**İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi Ve Arsa Düzenlenmesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik**[[1]](#footnote-1), Düzenleme Ortaklık Payını, “Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile MEB’na bağlı ilk ve orta öğrenim kurumları, ibadet yeri, karakol yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzöl­çümlerinden %40 kadar düşülebilen miktar ve/veya zorunlu hallerde malikin muvafakati ile tespit edilen karşılığı bedel” olarak tanımlamaktadır. **3194 sayılı İmar Kanunu’nun Arazi ve Arsa Düzenlemesi başlıklı 18. Maddesi** de “*Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir*” diyerek, Düzenleme Ortaklık Payı’nın ana felsefesini ortaya koymaktadır.

Düzenleme ortaklık payının ne ifade ettiğini Gürler[[2]](#footnote-2)’in “İmar sınırları içinde, imar planı bulunan yerlerde, mevcut durumu ile yapı yapmaya elverişli olmayan binalı ve binasız arazi ve arsaların, planın öngördüğü biçimde yapı yapılabilir duruma ya da planın saptadığı öteki kullanma biçimlerine elverişli duruma getirilmesi için yapılan işlemlerin tümüne birden düzenlemedenir” tanımından da çıkarmak mümkündür.

Bir alanda yapılan 18. Madde uygulaması bu alanda sağlıklı, düzenli ve yaşam kalitesi yükseltilmiş bir çevre sunar. Bu yeni çevre, gayrimenkule eskiye oranla manzara, sosyal tesis, ulaşım altyapısı gibi donatı olanakları temin eder. Böylelikle, gayrimenkul ve onun üzerinde yer aldığı arsa, her ne kadar alanca küçülmüş ise de, değerleme ölçütleri çerçevesinde ele alındığında, değeri artmış olur. Düzenleme Ortaklık Payı ile sunulan ekonomik avantajlar şöyle sıralanabilir:

* İmar parseli olarak İmar Kanunu ve yönetmelikleri çerçevesinde yapılaşmaya elverişli olmayan, kullanışsız parseller mevzuat çerçevesinde, plan, fen, sağlık ve çevre açısından düzenli bir yapılanma olanağı temin eder.
* Etrafında kent insanının yaşamında temel olarak görülen sağlık, eğitim ve rekreatif hizmetler bulunmayan alanlar, bu hizmetlere kavuşmuş olur. Böylelikle uygulama –aynı zamanda Anayasal bir hak olan- sağlıklı, dengeli, sosyal donatı alanları ile bir bütün olan bir yaşam çevresi üretir; bu modern yaşam çevreleri aynı zamanda DOP uygulaması ile gelen bir değer artışının ürünüdür.
* DOP uygulaması, yalnızca tek tek parseller üzerindeki mekânsal kaliteyi artırmaz, bütünde, yaşam çevresi üzerinde ekonomik bir değer yaratır.

Erdoğan S. ve Ergen C.,[[3]](#footnote-3) de “*18. Maddede düzenlenen imar uygulamaları yasanın amacına uygun olarak yapıldığında, hem belediyeler hem taşınmaz sahipleri, hem de kent yaşayanları için büyük faydalar sağlamaktadır. Uygulamadan önce mevcut hali le düzensiz, çarpık, sosyal donatılardan mahrum sahalar, düzenlemeden sonra imara uygun, modern kentin ihtiyaç duyduğu hizmet alanlarına sahip olan yerler haline gelmekte ve uygulama bölgesindeki parsellerde değer artışları olmaktadır*” şeklindeki ifadeleriyle bu gerçeği ortaya koymaktadırlar.

Hiç kuşkusuz, alan esasına ya da eşdeğerlik esasına göre yapılan uygulamalara bağlı olarak, bu değerin her gayrimenkulde eşit şekilde artmadığı yönünde tartışmalar bulunmaktadır[[4]](#footnote-4). Bununla birlikte, her imar uygulamasının, beraberinde bir değer artışı yarattığı da sabittir. Yıldız ve diğ[[5]](#footnote-5)., Frizzel’den aktararak, “*arazi ve arsa düzenleme çalışmaları, gerçekte uygulama bölgesindeki mevcut kadastro yapısını imar planı ile değişime zorlamaktadır. Dolayısıyla yapılan uygulama ile sadece o bölge içerisindeki kadastral parsel sınırları değil mülkiyete ait mevcut ekonomik değerler de değişme uğramaktadır. İmar planının bölgeye gelişi, o bölgedeki kadastro parsellerinin sahip olduğu mevcut ekonomik değerleri olumlu yönde etkilemektedir*” şeklindeki görüşleri ile konuyu daha da geniş bir çerçeveye taşımışlar, değer artışının yalnızca parselle de sınırlı olmadığına dikkat çekmişlerdir.

