



International

Journal of Human Sciences

ISSN:2458-9489

Volume: 22 Issue: 1 Year: 2025

An evaluation of the effects of Law no. 7181 on urban planning, with a focus on municipal service areas in Konya

7181 sayılı Kanun'un imar planları üzerindeki etkileri: belediye hizmet alanları özelinde bir değerlendirme, Konya örneği

Murat Kıtır¹

Abstract

In Turkey, the Development Contribution Share (DCS), used to provide public areas, has significant changes with the enactment of Law No. 7181. With this amendment, the DCS rate has been increased, its scope has been expanded, and municipal service areas (MSA) have been included within the scope of DCS. The fact that the capital of MSA's can be partially privatized has initiated a new era in the financing of public areas but has also opened up a debate about the balance between public interest and private interests. This situation has the potential to both affect the quality of public services and lead to new debates about property rights. This study examines the impact of Law No. 7181 on zoning plans regarding the use decisions of MSAs. Within the context of identifying the stated situation, the effects of Law No. 7181 on zoning plans regarding municipal service areas have been examined in the zoning plan revisions of Akşehir, Altınekin, Yunak, Güneysınır, Ilgın, and Doğanhisar districts of Konya. It has been determined that in the approved zoning plan revisions, there has been a significant increase in the number of municipal service areas (MSA) and the per capita MSA area. However, despite the fact that a significant portion of the MSAs

Özet

Türkiye'de imar planları ile belirlenen kamusal alanların finansmanın sağlanması amacıyla kullanılan Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) uygulaması, 7181 sayılı Kanun ile önemli değişikliklere uğramıştır. Yapılan değişikliklerle, DOP oranı artırılmış, kapsamı genişletilmiş ve daha önce kamulaştırma yolu ile edinilen belediye hizmet alanları (BHA) gibi kamusal alanlar bedelsiz karşılanmak üzere DOP kapsamına alınmıştır. BHA'ların sermayesinin kısmen özelleştirilebilir olması, kamusal alanların finansmanında yeni bir dönem başlatmış, ancak kamu yararı ile özel çıkarlar arasındaki dengeyi tartışmaya açmıştır. İfade edilen durumun tespiti açısından 7181 sayılı Kanun'un BHA'lar bakımından imar planlarına olan etkileri Konya ilinde bulunan Akşehir, Altınekin, Yunak, Güneysınır, Ilgın ve Doğanhisar ilçeleri imar planı revizyonlarında incelenmiş, onaylanan imar planı revizyonlarında BHA sayısında ve kişi başına düşen BHA yüzölçümünde belirgin bir artış olduğu tespit edilmiştir. Bununla birlikte eski imar planında belirlenen birçok BHA'nın önemli bir miktarının günümüzde kullanılmamasına rağmen, yeni yapılan imar planlarında gereğinden fazla alanın bu kullanıma

¹ Dr., Konya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, 42030, Karatay, Konya, Türkiye, mkitir10@gmail.com

 Orcid ID: [0000-0002-8771-107X](https://orcid.org/0000-0002-8771-107X)



determined in the old zoning plan is not currently used, it has been revealed that excessive areas have been allocated as MSAs in the zoning plans. This situation has the potential to both affect the quality of public services and lead to new disputes over property rights.

Keywords: Land arrangement, municipal service area, development contribution share, zoning law, law No. 7181.

ayrıldığı tespit edilmiştir. Bu durum, hem kamu hizmetlerinin kalitesini etkileyebilecek hem de mülkiyet hakları üzerinde yeni tartışmalara yol açabilecek potansiyele sahiptir.

Anahtar Kelimeler: Arsa düzenlemesi, belediye hizmet alanı, DOP, imar kanunu, 7181 sayılı kanun.

[\(Extended English summary is at the end of this document\)](#)

1. Giriş

2019 yılında yürürlüğe giren 7181 sayılı Kanun, Türk mülkiyet hukukunda köklü değişikliklere yol açarak, 3194 sayılı İmar Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyet Kanunu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ve 5393 sayılı Belediye Kanunu gibi temel mevzuatlarda yeni düzenlemeler yapmıştır. Taşınmaz mülkiyetinin devri işlemlerini kolaylaştırmak, imar mevzuatını daha düzenli hale getirmek ve tarım arazilerinin korunmasına katkı sağlamak gibi temel amaçlarla hazırlanan kanun, taşınmaz mülkiyeti, imar uygulamaları ve ilgili diğer hukuki işlemlerde önemli değişiklikler meydana getirmiştir.

7181 sayılı Kanun ile yapılan yeni değişikliklerin her biri hem kapsamlı hukuki bir incelemeye tabi tutulabilecek; hem de yeni bir düzenleme olması bakımından henüz öngörülemez ancak uygulama aşamasında farklı tartışmalara zemin hazırlayabilecek geniş bir çerçeve sunmaktadır. Bu kapsamlı düzenleme, çok yönlü bir tartışma alanı çizerek, yayınlandığı tarihten günümüze yaklaşık 5 yıllık bir süre içerisinde özellikle Harita Mühendisliği disiplini ve hukuk alanında çeşitli araştırmalara konu olmuştur. Ancak mevcut bilimsel literatürde söz konusu değişikliklerin imar planlarına olan etkileri henüz tartışılmamıştır.

Bu çalışmada, kanunla getirilen çok sayıdaki değişiklikler arasından kamusal alanların finansmanı konusunda 3194 sayılı İmar Kanunu ve uygulama yönetmeliğinde yapılan değişikliklere odaklanılacak; özellikle, daha önce kamulaştırma yolu ile finanse edilen kamusal alanların değişiklikler sonrasında bedelsiz olarak düzenleme ortaklık payından (DOP) finanse edilmesinin, imar planlarına etkileri ele alınacaktır. Kamusal alanların finansmanındaki bu değişim, bir taraftan bu alanların elde edilme sürecini hızlandırırken, diğer taraftan mülkiyet haklarının gereğinden fazla kısıtlanabileceği kaygısına neden olmaktadır.

7181 sayılı Kanunla, kapsamı ve oranı değiştirilen DOP'un imar planları üzerine etkileri, kamusal bir alan olan belediye hizmet alanları (BHA) özelinde ele alınmıştır. Kamusal alanlar içerisinde BHA kullanım kararları üzerine odaklanmanın temel sebebi, artık kamuya hizmet gerekçesiyle mülkiyeti bedelsiz oluşturulan BHA'ların sermayesinin kısmen özelleştirilebilir olmasıdır. Bu durum hukuki açıdan farklı yorumlara yol açabileceği gibi, taşınmazlardan yapılan bedelsiz kesintisinin amacı dışında kullanılmasına da neden olabileceği öngörülmektedir.

Bu çerçevede, DOP'taki değişikliklerin BHA'lar bakımından imar planlarına olan etkileri, olası riskler ve çözüm önerileri bağlamında tartışılmış, kanun sonrası onaylanan imar planlarının öncesi ve sonrası dönemdeki BHA kullanım kararları karşılaştırmalı bir şekilde analiz edilerek, aşağıdaki temel sorulara yanıt aranmıştır:

1. 7181 sayılı Kanun'un imar uygulamalarına getirdiği yenilikler, belediye hizmet alanlarının planlanması ve kullanımı üzerinde nasıl bir etki yaratmıştır?
2. DOP kesintisi ile bedelsiz olarak elde edilen belediye hizmet alanları, yerel yönetimlerin planlama kararlarını ve mülkiyet kısıtlamasını nasıl etkilemektedir?

