

KÖKTÜRK, Erol ve KÖKTÜRK, Erdal, “**Arsa Düzenlemesinde Eşdeğerlik İlkesinin Modellenmesi**”, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 2-6 Nisan 2007.

## ARSA DÜZENLEMESİNDE EŞDEĞERLİK İLKESİNİN MODELLENMESİ

Erol Köktürk<sup>1</sup>, Erdal Köktürk<sup>2</sup>

### ÖZET

Ülkemizde kentleşme konusu, geleceğimiz açısından belirleyici bir olgu olma özelliğini sürdürmektedir. Kentleşmenin boyutları, niteliği ve kentlerimizin bugünkü durumu, yeni modeller ve uygulama araçları üretmeyi zorunlu kılmaktadır. Yeni bir planlama temeline dayalı, yeni bir kentleşme sürecinin başlatılması yaşamsal bir önem taşımaktadır.

Ülkemiz koşullarında, 1956 tarihli İmar Yasası ve değişikliklerinden başlayarak, son 50 yılda yaşanan pratik, sürecin “bütünsel” olarak kavranmasını da gerektirmektedir. Planlama-Arsa Düzenlemesi-İmar-Altyapı ve Ulaşım sürecinin bütünlüğünün tüzel olarak temellendirilememiş olması, kentlerimizin bugünkü duruma gelmesinin en önemli nedenidir. Özellikle de imar planlarının uygulanmasının, planlama süreciyle eklenmemiş olması, kendi başına, kopuk bir süreç olarak algılanması uygulamada sorunlar yaratmıştır.

Cumhuriyet Dönemi “İmar Yasaları”nda “**arazi ve arsa düzenlemesi**” konusu, ele alınışındaki yetersizlik yüzünden pek çok tartışmalara ve olumsuz gelişmelere neden olmuştur. Taşınmaz mülkiyeti sistemimizi düzenleyen kuralların da zorlamasıyla, eşit orantılı toprak kesintisi ilkesine dayanan arsa düzenlemeleri uygulanamaz duruma gelmiştir.

Öte yandan, arazi ve arsa düzenlemeleri, anayasadaki “**eşitlik**” kuralına uygun bir içerikle de ele alınamamıştır. Bu yüzden, ülkemizde son 50 yılda (1956-2006), kesintilerle de olsa uygulanmaya çalışılan, adına “hamur kuralı”, “tarla kuralı”, “şuyulandırma” gibi çeşitli isimler takılan arsa düzenlemesinin, anayasanın eşitlik kuralı yanı sıra, mülkiyet hakkına ilişkin kuralında yer alan sosyal bağlayıcılık temelinde yeniden ele alınması gerekmektedir.

Son 10 yılda neredeyse 10’den fazla imar yasası taslağı kamuoyunda tartışmaya açılmıştır. Bu taslakların hiçbirinde arsa düzenlemesi konusu “**köktenci**” bir şekilde ele alınamamıştır. Ülkemiz Harita, Tapu ve Kadastro Sektörü bu konuda ciddi bir üretimsizlik örneği sergilemektedir.

Diğer ülkelerdeki örnekler bakıldığında, arsa düzenlemesinin Alman İmar Yasası içinde eşdeğerlik ilkesi temelinde ve 40 maddede düzenlendiği; Lihtenştayn’da özel yasası olduğu görülmektedir. Buna karşın, Türkiye’de arsa düzenlemesi konusunun İmar Yasasının bir tek maddesinde düzenlenmeye çalışılması, maddenin paragraf sayısı çoğaltılarak çözüm aranması, yaklaşımların yetersizliğini göstermektedir.

Oysa “arsa düzenlemesi”, kent planlarının ve planlama sürecinin ayrılmaz bir boyutu olarak ele alınmak ve modellenmek zorundadır. Bunun için, halen yürürlükte olan ve uygulama kabiliyetini yitiren “**eşit orantılı toprak kesintisi**” ilkesine dayalı arsa düzenlemesi yerine “**değer eşitliği**” ilkesine dayalı “**eşdeğerlik**” ilkesi temelinde yeni modellemelere gereksinme vardır.

Bildiride, arsa düzenlemesi, eşdeğerlik ilkesi temelinde açıklanmakta ve ülkemizde var olan modelin kökten değiştirilerek, eşdeğerliğe dayalı yeni bir modelin yasallaştırılması üzerinde durulmaktadır.

Avrupa koşulları ve özellikle de imar tüzemizin esinlendiği Almanya koşulları ile karşılaştırmalı olarak, yeni bir modelin önemli öğeleri ortaya konulmaktadır.

<sup>1</sup> Prof. Dr., Kocaeli Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü, Arazi Yönetimi, erolkoturk@superonline.com

<sup>2</sup> Dr. Müh., Marti GYO, erdalkoturk@yahoo.com

**Anahtar Sözcükler:** Eşdeğerlik İlkesi, Arsa Düzenlemesi, Planlama, Düzenleme Ortaklık Payı, Eşitlik-Eşdeğerlik, Türkiye Koşulları

## 1. GİRİŞ

Türk Anayasa Mahkemesi<sup>3</sup> ve Alman Anayasa Mahkemesi<sup>4</sup> tarafından verilen kararlarda, arsa düzenlemelerinin hukuksal dayanağının, her iki ülke anayasalarının kamulaştırmaya ilişkin hükümlerinde değil, mülkiyet hakkına ilişkin hükümlerinde bulunduğu belirtilmiştir (KÖKTÜRK&KÖKTÜRK 2005: 577).

Türk ve Alman Anayasa Mahkemeleri tarafından verilen kararlarda, arsa düzenlemelerinin **“bir tür kamulaştırma”** olmadığı açıklanmıştır. Her iki anayasa mahkemesine göre, arsa düzenlemesinde, **“mülkiyetin içeriği ve sınırları açısından bir belirleme”** söz konusudur.

Gerek Türkiye’de uygulanan yöntem olan ve herkes tarafından, **“düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenleme ortaklık payı olarak düşme,”** olarak bilinen **“eşit orantılı toprak kesintisi”** ilkesine ve gerekse Almanya’da uygulanan yöntemin özü olan **“eşdeğerlik”** ilkesine göre yapılsın, arsa düzenlemelerinin hukuksal dayanağının, “kamulaştırma” yerine, mülkiyet hakkını tanımlayan ilkelere biri olan “sosyal bağlayıcılık” olduğunun açıklanması önemlidir. Biri üniter diğeri federal yapıdaki bu iki ülkenin, sistem farklılıklarına karşın, arsa düzenlemeleri konusunda anayasa mahkemelerinin vermiş oldukları kararlardaki benzerlikler dikkat çekicidir.

Almanya, Avrupa Birliği (AB)’nin kurucu üyelerinden biri olmasına karşın, gelişen sürece ayak uydurabilmek için, imar yasasını AB kurallarıyla uyumlu duruma getirme çabasını kesintisiz sürdürmektedir. Alman Parlamentosu, Avrupa Hukukuna Uyarlama Yasası (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau)’nu, 30 Mayıs 2004 günü tüm partilerin katılımıyla oybirliğiyle kabul etmiş; Federal Konsey 11 Haziran 2004 günlü oturumunda yasaya onay vermiş ve yasa (EAG-Bau) 30 Haziran 2004 günlü Resmi Gazete’de yayınlanmıştır. Alman İmar Yasası (AİY, BauGB), EAG-Bau ile kapsamlı olarak değişmiş ve 20 Temmuz 2004 günü yürürlüğe girmiştir (CHRISTIAN-W. Otto). Almanya, AB yönergelerine uyarlamaya ilişkin değişiklikler çerçevesinde, imar yasasının arsa düzenlemelerine ilişkin 45. ve sonrası maddeleri<sup>5</sup> ile birlikte sınır düzeltme ve arsa düzenlemesi hukukunu da geliştirmiştir. Almanya’da yaşanan bu değişikliklere karşın, AB’ne üye olma çabaları içinde bulunan Türkiye’nin, iyi işlemediği herkesçe bilinen imar sisteminde bir reforma gitme konusunda güçlü bir arzusunun olmaması, ya da bu arzu zaman zaman ortaya çıksa da, bunun bir toplumsal uzlaşma temelinde gerçekleştirilememesi düşündürücüdür.

Türkiye’de, insan, toplum, kent ve çevre yerine rant odaklı olarak başvuru arsa düzenlemesi, belediyelerce ve valiliklerce taşınmaz iyeleri hiç bilgilendirilmeden re’sen (doğrudan) yapılmaktadır ve tescil edilmektedir. Oysa, Almanya’da, hem düzenleme kararı alınmadan önce ve hem de düzenleme kesinleşmeden önce olmak üzere iki kez maliklerle yüz yüze görüşmeler yapılması Alman İmar Yasası’nın emredici hükmüdür. Almanya’daki sistemin daha adil ve doğru olduğunda kuşku yoktur. Çünkü, benimsenen sistem, bir kadastro parselinin iyelinin, düzenleme nedeniyle **“ne kar ne de zarar etmesi”**ne dayanmaktadır. Sistemin özü, taşınmazların düzenlemeden önce de sonra da aynı değerde olmasını sağlamaktır. Dolayısıyla, arsa düzenlemesi ile herhangi bir spekülasyon kazanç elde

<sup>3</sup> Türk Anayasa Mahkemesi’nin 21.06.1990 tarihli ve E. 1990/7, K. 1990/11 sayılı; 21.06.1990 tarihli ve E. 1990/8, K. 1990/12 sayılı; 21.06.1990 tarihli ve E. 1990/9, K. 1990/13; 21.06.1990 tarihli ve E. 1990/10, K. 1990/14 sayılı kararları.

<sup>4</sup> Alman Anayasa Mahkemesi’nin 22 Mayıs 2001 tarihli ve BverfGE 104 sayılı kararı.

<sup>5</sup> Alman İmar Yasası’nda arsa düzenlemeleri ile ilgili kurallar 45. maddeden 84.maddeye kadar toplam 40 ayrı madde ile düzenlenmiştir. 1985 tarihli ve 3194 sayılı Türk İmar Yasası’nda arsa düzenlemesinin yalnızca bir madde ile düzenlenmesine (m. 18) dikkat edilmelidir.

edilmesine izin verilmemektedir. Katılım ve dağıtım parselleri arasındaki değer farkının kamuya döndürülmesi, sistemin adalet temelinde düzenlenmesinin en önemli göstergelerinden birisidir. Türkiye’de ise, düzenlemeye giren parsellerin yüzölçümlerinden, Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO) adıyla “eşit orantılı toprak kesintisi” yapılmakta ve bu kesintinin, düzenleme nedeniyle oluşan değer artışının karşılığı olduğu varsayılmaktadır. Türkiye’deki uygulamalardan bilinmektedir ki, parsellerden yapılan eşit orantılı toprak kesintileri, dağıtım parsellerinde, eşit orantılı değer artışlarını sağlamamaktadır. 3194 sayılı İmar Yasası’na (m. 18) göre yapılan arsa düzenlemelerinde, taşınmazlarda ortaya çıkan değer artışlarının kamuya mal edilmesinin, tüm parsellerden eşit oranda düzenleme ortaklık payı kesilerek, bu paylarla kamu hizmetlerine ayrılan yerlerin kazanılmasına indirildiği görülmektedir. Bu yöntemde, parsellerin düzenleme sırasında değerleri saptanmadığından, düzenleme ile elde edilen değer artışı bilinmemekte ve kamuya döndürülecek değer artışının hesaplanması olanağı bulunmamaktadır. Oysa, arsa düzenlemeleri sonunda, kamu hizmetlerine ve bu hizmetlerle ilgili tesislere özgülünen alanlar ayrıldıktan sonra da, parsellerde düzenleme öncesine göre bir değer artışı ortaya çıkmaktadır. Eşdeğerlik yönteminde, bu miktar kolayca saptanmakta ve belediyeye mal edilmektedir. Belediyeler de adı geçen arsaları, daha sonraki düzenlemelerde ve/veya kamulaştırma durumunda değerlendirmektedirler. Buna karşın, Türkiye’de uygulandığı şekliyle, eşit orantılı toprak kesintisine dayalı sistemlerde, değer artışının ne ölçüde gerçekleştiğini saptamak olanaksızdır.

Görülmektedir ki, arsa düzenlemelerinde, Almanya’da uygulanan “eşdeğerlik ilkesi” ile Türkiye’de uygulanan “eşit orantılı toprak kesintisi ilkesi” arasında önemli farklar vardır. İyi işleyen bir eşdeğerlik modeli, ancak iyi işleyen bir değerlendirme sisteminin olması ve istikrarlı bir ekonomi durumunda söz konusu olabilir. Almanya ile karşılaştırıldığında, Türkiye’de eşdeğerlik ilkesinin uygulanması için, ekonomik, teknik, siyasal ve akçalı konularda da eşdeğer gelişmişlik ölçütlerine ulaşılmasını beklemek mi gerekmektedir?

