

## ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMELERİNDE EŞDEĞERLİK VE EŞİTLİK İLKELERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI

Prof. Dr. Nazmi YILDIZ  
Yıldız Üniversitesi

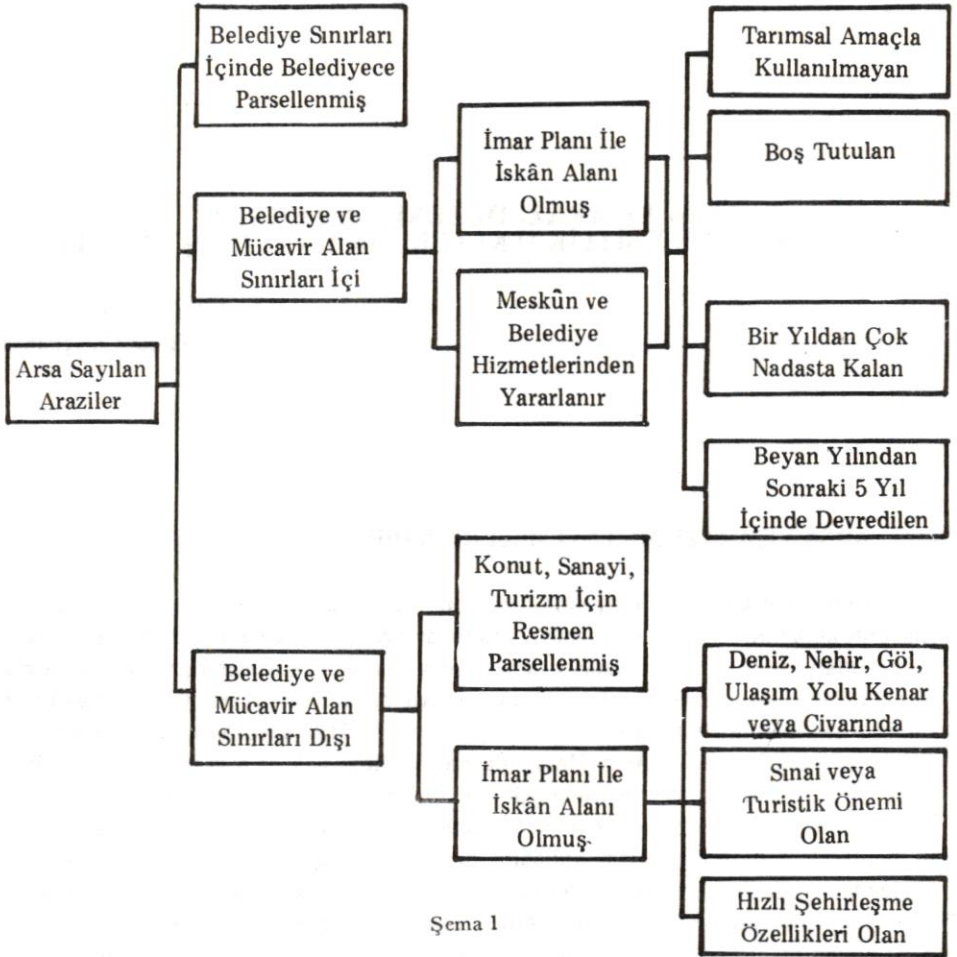
### ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMELERİ NEDİR?

Genellikle kalkınma projelerinin amaçları, üzerinde gerçekleştirildikleri taşınmaz malların kullanımlarını iyileştirmektir. Taşınmaz mallar ise kullanım türlerine göre yerleşim alanları (arsa) ve tarım alanları (arazi) olarak iki sınıfta toplanırlar. Ülkemizde arsa niteliğindeki taşınmazların bilimsel tanımlaması ve sınıflandırması yapılmadığı halde, bunlar, Bakanlar Kurulu'nun 28.2.1983 günlü ve 83/6122 sayılı (Resmi Gazete) "Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar"ı ile, eksik de olsa, ihtiyacı belli bir ölçüde karşılayacak düzeyde belirlenmişlerdir. Bu kararın özeti Şema 1'de görülmektedir.

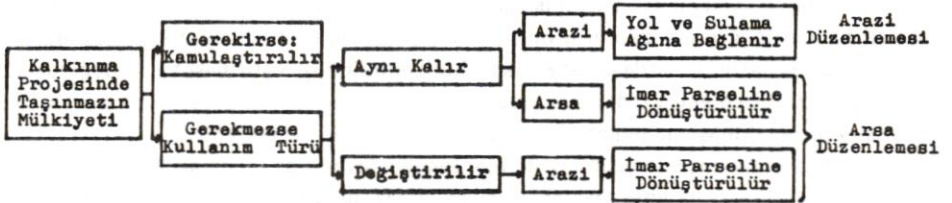
Kalkınma projelerine konu olan taşınmaz malların mülkiyeti elden çıkmıyorsa, yani bunlar kamulaştırılmıyorsa, kullanım türlerinin iyileştirilmesinde değişik aşamalar gözlemlenir (Şema 2). Kullanım türü aynı kalıyorsa tarımsal parseller, dağınkılığı giderilerek toplulaştırılır, yol ve sulama ağına bağlanır, verimleri 4-5 kat artar, fiyatları ise 8-10 katına çıkar (Arazi Düzenlemesi). Arsalarda kullanım türlerinin aynı kalması halinde bunlar, imar parseli haline dönüştürülerek üzerlerinde yapı yapılabilir duruma getirilirler (Arsa Düzenlemesi). Taşınmazların kullanım türleri değiştirilince araziden imar parseli haline dönüşüm sözkonusu olur (Arsa Düzenlemesi). Görülüyor ki, kalkınma projeleri sonunda taşınmazlarda ortaya çıkan kullanım türü iyileştirmesi ya da değiştirmesi (arsa ve arazi düzenlemesi), değerlerinin artmasına yol açmakta, değer azalması, örneğin arsadan araziye dönüşümü öngören bir planlama düşünülemezdir.