3. İmar planlarında belediye hizmet alanlarının etkin ve amacı doğrultusunda kullanımı için neler yapılabilir?

2. Amaç

Bu çalışma, 7181 sayılı Kanun ile düzenleme ortaklık payı (DOP) kavramının kapsamında yapılan değişikliklerin, belediye hizmet alanları (BHA) gibi kamusal alanların finansmanı ve kullanım kararları üzerindeki etkilerini sorgulamaktadır. Özellikle, değişiklikler sonucunda DOP'un kamusal alanların özelleştirilmesine yönelik bir araç olarak kullanılıp kullanılmayacağı, mülkiyet hakları ile kamu yararı arasındaki dengenin nasıl sağlanacağı ve düzenlemenin imar planları üzerindeki etkileri gibi temel sorulara cevap aranacaktır.

3. Metaryal ve Yöntem

3.1. Araştırmanın yeri ve zamanı

Bu çalışma 10 Haziran – 20 Eylül 2024 tarihleri arasında Konya ilinde toplanan verilerle oluşturulmuştur.

3.2. Araştırmanın evreni ve örnekleme

7181 sayılı Kanun sonrasında onaylanan imar planlarında yukarıda tanımlanan problemin kapsamlı bir şekilde incelenebilmesi için Konya ili araştırma alanı olarak seçilmiştir. Bu seçim, Konya ilinin söz konusu problemle ilgili belirgin özelliklere sahip olması ve elde edilecek bulguların diğer illere genellenebilirliğine katkı sağlayacağı düşüncesiyle yapılmıştır.

Konya ilinin inceleme alanı olarak seçilmesinde 2014 yılında yürürlüğe giren 6360 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu etkili olmuştur. Kanun ile Konya Büyükşehir Belediyesi sınırları, 31 ilçeyi kapsayacak şekilde genişletilmiş; bu kapsamlı yapısal değişiklikten sonra, ilin tümünü içine alan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları başlatılmıştır. 2016 yılından itibaren altı ayrı bölge olarak Konya bütünü için onaylanan bu planlar, ilin gelecekteki gelişimi için temel bir çerçeve oluşturmuştur. Nazım imar planlarında belirlenen genel ilkeler doğrultusunda, daha detaylı planlama seviyesi olan 1/5000 ölçekli nazım imar planları ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları revize edilerek güncellenmiş veya güncelleme süreçleri halen devam etmektedir.

Revizyon süreçleri tamamlanan ilçeler içerisinde, yerel yönetimlerden bilgileri temin edilebilen Akşehir, Altınekin, Yunak, Güneysınır Ilgın ve Doğanhisar ilçelerindeki güncel ve eski imar planlarına dair veriler ilgili idarelerden temin edilebilmiştir. 7181 sayılı Kanun'un 10.07.2019 tarihinde yürürlüğe girmesinden sonra yerel yönetimlerce onaylanmış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (UIP) revizyonları ile öncesinde yürürlükte bulunan imar planları ve açıklama raporları karşılaştırılarak edinilen analizler, çalışmanın temel kaynağı olarak kullanılmıştır.

3.3. Araştırmanın türü

Bu çalışmada, 2019 yılında yürürlüğe giren mevzuat değişikliğinin imar planları üzerindeki etkileri, özellikle belediye hizmet alanı (BHA) kullanım kararları bağlamında incelenmiştir. Zaman serisi analizi yöntemi ile, söz konusu değişikliğin zaman içindeki etkileri nicel olarak değerlendirilirken, çoklu durum çalışması yaklaşımıyla farklı şehirlerdeki uygulamalar karşılaştırmalı olarak analiz edilmiştir. Bu sayede, mevzuat değişikliğinin BHA kullanım kararları üzerindeki etkileri genellenmiştir.

3.4. Araştırmanın veri toplama yöntemi

3.4.1. Veri toplama araları

Çalışmada, 7181 sayılı Kanun'un imar planlarına etkisi, Akşehir, Altınekin, Yunak, Güneysınır, Ilgın ve Doğanhisar ilçelerinde belge inceleme yöntemi ile araştırılmıştır. Konya Büyükşehir Belediyesi ve ilgili ilçe belediyelerden temin edilen 2019 yılı öncesi ve sonrasına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ve plan açıklama raporları, içerik analizine tabi tutulmuştur.

3.4.2. Veri toplama süresi

Bu çalışmada yer alan veriler 10 Ocak – 20 Ağustos 2024 tarihleri arasında toplanan verilerle oluşturulmuştur.

3.5. Araştırmanın kısıtlılıkları

Bu çalışmada, incelenen örneklem sayısı ve veri erişimi açısından bazı kısıtlılıklar bulunmaktadır. İncelenen örneklerin imar planı revizyonu olması ve Konya ili bütününde imar planı revizyonlarının bütün ilçelerde henüz tamamlanmamış olması incelenen örnek sayısının kısıtlıdır. Bununla beraber parsel ölçeğindeki imar planı değişiklikleriyle ilgili de ilgili idarelerden detaylı verilere temin edilememiştir. Gelecekte yapılacak çalışmalarda, farklı il ve ilçelerin de çalışmaya dahil edilmesiyle örneklem büyüklüğü artırılabilir ve parsel ölçeğinde yapılan imar planı değişiklikleri de analizlere dahil edilerek elde edilen bulguların genellenebilirliği güçlendirilebilir.

3.6. Araştırmanın genellenebilirliği

7181 sayılı Kanun ile düzenleme ortaklığı yapısına getirilen yenilikler, imar planlarında belirlenen kamusal alanların elde edilme sürecini hızlandırarak yerel yönetimlerin imar planlarını uygulama süreçlerini kolaylaştırmıştır. Konya'da yapılan incelemeler, bu düzenlemelerin imar planı uygulamalarına dair önemli etkiler yarattığını göstermiştir. Elde edilen bulgular, söz konusu düzenlemelerin sadece Konya özelinde değil, tüm Türkiye'deki imar uygulamalarına genellenebileceğini düşündürmektedir. Bu durum, 7181 sayılı Kanun'un getirdiği yeniliklerin, ilerleyen dönemlerde yapılacak imar planı revizyon ve değişikliklerinde daha sık karşılaşılabileceği ve imar uygulamalarında yeni bir norm haline gelebileceği anlamına gelmektedir.

3.7. Araştırmanın etiği

Bu çalışma, bilimsel araştırma etiği ilkelerine uygun olarak yürütülecektir. İlgili yönetimlerden edinilen bilgiler sadece akademik amaçlarla kullanılacak ve üçüncü kişilerle paylaşılmayacaktır. İmar planları ve açıklama raporlarından elde edilen veriler, analiz sürecinde herhangi bir şekilde değiştirilmeyecek veya çarpıtılmayacaktır.

4. 7181 Sayılı Kanun'un Değişen Kentsel Dönüşüm Ortamında Mülkiyet Hakları ve Kamusal Alanlar Üzerine Etkileri

4.1. 7181 Sayılı Kanun ile DOP kapsamında yaşanan değişimler: mülkiyet hakları ve kamusal alanlar arasındaki yeni denge

Mülkiyet hakkı, bir kişi veya kuruluşun, tasarruf etme, kullanma ve yararlanma yetkisine sahip olduğu taşınmaz (arazi, bina gibi) ve taşınır (araç, eşya gibi) mallar üzerindeki hukuki hâkimiye olarak ifade edilebilir. Birey ve kuruluşların yaşamlarını sürdürebilmeleri, ekonomik faaliyetlerde bulunabilmeleri ve sosyal hayatta yer alabilmeleri için temel bir güvence olan bu hak, sadece kamu hizmetlerinin sağlanması, doğal-kültürel kaynakların korunması gibi kamu yararı içeren önemli toplumsal durumlarda kısıtlanabilir (Yiğit, 2016).