Türk Danıştay’na göre (Danıştay 6. Dairenin 17.01.2000 tarih ve E. 1998/6414, K.2000/106 sayılı kararı), düzenlemeye giren parseller ile düzenleme sonrası oluşan parseller arasında değer farkının olması, düzenlemenin, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu’nun 2. maddesinin 1-a fıkrası uyarınca, şekil (usul=biçim) yönünden hukuka aykırılık nedenleri arasında sayılmaktadır. Ancak, arsa düzenlemelerinde, eşdeğerlik ilkesi uygulanmadığı sürece, kararda sözü edilen “değer farkı”nın hesaplanması olanağı bulunmamaktadır. Bu durumda, anılan kararın ne şekilde uygulanacağı tartışmalıdır. Anayasa Mahkemesi de, “...bir taşınmazın değerinden aşağı bir karşılıkla özel mülkiyetten çıkarılmasına, Anayasanın hiçbir hükmü izin vermemektedir...” demektedir (12.10.1976 tarih ve E.1976/38, K.1976/46 sayılı karar). Bir başka deyişle, “...mülkiyet hakkının doğal bir sonucu olarak, bu bedelin, taşınmaz mal değerinin tam karşılığı olması gerekir...” Arsa düzenlemeleri ve kamulaştırma gibi uygulamaların dayanağı olan “toplum/kamu yararı” kavramı, mülkiyetin karşılıksız veya değerinden daha aşağıda devrine dayanak tutulamaz. Çünkü Anayasa gereği, temel hakların (örneğin: mülkiyet hakkının) özüne dokunmak olanaksızdır (Anayasa, Madde: 13). Bununla birlikte, kamu yararına dayanan uygulamalarda (arsa düzenlemeleri, kamulaştırma gibi işlemlerde) taşınmazın gerçek karşılığının ödenmesi durumunda, mülkiyet hakkı, paraya çevrilmek suretiyle korunmuş olacağından, “öze dokunma” durumu da “sınırlama” niteliğine dönüşmüş olacaktır. Anayasa Mahkemesi, bunun dışındaki bir anlayışın, yani gerçek değer yerine daha düşük bir değer ödenmesinin, “o taşınmazın kısmen müsaderesi” niteliğini taşıyacağı görüşündedir. Mülkiyet hakkının özüne dokunmayan bir sınırlamaya, Anayasanın 2., 13. ve 35. maddelerindeki ilkeler göz önüne alındığında karşı çıkılamaz.

Türk imar mevzuatına göre yapılan arsa düzenlemelerinde (6785/1605 sayılı İmar Kanunu, Madde: 42; 3194 sayılı İmar Kanunu, Madde: 18), her kadastro parselinden düzenleme ortaklık payı adıyla yapılan eşit orantılı kesintinin, “düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında” nitelenmesi ile açıklanmasının nedeni, yukarıda belirtilen Anayasa kuralları ve Anayasa Mahkemesi kararlarıdır.

Bununla birlikte, “eşit orantılı toprak kesintisi ilkesi”ne göre uygulanan arsa düzenlemesiyle, yukarıda belirtilen Anayasa Mahkemesi kararlarındaki öngörülerin yaşama geçirildiğini söylemek

oldukça zordur. Çünkü, Anayasa Mahkemesi'nin öngördüğü uygulama biçimi, **“eşit orantılı toprak kesintisi”** değil, **“eşdeğerlik ilkesi”** temelindeki arsa düzenlemesi olmalıdır. Arsa düzenlemelerinde, parsellerin düzenleme öncesi ve sonrası değerlerinin eşit olması, Anayasa Mahkemesi ve Danıştay'ın da benimsediği, zorunlu gözetilmesi gereken bir ilkedir. Bu ilkenin Türkiye'de uygulandığı söylenemez. Türkiye'de “eşdeğerlik ilkesi” temelinde bir arsa düzenlemesi için, taşınmaz değerlemesinin nesnel ve hukuksal temellerinin açıklanması gerekir. Bu düzenlemeyi de kapsayan Türk imar mevzuatının bütüncül düzenlemesinde, arsa düzenlemesi konusunda Alman İmar Yasası'ndaki sistematikten ve Almanya deneyiminden yararlanmak yerinde olacaktır.

Kaldı ki, Türkiye'de, “eşit orantılı toprak kesintisi” ilkesine dayalı arsa düzenlemelerinin, bilinen nedenlerle (KÖKTÜRK&KÖKTÜRK 2005: 577), uygulama yeteneği giderek azalmaktadır. Oysa, ülkemizde, arsa düzenlemelerine olan gereksinme artarak sürmektedir. Bu çelişkinin ortadan kaldırılması gerekmektedir. Bunun için, Türkiye'de, arsa düzenlemelerinin yaygın ve yoğun bir şekilde uygulanabilmesini sağlayacak olan **“eşdeğerlik”** ilkesine geçiş zorunludur. Bildiride, bu geçişe katkı sağlamak bakımından, arsa düzenlemelerinde eşdeğerlik ilkesinin modellenmesi, bu ilkenin başarılı bir şekilde uygulandığı Almanya'daki örnekler ve kurallar ışığında ayrıntılı ve kapsamlı olarak incelenmektedir.

Çalışmada model ülke olarak alınan Almanya'da, arsa düzenlemelerinin tarihsel geçmişi ve gereksinmeler karşısında geliştirilmesi, Alman İmar Yasası (AİY) ve Almanya kaynaklı yayınlardan yararlanarak ortaya konulacaktır.

## 2. ALMANYA'DA ARSA DÜZENLEMESİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ

Birinci yüzyılın ikinci yarısında Alman boylarının yerleşik düzene geçmeleriyle birlikte topraktaki özel mülkiyetin gelişimi süreci başlamıştır. O zamanlar söz konusu olan özel mülkiyet, günümüzdeki mülkiyet kavramıyla aynı değildi. Daha çok derebeylerinin (senyörlerin) ödünç olarak verdiği bir kullanım hakkıydı. Özel maliklerin derebeylerine bağımlı olmalarından dolayı, ortaçağda, genellikle, resmi toprak düzenlemesi gereksinmesi söz konusu değildi (Stadt Karlsruhe 2004).

Dar kale tipi kentlerde, o zamanlarki mülkiyet düzeni yüzünden arsa düzenlemesine benzer önlemler gündeme gelmemiştir. Kentlerin mülkiyet hakkı ile kullanıcıların zilyetlik hakkı biçiminde bölünmüş toprak mülkiyeti vardı. Mülkiyet hakkı sahibi genişleme alanlarını belirliyor, bunu yaparken kullanıcıların çıkarlarına aldırış etmesi gerekmiyordu. Çünkü bu malikler, bugünkü devlet anlayışının tersine, toprak üzerinde çok güçlü bir hakka sahiptiler. Mülkiyetin, temel mülkiyet ve zilyetlik biçiminde bölünmesinden dolayı, Fransız Devrimi'nin de etkisiyle, toprak üzerinde hemen hemen sınırsız kullanım hakkı sağlayan mülkiyet ortaya çıkmıştır. Bunu küçük parsellere ayrılmış toprak mülkiyeti sonucuna götüren gerçek ayrımlar izlemiştir.

Kentsel düzenlemelerin esas kökleri tarım sektöründeki arazi toplulaştırmasına dayanmaktadır (Seele 1994: 42). Burada toprak mülkiyetinin miras nedeniyle parçalanması ve ortak meraların çözülmesi, toprak düzenlemeleri için harekete geçirici rol oynamıştır. Buna yönelik tüzel düzenlemeler birçok Alman eyaletinde ilk olarak 18. yüzyılda yürürlüğe girmiştir. 19. yüzyılın başlarında kentsel alanlarda toprak düzenlemeleri yapılması gereği, öncelikle bazı yasal düzenlemeler yapılmasına yönelme sonucunu doğurmuştur. Çoğu kez, kırsal alandaki toprak düzenlemeleri için getirilen hükümler kentsel alanlardaki düzenlemelerde de uygulanmıştır. Bu tüzel temellere dayanılarak çok miktarda arsa düzenlemesi, geniş kapsamda uygulanmıştır.

Kırsal alandaki arazi toplulaştırması hükümlerinin yanı sıra, arsa düzenlemesi tüzesinin ikinci bir kökü daha vardır. Bu ikinci kök, doğrudan *“yeniden düzenleme amaçlı arsa düzenlemesi”*ni hedeflemektedir. Bunlar, harap olan alanların yeniden yapılanması için konulmuş kurallardır. Bu alanların, o zamanlarki bilgilere uygun olarak, eskiden olduklarının aynısı olarak yeniden yapılmaları gerekmiyordu. Yeniden yapılandırmanın yanısıra, bölgesel kamulaştırmalar, ulaşım sorunlarının yol

açmalarla giderilmesi ve ilgili taşınmazların yeniden bölünmesi gibi diğer amaçlar için de kullanılmıştır.

19. yüzyılın sonlarına doğru, kentlerin gelişmesi ve artan toprak gereksinmesi, özel toprak düzenleme araçlarının ve kentsel yapı alanlarının geliştirilmesini hızlandırmıştır. Bu sürecin bir sonucu olarak, örneğin Hamburg Yasası 1892’de yürürlüğe girmiştir. Böylesi “*yeniden düzenleme amaçlı arsa düzenlemeleri*”, o zamanlar, ilgili taşınmaz maliklerinin yarısından fazlasının istemi ile uygulanabilmekteydi.

Tüm Almanya toprakları için geçerli olan bir Arsa Düzenlemesi Yasası, ilk olarak 1896 yılında, Baden Yerel Karayolu Yasası ile sağlanmıştır.

Frankfurt Büyükşehir Belediye Başkanı olan Lex Adickes (gerçekte adı **Franz Bourchard Ernst Adickes** olup, 14. Ekim 1890- 1. Ekim 1912 arasında görev yapmıştır), 1902 yılında ilk kez dağıtım ölçüsü olarak “**alan ölçüsü**”ne dayalı bir Arsa Düzenlemesi Yasasını kendi adıyla yürürlüğe koymuştur (Yavuz-Keleş-Geray 1978, Stadt Karlsruhe).

Bazı Alman eyaletleri, ilk olarak Birinci Dünya Savaşından sonra Arsa Düzenlemesi Yasalarına karar kılmışlardır. Bu konuda 1926 tarihli, Arsa Düzenlemesi ve Sınır Düzeltmesi Yoluyla Arsanın İmara Açılmasına İlişkin Württemberg Yasası da sayılmaktadır. Bu yasa, ulaşım ve yeşil alanlar için % 30’a kadar bir kesintiyi öngören alan ölçütüne dayalı arsa düzenlemesini amaçlıyordu. Fakat bundan başka, diğer kamusal amaçlar için, aslında yalnızca ödentilere karşılık olarak, tüm katılım kütlesinden % 20 oranında başka bir kesinti yapılmasını da olanaklı kılıyordu.

Nazi Almanyası’nda arsa düzenlemesinin imar hukukunda genel olarak yer almasına yönelik bir denemeye girişilmiştir. Arsa Yasası için bir tasarı, eyalet yasalarının ayrıntılı hükümlerine göre arsa düzenlemesini öngörüyordu. *Dağıtım ölçütü* olarak alan ve değer ölçüleri kullanılabiliyordu. Devlet Şehircilik Yasa tasarısında da, eyalet yasaları ile daha ayrıntılı hükümlere dayalı arsa düzenlemesi öngörülmüştü.

İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra, eski federal coğrafyanın hemen tüm eyaletlerinde, yapı yasalarında, arsa düzenlemesi tüzesi yeniden düzenlenmiştir. Sınır düzeltmesi yöntemi, birbirine komşu parsellerin sınırlarının, çok daha iyi kullanılmalarını olanaklı kılmak için değiştirilmesine ilişkin bir yöntem olarak, 1945 tarihli bir Bremen Yasasında ortaya çıkmıştır. Eyaletlerin yapı yasaları, sonradan, genellikle basitleştirilmiş düzenleme işlemi olarak tasarlanan bir yöntemi düzenlemiştir.

Eyaletlerde geçerli olan yapı yasalarındaki arsa düzenleme hükümleri, 1960 yılında yürürlüğe giren Federal İmar Yasası’nın 4. Bölümüyle yürürlükten kaldırılmıştır. Bunun yanısıra, Şehirciliği Destekleme Yasası, her şeyden önce de kentsel gelişme ve kentsel sağlıklaştırma bölgeleri için özel toprak düzenleme kuralları içermekteydi. Bu iki yasa, önceden geçerli olan yasaların önemli ilkelerini devralmışlardır.

Federal İmar Yasası’nın 1979 yılında değiştirilmesiyle, sınır düzenlemesinin kullanım alanı oldukça genişletilmiştir. Bu değişiklikte, komşu parsel parçalarının değiştirilmesi ya da parçalanmış parsellerin tek yanlı tahsisi olanaklı oluyordu.