Arsa ve arazi düzenlemeleri aynı yasal temele dayanırlar. Federal Alman Danıştay'ının bir içtihat kararına göre arsa/arazi düzenlemesi, mülkiyetin, sınırları, bazen de yeri değiştirilen bir taşınmaz mal üzerindeki kesintisiz devamıdır. Gerçekten, tüm arsa ve arazi düzenlemelerinde bu özellik görülmektedir.

Taşınmaz mallar, kullanım türlerine göre fiyatlanmaktadır. Dağınık ve yol-sulama ağına bağlanmamış arazilerin fiyatları, toplulaştırılmış ve kuru tarımdan sulu tarıma geçmiş tarımsal parsellere göre birkaç kat daha ucuzdur, fakat buna karşılık verimleri de önemli ölçüde düşüktür. Yerleşim amacına yönelik taşınmazlar (arsalar) ise tarımsal



Şema 1



Şema 2

parsellerden çok daha pahalıdır. Eğer arsalar imar parseli haline dönüştürülmüş ve teknik altyapıları (yol, kanalizasyon, elektrik, su, havagazı, PTT, TRT bağlantıları) tamamlanmış ise fiyatları çok yüksek olur. Arazi iken teknik altyapıları bitirilerek imar parseli haline getirilen taşınmazlardaki fiyat oluşumları Şekil 1'de özetlenmiştir.<sup>1</sup>

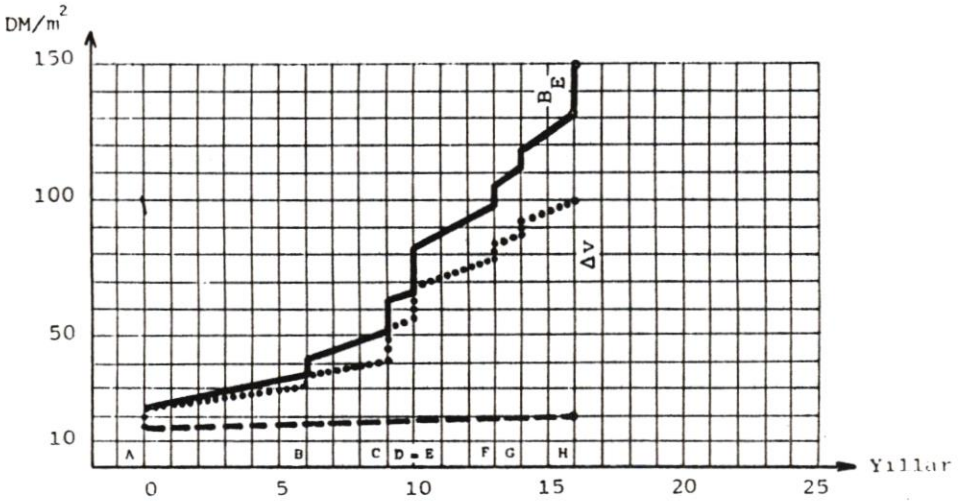
Bu hazırlık bilgilerinden sonra arsa ve arazi düzenlemelerindeki eşdeğerlik ve eşitlik ilkelerinin açıklanmasına geçilebilir.

## ARSA DÜZENLEMELERİNDE EŞDEĞERLİK İLKESİ

Arsa düzenlemelerinde; taşınmazların kullanım türleri değiştirilerek tarım arazileri imar parselleri haline getirilirse değerleri önemli ölçüde artmaktadır; eğer arsalar imar parsellerine dönüştürülürse fiyatlarındaki artışlar pek o kadar fazla olmaz. Buna göre, arsa düzenlemeleri sonucunda taşınmazlarda ortaya çıkabilecek artışları oldukça farklı düzeylerde oluşur.

Arsa düzenlemelerinde tarımsal parsellerin ya da arsaların imar parseli niteliğine bürünmesine imkan veren yol, meydan, park, genel otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, cami, karakol (3194 sayılı İmar Kanunu, b. 18) gibi yerel teknik ve sosyal altyapı tesisleri için gereken yerler, yarar sağladıkları parsellerden kesilirler. Arsa düzenlemesi içine alınan taşınmazlarda bir yandan imar parseli haline getirilmeleri nedeniyle değer artışı olurken, diğer yandan yerel teknik ve sosyal altyapı tesisleri için gereken yerlerin kesilmesiyle değer azalması ortaya çıkmaktadır. İdeal halde artan ve azalan değerler eşit

- (1) Seele, Walter vd.: Ausgleich massnahmenbedingter Bodenwerterhöhungen, Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 03.047, Bonn 1976, s. 67.



### ÖNLEMLERİN BAŞLANGIÇ ZAMANLARI

- A: Arazinin nazım planda imar alanı olarak gösterilmesi  
 B: Uygulama imar planı yapılmasına karar verilmesi  
 C: Uygulama imar planı taslağının askı ve ilanı

- D: Uygulama imar planının yürürlüğe girmesi  
 E: Arsa düzenlemesinin başlangıcı  
 F: Arsa düzenlemesinin bitimi  
 G: Teknik altyapıya başlanması  
 H: Teknik altyapının bitirilmesi

- : Konjonktürel fiyat artışına bağlı arsa değerleri gelişimi  
 ·····: Konjonktürel fiyat artışından bağımsız arsa değerleri gelişimi  
 - - - - : Konjonktürel fiyat artışına bağlı tarım arazisi değerleri gelişimi  
 $\Delta v$  : Önlemlere bağlı değer artışı  $(150 - 20) = 130 \text{ DM/m}^2$   
 $B_E$  : Altyapı payı  $17 \text{ DM/m}^2$