Mülkiyet hakkının bu kadar önemli olduğu bir ortamda, bu hakkın nasıl kullanılacağına dair düzenlemeler yapmak kaçınılmazdır. İmar planları da, bu düzenlemelerin en önemli araçlarından biri olarak karşımıza çıkar.

İmar planları, bir kentin mevcut durumunu, gelecekteki büyüme potansiyelini ve ortaya çıkabilecek sorunları dikkate alarak, belirli bir süreç içerisinde kentin fiziksel, sosyal ve ekonomik yapısını şekillendiren bir planlama aracıdır. Bu planlar kentin büyüklüğü, farklı kullanımları (konut, ticaret, sosyal, kültürel alanlar vb.), ulaşım ağları, altyapı sistemleri ve sosyal donatılarının nasıl organize edileceği gibi konularda kararlar vererek, kentsel gelişimin yönünü belirler.

Mülkiyete ilişkin düzenlemeleri içeren imar uygulamaları ise bir yerleşimi daha düzenli hale getirmek için, özel mülklerin ve kamuya ait alanların bir araya getirilmesi, bu alandaki taşınmazların bir kısmının şehrin ortak kullanımı için ayrılması ve kalan kısmının tekrar sahiplerine dağıtılmasına olanak tanıyan kent bilim kuralıdır (Keleş, 1980, s.46). Yani imar uygulamaları parselasyon ve kadastro işlemleriyle imar planlarının yerdeki karşılığını oluşturmak ve bu planlara uygun olarak mülkiyet haklarını belirlemek amacıyla yapılan tüm mülkiyet işlemleri olarak ifade edilebilir.

Bu çerçevede, imar planlarının etkin bir şekilde uygulanması ve yaşanabilir bir kentsel çevrenin oluşturulması amacıyla, binalı veya binasız arsa ve araziler, bölgenin ihtiyaç duyduğu yol, meydan, park, otopark ve ibadet yeri gibi kamusal kullanımları karşılamak için düzenlemeye tabi tutulurlar. Düzenlenen bu parsellerin %45'ine kadar olan kısmı, imar planında belirlenen kamusal kullanımlara

tahsis edilebilmesi amacıyla Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) adı altında kamu yararı gerekçesiyle bedelsiz kesintiye uğratılır. Türkiye'de DOP'un uygulamasına ilişkin esaslar 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'le yürütülmektedir.

DOP, mülkiyet hukuku ve imar hukuku kesişiminde, özellikle imar davalarında sıklıkla tartışılan ve güncelliğini koruyan bir konudur. Bu nedenle 6785 sayılı İmar Kanunu ile ilk kez uygulanmaya başlayan DOP'un, oranı, kapsamı ve uygulanma yöntemleri gibi konularda günümüze değin farklı tarihlerde önemli değişiklikler yapılmıştır. Ancak 2019 yılında yürürlüğe giren 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan değişiklikler, DOP uygulamasına dair hukuki çerçeveyi daha kapsamlı bir şekilde yeniden yapılandırarak, önceki düzenlemelere kıyasla daha belirleyici ve etkili bir değişim yaratmıştır (HKMO, 2021).

Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası'nın 7181 sayılı Kanun ile ilgili hazırladığı rapor, uygulama mevzuatında yapılan değişikliklerin birçok kritik boyutunu derinlemesine ele alması bakımından önemli bir kaynaktır. Raporda, DOP miktarı ve kapsamındaki değişim, düzenleme sınırını belirlenmesine ilişkin esaslar, kapanan imar ve kadastral yolların durumu, DOP'u aşan kamu hizmet alanlarının elde edilmesi yöntemi ve DOP miktarının bedele dönüştürülmesi gibi konular detaylı olarak değerlendirilerek; yeni değişikliklerin, uygulama sürecinde ortaya çıkaracağı muhtemel sorunlar ve çözüm önerileri tartışılmıştır (HKMO, 2021).

7181 sayılı Kanun'un imar uygulamalarına getirdiği yenilikler, mülkiyet davalarına konu olması bakımından yalnızca teknik disiplinlerle değil, hukuk alanıyla da daha yakından ilişkili bir hal almış ve farklı tartışmaları da beraberinde getirmiştir. Örneğin Koçak (2019), "İkinci DOP Kesimi Yetkisi Var mı, Yok mu?" isimli makalesinde konuyu yasal açıdan değerlendirmiş; yeni değişiklikler neticesinde, kanunda, imar uygulamalarında bir parselden sadece bir kez düzenleme ortaklık payı alınabileceği kuralına esneklik getirildiğini anlatmıştır. Yazar bölgenin yapılaşma koşulları ve nüfusunda meydana gelen artışlar sonucunda, parselin değeri artarsa, "*uygulama sonucu oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması*" şartıyla ikinci bir düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabileceği belirterek; "*taşınmaz değeri*" kavramının yasal düzenlemelerde net bir şekilde tanımlanmamış olmasının, hukuki belirsizliklere yol açabileceğini vurgulamıştır.

Yine kamusal mülkiyetin özelleştirilmesi konusunu Çepni ve Doğuyıldız (2022) farklı bir perspektiften ele almış 3194 sayılı İmar Kanunu ve AAD Yönetmeliği'nde yapılan son değişikliklerin umumi ve kamu hizmetlerine ayrılmış alanlarda geçici süreyle de olsa özel tesis yapısı imkanı sağladığı noktasına dikkat çekmiştir. Yazarlara göre bu düzenlemeyle, imar planlarında kamu hizmetlerine ayrılan alanlarda, bu alanlar kamuya kesin olarak devredilene kadar özel sektöre ait tesislerin inşa edilmesine imkân tanınmıştır. Söz konusu tesislerin başlangıçta 10 yıllık bir süreyle kullanılabilmesi ve bu sürenin idarenin takdiri ile 5'er yıllık dönemler halinde uzatılabileceği belirtilmektedir. Bu durum, kamu mülkiyetinin özel kullanımda kalma süresini uzatabileceği gibi, kamu hizmetlerinin sunumunda aksaklıklara yol açma riski de taşımaktadır. Ayrıca ileride yapılacak kamulaştırma işlemlerinde bedelin artmasına da neden olacaktır (Çepni & Doğuyıldız, 2022).

Çepni (2021) ise, "İmar Yasası'nın 18. Maddesindeki Değişiklikler Ve İdare Hukuku Açısından Olası Sorunlar: Eşdeğer Tahsis Ve Hisse Çözümleme" isimli makalesinde yeni düzenlemelerin uygulamadaki karışıklıkları artıracığı uyarısında bulunarak, özellikle DOP uygulaması neticesinde mülk sahiplerine verilen yeni taşınmazın konumuna ilişkin "*en yakın eşdeğer alandan tahsis*" ilkesindeki belirsizliklerin hukuki tartışmalara neden olacağı üzerinde durmuştur.

Daha önce de ifade edildiği gibi 7181 sayılı Kanun ile yapılan yeni değişiklikleri Harita Mühendisliği disiplini ve hukuk alanında çeşitli araştırmalara konu olmasına karşın mevcut bilimsel literatürde söz konusu değişikliklerin imar planlarına olan etkileri henüz tartışılmamıştır.