1986 tarihli Alman İmar Yasası (BauGB)’nda, bu kuralların (yani Federal İmar Yasası ile Şehirciliği Destekleme Yasası’ndaki kuralların) çoğu geniş ölçüde değişmeden kalmıştır. Uygulamadan gelen önerilere dayanılarak yapılan değişiklikler, toprak düzenleme işlemi çok daha uygulanabilir kılmıştır. 1998 yılında İmar ve Çevre Düzeni (Raumordnung) Yasalarının değiştirilmesiyle, İmar Yasasında, düzenleme tüzesinin değiştirilmesine neden olan diğer yenilikler ortaya çıkmıştır. Bu değişiklikler arasında, özellikle, imar yoluyla doğaya ve peyzaja el atma için denkleştirme alanlarının sağlanması sayılabilir.

Planların ve programların çevresel uyum denetimlerine ilişkin olarak AB müktesebatına uyum sağlamak amacıyla 2004 yılında, BauGB'nin yeniden değiştirilmesi zorunlu olmuştur. Bu bağlamda arsa düzenleme tüzesiyle ilgili düzenlemeler de bütünlenmiş ya da yeniden yapılmıştır. Klasik düzenleme işleminde şimdi, düzenleme kararından önce, maliklerle yapılacak görüşmeler “zorunlu” duruma gelmiştir. Bir diğer temel değişiklik, şimdiye kadarki sınır düzenlemesinin, “**basitleştirilmiş arsa düzenlemesi**” olarak görülmesi yönünde bir gelişmenin sağlanmış olmasıdır. İşlemlerdeki verimliliğin yükseltilmesi için, yalnızca birbirine bitişik parsellerin değil, ayrıca birbiriyle sıkı bir komşuluk ilişkisi içinde bulunan parsellerin de karşılıklı olarak değiştirilmesi olanaklı olmuştur.

### 3. ALMANYA'DA ARSA DÜZENLEMESİNİN İLKELERİ

Bir arsa düzenlemesi, Alman İmar Yasası (AİY)'nda düzenlenmiş resmi bir taşınmaz değiştirme yöntemidir. Bir düzenlemede, konuma, biçime ve yüzölçüme göre yapısal ve diğer kullanımlar için uygun olan parsellerin yaratılması gerekir. Düzenleme belediye tarafından kararlaştırılır. Bu kararda düzenleme için bir gereklilik gösterilmiş olmak zorundadır. Bir arsa düzenlemesinden söz edebilmek için, imar yasasından ve yargı kararlarından türetilen 4 ilkenin inanılarak benimsenmesi gerekir (Wikipedia, DIETERICH 2006, MARKSTEIN 2004):

**Uyarlılık (Konformität) İlkesi:** Parsellerin tüzel koşulları, sınır değişikliği yoluyla, toprak kullanımında amaçlanan düzeltmeye uyarlanır.

**Dayanışma (Solidarität) İlkesi:** Düzenleme bölgesinde oturanlara hizmet eden ortak kullanım ve kamusal tesisler için gerekli alanlar, düzenlemeye katılan tüm parseller maliklerinden eşit oranda alınarak karşılanır.

**Koruyuculuk (Konservation) İlkesi:** Taşınmaz mülkiyetinin özü, arsa düzenlemesiyle kısılamaz. Tersine ilgili her malik için korunur. Düzenleme bir kamulaştırma değil, tersine uygulama imar planlarının yaşama geçirilmesi için en insafli yönetim aracıdır. Mülkiyet, küçük parseller gibi bazı ayrık (istisnai) durumlar dışında, ödenti yoluyla korunur (**Surrogation İlkesi**); yani bir parselin düzenlemeye katan her malikin, imar planının plan notlarına uygun olarak yeniden bir parseli, yeni tahsisli olarak alması gerekir.

**Özel Yararlılık İlkesi (Privatnützigkeit):** Arsa düzenlemesi, yalnızca kamusal çıkarlara değil, taşınmaz sahiplerinin çıkarına da hizmet etmelidir.

Bu 4 temel ilkenin yanı sıra aşağıdaki ilkelere de vurgu yapılmaktadır (Stadt Karlsruhe):

**Yerindelik (Amaca Uygunluk) İlkesi:** Amaca uygun olarak biçimlendirilmiş imar parselleri oluşmalıdır. Bu parseller, bir ayrı tutma söz konusu olmaksızın imar tüzeti kurallarına göre yapılabilir ve imar planı notlarına ya da kamu hukuku kurallarına uygun olarak iyi biçimde kullanılabilir olmalıdırlar.

**Konumsal Eşitlik İlkesi:** Maliklere, düzenlemenin amacına uygun olarak, olanaklar ölçüsünde, katılan parsellerle aynı ya da aynı değerdeki konumda tahsis yapılması gerekir. Eşit bir konum, sıklıkla olanaklı olmadığından, böyle durumlarda yalnızca “ekonomik” olarak eşit değerli konumdaki bir tahsis istenebilir.

**Değer Eşitliği İlkesi:** Her katılan, düzenlemeye katılan parselinin düzenlemeden önce sahip olduğuyla aynı piyasa değerinde bir parseli isteme hakkına sahiptir. Değer eşitliği ilkesinden şu da çıkar: *Katılanlar, düzenlemeden sonra varlıksal olarak düzenlemeden önceki durumdan daha iyi durumda olamazlar. Yani düzenlemeyle oluşan artı değerler, kamuya (belediyeye) geri döndürülür.*

### 4. ALMANYA'DA TOPRAĞIN GELİŞME AŞAMALARI

#### **4.1. Tarım ve Orman Amaçlı veya Çayır ve Bahçe Amaçlı Alanlar**

Bu alanlar, yakın zamana kadar tanımlanan amaca hizmet ederler. Yani yakın zamana kadar bir imar beklentisi yönünde gelişme olmaz.

#### **4.2. İmarı Beklenen Toprak**

Bunlar, yakın bir zamanda imarlı bir kullanım beklenebilen topraklardır. Bu durum genellikle yerleşmelerin çeperlerinde söz konusu olur. Nazım planda gelecekte arsa olarak belirlenmiş alanlar, keza nitelik olarak imarı beklenen topraklardır.

#### **4.3. Ham İmar Toprağı**

Bunlar, imarlı bir kullanım için belirlenmişlerdir. Ama bunların altyapısı henüz güvencelenmemiştir. Ayrıca da konum, biçim ve büyüklüğe göre imarlı bir kullanım için yetersiz oranda biçimlendirilmişlerdir. Bir arsa düzenlemesi işlemindeki katılım parselleri genellikle, nitelik olarak *ham imar toprağı* olarak değerlendirilir.

#### **4.4. Arsa ya da İmara Olgun Toprak**

Bunlar, altyapıya bağlanmış ve yapısal bir kullanım için biçimlendirilmiş alanlardır. Bunlar, resmi tüzel hükümlere göre imar amaçlarıyla kullanılabilirler.

#### **4.5. Özel Durumlar**

Arsada da farklılıklar gözetilmelidir. Bu farklılıklar, önceden altyapıya katılma payının ya da denkleştirme önlemleri için giderlerin ödenip ödenmemesi durumlarına göre ortaya çıkabilir. Bu nedenle arsada şu durumları birbirinden ayırmak gerekir:

- altyapıya katılma payından bağışık tutulan arsa,
- altyapıya katılma yükümlülüğü olan arsa,
- denkleştirme masraflarından bağışık tutulan arsa,
- denkleştirme masrafları yükümlülüğü olan arsa.

### **5. ALMANYA'DA ARSA DÜZENLEMESİNDE TEMEL KAVRAMLAR**

Düzenleme işleminin yapılması sırasında, özel uzmanlık kavramları kullanılır. İşlem, bu kavramlarla tanımlanır. Bu kavramlar, birbirlerini bütünleyen bir sırada aşağıda ele alınmaktadır:

#### **5.1. Düzenleme Kütlesi**

Düzenleme kütlesi, düzenleme bölgesinde bulunan tüm parsel alanlarının toplamıdır. Bu parsellerin özel mülkiyette ya da kamusal amaçlara hizmet için kullanımda olmalarının önemi yoktur. Düzenleme kütlesi, katılım kütlesi ile eski yolların ve yeşil alanların toplamından oluşur.

#### **5.2. Eski Ulaşım Alanları ve Yeşil Alanlar**

Bu kavramdan, belediye tarafından bir düzenleme işlemine katılan ve şimdiye kadar kamusal alanlar, yollar ve yeşil alanlar olarak kullanılan parsellerin tümü anlaşılır.

#### **5.3. Katılım Kütlesi**

Bu kütle, eski ulaşım alanları ve yeşil alanlar olmaksızın katılan özel parselleri kapsar. Bu parseller arasında belediyenin mülkiyetindeki katılım parselleri de vardır.

#### **5.4. Yeni Ulaşım Alanları ve Yeşil Alanlar**

Yerel ve kentler arası yolları ve yeşil alanları birbirinden ayırmak gerekir. Burada yerelden anlaşılması gereken, bu alanların büyük ölçüde düzenleme bölgesinde oturanların gereksinmelerini karşılamasıdır. Bu alanların türü, Alman İmar Yasası (AİY)'nin 55. maddesinin 2. fıkrasının 1. ve 2. bentlerinde sayılmaktadır. Bunlar, caddeler, yollar, meydanlar, park alanları, yeşil alanlar, çocuk oyun alanları, gürültüyü önleme tesisleri, arıtma tesisleri, yağmur suyu taşkın havuzlarıdır. Bu alanlar, çoğunlukla, ulaşım alanları koşullu denkleştirme alanlarını da kapsarlar. Kentler arası yollar ve yeşil alanlar, yalnızca düzenleme bölgesinde oturanların gereksinmelerine hizmet etmezler. Bundan dolayı, dağıtım kütlelerine dahildirler ve belediyeye tahsis edilmeleri gerekir.

#### **5.5. Arazi Kesintisi**

Arazi kesintisi, yeni yerel yollar ve yeşil alanlar ile eski yollar ve yeşil alanlar arasındaki farktan ortaya çıkar. Bu kesinti, genellikle, katılım kütlelerinin yüzdesi olarak verilir. Burada şunların göz önünde tutulması gerekir:

- Bazen, arazi kesintisi, yanlış biçimde, yeni yerel yollar ve yeşil alanlarla özdeşleştirilmektedir.
- Arazi kesintisi, maliklerin yaptığı arazi katkısıyla karıştırılmamalıdır.

#### **5.6. Dağıtım Kütleleri**

Yeni yollar ve yeşil alanlar düzenleme kütlelerinden kesildikten sonra geriye kalan kütle, dağıtım kütleleridir. Bundan, katılan taşınmaz maliklerine dağıtılacak olan alanları anlamak gerekir. Bu alanlar, her zaman, düzenleme kütlelerinden küçüktürler ve alışılmış durumda da, katılım kütlelerinden küçüktürler. Çünkü yeni yol alanları, genellikle eski yol alanlarından daha fazladır.

#### **5.7. Katılım Değeri**

Bu değer, bir katılımcının (parsel malikinin) düzenleme işlemine katılan parselinin *düzenlemenin başladığı tarihteki (düzenlemeye karar verilen tarih)* değeridir. Tüm maliklerin katılım değerlerinin toplamı, katılım kütlelerinin değerini verir. Katılım değeri, m<sup>2</sup>'ye dayalı olarak da verilebilir.

#### **5.8. Tahsis Değeri**

Bu, düzenlemeye katılan birisinin tahsis parselinin, arsa düzenlemesi işleminin başladığı andaki değeridir. Tüm katılanların tahsis değerlerinin toplamı, dağıtım kütlelerini vermektedir. Tahsis değeri, sıklıkla m<sup>2</sup>'ye dayalı olarak da verilir.

#### **5.9. Değer Faktörü**

Değere dayalı arsa düzenlemesinde değer faktörü, dağıtım kütlelerinin değerinin katılım kütlelerinin değerine oranı için kullanılır. Değer faktörü, düzenlemeye katılanların değer paylarının belirlenmesi için gereklidir. Değer faktörü, ara sıra “dağıtım oranı” olarak da nitelenir.

#### **5.10. Tahsis Hakkı (Kuramsal Pay)**

Tahsis hakkı, düzenlemeye katılan taşınmaz maliklerinin, dağıtım kütlelerinde sahip oldukları paydır. Tahsis hakkının hesaplanmasında, “oranlılık ilkesi”ne uygun olarak, ya değerlerin oranından (değer hakkı), ya da yüzölçümlerinin oranından hareket edilir. Tahsis hakkı ile katılım değeri arasındaki fark (= artı değer), “değer eşitliği” ilkesine göre para olarak (değere dayalı arsa düzenlemesi) ya da alan olarak (alana dayalı arsa düzenlemesi) denkleştirilebilir.



### 5.11. Düzenleme Artı Değeri (Umlegungsvorteil)

Tarımsal olarak kullanılan araziden arsaya olan gelişme sürecinde, toprak değeri önemli ölçüde yükselmektedir. Bu, her şeyden önce, planlamanın ve arsa düzenlemesinin yarattığı yararlar sağlanmaktadır.