### İMAR ÖNLEMLERİNE BAĞLI OLARAK ARSA FİYATLARININ GELİŞİMİ (Konjonktürel Değer Artışı ve Önlemlere Bağlı Karşılık Yükselmesi)

#### Şekil 1

olur, ancak bu ideal hal genellikle gerçekleşmez. Anayasanın eşitlik ilkesine göre arsa düzenlemelerinde her bir katılım parseli yerine aynı değerde bir imar parseli verilmelidir, yani özel mülk sahipleri ne kâr etmelidir, ne de zarar; diğer bir deyimle, arsa düzenlemelerinin amacı özel mülkiyetteki taşınmaz sahiplerine kâr sağlamak ya da zarar vermek değildir. O halde hazırlanan uygulama imar planının gerçekleşmesi için gereken yerler özel mülkiyetteki taşınmazlardan hangi ölçüte göre kesilmelidir? Ülkemizde kullanılan ölçüt, eşit oranda toprak kesilmesidir. Bu oran, 1956 tarih ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nda (m. 42) % 25 ve (1985/3194) İmar Kanunu'nda (m. 18) % 35 olarak belirlenmiştir. Birinci Dünya Savaşı'ndan sonra Köln (Federal Almanya) kentinde % 50'ye çıkarılan kesinti oranı, 1960 yılında yürürlüğe giren Federal Alman İmar Kanunu'nda arazilerden imar parseline dönüşümlerde % 30, teknik altyapıları mevcut arsalarından imar parseline dönüşümünde ise % 10 olarak saptanmıştır.

Arsa düzenlemelerinde özel mülkiyetteki taşınmazlarda meydana gelen değer artışları ile sosyal ve teknik altyapıların gerektirdiği yerlerin kesilmesi arasında şöyle bir bağlantı kurulabilir:

$A_{\ddot{O}}$  = Bir taşınmaz malın arsa düzenlemesinden önceki alanı,

$F_{\ddot{O}}$  = Aynı taşınmaz malın arsa düzenlemesinden önceki birim fiyatı,

$F_s$  = Aynı taşınmaz malın arsa düzenlemesinden sonraki birim fiyatı

olduğuna göre yerel teknik altyapı tesislerine bağlanan her parselin değerinin artacağı kabul edilerek birim alan için kıymet yükselme miktarı

$$F_s - F_{\ddot{O}} = \Delta F$$

ve tüm parsel için

$$A_{\ddot{O}} \cdot \Delta F$$

olur.

Değer artışını karşılayacak % p oranında bir toprak kesintisi yapılması ve bu oranın aşılmaması öngörülürse

$$\% p \cdot A_{\ddot{O}} \cdot F_s = A_{\ddot{O}} \cdot \Delta F$$

yazılabilir. Bu denklemde sol taraf, parselden kesilecek parçanın değerini, sağ taraf ise taşınmazın, düzenleme nedeniyle artan toplam kıymetini vermektedir.  $F_s$  yerine yukarıdaki eşitlikten değeri yazılarak

$$F_s = F_{\ddot{O}} + \Delta F$$

konursa

$$\% p \cdot (F_{\ddot{O}} + \Delta F) = \Delta F$$

$$\% p \cdot F_{\ddot{O}} = \Delta F \cdot (1 - \% p)$$

$$\frac{\% p}{1 - \% p} = \frac{\Delta F}{F_{\ddot{O}}}$$

ve 1 = % 100 olduğuna göre

$$\frac{\Delta F}{F_{\ddot{O}}} = \frac{\% p}{\% 100 - \% p}$$

$$\frac{\Delta F}{F_{\ddot{O}}} = \frac{p}{100 - p}$$

bulunur.

Bu form, lün anlamı şudur: Bir düzenlemeden doğan birim  $m^2$  fiyat artmasının düzenleme öncesi birim fiyata oranı bulunarak p belirlenebilir. Birim  $m^2$  fiyat artması ile ilgili olan bu görüş, tüm taşınmaz (alanı) için de aynen geçerlidir.

Yukarıda verilen formüle göre değişik orandaki toprak kesintileri, imar parselleri oluşturulurken özel mülkiyetteki taşınmazlarda ne kadar değer artışlarına karşı gelmektedir, şimdi bunları hesaplayalım.

Toprak Kesintisi Oranı (p)

Taşınmazlardaki Değer Artışı

% 10	% 11
15	18
25	33
30	43
35	54
50	100

Uygulama imar planlarında yeniden dağıtım parsellerine verilen yapı yoğunluğu (imar hakları) bir blokun her iki tarafında farklı olabilmekte, aynı yol üzerindeki eşit