Bu çalışmada planlama süreçlerindeki en belirleyici unsurlarından biri olan düzenleme ortaklık payının değişen kapsamını ele alınarak; DOP kesintisinin mülkiyet hakları üzerindeki doğrudan etkisi ve imar planlarının uygulanmasında temel bir referans noktası olması nedeniyle, düzenlemenin kamusal alanların belirlenmesi ve imar planları üzerindeki etkileri ifade edilmiştir.

7181 sayılı Kanun öncesinde kamulaştırma yolu ile elde edilen belediye hizmet alanları, sağlık tesisleri ve kamusal alanlar, DOP kapsamına alınarak bedelsiz olarak finanse edilmeye başlanılmıştır.

DOP kapsamına ilişkin yeni değişiklikler, imar planlarında kamusal alanların finansman boyutunu doğrudan etkileyerek, kesintiyi planlama süreçlerinde daha önemli bir değişken haline getirmiştir. Yasal anlamda her ne kadar imar uygulamaları imar planlarının hayata geçirilebilmesi için yapılan, plan onayından sonraki bir aşama olarak değerlendirilse de, imar planlarında DOP kesintisinden fazla belirlenen kamusal alanların kamulaştırma yolu ile finanse edilmesi, idarelerin fazla kamulaştırma miktarı ile karşılaşmamak adına plan kararları üretirken temkinli davranmasına neden olmaktadır. Bu nedenle planın uygulanabilirliği ve maliyeti açısından büyük önem taşıyan imar uygulamaları, imar planı kullanım kararlarının belirlenmesi sürecinde kritik bir rol oynamaktadır.

7181 sayılı Kanun ile, imar planları artık sadece fiziksel çevreyi düzenleyen değil, aynı zamanda mülkiyet hakları ve kamusal alanlar arasındaki dengenin de daha fazla gözetilmesinde önemli bir rol oynayan belgeler haline gelmiştir.

4.2. DOP 'un Kapsamına Yönelik 7181 Sayılı Kanun ile Getirilen Yeniliklerin BHA özelinde İmar Planı Kararlarına Olan Etkileri

7181 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenen DOP kesintisinin imar planları üzerindeki etkileri değerlendirilmeden önce, bu uygulamanın tarihsel süreç içindeki evriminin göz önünde bulundurulması konunun daha iyi anlaşılmasını sağlayacaktır.

DOP kesintisi, Türk hukuk sistemine ilk olarak 6785 sayılı İmar Kanunu ile 'kesinti yapma' kuralı olarak girmiştir. Bu kesintiyle planlama süreçlerinde belirlenen kamusal alanların oluşturulması amacıyla düzenlemeye tabi tutulan taşınmazlardan belirli bir oranda arazi alınması hedeflemiştir. Ancak, Anayasa Mahkemesi'nin "*taşınmaz malın karşılığı verilmeksizin kesintiye uğratılmayacağına*" ilişkin kararları üzerine, 6785 sayılı Kanun 1605 sayılı Kanun ile değiştirilerek, kamusal hizmet alanlarının oluşturulabilmesi için alınan "*kesinti*" ifadesi "*Düzenleme Ortaklık Payı*" (DOP) adı altında yeniden tanımlanmıştır. DOP kapsamı ise yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi ve yeşil saha gibi umumî hizmetlere ayrılan alanlar ile sınırlı tutulmuştur. 1985 yılında yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu ile DOP kapsamı ibadet ve karakol alanlarını da içerecek şekilde genişletilerek; kesinti oranı %25'ten %35'e yükselmiştir. 2003 yılında yürürlüğe giren 5006 sayılı Kanun ile de DOP uygulaması, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumlarını da içerecek şekilde bir kez daha genişletilip, kesinti oranı %40 olarak yeniden düzenlenmiş ve eğitim altyapısının güçlendirilmesi için önemli bir adım atılmıştır (Çay & Kandemir, 2022).

2019 yılında yürürlüğe giren 7181 sayılı Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde ve uygulama yönetmeliğinde DOP oranı, kapsamı ve kesinti yöntemleri gibi temel unsurlarda önemli değişikliklere gidilmiştir. 7181 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenen DOP kesintisinin öncesinde, imar planlarında belirtilen kamusal ve umumî hizmet alanlarının, finansmanın sağlanabilmesi için düzenleme ortaklık payı (DOP) ve kamusal ortaklık payı (KOP) olmak üzere iki ana yöntem yer almaktadır. DOP, imar planlarında belirlenen park, yol, yeşil alan gibi umumî hizmet alanlarının, parsel sahiplerinin taşınmazlarından oluşturulan bir pay aracılığıyla bedelsiz olarak kamuya kazandırılmasını sağlayan bir uygulama iken; kamu tesisleri için gerekli alanların sağlanması amacıyla uygulanan kamu ortaklık payı (KOP) parsel sahiplerinden belirli bir oranında arazi tahsis edilen uygulama türüdür. Ancak KOP ile tahsis edilen araziler, parsel sahibinin adına kayıtlara geçse de, daha sonra kamusal hizmetlerin geliştirilmesi amacıyla ilgili idareler tarafından kamulaştırılarak bedeli ödenmektedir (TBMM, 1985). 7181 sayılı Kanun ile birlikte, umumî hizmet alanları için kesilen DOP %40'tan %45'e çıkarılarak; KOP uygulaması kaldırılmış, daha önce kamulaştırma yoluyla elde edilen kamu alanları da artık DOP'tan finanse edilmeye başlanmıştır (TBMM, 2019). Yeni değişiklikler sonrasında Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim okulları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol kullanım kararlarına ilaveten resmî kurum alanı, belediye hizmet alanı (BHA), sosyal ve kültürel tesis alanı ile rekreasyon alanı gibi kullanım kararları da DOP kesintisi ile özel mülkiyetten bedelsiz olarak karşılanabilecek alanlar olarak tanımlanmıştır.

Bu çalışmada, diğer kamusal alanlardan ziyade belediye hizmet alanları (BHA) özelinde detaylı bir inceleme gerçekleştirilmiştir. Bu kullanım kararına odaklanmanın temel sebebi, kamuya hizmet amacı gereğiyle artık bedelsiz olarak mülkiyeti oluşturulan BHA'ların sermayesinin kısmen özelleştirilebilir olmasıdır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre, BHA'lar itfaiye, acil yardım, atık yönetimi, ekmek üretimi ve ulaşım gibi kamu hizmetlerinin yanı sıra sosyal ve kültürel tesisler gibi belediyenin birçok görevinin yerine getirildiği, sermayesinin bir kısmı özel şirketlerin sahip olabileceği tesis alanları olarak tanımlanmaktadır. Yönetmelikte BHA başlığı altında tanımlanan itfaiye, zabıta gibi kullanımlara kıyasla daha kapsamlı bir tanım olan kültürel merkezler, kütüphane, müze, tiyatro ve konser salonu gibi tesisleri; sosyal merkezler ise kreş, yaşlı bakım evi, kurs merkezi ve rehabilitasyon merkezi gibi birimleri bünyesinde barındırarak, daha geniş bir kullanım yelpazesi sunmaktadır. Belediye hizmet alanları içinde yer alan "sosyal ve kültürel merkezler" tanımı, hem sosyal hem de kültürel ihtiyaçlara cevap verme amacıyla hizmet alanlarının çeşitliliğini artırsa da, bu hizmetlerin özel işletmeler tarafından da sağlanabilir olması, mülkiyet kesintisinin asli amacı olan kamu hizmetini sunma ilkesini zayıflatacaktır. Başka bir ifade ile düzenleme aynı zamanda özel mülkiyetten hizmet amacı ile alınarak mülkiyeti belediye adına kaydedilen taşınmazların yeniden özelleştirilmesinin yolunu da açmaktadır.