Planlamayla sağlanan yarar, imar planındaki yapısal kullanımın belgelenmesiyle, yani birinci bölümü nazım imar planıyla ve ikinci bölümü uygulama imar planıyla oluşur. Planlamayla yaratılan artı değer, genellikle maliklerde kalmaktadır.

Düzenlemeyle yaratılan artı değer, uygulama imar planının uygulanmasıyla oluşmaktadır. Bu değer, genellikle, parselin gelişme durumunun ham imar toprağından arsaya dönüşmesiyle ortaya çıkmaktadır. Düzenleme artı değerinin belediye tarafından,

- Alan olarak, veya
- Para ve alan olarak

geri alınması gerekir. Yani artı değer kamuya geri döndürülmelidir. Bu nedenle artı değerler, değer olarak belirlenebilmelidir. Tüm parsellerin aynı düzenleme artı değerine sahip olmamaları nedeniyle, düzenleme artı değerinin hangi bileşenlerden oluştuğunu açıklığa kavuşturmak çok önemlidir. Burada ilk kez imara açma ve biçimlendirme artı değerleri söz konusu olur.

**5.11.1. İmara Açma Artı Değeri (Erschließungsvorteil):** İmara açma artı değeri, alan kesintisi miktarında bedelsiz arazi terkiyle sağlanır. Böylece, yeni imar parsellerinin ilk kez imara açılması olanaklı olur. Bu parseller ulaşım ağına bağlanmışlardır ve altyapı tesislerine de bağlanabilirler.

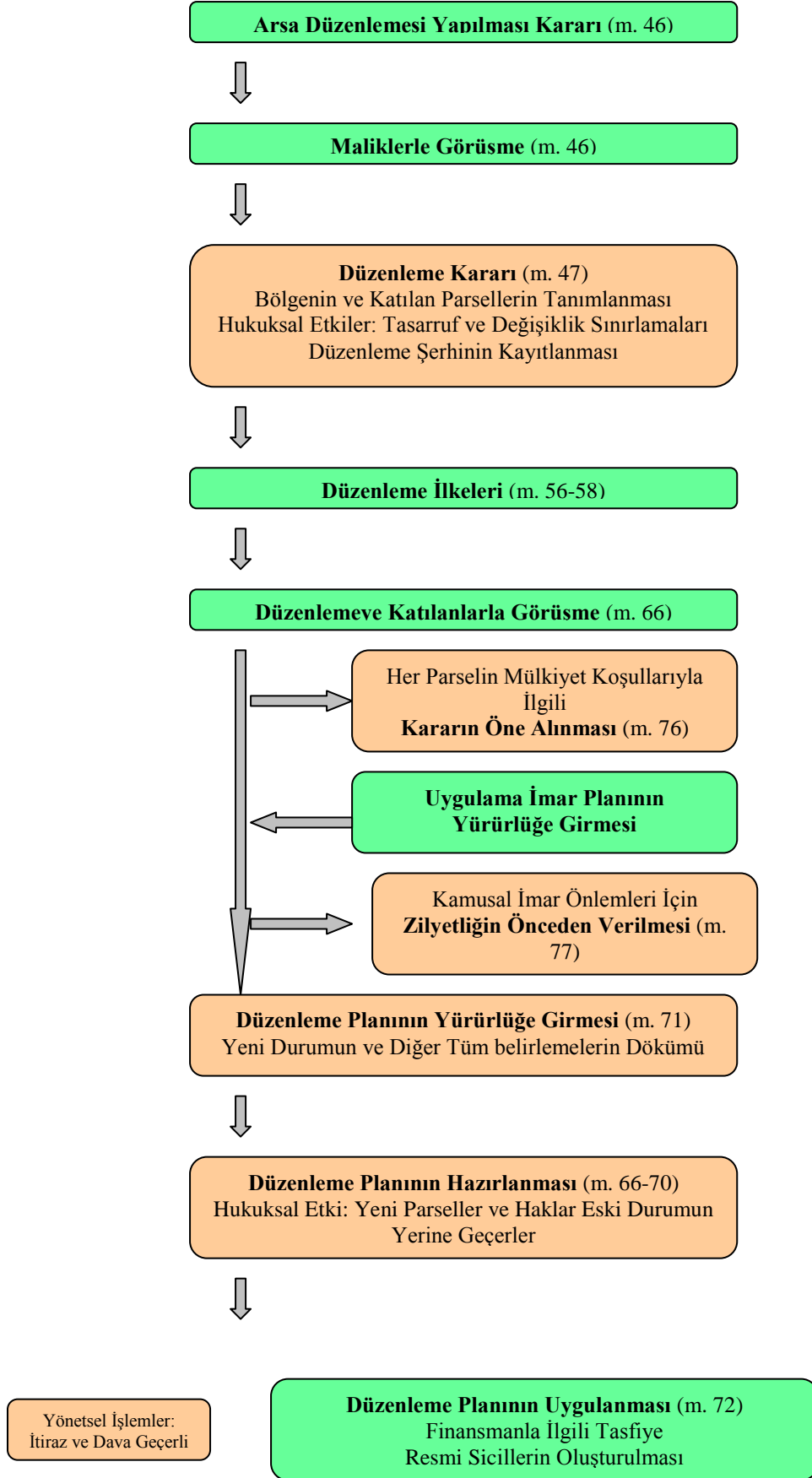
**5.11.2. Biçimlendirme Artı Değeri (Gestaltungsvorteil):** Parseller, yapılan bir yeni biçimlendirmeyle, daha ekonomik olarak ve herhangi bir ayrı tutma söz konusu olmaksızın imar tüzeline göre ve uygulama imar planının verilerine uygun biçimde kullanılabilirler. Biçimlendirme artı değeri, düzenleme artı değeri ile imara açma artı değeri arasındaki farktan oluşur. Bu artı değer, para ödemesi ya da alan katkısının (Flächenbeitrag) alan kesintisini (Flächenabzug) aşan payıyla karşılanır. Biçimlendirme artı değeri, toplam olarak, arsa düzenlemesindeki katılan tüm parsel maliklerinin artı değerlerinin toplamından da oluşur.

### 5.12. Alan Katkısı (Flächenbeitrag)

Alan katkısı, düzenleme artı değerinin denkleştirilmesi için katılım kütlelerinin yüzdesel olarak azaltılmasını içermektedir; bu katkı alan ölçüsüne dayalı düzenlemede söz konusudur. Alan katkısında alan kesintisi içermektedir. İlk kez imara açılan alanlarda, alan katkısı katılım kütlelerinin % 30'unu, yeniden düzenlenen alanlarda katılım kütlelerinin % 10'unu geçemez. Eğer düzenleme artı değeri sözü edilen alan katkısını aşarsa, artı değer para olarak denkleştirilmesi gerekir. Farklı değer koşullarında, kişiye göre değişen alan katkıları alınabilir.

## 6. ALMANYA'DA ARSA DÜZENLEMESİ İŞLEMLERİNİN AKIŞI

Bir arsa düzenlemesinin yönetsel anlamda akışı, aşağıdaki şekilde şematik olarak gösterilmektedir.



## 6.1. Almanya’da Arsa Düzenlemesinin Amacı ve Dayanağı

Düzenlemenin amacı, bölgelerin imara açılması veya yeniden biçimlendirilmesi amacıyla, yapılı ve yapısız parsellerin, konuma, biçime ve büyüklüğe göre yapısal ya da diğer kullanımlar için amaca uygun olarak biçimlendirilerek yeniden oluşturulmasıdır (AİY, Madde: 45). Arsa düzenlemesi, taşınmaz maliklerinin çıkarlarını, onların çoğu durumda yapısal amaçlarla kullanılmayan ya da kötü kullanılan parsellerini daha iyi kullanılabilir parseller yaparak korur. Bu amaçla düzenlemeye katılan parsellerden, gelecekteki genel gereksinme alanları için kesinti yapıldıktan sonra, uygulama imar planında belirtilen kullanımı sağlayabilecek biçimde konumlarına, biçimlerine ve büyüklüklerine göre biçimlendirilen yeni parseller oluşturulur. Almanya’da arsa düzenlemesi,

- Bir imar planının geçerli olduğu bölgede (AİY, Madde: 30), ya da
- İmar planı olmamakla birlikte düzenli biçimde yapılaşmış belediye bölümlerinde (AİY, Madde: 34),

yapılabilir.

Türkiye’den farklı olarak, Almanya’da arsa düzenlemesi süreci, uygulama imar planı henüz yapılmamışsa da başlatılabilir. Bu uygulama, Alman İmar Yasası’nda 1993 yılında yapılan bir değişiklikle başlamıştır (Stadt Duisburg). Bu durumda, uygulama imar planının, “arsa düzenleme planı”nın (Türkiye’deki deyimıyla “parselasyon planı”nın) hazırlanmasına ilişkin karardan (AİY, Madde: 66/1) önce yürürlüğe girmiş olması gerekmektedir.

## 6.2. Almanya’da Arsa Düzenlemesinde Yetki ve Koşullar

Arsa düzenlemesi, bir uygulama imar planının gerçekleştirilmesi için veya imar planı olmamakla birlikte düzenli biçimde yapılaşmış belediye bölümlerinde geçerli kullanımın sağlanması amacıyla yönelik olarak düzenli bir kentsel gelişim nedenlerinden dolayı **gerekli ise ya da gerekli olur olmaz, belediye tarafından özel bir sorumlulukla kararlaştırılır ve uygulanır** (AİY, Madde: 46). Arsa düzenlemesinden önce, *eyalet hükümetlerinin, yasal düzenlemelerle, aşağıdaki konuları belirlemeleri gerekmektedir;*

- Belediye tarafından, düzenlemenin yapılması için, özel karar yetkileriyle donatılmış olan *düzenleme kurullarının oluşturulması,*
- Düzenleme kurullarının *hangi biçimde toplanabilecekleri ve hangi yetkilerle donatılacakları,*
- Düzenleme kurulunun, yetkisini, kendi kararlarını da hazırlayan bir birime aktarabilmesi (AİY, Madde: 51),
- Düzenleme sürecindeki bir itiraza ilişkin karar verilmek üzere bir *Düzenleme Yüksek Kurulu’nun oluşturulması* ve bu kurulların nasıl toplanabilecekleri.

## Maliklerle Görüşme ve Düzenleme Kararı

Bir arsa düzenlemesine başlamadan önce, işleme katılan maliklerle yapılan görüşmede düzenleme işleminin özellikleri açıklanır ve her bir işlem adımına ilişkin bilgi verilir. Malikler, bu görüşmede ilk sorularını ve önerilerini düzenleme birimiyle paylaşabilirler. Bu toplantı, eğer olanaklıysa, ilgili yerel yönetim birimiyle işbirliği yapılarak her mahallede yapılır. ***Düzenleme, düzenleme kurulu tarafından, maliklerle yapılacak görüşmeden sonra verilecek kararla başlatılır (AİY, Madde: 47).*** Düzenleme kararı, hukuk yaratıcı bir yönetsel işlemdir ve bundan dolayı belediyeye yöneltilmesi gereken bir başvuruyla, yargı kararına itiraz edilebilir.

## Düzenleme Kararının İçeriği

Düzenleme kararında, düzenleme bölgesi (AİY, Madde: 52) tanımlanmalı, yani sınırları belirtilmelidir. Karar metninden ve özet haritadan, düzenleme bölgesinin sınırları açıkça anlaşılabilir. Düzenlemeyle ilgisi olan herkes, parselinin düzenleme alanında kalıp kalmadığını hemen anlayabilmelidir (Hofheim). Düzenleme sınırları içinde bulunan parseller, tek tek, kadastral niteleme bilgileriyle (Kadastral Bölge, Parsel Numarası) gösterilirler. Her düzenlemenin bir adı vardır.

Düzenleme sınırı, uygulama imar planının sınırlarından sapabilir. Bu belirlemeye düzenlemeye katılanlar tarafından itiraz edilemez. Çünkü burada dışarıya karşı hukuki sonuç doğurmayan içsel bir yönetsel işlem söz konusudur. Bu belirleme arsa düzenleme kuruluna, bu iş için görevli olduğuna ilişkin bir emir içerir.

Kararda, düzenleme kütesine, yollara ve yeşil alanlara, eski ve yeni parsellerin sayısına ve katılanların adedine ilişkin yaklaşık veriler de belirtilmiş olabilir.

### **Düzenleme Kararının Duyurulması**

Düzenleme kararı, belediyede yerel olarak alışılmış biçimde duyurulmalıdır (AİY, Madde: 50). Düzenleme kararının duyurulması, tapu kütüğünden anlaşılamayan, ama arsa düzenlemesine katılma hakkı veren hakların bir ay içinde düzenleme kurul(m)una bildirilmesi çağrısını da içermelidir. Eğer haklar, sürenin bitiminden sonra bildirilirlerse ya da sürenin tamamlanmasından sonra kanıtlanırlarsa, bir hak sahibi, düzenleme kurumunun belirlemesi durumunda, o ana kadarki görüşmeleri ve belirlemeleri aleyhinde kabul etmek zorundadır.