cephe ve alanlı imar parsellerinin birim m<sup>2</sup> değerleri köşe başında ve ortada değişiklik arz etmektedir. Bu nedenlerle özel mülkiyetteki parsellerden yapılan eşit orantılı toprak kesintileri dağıtım parsellerinde eşit orantılı değer artışlarını sağlayamamaktadır. Eğer % 25 oranında kesinti yapılan bir arsada ortaya çıkan değer artışı % 33 değil de daha az olursa o parselden bir parça bedelsiz olarak kamulaştırılıyor demektir. Bu ise 1982 Anayasası'nın 46. (1961/38.) maddesine aykırıdır. Anılan görüşten hareket eden Anayasa Mahkemesi 1963'te, arsa düzenlemelerinde artan değerlerin her zaman kesilen miktarı karşılayamadığı gerekçesiyle (1956/6785) İmar Kanunu'nun 42. maddesinde formüle edilen % 25 oranında toprak kesintisi hükmünü iptal etmiştir. Anayasa Mahkemesi'nin bu kararıyla Türk şehircilik mevzuatında ilk kez eşdeğerlik ilkesi yer almıştır. Ancak bu ilke geliştirilmemiş, nasıl uygulanması gerektiği konusunda ilgili meslek mensupları herhangi bir düşünce üretmemişlerdir. İmar Kanunu 1972'de değiştirilirken, 42. maddeye "artan değer karşılığında toprak kesintisi yapılabileceği" hükmü konulmuş, oranı ise en fazla % 25 olarak kabul edilmiştir. 42. maddenin nasıl uygulanacağını açıklayan yönetmelikte ise kesintinin her parselden eşit olarak ve en çok % 25 oranında yapılabileceği formüle edilmiş, böylece Anayasaya aykırı durum tekrar ortaya çıkmıştır. 1985/3194 İmar Kanunu'nda (m. 18) yapılan yeni düzenleme ile kesinti oranı % 35'e çıkarılmış, yani düzenleme ile her parselde oluşacak değer artışı % 54 kabul edilmiştir. 1982 Anayasası'nın 46. maddesine aykırı olan bu durum çok açık ve seçik olarak ortada olup iptal edilmesi her an mümkündür.

Sorun nasıl çözümlenebilir? Sorunun çözümü için arsa düzenlemesinden önce ve sonra taşınmazların rayiç (gerçek) değerleri bilimsel yöntemlerle belirlenmeli, her bir parsel için aradaki fark denkleştirilmelidir. Katılım değerinden daha değerli bir imar parseli alan kimse aradaki farkı taksitler halinde ödeyebilir, daha az değerli bir parsel alırsa fark kendisine belediye tarafından bir defada ödenir. Değerlendirmede yeni tahsis edilen parsel verilene imar hakkı göz önünde tutulur. Eğer teknik altyapılar yapılırsa imar parselinin rayiç değerinin belirlenmesinde bu durum da dikkate alınır. Değerlendirme zamanları için başlangıç ve sonuç noktaları olarak değişik görüşler ortaya atılabilir. Uygulama imar planı ya da arsa düzenlemesine başlandığı tarihler katılım değerleri için başlangıç alınabileceği gibi düzenleme planının bitimi (tapuya tescil) ya da teknik altyapı tesislerinin yapımı sonu, dağıtım parsellerinin değerlendirilmesi için göz önünde tutulabilir.

Açıklanan eşdeğerlik ilkesi ile arsa düzenlemelerinde belli bir orandaki toprak kesintisi artık sorun olmaktan çıkar ve anayasaya aykırılık ortadan kalkar. Yerel değil de genel ya da kamu yararına yapılacak teknik/sosyal altyapılar, örneğin Karayolları için gerekli toprakların sağlanması bu yöntemle kolayca gerçekleştirilebilir. Federal Alman İmar Kanunu'nda arsa düzenlemelerinde öngörülen % 10 ya da % 30'luk toprak kesintisi oranları aşılabilir, ancak eşdeğerlik ilkesi esas alınır ve uygulanır, yani alana göre eşit oranda kesinti yaparak arsa düzenlemesi söz konusu değildir.

Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü, son sınıf öğrencilerine "Kamu Ölçmeleri" dersi ile ilgili olarak yaptırılan bitirme ödevlerinde arsa düzenlemesi; koordinat kadastrosu, eşdeğerlik ilkesi ve İmar Kanunu'na dayandırılmaktadır. Bu uygulamalardan bazı örnekler alt sayfalardadır.

Şekil 2'de bir kadastro paftası kesiti ve her parselin düzenlemeden önceki birim m<sup>2</sup> rayiç fiyatları görülmektedir. İmar uygulama planında oluşturulan blok ve imar parselleri bu örnekte kesik çizgilerle gösterilmektedir. Şekil 3'te düzenlemeden sonra oluş-

turulan imar parselleri ve her birinin birim m<sup>2</sup> rayiç fiyatları verilmektedir; kadastro parselleri ise kesik çizgilerle belirlenmiştir. Her iki örnekteki rayiç birim m<sup>2</sup> fiyatları gerçekte belirlemiş olmayıp, hayali değerlerdir ve büyük rakamlarla hesap yapmamak için küçük alınmışlardır. Şekil 4'te ise eşdeğerlik ilkesi ve İmar Kanunu'na göre oluşturulan yeni imar parsellerinin dağıtımı görülmektedir. Eşdeğerlik ilkesine göre yapılan dağıtımlar sürekli çizgi, İmar Kanunu uyarınca olan dağıtımlar ise kesik çizgilerle gösterilmektedir. Her iki dağıtımda imar parselleri için bağımsız tapular oluşturulması öngörülmüştür. Eğer İmar Kanunu'na göre yapılan dağıtımda uygulama imar planında belirlenen parseller aynen oluşturulsaydı her parsel birden fazla ortak (paylı) mülkiyet halinde verilecekti. Bundan da anlaşılıyor ki, eşdeğerlik ilkesine göre yapılan arsa düzenlemesinde uygulama imar planında öngörülen parsellerin aynen oluşturulması çok daha kolay olmaktadır.

### ARAZİ DÜZENLEMELERİNDE EŞİTLİK İLKESİ

Arazi düzenlemesinde taşınmazların kullanım türü değişmez, fakat iyileştirilir. Tarım parselleri, oluşturulan yol-sulama ağına bağlanarak kuru tarımdan sulu tarıma geçilir. Verimleri 4-5, fiyatları 8-10 katına çıkan tarım parsellerinin düzenlenmesinde (toplaştırılmasında) arsa düzenlemesindeki gibi eşdeğerlik ilkesi uygulanmaz. Uygulanacak olursa tarım arazilerinin % 70-80'e yakın bir bölümü çiftçilerin mülkiyetinden çıkarak kamu kurumlarına geçer. Dünyada şimdiye kadar yapılmayan böyle bir uygulama ülkemizde de gerçekleştirilemez. Buna karşılık arazi düzenlemelerinde eşitlik ilkesi uygulanır.