Belediye hizmetlerinin özelleştirilmesi mülkiyet haklarının gereğinden fazla kısıtlanabileceği kaygısına neden olmakla birlikte, gereğinden fazla BHA kullanımının belirlenmesi şehirleşme ve kamu hizmetlerinin sürekliliği açısından önemli bir sorun teşkil edecektir.

5. Veri Yöntemi ve Bulgular

Araştırmanın ilk aşamasında "Araştırmanın evreni ve örnekleme" başlığı altında belirtilen gerekçelerle, 7181 sayılı Kanun sonrasında kent merkezlerinin tamamı veya önemli bir kısmı revize edilen Akşehir, Altınekin, Yunak, Güneysınır ve Ilgın ilçeleri için hazırlanan imar planı revizyonlarında BHA sayıları, bu alanların toplam yüz ölçümleri ve kişi başına düşen m² miktarı, daha önce yürürlükte bulunan imar planı ile karşılaştırmalı olarak ele alınmıştır (Tablo 1, Grafik 1). İkinci aşamada ise 2024 yılına ait uydu görüntüleri ile güncel hâlihazır verilerinden faydalanılarak, imar planı revizyonunda BHA olarak belirlenen alanların ne ölçüde planlanan amaçlarla kullanıldığını ve güncel ihtiyaçlar doğrultusunda bu alanlara yönelik eksikliklerin olup olmadığını değerlendirilmiştir (Grafik 2).

İnceleme alanları içerisinde ilk olarak ele alınan, 2022 yılında onaylanan Akşehir 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu raporuna göre, 2018 yılında onaylanan plana 360 hektarlık yeni bir alan ilave edilerek toplam planlama alanı 3610 hektara ulaşmıştır. Yapılan incelemede, hem yeni hem de 2018 yılında onaylanan planın, 2043 yılına kadar bu nüfusunun 80.000 kişi olarak öngörerek hazırlandığı tespit edilmiştir. Planlama alanında nüfus değişimi olmadan gerçekleştirilen imar planı revizyonu ile 38 olan BHA sayısında yaklaşık %26 oranında artış gözlenmiştir. Yapılan düzenlemeler, kişi başına düşen belediye hizmet alanı yüzölçümünü 11,47 m²'den 12,37 m²'ye yükseltmiştir. İmar planlarında belediye hizmet alanları olarak belirlenen 48 bölgenin büyük bir kısmı olan 38'i, günümüzde planlanan amaç dışında kullanılmakta veya boş bırakılmıştır (Tablo 1, Grafik 1, 2).

Benzer bir durum da Altınekin ilçesinde görülmektedir. Altınekin ilçe merkezinin nüfus tahmini, 2011'de yapılan imar planında 4113 olarak belirlenirken, 2021'de yapılan revizyonda 3700'e gerileyeceği öngörülmesine rağmen, BHA sayısı 6'dan 11'e çıkarılarak kişi başına düşen BHA yüzölçümü 9.60 m²'den 13 m²'ye yükseltilmiştir. Ayrıca, nüfus artışının öngörülmediği imar planı revizyonunda belirlenen 11 BHA'dan sadece 4'ünün bu amaçla kullanılması Akşehir örneğinde olduğu gibi ifade edilen problemin tespiti açısından önemli bir veridir (Tablo 1) (Grafik 1,2).

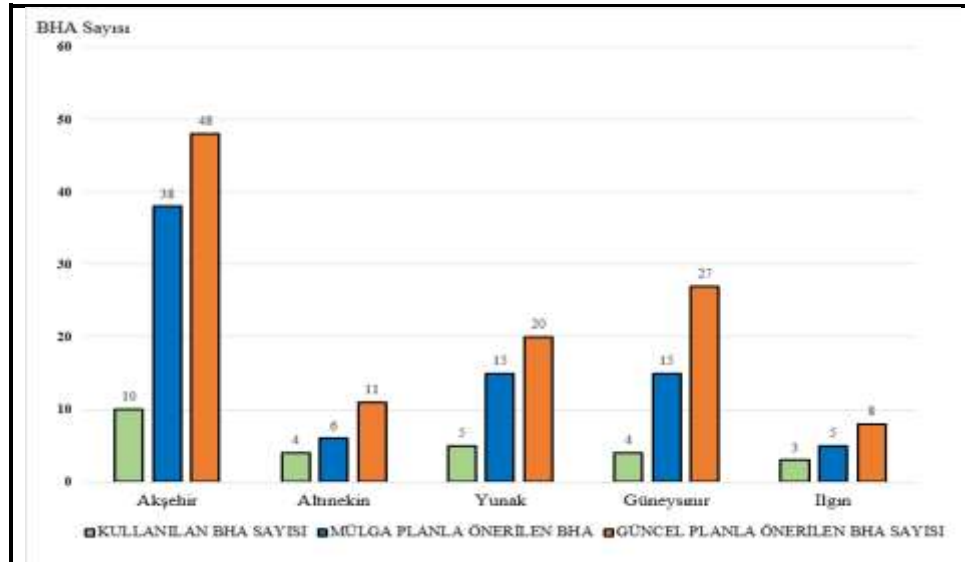
Yunak ilçesindeki durum ise şu şekildedir: Yunak ilçe merkezinde, yaklaşık 900ha'lık bir alanda 2023 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli UİP revizyonu ile öncesinde yürürlükte bulunan 2017 yılına ait imar planlarında 2043 yılı için önce görülen nüfus miktarları 15.000 kişidir. Ancak imar planı revizyonunda daha önce 15 olan ve sadece 5 tanesi amacı doğrultusunda kullanılan BHA sayısı, plan revizyonu ile 20 olarak düzenlenmiştir. Bununla birlikte kişi başına düşen BHA yüzölçümü de 3.40'dan 4.84m² olarak artırılmıştır (Tablo 1) (Grafik 1, 2).

Güneysınır ve Ilgın ilçelerinde de benzer bir eğilim görülmektedir. Güneysınır ilçe merkezinin yaklaşık 920 hektarlık kısmında hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulamalı imar planı 2043 yılına kadar ilçenin nüfusunun 6.000 kişiye ulaşması öngörüsüyle hazırlanmıştır. 2014 yılında onaylanan imar planında belirlenen 15 BHA sayısı, bu imar planı revizyonuyla 27'ye çıkarılmıştır. Planlanan