Yapılan duyurunun, etkili olması ve bilinmeyen katılanların bulunması için;

- ❑ Düzenleme kararının içeriğini,
- ❑ Tapu kütüğünden anlaşılmayan hakların bir ay içinde düzenleme kurumuna bildirilmesi çağrısını,
- ❑ AİY'nin 51. maddesine göre tasarruf ve değişiklik kısıtlamalarına ilişkin belirtmeyi,
- ❑ Durum Haritasının ve Durum Cetvelinin resmi askısının yerini ve süresini,
- ❑ Dava yolunun gösterilmesini

içermesi gerekir.

Duyuru,

- ❑ Önalım hakkının oluşması,
- ❑ Katılanların, AİY'nin 209. maddesine göre, parselleriyle ilgili hazırlık çalışmalarına katılma ödevleri,

belirtmeleriyle bütünlenebilir.

Katılan taşınmaz malikleri, düzenleme kurulunun duyurusundan sonra, düzenleme kurulunun yönetim yeri tarafından, düzenleme işleminin başladığına ilişkin olarak bir yazıyla bilgilendirilirler (Stadt Karlsruhe).

Düzenleme kararının duyurulmasından (AİY, Madde: 51), düzenleme planının (parselasyon planının) yürürlüğe girmesi ile ilgili olarak yapılacak duyuruya kadar (AİY, Madde: 71), düzenleme bölgesinde yalnızca düzenleme kurulunun yazılı onayıyla, "...bir parsel bölünebilir ya da bir parsel ve bir parseldeki haklara ilişkin kullanımlara izin verilebilir ya da bir parselin ya da parsel bölümünün edinilmesine, kullanılmasına veya imarına ilişkin bir hakkı bir başkasına veren sözleşmeler yapılabilir ya da yapı yükleri yeniden kurulabilir, değiştirilebilir veya kaldırılabilir..."

### **Düzenleme Kurullarının Oluşturulması**

Almanya’da, “*belediyelerin düzenleme kurullarını bağımsız bir tasarrufla oluşturabilecekleri*”ne yönelik yetkilendirmeyi, hemen tüm eyalet hükümetleri kullanmışlardır. Düzenleme kurullarının nasıl kurulacağı ve hangi yetkilere sahip olacakları hukuksal düzenlemelerle belirlenir. Düzenleme kurullarının görevi, arsa düzenlemesini çıkarılardan bağımsız olarak uygulamaktır. Eyaletlerin yönetmeliklerine göre, düzenleme kurulu, genellikle, 5 ya da 7 üyeden oluşur. Alman İmar Yasası’nın uygulama yönetmeliğine dayanılarak, belediye meclisinin, bir “**Düzenleme Kurulu**” oluşturması gerekir. Bu kurul, emir verme dışında belediyenin tüm yetkilerine sahiptir (Stadt Karlsruhe). Düzenleme kurulu, belediyenin, organizasyon olarak bağımsız ve belediye meclisinin ya da yönetiminin emirlerine bağlı olmayan bir organdır (MARKSTEIN 2004). Düzenleme kurulu, bu yapıyla, tüm katılanlara karşı hukuk devletine uygun olarak düzenlenmiş ve tarafsız bir yönetsel işlemi ve her bir katılana adil biçimde davranmayı güvenceler (Hochsauerlandkreis).

Almanya’da, arsa düzenlemesi uygulamalarında, “Düzenleme Kurulu” görevli ve yetkilidir. Düzenleme Kurulu, politik bir organ değildir. Tersine emirlere bağlı olmayan ve kararlarında İmar Yasası’nın tüzel hükümlerine göre görevinin gereğince kararlar veren bağımsız bir uzmanlık kuruludur (Stadt Dorsten). Almanya’da, arsa düzenlemesini uygulayan ve yapan düzenleme kurulunun başkanı, bir yargıcın ya da bir üst düzey yöneticinin yetkileriyle donatılmıştır (Stadt Duisburg). Düzenleme kurulu kentin bağımsız bir organdır ve kendine özgü görev anlayışı çerçevesinde yapacağı değerlendirmelere göre karar verir.

Düzenleme kurulunun başkanı belediyenin bir şube müdürü olabileceği gibi, belediye meclisi üyeleri arasından da seçilebilir. Ancak, düzenleme kurulunda uzmanların (haritacı uzman, imar uzmanı, değerlendirme uzmanı) yer alması temel koşuldur. Bu uzmanlar, kent meclisine ve yönetimine seçilemezler. Gereklenme durumunda, ilgili kent bölümlerinin yerel meclislerinden oy hakkı olmayan başka uzmanlar da çağrılır. Düzenleme kurulunun oturumları açık değildir. Düzenleme kurulunun yönetim yeri, Kent Harita ve Kadastro Müdürlüğü bünyesinde oluşturulabileceği gibi (Stadt Trier), İmar Hukuk ve İmar Danışma Müdürlüğü (Stadt Duisburg) veya Arazi Yönetimi ve Geoinformasyon Müdürlüğü (Stadt Pforzheim) gibi başka bir birime bağlı olarak da oluşturulabilir.

- Düzenleme, maliklerle yapılan görüşmeden sonra düzenleme kurulunun kararıyla başlatılır.
- Düzenleme işleminin başlamasına ilişkin karar, günlük bir gazetede ya da kent veya belediye resmi gazetesinde resmen duyurulur.
- Arsa düzenlemesi şerhi, tapu kütüğüne yerel mahkeme tarafından kaydedilir. Tapu sicil müdürlüğü, bunun üzerine, maliklere ve tapu kütüğünde kayıtlı hak sahiplerine bir kayıt bilgisi gönderir.
- Düzenleme kurulunun yönetim yeri, aynı zamanda düzenlemeye katılan parsel malikleriyle ilişki kurar (Kreis Borken).

### **Düzenleme Kurullarının Yetkilerinin Devredilmesi**

Belediye, bir düzenlemenin uygulanması konusundaki yetkisini, bir belediye bölgesi ya da belediye bölgesinin bazı bölümleri için arazi toplulaştırması kurumuna veya başka bir ilgili kuruma devredebilir. Belediyenin işbirliği yapma hakları da içinde olmak üzere devirle ilgili ayrıntılar, belediye ile düzenlemeyi uygulaması gereken kurum arasında yapılacak bir sözleşmeyle düzenlenebilir. Düzenleme kurulu, yetkilerini devrederse (AİY, 46. maddenin 2. fıkrasının 3. bendi), yani arsa düzenlemesi ile ilgili kararlarını yasada tanımlanan kurumlara aktarırsa, bu kurum kendi kurallarını uygular; itiraz olması durumunda düzenleme kurumu bu kurumun yerine geçer. Düzenleme kurumu bu yetki geçiriminden her zaman vazgeçebilir (AİY, Madde: 51).

Belediye, düzenleme sürecinde söz konusu olabilecek kararların hazırlanması ile düzenlemenin uygulanması için gerekli olan haritacılık ve kadastro işlerini kamu adına yetkilendirilmiş harita mühendislerine (yaklaşık olarak ülkemizdeki lisanslı ölçme büroları) devredebilir (AİY, Madde: 46).

Almanya’da, arsa düzenlemesinin, belediyelerin yönetsel yapısı içindeki birimler yerine, özerk ve bağımsız durumdaki “**Düzenleme Kurulu**” tarafından yapılması dikkat çekicidir. Arsa

düzenlemesinin en kritik aşamasını oluşturan “**dağıtım**” sürecinin de bu kurullar tarafından yapıldığının altı çizilmelidir. Şüyulandırma olarak bilinen işlemler, düzenleme kurulu tarafından yapılırken, haritacılık ve kadastro gibi teknik işler kamu adına yetkilendirilmiş harita mühendislerine (yaklaşık olarak ülkemizdeki lisanslı ölçme büroları) devredilebilmektedir. Doğru ve güvenilir bir işlem için bu yeğleme yerindedir. Oysa, Türkiye’de, belediyelerce ve valiliklerce, “**dağıtım**” gibi en kritik işler bile, uzmanlığı tartışmalı “harita mühendislerine” ve/veya ihale ile “harita mühendislik bürolarına” yaptırılabilir. Bu yeğlemenin Almanya örneği karşısında doğru ve yerinde olduğu söylenemez.

Türkiye’de, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 2004 yılında hazırlanan ve kamuoyunun bilgisine sunulan “İmar ve Şehircilik Kanunu Tasarısı”nda, arsa düzenlemeleri ile ilgili olarak, “Harita ve Parselasyon Planı Denetim Komisyonu”na da yer verilmişti. Bundan sonraki tasarlarda bu öneriden vazgeçilmiştir. Harita ve Parselasyon Planı Denetim Komisyonu, “*ilgili idarelerce, yapılan veya yaptırılan halihazır harita ve parselasyon planlarını onaylanmadan önce bu kanun ve yönetmeliklerine uygun olarak incelemek ve görüşünü ilgili idareye vermekle görevli olan, çalışma usul ve esasları Bakanlıkça çıkarılan Yönetmelikle belirlenen komisyon*” olarak tanımlanmaktaydı. Sınırlı ölçüde de olsa, Almanya’daki “Düzenleme Kurulu”nu çağrıştıran bu düşüncenin daha da geliştirilmesi beklenirken tümenden terk edilmiş olması üzücüdür.

Burada üzerinde önemle durulması gereken bir nokta da, Almanya’da arsa düzenlemesinin, “Düzenleme Kurulu”nun, kadastro parseli iyeleriyle yaptığı yüz yüze görüşmelerden sonra karara bağlanması ve ardından uygulanmasıdır. Türkiye’de re’sen (doğrudan), taşınmaz iyelerinin haberi bile olmadan başlatılan ve tapuya tescil edilen düzenleme sonuçlarının, Türk hukuk sistemi yanı sıra parsel iyeleri bakımından yarattığı sosyal, hukuksal, teknik sorunlar dikkate alındığında, Almanya’da insan-toprak ilişkilerine ne kadar değer verildiği görülmektedir. Bu yeğlemenin, Türkiye’deki uygulamalar karşısında, çağdaş ve demokratik niteliğine dikkat çekilmelidir.

### **6.3. Almanya’da Arsa Düzenlemesinde Durum Haritası ve Durum Çizelgesi**

Düzenleme kurulu, düzenleme kararı vermesinden sonra, düzenleme bölgesinin bir haritasını ve parsellerin bir çizelgesini hazırlar (durum haritası ve durum çizelgesi). Durum haritası, en azından, düzenleme bölgesindeki parsellerin şimdiye kadarki durumunu ve biçimini ve üzerlerinde bulunan yapıları gösterir ve malikleri tanımlar (AİY, Madde: 53).

Durum çizelgesinde her parsel için en azından şunlar bulunur:

- Tapu kütüğünde kayıtlı malikler,
- Sokak isimleri ve ev numaralarıyla birlikte parsellerin tapu kütüğü ve kadastro anlamında adres verileri, yüzölçümleri ve taşınmazlar kadastrounda kayıtlı kullanım türü,
- Tapu kütüğünde kayıtlı şerhler, beyanlar ve yükümlülükler.

Durum haritası ve durum çizelgesi, bir ay süreyle belediyede kamuoyuna açık olarak askıya çıkarılır. Askının yeri ve zamanı, en azından askıdan bir hafta önce yerel olarak alışılmış araçlarla duyurulur. Eğer düzenleme çok az parseli ilgilendiriyorsa, iyelere ve hak sahibi diğer kişilere yerel olarak alışılmış duyuru ile bildirilir. Haklı bir çıkarı olan herkes, durum çizelgesinin ilgili bölümünü incelemeye iznlidir.

Resmi askının amacı, herkesin, parselinin ya da ilgilendiği parselin düzenleme bölgesinde olup olmadığından emin olmasını sağlamaktır. Durum çizelgesinde tapu kütüğünde kayıtlı şerhler, beyanlar ve yükümlülüklerle ilişkin bilgiler, yalnızca parselde geçerli bir ilişkisi olanların incelemesine açık tutulur.

Almanya’da düzenlemeye giren kadastro parsellerinin ve maliklerinin bir ay süreyle ilan edilerek herkesin bilgisine sunulması, sistemin saydam ve güvenilir olduğunun kanıtıdır. Türkiye’de ise, örneğin “kapanan yollar ve meydanlar”dan oluşan yerler, olduklarından büyük gösterilerek düzenleme

ortaklık payı oranını yasada öngörülen miktarın altına düşürmek için kullanılmışlardır. Yıllarca süren bu uygulamalar tapuya tescil de edilmişlerdir. Düzenlemeye giren parsellerin ve maliklerinin gizlenmesi de bu uygulamanın Almanya’da olduğundan farklı olarak rant amaçlı kullanıldığının kanıtıdır.