Arazi düzenlemesinde eşitlik ilkesi nedir? Tarım topraklarının üretkenlikleri; fiziksel, kimyasal ve jeolojik yapıları ile yeşerme özellikleri nedeniyle çok çeşitlidir. Bu üretkenliklerin en üst düzeyi 100 olarak alınır ve saptanan rakamlara Endeks (E) denir. Bazen bir parsel birden fazla endeks parçasından oluşur (Şekil 5). Bu takdirde o parselin verimlilik değeri, her bir parça alan ile bu alana ait endeksin çarpımının toplamından ibaret olur (Değer) ve şöyle gösterilir:

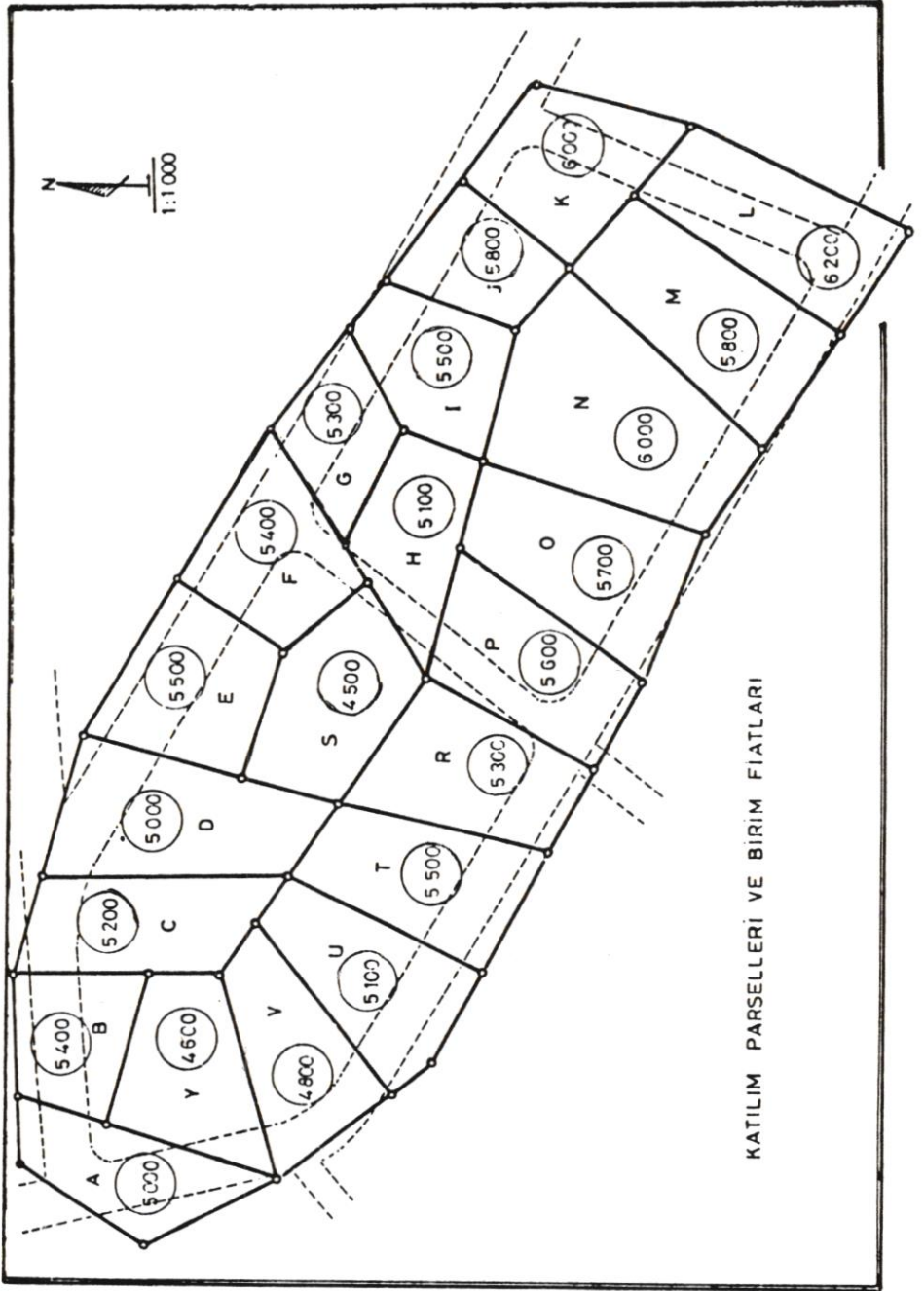
$$\text{Alan } A = A_1 + A_2 + A_3$$

$$\text{Değer } D = A_1 \times E_1 + A_2 \times E_2 + A_3 \times E_3 = \sum Ax E$$