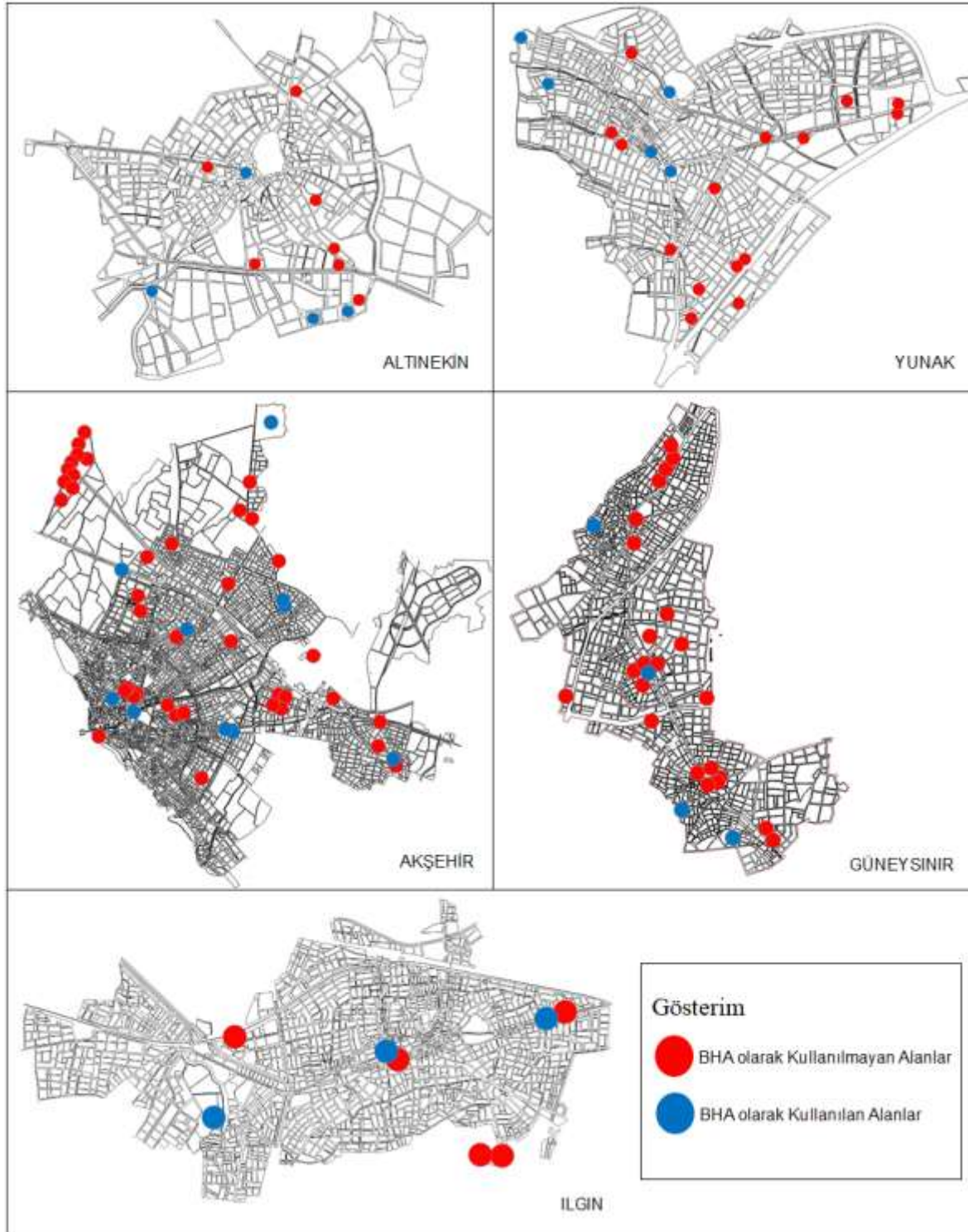
BHA'lerden sadece 4'ünün bu amaçla kullanılmasına ve imar planı revizyonu ile nüfus artışı öngörülmemesine rağmen kişi başına düşen BHA yüzölçümü artırılarak yaklaşık iki katına çıkarılmıştır. Ilgın ilçe merkezinde 5 adet olan BHA sayısı, 2021 yılında onaylanan imar planı revizyonu sonrası 8 olarak yeniden düzenlenmiştir. İmar Planı revizyonunda, bir önceki imar planına kıyasla, 2045 yılı için bölge nüfusunda herhangi bir artış öngörülmemesine rağmen, kişi başına düşen imar alanı (0.63m²) yaklaşık iki katına kadar çıkarılmıştır. Planlanan 8 belediye hizmet alanından sadece 3 tanesinin kullanılıyor olması, bu hizmetlere olan ihtiyaç ve kullanım yoğunluğu ilişkisinin değerlendirilmesi adına önemli bir veridir (Tablo 1) (Grafik 1,2).

Tablo 1. 7181 sayılı Kanun öncesinde ve sonrasında onaylanan imar planı revizyonlarında BHA kullanım kararı

İlçe Adı	Revizyon Öncesi			Revizyon Sonrası			Kullanılan BHA Sayısı
	BHA Sayısı	Toplam Yüzölçümü m ²	Kişi Başı Alan (m ²)	BHA Sayısı	Toplam Yüzölçümü m ²	Kişi Başı Alan (m ²)	
Akşehir	38	917987.07	11.47	48	989350.21	12.37	10
Altınekin	6	35547.14	9.61	11	48084.80	13.00	4
Yunak	15	51627.87	3.44	20	72658.81	4.84	5
Güneysınır	15	56996.00	10.96	27	101693.00	19.55	4
Ilgın	5	28400.00	0.63	8	53590.00	1.20	3



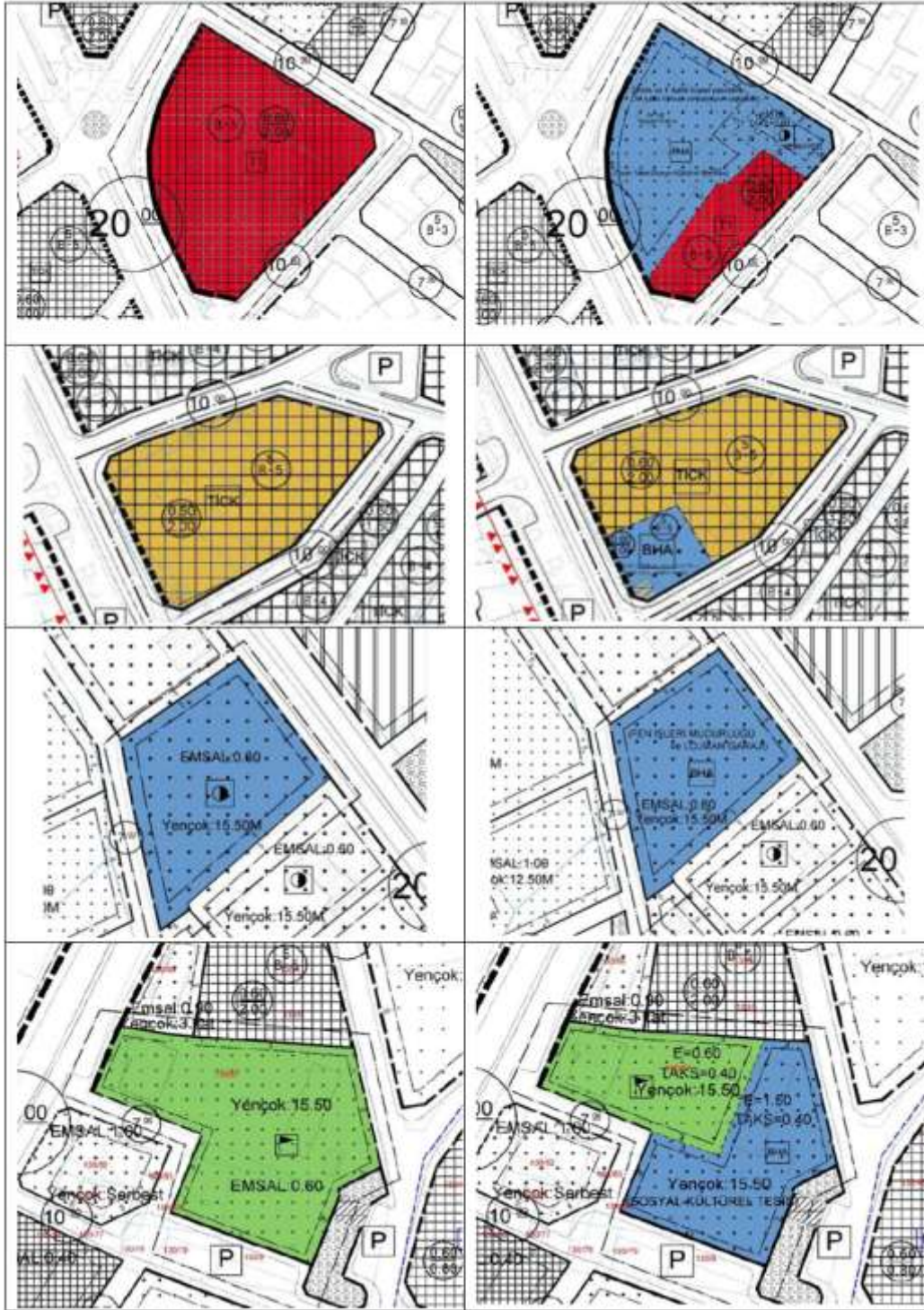
Grafik 1. Farklı ilçelerde fiiliyatta BHA olarak kullanılan alanlar ile 7181 sayılı Kanun öncesi ve sonrasında BHA plan kararlarının karşılaştırılması