#### 6.4. Almanya’da Arsa Düzenlemesinin Tapuya Şerhi

Düzenleme kurulu, tapu sicil müdürlüğüne ve kadastryo yürütmekle sorumlu kuruma düzenleme işleminin başladığını (AİY, Madde: 47) ve düzenleme bölgesinin sonradan yapılan değişikliklerini (AİY, Madde: 52) bildirir. Tapu sicil müdürlüğü, düzenlenmesi gereken parsellerin tapu kütük sayfalarına düzenleme işleminin başladığına ilişkin şerhi kayıt eder (Düzenleme Şerhi). Tapu sicil müdürlüğü ve kadastronun yürütülmesinden sorumlu olan kurum, düzenleme kurulunu, düzenleme işleminin başlamasından sonra ilgili parsellerin tapu kütüklerinde ve taşınmazlar kadastrusunda yapılan ve yapılacak olan tüm kayıtlar konusunda bilgilendirmek zorundadırlar (AİY, Madde: 54). Tapu kütüğünde icra ya da iflasla ilgili bir karar kayıtlı ise, düzenleme işlemi icra uygulama işleminin nesnesi olan parseli ilgilendiriyorsa, düzenleme kurumu icra mahkemesini düzenleme kararı konusunda bilgilendirir.

#### 6.5. Almanya’da Arsa Düzenlemesinde Düzenleme Kütlesi ve Dağıtım Kütlesi

Düzenleme bölgesinde bulunan taşınmazlar, yüzölçümlerine göre yapılan hesapla “Düzenleme Kütlesi” bir kütleye dönüştürülürler (AİY, Madde: 55). Düzenleme kütesinden, uygulama imar planına göre belirlenmiş olan ya da düzenli kentsel gelişme nedenlerinden dolayı AİY’nin Madde: 34’e göre geçerli kullanımın sağlanması için gerekli olan;

- Yürüme ve konut yolları içinde olmak üzere caddeler, yollar ile meydanlar ve toplama yolları için gerekli yerel ulaşım alanları,
- Park alanları ve çocuk oyun alanları içinde olmak üzere yeşil alanlar ile eğer düzenleme bölgesindeki oturanların gereksinmelerine hizmet etmesi gerekiyorsa Federal Kirlenmeyi Önleme Yasası anlamında zararlı çevre faktörlerine karşı korunma tesisleri için gerekli olan ve yukarıda tanımlanan ulaşım alanlarının bütünlüğü parçası olmayan yeşil alanlar, yağmur suyu arıtma ile yağmur suyu taşkınlarını önleme havuzları için gereken alanlar

öncelikle kesilir ve belediyeye ya da diğer altyapı kurumuna tahsis edilir (AİY, Madde: 55/2). Geriye kalan kütle, dağıtım kütesidir.

#### 6.6. Almanya’da Arsa Düzenlemesinde Dağıtım Ölçüsü

Düzenleme bölgesinde bulunan tüm parseller, alanlarına göre sayısal olarak düzenleme kütesinde hamur edilirler. Böylece her parsel maliki bu kütlede belirli bir yüzdeyle pay sahibi olur. Sonra yerel amaçlı yollar ve kamusal alanlar (AİY, m. 55/2) ya da denkleştirme alanları (AİY, m. 1a/3) olarak belirlenen alanlar bu düzenleme kütesinden kesilir. Düzenleme kütesinden yapılan bu kesintilerden sonra geriye kalan, **dağıtım kütesidir**. Bu dağıtım kütesinden, düzenlemeye katılan maliklere, paylarına uygun olarak, amaca uygun biçimde biçimlendirilmiş ve imar edilebilir parseller tahsis edilir. Yeni parseller, katılım parselleriyle *aynı piyasa değerine* sahip olmalı ve olanaklara göre katılım parselleriyle aynı veya aynı değerinde bir yerde tahsis edilmelidir.

*Dağıtım kütesi*, parsellerini düzenlemeye katan malikler arasında dağıtılır. Her bir katılan malike düşen payı, yani *tahsis hakkını* hesaplamak için, adil bir dağıtım ölçüsüne gereksinme vardır. Katılan taşınmaz maliklerinin dağıtım kütesinde hakları olan paylarını (tahsis hakkı) hesaplamak için, yasa çeşitli dağıtım ölçütleri öngörmektedir:

- Değer Ölçüsüne Göre Dağıtım
- Alan Ölçüsüne Göre Dağıtım

Düzenleme kurumu, her bir düzenleme bölgesi için ölçüyü tekdüze olarak belirler. Kurumun, ölçüyü, katılanların çıkarlarını **yerindelik ilkesi** çerçevesinde adil bir biçimde tarttıktan sonra, göreviyle uyumlu biçimde takdirden sonra belirlemesi gerekir. Eğer tüm katılanlar anlaşmışlarsa, dağıtım kütlesi başka bir ölçüye göre de bölüştürülebilir (AİY, Madde: 56).

**Alanlara Göre Dağıtım** (AİY, Madde: 58): *Alanların oranına göre düzenlemenin bu türü, öncelikle, tüm düzenleme bölgesindeki parsellerin aynı değere sahip oldukları bölgelerde uygulanır.* Bu, özellikle, eğer tarlanın, yapısal kullanım bakımından aynı ölçüyle konut alanına dönüştürülmesi gerekiyorsa söz konusu olur. *Alana dayalı arsa düzenlemesinde, dikkate alınması gereken maliklerin düzenleme kütlesindeki payı, değere göre değil, yüzölçümünün büyüklüğüne göre belirlenmelidir.* Düzenleme kurumu, düzenlemeye katılan parsellerden, düzenlemeyle büyüyen çıkarların denkleştirilmesi bağlamında bir alan katkısı kesmelidir. Arazi katkısı, ilk kez imara açılan alanlarda, katılım alanlarının % 30'una kadar; diğer bölgelerde % 10'una kadar olabilir. Düzenleme kurumu, bir alan katkısının yerine, tümüyle ya da kısmen uygun bir para katkısı da alabilir.

Eğer düzenlemeyle sağlanan değer artışı, sözü edilen alan katkısını aşarsa, yararın para olarak denkleştirilmesi gerekir. Alan katkısının belirlenmesi keyfi olarak yapılamaz. Bunun, *katılım parsellerinin piyasa değerine* dayanması zorunludur. ***Yani değerlemeler, temel olarak, alan ölçüsüne dayalı düzenlemelerde de gereklidir.***

Eğer yeni parsel aynı konumda ya da aynı değerdeki bir konumda tahsis edilemezse, bu nedenle ortaya çıkan değer farkları arazi ya da para olarak denkleştirilmelidir. *Para miktarlarının ve denklik bedellerinin hesaplanması için, arsa düzenlemesi kararının verildiği andaki değer oranları temel alınır.*

**Değerlere Göre Dağıtım** (AİY, Madde: 57): *Düzenleme kurumu, değerlere göre dağıtım (değer ölçüsüne göre arsa düzenlemesi) karar verirse, dağıtım kütlesi, göz önüne alınması gereken maliklerin düzenlemeye değer ölçüsüne göre katıldıkları oranda dağıtım yapılır.* Her malike olabildiğince aynı piyasa değerinde bir parselin tahsis edilmesi gerekir. Bu amaçla ***katılım parsellerinin ve tahsis edilmesi gereken parsellerin piyasa değeri, düzenleme kararının verildiği tarih bakımından elde edilmelidir.*** Katılım parselleri genellikle *ham imar toprağı* nitelikleri bakımından, tahsis parselleri *arsa* nitelikleri bakımından değerlendirilmeye tabi tutulurlar.

**Alan Ölçüsüne ve Değer Ölçüsüne Göre Arsa Düzenlemelerinin Karşılaştırılması:** Alan ölçüsüne göre bir arsa düzenlemesi, yalnızca, düzenlemeye katılan tüm parsellerin m<sup>2</sup>'lerinin aynı değerde oldukları homojen değer koşullarında; değer ölçüsüne göre arsa düzenlemesi ise parsellerin m<sup>2</sup>'lerinin farklı değerde oldukları heterojen toprak değeri koşullarında uygulanmalıdır. Almanya'da, arsa düzenlemeleri, genellikle değer ölçüsüne göre uygulanmaktadır. Çünkü, homojen değer koşulları, uygulama imar planlarının belirlemeleri yüzünden hemen hemen yoktur (Stadt Karlsruhe).

Görüldüğü gibi, **Dağıtım Ölçüsü** yardımıyla, katılanların dağıtım kütlesi içindeki payları hesaplanır. Dağıtım ölçüsü içindeki pay, bir malike dağıtım kütlesinden verilmesi gereken kuramsal paydır. Dağıtım kütlesi içindeki payların hesaplanması, düzenlemeye katılan maliklerin birbirlerine karşı oranlarını adil olarak düzenlemeye yarar; düzenlemeye katılan hiç kimse, düzenlemeden sonra, geriye kalan katılanlara oranla, önceki durumunda ne daha iyi ne de daha kötü durumda olmalıdır. Bundan dolayı dağıtım kütlesi içindeki kuramsal paylar, kesin metrekare (alan ölçüsü) ya da € (değer ölçüsü) olarak değil, göreceli olarak dağıtım kütlesindeki paylar biçiminde nitelenmelidir. Düzenleme kütlesindeki katılım parsellerinin farklı metrekare değerlerine sahip olmaları durumunda, alan ölçüsü uygun olmaz. Bundan dolayı Almanya'nın birçok kentinde arsa düzenlemelerinde değer ölçüsü yeğlenir (Stadt Trier).

## 6.7. Almanya'da Arsa Düzenlemesinde Tahsis ve Ödenti

Düzenleme Kurulu, bir uygulama imar planının verilerine ve imar planı olmamakla birlikte düzenli yapılaşmış belediye bölümlerindeki parsellerin yeni bir düzenlemesi için yeterli ölçütlerin varlığına



dayanarak bir tasarım hazırlar. Bu tasarım, düzenleme işleminin uygulanması için gerekli özel düzenlemelerin (tahsis tasarımı) hepsini içerir. Tahsis tasarımı, düzenlemeye **tüm katılanlarla ayrıntılı biçimde görüşülür**. Bu görüşmede düzenlemeye katılanlar isteklerini ve özel önerilerini dile getirebilirler. Katılanlar dinlendikten sonra, tüm düzenleme ilgililerinin çıkarları göz önünde tutularak kesin düzenlemeler belirlenir ve bir **düzenleme planına** aktarılır.

Uygulamada değişik bir işlem biçimi de olanaklıdır. Düzenleme planında belirtilen düzenlemelerin, özel durumlar için, uzlaşmaya dayalı bir sözleşmeyle önceden yapılması olanağı da getirilmiştir (AİY, Madde: 76). Bu yolla tek tek maliklerin özel çıkarlarının hızlıca ve iyi biçimde dikkate alınması sağlanmış olur. Böylece, örneğin, eğer bir parselin düzenlenmesi bir evin yeni yapımına ya da yapısal bir tesisin yıkılmasına bağlı ise, bu göz önüne alınır (Kreis Borken).

Dağıtım kütesinden, katılan maliklere, arsa düzenlemesinin amacına uygun olarak, katılan parsellerle olanaklar ölçüsünde aynı konumda ya da aynı değerdeki paylarına uygun parsellerin tahsis edilmesi gerekir. Eğer bu olanaklı olamıyorsa, bir para denkleştirmesi yapılır. Para denkleştirmesi, **düzenleme planının yapıldığı andaki piyasa değerine** göre belirlenir (AİY, Madde: 59). İlgili parsel sahiplerinin onayı ile kendilerine ödenti olarak şunlar verilebilir:

1. Para veya
2. Düzenleme alanının dışında taşınmaz veya
3. Düzenleme bölgesinin içinde ve dışında, bir parselde paylı mülkiyet,
4. Taşınmaz eşdeğeri haklar,
5. Kat mülkiyeti yasasına göre haklar,
6. ya da diğer aynı haklar.

Bu ödenti olanakları için, maliklerin oluru gereklidir. Para ya da arazi ödentisi için bir uzlaşmaya varılamazsa, düzenleme kurumu, katılanlara para olarak ödenti yapabilir. Para olarak yapılacak ödentide, önlemlerin başladığı zamandaki değer koşulları göz önüne alınır.

Uygulamada yeni tahsis edilmesi gereken parseller, doğal olarak her zaman, hesaplanan kuramsal payları tam olarak karşılayacak biçimde bölünemezler. Düzenleme görelisi olarak küçük bir parselde katılan bazıları, başka türlü imar olanağının olmaması nedeniyle daha büyük bir parsel elde ederler. Daha büyük ve daha fazla değerli parseli olan bazı katılanlar ise, belki öncesine göre daha küçük parsel elde ederler. Böylesi değer farklarının para olarak denkleştirilmesi gereği kendiliğinden anlaşılır.

Ama aynı zamanda, katılan her malike bir parsel tahsis edilmesi olanaklı olmayabilir. Düzenleme bölgesinin büyüklüğü, ayrıca, uygulama imar planının verilerine göre imar hakkı verilebilen belirli sayıda yeni parsellerin oluşturulmasını zorunlu kılabilir. Bundan dolayı, küçük bir parselde düzenlemeye katılan maliklerin yeni bir parsel edinmeleri kesin olmaz. Bu (eski) malikler, para olarak ya da düzenleme bölgesinin dışındaki parsellerle tazmin edilebilirler (Stadt Trier).