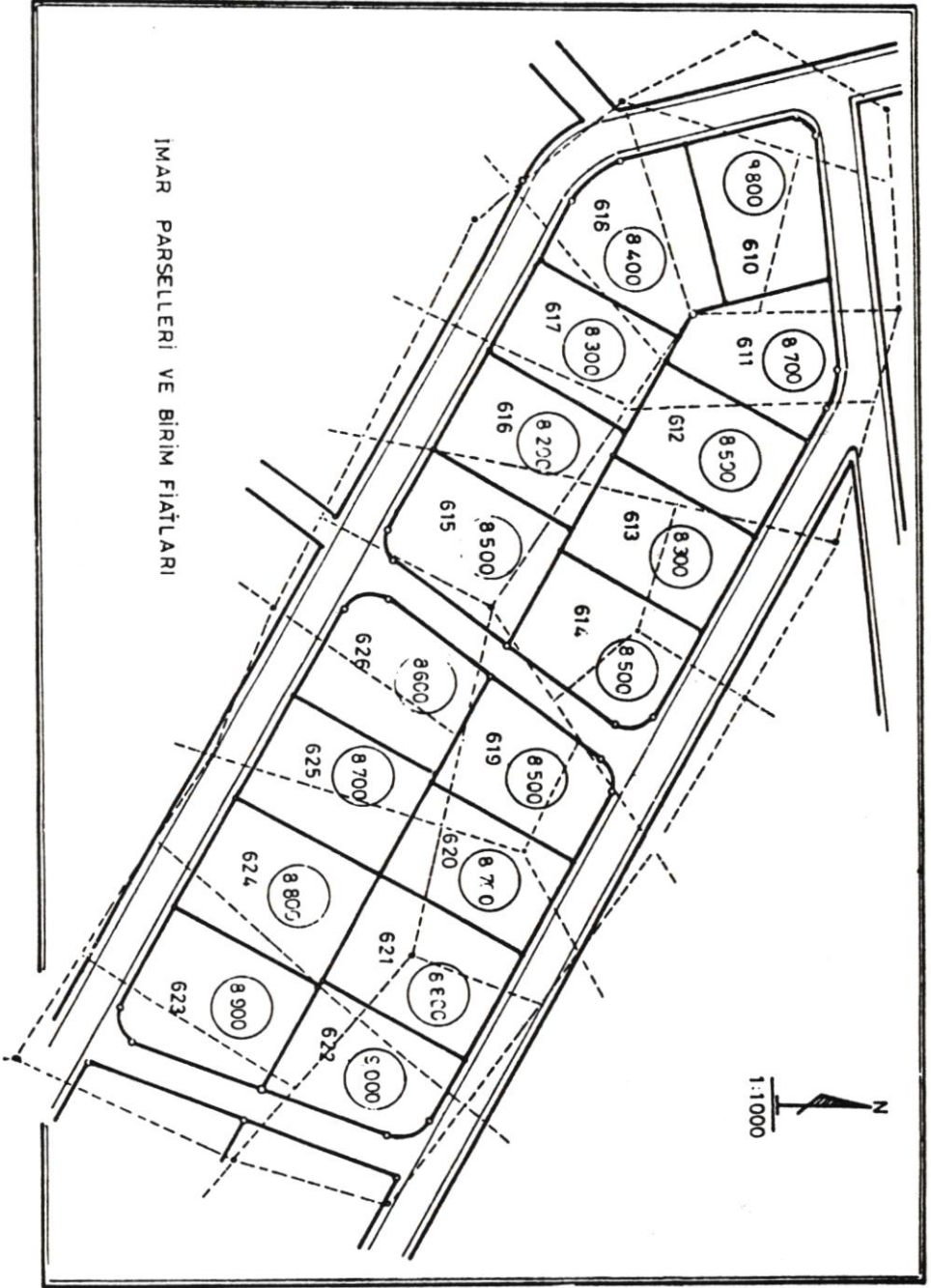
Arazi düzenlemesinde tarım parsellerinin toplulaştırılmasına yarayan yerel yol-sulama ağı ile herhangi bir bayındırlık projesi (otoyol) için toprak kesintisi gerekebilir. Yerel yol-sulama ağı salt o yöredeki tarım parsellerine hizmet sağladığı için gerektirdiği yerlerin kesilmesinde mal sahiplerine herhangi bir bedel ödenmez (Parasız Kesinti). Böyle bir ağın tarım parsellerinde oluşturduğu değer artışı o kadar yüksektir ki, gerekli yerlerin parasız kesintisi kolayca karşılanır. Tüm proje bölgesinin değeri  $\sum Ax E$  (TPB), yerel yol-sulama ağının gerektirdiği yerlerin değeri  $\sum Ax E$  (YSA) ise parasız kesinti oranı olan % p