Grafik 2. 7181 sayılı Kanun sonrasında onaylanan 1/1.000 ölçekli uip revizyonlarında BHA'ların kullanım durumu

Doğanhisar ilçesinde 2023 yılında yapılan imar planı revizyonu da bahsedilen sorunun somut bir örneği olarak gösterilebilir. Yerleşime ait eski imar planı verilerine ulaşılamamış olması nedeniyle sadece 2023 planı revizyonu üzerinden bir değerlendirme yapılmıştır. Bahse konu imar planı revizyonu her ne kadar revizyon olarak ifade edilse de, özünde henüz imar uygulaması tamamlanmamış alanlarda BHA sayısının artırılmasına yönelik bir idari işlem olduğu anlaşılmaktadır. 1/1000 ölçekli UİP revizyonuyla eski imar planında hem özel mülkiyete konu olan ticari ve konut

alanlarının, hem de kamusal hizmetler için ayrılmış olan spor ve resmi kurum alanlarının büyük bir kısmı veya tamamı herhangi bir gerekçe gösterilmeksizin belediye hizmet alanı olarak yeniden planlanmıştır. Farklı fonksiyonlardaki alanların, bilimsel veriler temel alınmadan, salt belediye mülkiyeti oluşturmak için BHA olarak tanımlanması, keyfi uygulamaların önünü açarak, yasal belirsizlikleri de artıracaktır (Grafik 3).



Grafik 3. Doğanhisar (Konya) UİP Revizyonunda BHA'lara Yönelik Değişiklikler (Kyn. plan açıklama raporu)

6. Sonuç

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi, arazi ve arsa düzenlemeleri konusunda temel esasları belirleyen bir hükümdür. Bu madde ve uygulama yönetmeliği onaylı imar planının uygulanabilmesi için özellikle parselasyon planlarının hazırlanması, düzenleme ortaklık payı, imar uygulaması süreci, mülkiyet kesintisi konularında önemli düzenlemeler içermektedir. Bu nedenle, hem kamu kurumları hem de vatandaşlar tarafından yakından takip edilen ve zaman zaman değişikliklere uğrayan, mülkiyetle ilişkili önemli bir mevzuat maddesidir. 2019 yılında yürürlüğe giren 7181 sayılı Kanun ile hem 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi hem de uygulama yönetmeliğinde önemli değişikliklere gidilmiştir.

İmar uygulamaları, teorik çerçevede imar planlarının onaylanmasını takip eden bir süreç olarak kabul edilse de, pratikte mimar, şehir plancısı ve harita mühendisi gibi disiplinler arası bir işbirliği gerektiren, kentin "planlama, mülkiyet ve mimarı" boyutlarını etkileyen kapsamlı bir değerlendirme sürecini ifade eder (Meşhur, 2008, s.21). Özellikle imar planlarında yasal kesinti oranından daha fazla belirlenen kamusal alanların yerel yönetimler tarafından kamulaştırma yükümlülüğü, imar uygulamalarını en başından itibaren planlama kararlarını belirleyici bir faktör haline getirmektedir.

Bu çalışmada 7181 sayılı Kanun'un imar uygulamalarına getirdiği yeniliklerin, belediye hizmet alanları (BHA) özelinde imar planları üzerindeki yansımaları ele alınmıştır. Özellikle, kanun değişikliği öncesi kamulaştırma yoluyla elde edilen kamu alanlarının, artık DOP kesintisi ile bedelsiz olarak finanse edilmesi durumu, BHA özelinde incelenmiş; sermayesi kısmen özelleştirilebilir olan bu kullanımların imar planı kararlarını nasıl şekillendirdiği soruları araştırılmıştır.

İmar planlarında BHA olarak belirlenen alanlar içerisinde yer alabilecek kullanımları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde detaylı bir şekilde sıralamıştır. Bu kullanımlar genellikle itfaiye, acil yardım, atık işleme ve zabıta birimleri gibi doğrudan vatandaşların hizmetine sunulan, kamu yararı taşıyan faaliyetlerdir. Ancak yönetmelikle belediye hizmet alanlarında yapılabilecek yapıların kapsamını "sosyal ve kültürel merkezler" gibi geniş bir ifadeyle de belirleyerek, imar planlarında "özel" lejantı gerektirmeden kurs, yurt, çocuk yuvası gibi çeşitli sosyal tesislerin inşa edilmesine olanak tanımaktadır. Bu hizmetler, yerel yönetimler tarafından doğrudan sunulabileceği gibi, özel sektöre ait olan şirketler aracılığıyla da sağlanabilmektedir.

7181 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesiyle birlikte, daha önce kamulaştırma yoluyla elde edilen BHA mülkiyetleri, kanun sonrası yerel yönetimler adına bedelsiz olarak kayıt edilmeye başlanması ve BHA'ların sermayesinin kısmen özelleştirilebilir olması yerel yönetimleri ihtiyaçlarından daha fazla belediye hizmet alanı belirlemeye teşvik etmektedir.

Yukarıda ifade edilen tespitin sınanması için yapılan araştırmalar, 7181 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesinden sonra onaylanan imar planı revizyonlarında BHA sayısında belirgin bir artış olduğunu göstermiştir. Bu artış, nüfus projeksiyonları ile tutarlılık göstermeyen bir şekilde gerçekleşmiş ve kişi başına düşen BHA yüzölçümünü önemli ölçüde yükseltmiştir. Ayrıca, planlanan bu alanların büyük bir kısmının günümüzde kullanılmamasına rağmen revizyon imar planlarında yeni hizmet alanları planlanması belediye hizmet alanlarının gereğinden fazla ayrıldığını ve bu kaynakların etkin bir şekilde değerlendirilemediğini ortaya koymaktadır. Başka bir ifade ile bu durum, yapılan planların BHA'lar bakımından gerçekçi ihtiyaç ve öngörülere dayanmadığı, dolayısıyla da kaynakların verimsiz kullanıldığı ya da vatandaşların mülkiyet haklarının gereğinden fazla kısıtlandığı anlamına gelecektir. Bununla beraber, DOP kesintisi ile bedelsiz olarak elde edilerek yerel yönetimler mülkiyetine tanımlanan taşınmazların daha sonra imar planı değişikliği veya revizyonu ile farklı kullanımlara tahsis edilip edilemeyeceği konusunda kısıtlayıcı önlemler de bulunmamaktadır.