Uygulama imar planında yolda ya da yeşil alanda kalan parseller, mülkiyet olarak kente tahsis edilirler; bunların maliklerine olabildiğince aynı yerde ya da aynı değerdeki bir yerde imara uygun parseller tahsis edilir. Özel durumlarda, düzenleme bölgesindeki bir parsel malikine hiçbir parsel verilemezse, buna, vereceği olurla, düzenleme bölgesinin dışındaki bir stok alanından bir parsel verilmesi söz konusu olabilir. Bundan başka, yeni parsel istemeyen bir malikin, bir parasal ödenti karşılığı parselini belediyeye terk etmesi olanağı da vardır (Stadt Duisbrg).

## **6.8. Almanya’da Arsa Düzenlemesinde Ortak Mülkiyet, Özel Tüzel Koşullar**

Eğer düzenlemenin amacıyla uyumluysa ve malikler de onaylarsa, parsellerde ortak mülkiyet çözülebilir (AİY, Madde: 62). Almanya Anayasası’nın 14. maddesindeki mülkiyet güvencesi bakımından, bu işlem, yalnızca tüm maliklerin oluruyla gerçekleştirilebilir. Parsellerin amaca uygun ve ekonomik kullanımı için ortak (paylı) mülkiyet oluşturulabilir.

Eğer bir malike farklı tüzel koşullara bağlı olan birçok eski parseli ve hakkı için yeni bir parsel tahsis edilirse, çeşitli tüzel koşullara uygun olarak, toplam ödentinin her bir parselin ya da hakkın yerine geçen parçaları belirlenir. Böylesi durumlarda, katılan her bir parsel ya da hak için, parçanın olduğu yerde ayrı bir parsel tahsis edilebilir.

Eğer ortak mülkiyet çözülürse ya da bir malike parseli için birden fazla yeni parsel tahsis edilirse, düzenleme kurumu, düzenlemeye katılan parsellerin yüklü olduğu arazi rehin hakkını ve taşınmaz yükünü, düzenleme işleminde belirlenen değerlere uygun olarak, tahsis edilmesi gereken parsellere dağıtabilir.

## 6.9. Almanya’da Arsa Düzenleme Planının Hazırlanması ve İçeriği

Düzenleme ilkeleri bakımından olası seçeneklerle birlikte bir ilk dağıtım taslağı hazırlanır. Yeni parsellerin dağıtılmasına ilişkin tüm düşüncelerinde, düzenleme kurumu, tüm özel ve kamusal çıkarılara ilişkin tüm uygun düşüncelere dayanarak dağıtım veya kesinti türlerine karar vermelidir. Yapılı ve yapısız parsellerin konum, biçim ve büyüklüklerine göre yeniden düzenlenmesi yoluyla, yapısal ve diğer kullanımlar için amaca uygun olarak biçimlendirilmiş parsellerin oluşturulması gerekir.

Düzenleme planı, belediye tarafından, maliklerle yapılacak görüşmelerden sonra verilecek kararlar hazırlanmalıdır (AİY, Madde: 66). Bu plan, düzenleme bölgesinin bazı bölümleri için de hazırlanabilir (Kısmi düzenleme planı). Uygulama imar planı bu zaman diliminde yürürlüğe girmiş ve düzenleme kararı tüzel olarak etkili duruma gelmiş olmalıdır.

Düzenleme kurumu, maliklerin isteklerini olanaklı olabildiği sürece karşılamaya çalışır. Maliklerin sayısı ne kadar çoksa, tüm isteklerin gözetilmesini sağlamak o oranda karmaşık ve güç olur. Maliklerle kurulan ve uzun bir zaman sürecine yayılabilen sürekli diyalogla, daha sonra maliklerle yeniden görüşülecek olan kesin tahsis tasarımı hazırlanır (Stadt Pforzheim).

Düzenleme kurulu, düzenleme planında, düzenleme bölgesinin, düzenlemenin bitmesinden sonra parsel sınırları ve parseller üzerindeki tüzel koşullar bakımından sahip olacağı yeni durumu belirler. Yeni durum, düzenleme planının sonucu olmak zorundadır.

Düzenleme planı, *düzenleme haritasından* ve *düzenleme cetvelinden* oluşur. Uygulamada bu plana *açıklama notları* da eklendiği görülmektedir. Düzenleme planının, biçim ve içerik bakımından, taşınmazlar kadastro tarafından devir alınmaya uygun olması ve bundan dolayı da kadastro nun tüm özel işaretlerini içermesi gerekir. Aynı zamanda bu plan tapu kütüğüne tescil yapılmasına da hizmet eder. Yani tüm gerçek ve tüzel değişiklikler düzenleme planında içerilmiş olmalıdır.

**Düzenleme Haritası**, düzenleme bölgesinin yeni durumunun çizimsel olarak betimlenmesidir (AİY, Madde: 67). Bu planda yeni parsel sınırları ve işaretleri, parsel ve düzenleme numaralarıyla betimlenir. Örnek olarak irtifak hakları (geçit hakkı, mecra hakkı vb) gibi haklar düzenleme haritasına işlenebilirler. Düzenleme haritası, ölçek, duyarlılık, biçim ve içerik bakımından bir kadastro haritası için söz konusu olan tüm beklentileri karşılamalıdır.

**Düzenleme Cetveli**, her taşınmaz için ayrı düzenlenebilir ve iki bölümden oluşur. I. Bölümde, eski ve yeni durumun karşılaştırılmasıyla, parsel numarasının yanısıra parsellerin konumu, alanı ve kullanım türü, katılım, tahsis hakkı ve tahsis edilen pay hesaplarıyla birlikte tanımlanır. Özel bir sayfada işlemde söz konusu olan para ödemelerine ilişkin hesaplar yapılır. II. Bölümde, parselin tüm tüzel koşulları yazılıdır. Gereksinmeye göre kentleşme zorunlulukları ve yapı yükleri de kayıt edilebilir (AİY, Madde: 68).

## 6.10. Düzenleme Planının Duyurulması ve Yürürlüğe Girmesi

Düzenleme kurumu, düzenleme planının ne zaman kesinleştiğini yerel olarak alışılmış araçlarla duyurmalıdır (AİY, Madde: 71). Duyuruda, düzenleme planının, düzenlemeyle haklı bir ilişkisi bulunan herkes tarafından görülebileceği özellikle belirtilir. Haklı bir çıkarı olan herkes düzenleme planını inceleyebilir (AİY, Madde: 69). Düzenlemeye katılanlara, düzenleme planından haklarını ilgilendiren bir kopya verilebilir (AİY, Madde: 70).

Düzenleme Planının kesinleşmesi düzenleme planını yürürlüğe sokmaz. Bunun için düzenleme kurumunun yerel olarak alışılmış bir duyurusuna gereksinme vardır. Bu duyuruda düzenleme planının ne zaman kesinleştiği belirtilir. Düzenleme planı şu durumlarda kesinleşmiş olur:

- Düzenleme planından itiraz hakkının ihtarını öngören kopyaların bildirilmesinden sonraki 1 ay içinde hiçbir itiraz söz konusu olmazsa,
- Yapılan itirazlara kesin olarak karar verilirse,
- Düzenlemeye katılanlar bir itirazdan kesin olarak vazgeçerlerse.

Düzenleme planının kesinleşme zamanının belirlenmesine ilişkin duyuruyla, o ana kadar ki hukuksal durum, düzenleme planında öngörülen yeni durumla değiştirilir. Düzenlemeye katılan herkes, düzenleme planının belirlemelerine karşı itiraz etme hakkına sahiptir. Ayrıca, kesinleşmenin belirlendiği zamana da karşı çıkılabilir.

Almanya’da, yukarıda belirtildiği üzere, düzenlemeye katılan her bir malik düzenleme işleminin başlamasına karşı hukuksal araçlara başvurabilir. Eğer düzenleme kurulunun ve katılanların düşüncelerinin durumlardan birisinde uzlaştırılması sağlanamıyorsa ya da düzenlemeye katılanlardan birisi düzenleme planının hazırlanmasıyla haklarında zarara uğradığını düşünüyorsa, hukuksal yollara başvurma olanağı doğar. Hukuksal yol, bir mahkeme kararı için başvuru biçiminde, Eyalet Mahkemesindeki Arsa İşleri Dairesinden Federal Yargıtay’da temyize kadar uzanabilir (Stadt Duisburg, Kreis Borken).

Kesinleşmenin başlamasından önce, düzenleme kurumu, düzenleme planının mekansal bölümlerini (kısmi alanlar) ya da maddi bölümlerini (örn. belirli bir düzenleme numarası için parasal ödenti olmaksızın) duyuruyla (= kısmi yürürlüğe koyma) yürürlüğe koyabilir. Kısmi yürürlüğe koyma, planın itiraz edilmiş olan bölümlerini etkilemez. İtirazda bulunan ilgililerin, haklarının korunması için, kısmi yürürlüğe koyma konusunda bilgilendirilmeleri gerekir.

Düzenleme kurumu, eğer

- uygulama imar planı değiştirilirse,
- mahkemenin kesinleşmiş bir kararı değişikliği zorunlu kılıyorsa,
- düzenlemeye katılanlar değişiklik konusunda anlaşmışlarsa,

düzenleme planını, kesinleşmesinden sonra da değiştirebilir (AİY, Madde: 73).

AİY, Madde: 71’e göre yapılan duyuruyla, düzenleme planıyla öngörülen yeni tüzel durum, şimdiye kadar geçerli olan tüzel durumun yerine geçer (AİY, Madde: 72). Duyuru, yeni maliklerin, tahsis edilen taşınmazların zilyetliğine sahip olmalarını da içerir. Belediye, düzenleme planının, AİY, Madde: 71’e göre kesinleştiğini duyurur duyurmaz, uygulamak zorundadır. Kesinleşmenin duyurulmasıyla, parasal ödemelerin yapılması gerekir. Düzenleme kurumu, tapu sicil müdürlüğü ve kadastroyu yürütmekle yetkili kuruma, AİY, Madde: 71’e göre yapılan duyurunun onaylı bir kopyası ile düzenleme planının onaylı bir kopyasını gönderir ve tüzel değişikliklerin tapu kütüğüne ve taşınmazlar kadastrolarına kayıt edilmesini, yanısıra da tapu kütüğündeki düzenleme şerhinin kaldırılmasını ister. Bu düzenleme bölgesinin dışında tahsis edilen parseller için de geçerlidir (AİY, Madde: 74).

Taşınmazlar kadastrounun düzeltilmesine kadar, düzenleme haritası ve düzenleme çizelgesi, eğer taşınmazlar kadastrounun yürütülmesi için yetkili kurum bu belgeleri, bunların biçim ve içerik bakımından taşınmazlar kadastrounca devralınmaya uygun olduklarını onaylamışsa, Almanya Tapu Sicil Tüzüğü'nün 2. maddesinin 2. fıkrası anlamında parsellerin resmi kütüğü olarak hizmet ederler. Eğer arazi toplulaştırması kurumu düzenleme haritasını ve düzenleme çizelgesini hazırlamışsa, bu onay gerekli değildir (AİY, Madde: 46, fıkra 2, bent 5 ve fıkra 4). Böylece düzenleme işlemi sonuçlanmış olur.

Tapu kütüğünün düzeltilmesine kadar, haklı bir çıkarı olduğunu ortaya koyan herkes, düzenleme planını incelemeye izinlidir (AİY, Madde: 75).

## 7. ALMANYA'DA EŞDEĞERLİK İLKESİNDE DEĞERLEME

Ham imar toprağından arsaya kadar geçen zamandaki toprak değer artışı, düzenleme koşuluna bağlı değer yükselmesi, arazi ya da para olarak kamuya geri döndürülür. Bir arsa düzenlemesinin temel dayanağını, doğru ve inanılır (akla uygun) bir değerlendirme oluşturur. Değerlemenin büyük ve kesin bir önemi vardır. Bu önem hem değer ölçüsüne hem de alan ölçüsüne göre düzenleme için geçerlidir (MARKSTEIN 2004).

Özellikle katılım ve dağıtım parsellerinin değerleri ve bunlardan elde edilen tahsis hakları değer ölçüsüne göre düzenlemede de, alan ölçüsüne göre düzenlemede de gereklidir. Alan ölçüsüne dayalı düzenlemede değerlendirme, öncelikle, değer artışlarının, bu artışlardan hesaplanması gereken alan katkısının ve az ya da fazla tahsisler için para denkleştirmesinin elde edilmesine yarar. Dağıtım kütlesindeki imar parsellerinin adil biçimde dağıtımı için katılım ve dağıtım değerlerinin belirlenmesi, yaşamsal bir öneme sahiptir. Düzenleme artı değeri, katılım ve dağıtım parsellerinin değeri arasındaki farktır.