$$\% p = \frac{\sum Ax E \text{ (YSA)}}{\sum Ax E \text{ (TPB)}}$$

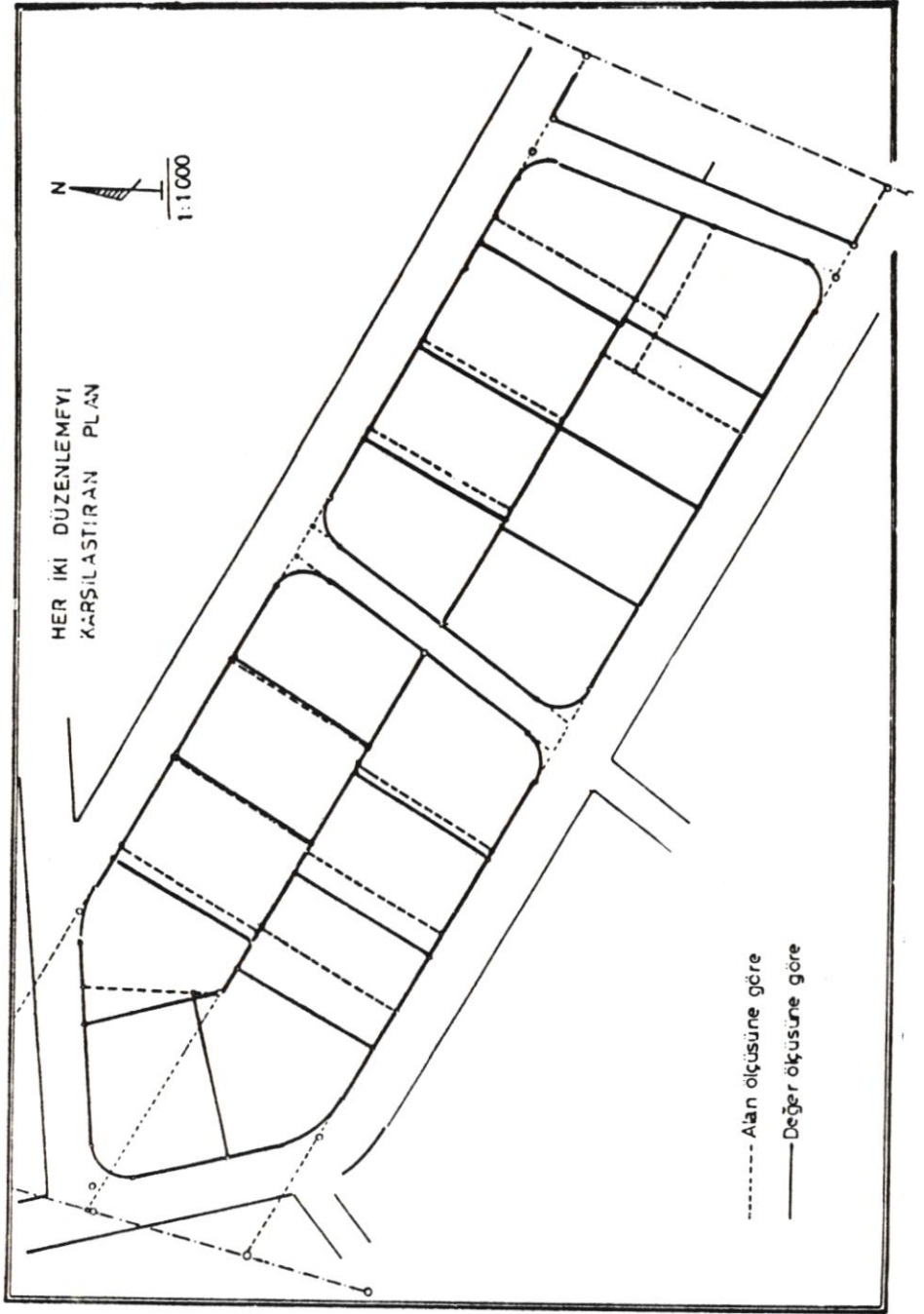
olarak hesaplanır.





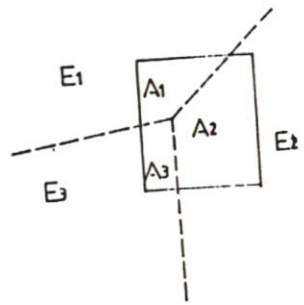


Şekil 3





- PARSEL SINIRI
- - - ENDEKS SINIRI
- ⊙ ENDEKS
- ⊕ PLANLAMA SINIRI
- PP
- PILOT PARSEL



Şekil 5

Proje bölgesinde ülke (kamu) yararına yapılacak tesis için gerekli yerler ise kamulaştırılır ve bedelleri ödenir. Bu amaçla kamu yararına yapılacak tesis ( $\sum AxE$  (KYT)) için gerekli kesinti oranını bulalım.

$$\% r = \frac{\sum AxE (KYT)}{\sum AxE (TPB)}$$

Herhangi bir  $i$  işletmesinin, kesilecek miktarlardan sonra kalan değeri ise

$$\sum_i AxE - \% (p + r) \times \sum_i AxE = \sum_i AxE [1 - \% (p + r)] \quad \text{dir.}$$

İşletmenin kalan değeri, oluşturulacak yol-sulama ağındaki bloklardan biri içine yerleştirilecektir. Eğer her işletmeden aynı oranda kesintiler yapılırsa kalan değerlerin bloklar içine yerleştirilmesi için bazen birden fazla parça vermek gerekebilir, bazen de pek küçük bir miktar başka bir blok içinde yer alır ya da herhangi bir işletme bir bloku hemen hemen doldurabilecek bir durumda olabilir. Böyle durumlarda planlama elastikiyetini sağlamak ve işletmeleri mümkün olduğu kadar az parçalı olarak yeniden dağıtmak için kamulaştırılacak miktarlar  $\% r$ 'den biraz daha az ya da biraz daha fazla olabilir. Ancak kamulaştırma bedeli mutlaka ödenir.

Şimdi de kamulaştırma bedelinin nasıl belirlendiğini görelim.

Proje bölgesinde verimi en yüksek, orta ve en az düzeyde pilot parseller (PP) belirlenir (Şekil 5). Çiftçilerden seçilecek ve yöreyi iyi bilen bilirkişilerin saptayacakları pilot parsellerin normal alım-satım (rayiç) fiyatları da takdir edilir. Pilot parsellerin endeksleri haritadan, alanları tapu senetlerinden alınarak her birinin rayiç fiyatı da göz önünde tutulursa bir birim değerın fiyatı (BDF) tüm proje bölgesi için ve yeknesak olarak genel aritmetik ortalama yoluyla hesaplanabilir.

$$1 \text{ BDF} = \frac{F_1 + F_2 + \dots + F_n}{A_1 \times E_1 + A_2 \times E_2 + \dots + A_n \times E_n}$$

Bu açıklamalardan sonra arazi düzenlemesinde yapılan tüm işleri şöyle özetlemek mümkündür:

1. Her bir işletmenin  $\sum AxE$  ve tüm proje bölgesinin  $\sum AxE$  (TPB) değeri hesaplanır.
2. Yerel yol-sulama ağının kapladığı  $\sum AxE$  (YSA) değerindeki yerlerin edinilmesi için yapılacak parasız  $\% p$  kesinti oranı hesaplanır.

$$\% p = \frac{\sum AxE (YSA)}{\sum AxE (TPB)}$$

3. Kamu yararı için gereken tesislerin kapladığı  $\sum AxE$  (KYT) değerindeki yerlerin edinilmesi amacıyla bedel karşılığı yapılacak  $\% r$  kesinti oranı hesaplanır.

$$\% r = \frac{\sum Ax E (KYT)}{\sum Ax E (TPB)}$$

4. Her bir işletmeye katılım karşılığı olarak verilecek teorik değer

$$\sum_i Ax E [1 - \% (p + r)]$$

olarak hesaplanır.