Yerel yönetimlerin DOP kaynaklarıyla elde ettiği taşınmazların tapu sicillerinde, kullanım amacını sınırlayan herhangi bir şerh bulunmaması nedeniyle, bu taşınmazlar özel şirketlere tahsis edilebilmekte veya ileride farklı kullanımlara konu olması riski de bulunmaktadır. Bu durum, kamu mülkiyetinin korunması ve kamu hizmetlerinin sürekliliği açısından önemli bir sorun teşkil etmektedir. Bu bakımdan mülkiyeti DOP kesintisi ile elde edilen belediye hizmet alanlarının sermayesinin özelleştirilemeyeceği veya eş değer alan ayrılmadığı sürece farklı kullanımlara tahsis edilemeyeceği

konusunda kısıtlayıcı önlemler getirilmesi ifade edilen problemin çözümü için ana çerçeve oluşturacaktır.

Kaynakça

- Çay T., Kandemir, S., (2022). Türkiye'de imar uygulama mevzuatındaki gelişim süreci. *Geomatik*, 7(1), 26-40.
- Çepni, M. S. (2021). İmar yasası'nın 18. maddesindeki değişiklikler ve idare hukuku açısından olası sorunlar: Eşdeğer tahsis ve hisse çözümleme. *İzmir Barosu Dergisi*, (2021-1), 53-72.
- Çepni, M. S., & Doğuyıldız, C. (2022). Arazi ve arsa düzenlemeleri tüzesinde 2020 yılı değişikliklerine dair bazı değerlendirmeler. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 4(2), 54-61.
- Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası (HKMO). (2021). *Arazi ve arsa düzenlemeleri hakkında yönetmelik uygulamaları çalıştay sonuç raporu* (Rapor No.). Ankara: HKMO Yayınları.
- Koçak, H. (2019). İkinci DOP kesimi yetkisi var mı, yok mu? 7181 sayılı kanunla imar kanununda yapılan değişiklik – 3. *Tapu Kadastro Net*, <https://tapu-kadastro.net/index.php/makaleler/imar/792-7181-sayili-kanunla-imar-kanununda-yapilan-degisiklik-3> [Erişim tarihi: 25.08.2024].
- Meşhur, M. Ç. (2008). Arazi ve arsa düzenlemesi (18. madde uygulaması) sürecinin kentsel mekân oluşumu açısından irdelenmesi. *METU Journal of the Faculty of Architecture*, 25, 21-38. <https://www.researchgate.net/publication/26579354>
- Keleş, R. (1980). Kentsel dönüşüm. *Kentbilim Terimleri Sözlüğü* (Terim Sözlükleri Dizisi, No. 3). Ankara: Türk Dil Kurumu Yayınları.
- Türkiye Büyük Millet Meclisi. (1985, 9 Mayıs). 3194 sayılı İmar Kanunu. Resmi Gazete, 18749, 378.
- Türkiye Büyük Millet Meclisi. (2019, 7 Nisan). 7181 sayılı Kanun. Resmi Gazete. 30827.
- Yiğit, B. (2016). İmar hukukundan kaynaklanan mülkiyet hakkı sınırlandırmaları özelinde, Türk hukuk sistemi içinde mülkiyet hakkının sınırlandırılmasına ilişkin esaslar. *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, (7).

Extended English Summary

Research problem:

With the amendment of the Development Contribution Share (DCS) through Law No. 7181, a significant change has occurred in the financing of public service areas. Previously, public areas acquired through expropriation began to be financed through free DCS deductions after the amendment. With this study, the effects of this change on zoning plans, especially for municipal service areas, whose capital can be partially privatized, have been examined, and the aim is to discuss the balance between public interest and private interests.

Research questions:

How have the changes introduced by Law No. 7181 affected the planning of municipal service areas? How do municipal service areas acquired free of charge through DCS deductions influence local governments' planning decisions and resource allocation? What criteria are used in determining municipal service areas in zoning plans, and what measures can be taken to ensure the efficient use of these areas?

Literature review:

It is observed in the national literature that the changes brought by Law No. 7181 to Turkish property law have been examined both by surveying engineers through technical assessments and by lawyers through legal evaluations. In this regard, the workshop outcome report (2021) prepared by the Chamber of Surveying and Cadastre Engineers is one of the most comprehensive technical assessments. Koçak (2019), with his article titled "Is There a Second DCS Deduction Authority or Not?", and Çepni (2021) with his article titled "Changes in Article 18 of the Zoning Law and Potential Problems in Administrative Law: Equivalent Allocation and Share Analysis" are studies that evaluate the issue in legal terms. However, the effects of Law No. 7181 on zoning plans have not been

sufficiently discussed in the existing literature. So, this study uses the 1/1000 Zoning Plan revisions approved by local governments after the law came into force and the previously valid plans and explanatory reports as its primary source.

Methodology:

In this article, to understand the effects of Law No. 7181 on zoning plans regarding municipal service areas, the zoning plans of Akşehir, Altınekin, Yunak, Güneysınır, Ilgın, and Doğanhisar districts have been compared in terms of their pre- and post-law situations. The municipal service areas determined in the plans have been analyzed numerically and in terms of area, and the amount of municipal service area per capita has been calculated. Additionally, using 2024 satellite imagery, the current usage of areas designated as municipal service areas has been evaluated. The obtained data has been analyzed using statistical methods to reveal the effects of the law on zoning plans, specifically regarding municipal service areas.

The selection of Konya as the study area was significantly influenced by the enactment of Law No. 6360 on Metropolitan Municipalities in 2014. The subsequent expansion of the metropolitan municipality's boundaries facilitated the initiation of comprehensive 1/25.000 scale zoning plans for the entire province. These plans, approved in 2016, have served as the foundation for subsequent revisions or updates to the more detailed 1/1000 scale zoning plans.

Results and conclusions:

The Development Contribution Share (DCS), which is crucial for financing urban plans in Turkey, has undergone significant changes with the enactment of Law No. 7181. The increase in the development contribution share rate, the expansion of its scope, and the inclusion of municipal service areas (MSAs) within the DCS have marked a new era in land development. In particular, the partial privatization of the capital of MSAs has initiated a debate the balance between the public interest and private interests.

In this study, in order to determine the effects of the Law amendment on zoning plans in terms of municipal service area use decisions, revisions of zoning plans in the districts of Akşehir, Altınekin, Yunak, Güneysınır, Ilgın, and Doğanhisar were examined. The analysis results revealed a significant increase in the number of MSAs and the per capita MSA area in urban plans approved after the law amendment. However, this increase does not align with population projections and actual needs, contradicting the fact that many MSAs specified in existing urban plans are not being used.

The allocation of more land than necessary as MSAs in zoning plans can negatively impact both the efficiency and quality of public services and lead to new disputes over the property rights of citizens. This situation raises concerns about the inefficient use of public resources and a lack of transparency in planning processes.

In summary, the amendment introduced with Law No. 7181 have caused significant structural changes in the planning and management of MSAs. While the expansion of the DCS application offers municipalities more opportunities to determine MSAs, it also carries the risk of private interests taking precedence over the public interest in planning decisions. This situation indicates the need for new regulations to ensure that urban plans are prepared in a more realistic and needs-based manner.