon Dergisi,* 10, **1**, 16-29. https://10.9733/JGG.2023R0002.T

Çepni, M. S. (2023). İdari yargıda yol fazlalıklarının belediye lehine kullanımı gerekçesiyle iptal edilmiş imar uygulamalarında çözüm önerisi. *Geomatik*, 8, **2**, 192-199.

Çoruhlu, Y. E., ve Demir, O. 2013. Vakıf Taşınmazlarda Arsa ve Arazi Düzenlemesi Sürecinin İncelenmesi. *Ankara Barosu Dergisi* 71, **3**, 57-83.

Çoruhlu, Y. E., Uzun, B., ve Yıldız, O., 2019. Kamulaştırmasız Hukuki El Atma Kavramının İncelenmesi ve Muhtemel Çözüm Yaklaşımlarının Geliştirilmesi. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, **39**, 1-28.

Doebele, W. A., Matsubara, J., & Nishiyama, Y. (1986). Conceptual models of land readjustment. Land Readjustment: The Japanese System (s. 81-96), A Lincoln Institute of Land Policy Book, Boston, USA.

Erdoğan, S., Ergen, C. (2005). 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uygulamalarının Yasal Dayanakları Yönünden İncelenmesi. *Mevzuat Dergisi, 8(93).*

Kucukmehmetoglu, M. ve Geymen, A. (2016). Optimization models for urban land readjustment practices in Turkey. *Habitat International*, 53, 517-533. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.12.020

Sarı M. 2008. İmar Uygulamalarında Bedele Dönüştürmeler, Yüksek Lisans Tezi, Kadir Has Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, Türkiye, 103.

Uzun, B., Yıldırım, V., Terzi, F., Atasoy, B. A., Uzun, S. (2024). Arazi ve Arsa Düzenlemesi Uygulamalarında Bedele Dönüştürme Miktarının Tespiti. *Karadeniz Fen Bilimleri Dergisi*, 14(3), 1604-1622.

Uzun, B., Atasoy, B. A., ve Celik Simsek, N., 2022. Unmanned Aerial Vehicle (UAV) support for subdivision phase of land readjustment: A case study from Turkey. *Land Use Policy*, 120, 106301. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106301

Uzun, B., ve Çelik Şimşek, N., 2018. Land readjustment for minimizing public expenditures on school lands: a case study of Turkey. *Arabian Journal Of Geosciences*, 11, **228**, 1-12.

Uzun, B., 2000. Çevre yolu-mülkiyet ilişkilerinin imar hakları açısından incelenmesi ve arazi düzenlemesi yaklaşımıyla bir model önerisi, Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, Türkiye, 146.

Uzun, B., 1992. Kentsel alan düzenlemelerinde imar parseli üretme yöntemleri ve sonuçlarının irdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, Türkiye.

T.C. Resmî Gazete, 2020. *Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik*, 31047.

T.C. Resmî Gazete, 2019. T*apu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun*, 30827.

T.C. Resmî Gazete, 1985. *İmar Kanunu*, 18749.

Yomralioglu, T., Uzun, B., ve Nişanci, R., 2009. Land Readjusment na Turquia (Türkiye Arsa Arazi Düzenlemesi). Metodos De Planejamento Urbano, Sao-Paulo: Paulo's Comunicaçao E Artes Graficas Ltda., 205-210.