Düzenleme ortaklık payı ile yapılan imar uygulamasından beklenen, belde halkının, oturma, çalışma, dinlenme, ulaşım, sağlık, sosyo-kültürel ve güvenlik gereksinmelerini en iyi şekilde temin etmektir. Bu olanaklar, uygulama alanında yer ayrılmasını ve bu amaçla kaynak tahsisini gerektirir. Söz konusu kaynak, düzenleme alanında yer alan tüm taşınmazlardan, yüzölçümleri paralelinde eşit oranda kesintilerle temin edilir.

Hamur Kanunu olarak da bilinen 18. Madde uygulamasının %40 oranında yapığı zorunlu kesintiye rağmen, arsa üzerinde bir değer artışı meydana getirdiği bilinen bir gerçekliktir. Köktürk ve Köktürk[[6]](#footnote-6)’ün, bu konuya yönelik yaptıkları çalışma İmar Kanunu’na göre % 40 oranında yapılan bir kesintinin taşınmaz üzerinde yaklaşık % 67 oranında bir değer artışını karşıladığını ortaya koymaktadır.

Koçak[[7]](#footnote-7) bunu, 3194 sayılı İmar Yasası madde 18’de ifade bulan *“düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı"* ve Anayasa Mahkemesi’nin 22.10.1991, E.1991/5, K.1991/2101 sayılı kararına dayandırarak “*düzenleme işlemi, düzenleme sahasındaki gayrimenkullere, imar plânı ve mevzuat hükümlerine uygun yapılanma olanağını sağlamakta, böylece gayrimenkulde değer artışı gündeme gelmektedir. Bu değer artışının kamuya dönüşü ise düzenleme ortaklık payı alınmak suretiyle bir ölçüde sağlanmaktadır*” şeklinde ifade etmektedir.

Bu görüşü kuvvetle savunan Keleş[[8]](#footnote-8)’ göre, "*hamur yetkisi, belediyelerce, dünyanın hemen her yerinde kullanılmaktadır. Ve bu yetki, iyelik hakkını mutlak kullanma özgürlüğünü kamu yararı düşüncesiyle sınırlandıran son düşünsel gelişmelere de aykırı değildir. Bu yetkinin, iyelik hakkının özünü zedelemekte olmadığının kanıtı, belediyelerin, bireylere, türlü bayındırlık ve yapı etkinlikleri için yapı izni vererek, arsalarındaki değer artışlarından yararlanma fırsatı bahşetmeleridir. Hamur kuralı uygulanması sonucunda, dörtte biri kamu hizmetleri için alınan taşınmazların sahibi elinde kalan dörtte üçündeki değer artışlarının sağladığı yararın, çoğu kez alınan dörtte birden daha değerli olduğuna kuşku yoktur. O halde, alınan dörtte biri, bu değer artışının karşılığı olduğunu düşünmek yanlış olmaz*".

Nitekim, 21.6.1990 tarihli, E: 1990/10 K: 1990/14 sayılı Anayasa Mahkemesi kararı da, “….Yapılan arazi ve arsa düzenlemesi sonucu yüzölçümü bakımından yüzde otuzbeşe kadar eksiğiyle oluşan yeni parsel, değer olarak artış göstermekte ve noksanıyla dağıtılmasına karşın, taşınmaz malikinin malvarlığında kural olarak bir azalmaya neden olmamaktadır. Genelde, sonuç olarak özel mülkiyet konusu taşınmaz, yeni oluşmuş imar parseli duruma getirilerek özgülenen taşınmaz, kişinin özel mülkiyetine geçirilmektedir. Bu nedenle, itiraz konusu düzenlemenin Anayasa'nın 46. maddesine aykırı bir yönü görülmemiştir” diyerek, bu yönde içtihat etmiştir.