Arsa düzenlemesi bağlamındaki değerlemede, pazar değerinin belirlenmesindeki genel ilkeler, yani düzenleme hukukunun özel değerlendirme ve ödenti tüzmesine ilişkin ilkeleri geçerlidir. Arsa düzenlemesinde, taşınmaz değerlemesinde alışılmış olan durumun tersine, bir taşınmazın toplam değeri değil, bütünleyici parçaları olmaksızın yalnızca toprağın değeri belirlenir. Parsel yapılı ise, bu durumda, parsel yapısız olsaydı sahip olacağı değer temel alınır.

*Değerleme günü, düzenleme kararının verildiği tarihtir. İlke olarak ilk kez imara açma amaçlı düzenlemelerde katılım parselleri ham imar toprağının özelliklerine göre değerlendirilir.* Böylece, arsa düzenlemesi kapsamında kural olarak kamuya döndürülemeyen planlamaya bağlı değer artışlarının maliklerde kalması ve yalnızca arsa düzenlemesine bağlı değer artışlarının kamuya döndürülmesi güvencelenmiş olur.

İlk kez imara açma amaçlı düzenlemelerde tahsis parsellerinin pazar değeri, ilke olarak, imara uygun toprağın özelliklerine göre belirlenir. Daha sonraki altyapıya katılım işleminde, düzenlemeyle hazırlanan yerel yolların ve yeşil alanların edinilmesi için masraflara katılma payı alınmaz.

Katılım değerlerinin belirlenmesi için, karşılaştırma yöntemi ve düzenlemeyle sağlanan değer artışlarının göz önüne alınmasıyla imara uygun arazinin değerinden hem imar toprağının değerinin tümdengelim yöntemiyle belirlenmesi yaklaşımları kullanılır.

Tahsis paylarının değerlemesi, uygulama imar planının belirlemeleri temelinde sağlanır. Tahsis değerleri de doğrudan ya da dolaylı fiyat karşılaştırmaları yoluyla belirlenebilir.

Katılım ve dağıtım değerlerinin belirlenmesi için, bir düzenlemenin değerlere ya da alanlara göre uygulanması bir rol oynamaz. Değerleme, temel olarak, aynı biçimde yapılır.

## 8. ALMANYA ÖRNEĞİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE TÜRKİYE İÇİN ÖNERİLER

Almanya’da arsa düzenlemesi için bağımsız ve özerk “Düzenleme Kurulu”nun oluşturulması; düzenlemeye giren parsellerin malikleriyle yüz yüze görüşüldükten sonra düzenleme kararı alınması; düzenleme kararının duyurulması; düzenlemeye giren parsellerin durum haritasının ve çizelgesinin oluşturulması ve duyurulması; tahsis sürecinde parsel malikleriyle yeniden yüz yüze görüşmeler yapılması; düzenleme planının hazırlanması ve duyurulması; düzenleme planının kesinleştiğinin duyurulması süreçlerinde dikkat çeken nokta, her aşamaya ilişkin düzenlemeye giren parsel maliklerine bilgi verilmesidir. Almanya’da, arsa düzenlemesinin daha adil ve saydam olduğunda kuşku yoktur. Oluşturulan sistem, parsel malikleri ile olabildiğince uzlaşmaya gidilerek sorunun kalıcı bir şekilde çözümünü hedeflemektedir. Düzenleme bir kez yapıldığında, neredeyse kusursuz, geri dönüşü olmayan ve herkesi memnun eden sonuçlar doğurmaktadır.

Oysa, Türkiye’de, yargı konusu olmayan bir uygulamaya rastlamak olanaksızdır. 3194 sayılı İmar Yasası’nın, en çok anlaşmazlık olan ve uygulanması konusunda en çok dava açılan maddesi, arazi ve arsa düzenlemeleri ile ilgili 18. maddesidir. Bu durum, ülkemizde arsa düzenlemesi konusunda genel, köklü ve sistematik bir düzenlemeye gidilmesi gerektiğini göstermektedir.

Türk İmar Mevzuatının kökeni Almanya olmakla birlikte<sup>6</sup> (ÜNAL 2003), oluşturulan sistem kaynağından uzaklaşmış görünmektedir. Almanya’da dağıtım ölçüsü olarak değer ve alan ölçüsü kullanılmaktadır. Bunlardan alan ölçüsünün Türkiye’deki sistemle bir ilgisi bulunmamaktadır. Almanya’da, düzenlemeye giren tüm parsellerin m<sup>2</sup> birim değerleri aynı ise alan ölçüsü uygulanmaktadır. Bunu belirlemek için, düzenlemeden önce mutlaka değerlendirme yapılmaktadır. Dolayısıyla, hangi ölçü (değer veya alan ölçüsü) kullanılırsa kullanılsın mutlaka tüm parsellerin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Oysa, Türkiye’de, düzenleme öncesi herhangi bir değerlendirme yapılmadan kuramsal olarak tüm parsellerin aynı değerde oldukları varsayılmaktadır. Bu durum, Türkiye’deki sistemin baştan adaletsiz olduğunun kanıtıdır. Türkiye’deki tartışmaların kökeni de bu adil olmayan yeğlemedir. Türkiye’de eşdeğerlik ilkesinin benimsenmesiyle bu durum da ortadan kalkacaktır (YILDIZ 1977).

Türkiye’de düzenleme ortaklık payı oranının ve bu amaçla ayrılan yerlerin sayısının artırılması dışında, arsa düzenlemeleri ile ilgili kuralda bir değişiklik yapılmamaktadır. Bununla birlikte, Almanya’da, oldukça iyi işleyen bir sisteme sahip olmalarına karşın, değişen ve gelişen koşullara uyum sağlamak için sistemin sürekli olarak geliştirilmesi dikkat çekmektedir.

Türkiye’de yeğlenen parçacı, bütüncül olmayan yaklaşım tıkanmak zorundadır. Çünkü sürecin bütününe yönelik öğeler bir yasal sistematığe oturmuyunca, bunların uygulama bulma olanağı havada kalmaktadır. Bu nedenle konunun kendi sistematığıne kavuşturulması, yasal düzenlemenin bunu kapsamaması gerekir.

Ülkemizde arsa düzenlemesinin bütüncül bir yaklaşımla yasal dayanaklarının oluşturulması gerekmektedir. Bu kuralların yer alacağı yasa İmar Yasası’dır. Yasal düzenlemelerin de yönetmeliklerle ayrıntılı olarak düzenlenmesi zorunlu olacaktır.

Böylesi bir düzenleme özellikle şu başlıklarla ilgili hükümler getirmelidir:

- ❑ Düzenlemenin Amacı
- ❑ Arsa Düzenlemesinin Kararlaştırılması
- ❑ Yetki ve Koşullar
- ❑ Düzenleme Kararı Alınması

<sup>6</sup> ÜNAL, Yücel (2003)’a göre, “İmar mevzuatımızın kökeni olan Almanya’dan aldığımız yasayı kendimize uydurmak üzere ve hatta sistemini de kavramadan istisna hükümleri koyarak değiştirmiş ve sistemi bozmuşuz. İmar mevzuatının tümüyle ele alınıp, plan yapım ve uygulanmasının sağlıklı bir sisteme bağlanması gerekmektedir” (s. 184)

- ❑ Düzenleme Kararının Duyurulması
- ❑ Tasarruf ve Değişiklik Kısıtlamaları
- ❑ Düzenleme İlkeleri
- ❑ Düzenleme Kütlesi ve Dağıtım Kütlesi
- ❑ Dağıtım Ölçüsü
- ❑ Tahsis ve Ödenti
- ❑ Arsa Düzenleme Planının Hazırlanması ve İçeriği
- ❑ Düzenleme Planının Duyurulması ve İnceleme Yetkisi
- ❑ Düzenleme Planının Bildirilmesi
- ❑ Düzenleme Planının Yürürlüğe Girmesi
- ❑ Düzenleme Planının Kesinleşmesi
- ❑ Resmi Sicillerin Düzeltilmesi
- ❑ Kararın Öne Alınması

Bu temel başlıkların yanı sıra, özel durumların da mutlaka yasal düzenlemelerde yer alması gerekir.

## KAYNAKÇA

CHRISTIAN-W. Otto, *10 wichtige Änderungen im Recht der Bodenordnung durch das EAG-Bau*, [www.baurecht-brandenburg.de/texte/Boden.htm](http://www.baurecht-brandenburg.de/texte/Boden.htm)

DIETRICH, Hartmut, *Baulandumlegung*, 5. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2006, [ISBN 3-406542255](https://www.beck.de/ISBN/3-406542255)

Hochsauerlandkreis, *Infos zur Baulandumlegung*, [http://www.hochsauerlandkreis.de/Bauen\\_Kataster\\_und\\_Umwelt/Baulandumlegung/Infos\\_Baulandumlegung.php](http://www.hochsauerlandkreis.de/Bauen_Kataster_und_Umwelt/Baulandumlegung/Infos_Baulandumlegung.php)

Hofheim, *Baulandumlegung (Grundstücksneuordnung durch Baulandumlegung und Vereinfachte Umlegung)*, [http://www.hofheim.de/Themen/Verwaltung\\_und\\_Politik/Was\\_erledige\\_ich\\_wo/B/dienstleistung\\_hofheim/Baulandumlegung.html](http://www.hofheim.de/Themen/Verwaltung_und_Politik/Was_erledige_ich_wo/B/dienstleistung_hofheim/Baulandumlegung.html)

Kreis Borken, *Baulandumlegung*, [http://www.Kreis-borken.de/kreisverwaltung/downloads/fe62/Infobroschuere\\_Stand\\_08.2005.pdf](http://www.Kreis-borken.de/kreisverwaltung/downloads/fe62/Infobroschuere_Stand_08.2005.pdf)

KÖKTÜRK Erol & KÖKTÜRK Erdal: *Yeni Bir İmar Tüzesinin ve En Önemli Ögesi Olarak Arsa Düzenlemelerinde Eşdeğerlik İlkesinin Oluşturulması*, 10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı Kurultay Kitabı-1, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası yayını, s: 564-605, Ankara, 28 Mart-1 Nisan 2005.

MARKSTEIN, Melanie, *Instrumente und Strategien zur Baulandentwicklung und Baulandmobilisierung in Deutschland, Österreich und der Schweiz – ein methodischer Vergleich mit Entwicklungsvorschlägen für das Instrumentarium zur Baulandentwicklung in Deutschland* –, Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung Institut für Geodäsie, GIS und Landmanagement Technische Universität München, Dissertation, 17 Juni 2004.

SEELE, Walter: İmar Sorunları ve Arazi Kullanımı, (Çev. YILDIZ N.), TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Yayını, 193 s, İstanbul, 1994.

Stadt Dorsten, *Bauland-Umlegung in Dorsten*, Vermessungsamt, Geschäftsstelle Umlegungsausschuss, Auflage: 50 / Stand: 1.7.2005, [http://www.dorsten.de/gkd\\_apps/bs0/daten/12012076.pdf](http://www.dorsten.de/gkd_apps/bs0/daten/12012076.pdf)

Stadt Duisburg, *Informationen für Umlegungsbeteiligte*, [http://www.stadt-duisburg.de/micro/stadtentwicklung/medien/umlegung\\_informationen\\_fuer\\_beteiligte.pdf](http://www.stadt-duisburg.de/micro/stadtentwicklung/medien/umlegung_informationen_fuer_beteiligte.pdf),

Stadt Karlsruhe, *Information zu staedtebaulichem Umlegungsverfahren*, Dezernat 4: Vermessung, Liegenschaften, Wohnen, Dezember 2004, <http://www1.karlsruhe.de/Stadt/VLW/umlegung.html>

Stadt Pforzheim, **Die gesetzliche Baulandumlegung**, Amt für Flächenmanagement und Geoinformation, <http://www.pforzheim.de> / pls / portal / docs / PAGE / INTERNET \_ RATHAUS / PLANEN \_ BAUEN/BLP/BODORD/BROSCHUERE\_0106.PDF

Stadt Trier, **Baulandumlegung-Ein modernes Instrument der Bodenordnung, Eine Information für Beteiligte, Umlegungsausschuss**, <http://cms.trier.de/> stadt – trier / Integrale? MODULE =Frontend. Media & ACTION=ViewMediaObject&Media.PK=1313&Media.Object.ObjectType=full

ÜNAL, Yücel, **Türk Şehir Planlama Hukuku**, Yetkin Yayınları, ISBN 975-464-263-X, 208s, Ankara, 2003.

Wikipedia, **Umlegung**, <http://de.wikipedia.org/wiki/Baulandumlegung>

YAVUZ F.-KELEŞ R. ve GERAY, C., **Şehircilik (Sorunlar - Uygulama - Politika)**, AÜ SBF Yayın No: 415, XVI + 1060 s, Ankara, 1978.

YILDIZ, Nazmi: **Arsa Düzenlemesi**, Profesörlük Takdim Tezi, İDMMA (YTÜ), 62 s, İstanbul, 1977.