5. İşletmeler, yol-sulama ağı içindeki bloklara yerleştirilip ölçülerek (rölöve) kesin (fiili) değerleri hesaplanır ve  $\sum_i Ax E.(1 - \% p)$  miktarından çıkarıldıktan sonra kamulaştırılacak değer miktarı hesaplanır.

6. Kamulaştırılacak değer ile 1 BDF (bir birim değer fiyatı) çarpılarak işletme sahibine ödenecek ödenti hesaplanır.

Açıklanan yöntemle, arazi düzenlemelerinde eşitlik ilkesine göre, yani işletmelerin değerlerinden eşit orantıda toprak kesilerek gerekli yerel ve kamusal tesislerin yerleri karşılanır. Ülkemizde arazi toplulaştırmalarında yalnız yerel yol-sulama ağı için gerekli yerlerin, işletmelerin değeri değil de alanlarından eşit orantıda kesinti yapılarak karşılanması öngörülmüş ve bu husus, "Arazi Toplulaştırma Etüd, Planlama, Proje Talimatı"nın VI. Bölümdeki 4. maddesi ile düzenlenmiştir. İmar Kanunu'nun 18. maddesine benzer bir görüşle formüle edilen bu düzenlemede işletmelerin değerleri yalnız katılım ve yemeden dağıtım için göz önüne alınmakta, ayrıca aynı derece içinde bulunan değişik endeksli araziler için tek bir endeks oluşturulmaktadır (Aynı Talimat, VI. Bölüm, m. 5). Örneğin 63 endeksli 150 dönüm ve 68 endeksli 500 dönüm arazi için  $(63 \times 150 + 68 \times 500) / (150 + 500) = 67$  ortalama endeksi alınmaktadır. Kamu yararı, örneğin bir otoyol projesi için gerekli yerlerin sağlanması öngörülmemektedir. Anılan "Talimat"a göre yapılan düzenlemede tüm proje bölgesinin değerinin ne olacağı ve nasıl korunacağı, planlamada elastikiyetin nasıl sağlanacağı, fazla ya da eksik kesintiler için nasıl para denkleştirilmesi yapılacağı soruları açık kalmaktadır.

### EŞDEĞERLİK VE EŞİTLİK İLKELERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI

Her iki ilkenin karşılaştırılması ile şu sonuçlara ulaşılabilir:

1. Eşdeğerlik ilkesi kentsel alan, eşitlik ilkesi kırsal alan düzenlemeleri için geçerlidir.
2. Eşdeğerlik ilkesi taşınmaz mal sahibine uzun vadede bir kazanç sağlarken eşitlik ilkesi hemen çiftçi lehine sonuç verir.
3. Her ikisi de anayasanın eşitlik ilkesine uygundur.
4. Eşdeğerlik ilkesinde her bir taşınmaz malın rayiç değeri katılım ve dağıtım parseli olarak ayrı ayrı belirlenirken eşitlik ilkesinde proje yapımı sırasında bölgede seçilecek pilot parsellerin rayiç değerleri saptanır ve hesaplanan birim değer fiyatı tüm proje alanı için geçerli olur.
5. Eşdeğerlik ve eşitlik ilkeleri uygulanırsa yerel tesislerin dışında taşınmaz sağlanmasında kamulaştırma işlemine başvurmaya gerek kalmaz. Kamulaştırma işlemi bu çeşit uygulamalarda nötrale olduğu gibi kamulaştırmalarda yapılan ve genelde taşınmaz sahiplerinin aleyhine sonuçlanan bedel takdirleri ortadan kalkar.

Her iki ilkenin benimsenmesi, devletçe oluşturulacak aktif bir arsa ve arazi politikası çerçevesi içinde ve ilgili kuruluşlarla diyalog sağlanarak gerçekleştirilebilir. Bu amaçla, İmar ve Tarım Reformu Kanunlarında herhangi bir değişikliğe gidilmeden yalnız yönetmeliklerle gerekli düzeltmelerin yapılıp yapılamayacağı incelenmeli, gerekirse yasa değişikliğine gidilmelidir.

### 3194 SAYILI YASANIN 18. MADDESİNİN UYGULANMASI VE KARŞILAŞILAN SORUNLAR

Doç. Dr. Türkay TÜDEŞ  
(KÜ Müh.-Mim. Fakültesi)

Bilindiği gibi, Memleketimizde arsa ve arazi düzenlemesine ilişkin yasa maddesi, 6785 ve 1605 sayılı yasaların 142. maddesi idi. Bu nedenle, bu kanuna göre yapılan uygulamaya da "42. Madde Uygulaması" denilmekteydi.

Fiilen 11 Kasım 1985 tarihinde yürürlüğe giren 3194 sayılı kanunun arsa ve arazi düzenlemesi ile ilgili maddesi 18. maddedir. 18. maddenin 42. maddeye göre getirdiği yeni imkanlar ve belediyelerin artan mali gücü dolayısıyla, arsa ve arazi düzenlemesinin uygulaması konusu belediyelerin gündeminde ön sırayı almıştır.

Bu bildiriye, arsa ve arazi düzenlemesi konusunda, yeni yasanın getirdiği imkanlar ve uygulamada karşılaşılan zorluklar; Trabzon Belediyesine K.Ü. Döner Sermayesi kanalıyla yapılan 18. madde uygulamalarının ışığında irdelenmiştir.