Her ne kadar, Mahkemece tayin edilen sayın bilirkişi söz konusu arsanın değerinin Düzenleme Ortaklık Payı uygulaması sonucu azaldığını iddia etmekte ise de, böyle bir 18. Madde uygulaması, buna ilişkin idari işlemi sebep ve sonuç açısından sakat kalacağından iptali ile sonuçlanmasının kaçınılmazdır. Nitekim Anayasa Mahkemesi’nin 1210.1976 tarih ve E. 1976 / 38, K. 1976 / 46 sayılı kararı “…. *Bir taşınmazın değerinden aşağı bir karşılıkla özel mülkiyetten çıkarılmasına, Anayasa’nın hiçbir hükmü izin vermemektedir*..” demekte, Danıştay 6. Daire de E:1998/6414 - K:2000/106 kararında aynen “….*3194 sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca imar planı bulunan alanlarda plan hükümlerine uygun olarak imar parselleri oluşturmak amacıyla parselasyon işlemleri yapılmaktadır. Anılan madde uyarınca yapılan parselasyon işleminde kişilerin düzenlemeye giren parselleri ile düzenleme sonrası tahsis edilen parselleri arasında değer farkı bulunması durumunda, parselasyon işlemlerinin yasa ve yönetmeliklere aykırılığı öne sürülerek iptalinin istenilmesi gerekmektedir. Söz konusu değer farkı bir iptal nedenidir ve tazminat hukuku kapsamında değildir. …*” diyerek bu yönde içtihat etmiştir. Bunun içindir ki, gayrimenkul sahiplerinin bu nedene bağlı olarak 18. Madde uygulamasının iptlini istememiş olmalarından da, böyle bir durumun var olmadığı düşünülmelidir.

1. Resmi Gazete ile Neşir ve İlânı: 2 Kasım 1985 - Sayı: 18916 [↑](#footnote-ref-1)
2. Gürler, M. İmar Planları ve Uygulama Tekniği, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, 1983, Ankara. [↑](#footnote-ref-2)
3. Erdoğan S., Ergen C., 3194 sayılı kanunun 18. Maddesi Uygulamalarının Yasal Dayanakları Yönünden İncelenmesi, Mevzuat Dergisi, Yıl: 8, Sa: 93, Eylül 2005 [↑](#footnote-ref-3)
4. Bu konuda ayrıntılı bir okuma için bkz. Çelik K., İmar Uygulamalarında Eşdeğerik Esasının Uygulanması İçin Model Seçimi, TMMOB Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi 31 Ekim – 04 Kasım 2011, Antalya ve Yıldız F., Özkan G., Yalpır Ş., Yıldırım H., Gökmen A., Öztaş M., Alan Düzenleme Ana Uygulama Esaslarının Belirlenmesinde Değer Eşitliğini Esas Alan Modellerin Uygulaması Üzerine Bir Araştırma, Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 2008/2 Sa:99, s. 5-14 ve Yomralıoğlu T., Arsa ve Arazi Düzenlemesi İçin Yeni Bir Uygulama Şekli, www.hkmo.org.tr/ resimler/ekler/2M5C\_8240 cb8235e9c\_ek.pdf

(erişim tarihi: 28 Mayıs 2013 [↑](#footnote-ref-4)
5. Yıldız F., Özkan G., Yalpır Ş., Yıldırım H., Gökmen A., Öztaş M., Alan Düzenleme Ana Uygulama Esaslarının Belirlenmesinde Değer Eşitliğini Esas Alan Modellerin Uygulaması Üzerine Bir Araştırma, Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 2008/2 Sa:99, s. 5-14 [↑](#footnote-ref-5)
6. Köktürk E., Köktürk E., Yeni Bir İmar Tüzesinin ve En Önemli Öğesi Olarak Arsa Düzenlemelerinde Eşdeğerlik İlkesinin Oluşturulması, [www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/SY62\_105\_ek.pdf](http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/SY62_105_ek.pdf) (erişim tarihi: 28 Mayıs 2013 [↑](#footnote-ref-6)
7. Koçak H., İmar Uygulamasında Düzenleme Ortaklık Payı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 1115, Mayıs 2009, Ankara [↑](#footnote-ref-7)
8. Keleş R. Kentleşme ve Konut Politikası, A.Ü S.B.F Yayınları, 1984, Ankara [↑](#footnote-ref-8)