BELEDİYELERDE İMAR KAYNAKLI GELİRLERİN ARTIRILMASI VE TAŞINMAZ YÖNETİMİ

Dr. Erkan Karaarslan – Cengiz Doğanay

Dataminners Yayınları

2026

YAYIN KÜNYESİ

Yazarlar: Dr. Erkan Karaarslan – Cengiz Doğanay

Kitap ölçüsü: 15,5 × 23,5 cm

Yayıncı: Dataminners Yayınları

ISbn: 978-625-91166-5-5

ÖNSÖZ

Belediyelerin gelir kapasitesi, yalnızca yeni bir gelir kalemi bulmalarına bağlı değildir. Mevcut yetkilerin doğru kullanılması, taşınmazların eksiksiz tanınması, kayıtların birbiriyle karşılaştırılması ve doğan alacağın tahsilata kadar izlenmesi de aynı derecede önemlidir. İmar ve taşınmaz yönetimi bu alanların kesiştiği yerdir. Bir parselin mülkiyet yapısı, plan kararı, kullanım durumu ve hukuki niteliği doğru belirlenmeden sağlıklı bir mali sonuç üretilemez.

Bu kitabı, belediyelerde gelirlerin artırılması ile kamu varlıklarının korunmasını birlikte ele almak amacıyla hazırladık. Gelir geliştirmeyi, hukuki dayanağı bulunmayan bir tahakkuk artışı olarak görmüyoruz. Amaç; kanundan doğan gelirlerin eksiksiz izlenmesi, kamu hizmetine ayrılan kaynakların verimli kullanılması ve belediyenin gelecekte karşılaşacağı mali yüklerin zamanında görülmesidir. Vatandaşın hakkı ile belediyenin alacağı, doğru kurulmuş bir işlem dosyasında birlikte korunur.

Taşınmaz yönetiminde birbirine benzeyen işlemlerin sonuçları farklıdır. Satış, kiralama, ecrimisil, bağış, imar hakkı transferi ve hasılat paylaşımı aynı kararın değişik adları değildir. Her yöntemin yetkisi, hazırlık belgeleri, değerleme ölçüsü ve tahsilat düzeni ayrıdır. Bu nedenle kitabın konularını, işlemin hukuki dayanağından başlayıp teknik inceleme, hesaplama, karar, tahsilat ve kontrole uzanan bir bütünlük içinde kurduk.

Belediyenin elindeki veri, kendiliğinden doğru sonuca dönüşmez. Tapudaki pay ile fiilen kullanılan alanın, toplam inşaat alanı ile satılabilir alanın, ilan fiyatı ile gerçekleşmiş satışın ayrılması gerekir. Aynı şekilde tespit edilen potansiyel, kesinleşen alacak ve bankaya giren para farklı göstergelerdir. Kitap boyunca bu ayrımları görünür tutmaya, hesabın hangi belge ve varsayıma dayandığını açıklamaya özen gösterdik. Bu çerçeve, karar organları ile mali, teknik ve hukuki birimlerin aynı dosya üzerinden çalışmasını destekler.

Hasılat paylaşımı modeli bu yaklaşımın önemli bir örneğidir. Belediyenin arsası ile yüklenicinin yapım, finansman ve satış organizasyonu aynı projede buluşur. Ancak yüksek bir paylaşım oranı tek başına belediyenin hakkını korumaz. Arsa değerinin, asgari idare gelirinin, satılabilir alanın, satış hesabının, teminatların ve tapu devrinin birlikte tasarlanması gerekir. Bu nedenle belediye mülklerinin hasılat paylaşımıyla değerlendirilmesine ayrı bir bölüm ayırdık.

Çalışmada yer alan uygulama deneyimlerini, belirli bir dosyanın kişisel veya kurumsal ayrıntılarını çoğaltmak yerine genel yöntemi açıklamak için kullandık. Parsel kimliğinin doğrulanması, bağımsız emsallerin karşılaştırılması, teknik maliyetin ayrıştırılması ve tahsilatın belgelenmesi gibi ilkeler farklı belediyelerde de uygulanabilecek ortak bir çerçeve sunar. Her taşınmazın kendi hukuki ve teknik koşulları içinde değerlendirilmesi ise vazgeçilmezdir.

Kitap baştan sona okunabileceği gibi, doğrudan ihtiyaç duyulan işlem üzerinden de kullanılabilir. Bölüm içindekileri ilgili konuya ulaşmayı; tablo ve şekil dizinleri ise karşılaştırma ve kontrol araçlarını bulmayı kolaylaştırır. Örneklerde kullanılan sayılar, belirtilen varsayımlar içinde hesabın nasıl kurulduğunu göstermek içindir. Bir örneğin sonucu, incelenen taşınmazın değeri veya belediyenin kesin gelir beklentisi yerine geçmez.

Belediyelerin güçlü mali yapıya kavuşması, kamu varlıklarının kısa vadeli ihtiyaçlar için gelişigüzel elden çıkarılmasıyla sağlanamaz. Hizmet ihtiyacı, gelecek dönemlerin yükü ve elde edilecek net mali fayda birlikte değerlendirilmelidir. Bu kitabın, imar gelirleri ile taşınmaz yönetiminde daha sağlam kararlar alınmasına, gerekçesi açık hesaplar kurulmasına ve kamu yararını koruyan uygulamaların geliştirilmesine katkı sunmasını diliyoruz.

Dr. Erkan Karaarslan
Cengiz Doğanay

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ 3
GİRİŞ 17
G.1. Belediyelerde gelir artırmanın hukuki, mali ve kurumsal gerekliliği . 19
G.2. Belediyelerde mali kapasite kavramı ve görünmeyen gelir kayıpları 19
G.3. Gelir artırma yaklaşımının hukuki sınırları 20
G.4. Gelir adaleti, eşit işlem ve mükellef hakları 22
G.5. Veri madenciliği ve çapraz kontrolün gelir yönetimindeki rolü 22
G.6. Uygulama deneyimleri: veri ile tahakkuk arasında ölçülebilir bağ kurulması 24
G.7. İmar yönetimi neden ayrı bir gelir artırma alanıdır? 24
G.8. Projenin on bir çalışma alanı ve mali niteliklerine göre tasnifi 25
G.9. Her bölümde izlenecek altı aşamalı analiz standardı 26
G.10. Kurumsal kapasite, iç kontrol ve görevler arası koordinasyon 26
G.11. Gelir potansiyeli ile fiilî tahsilatı ayıran ölçüm sistemi 28
G.12. Kaynakların kullanımı ve çalışmanın sınırları 28
G.13. Kitabın temel hedefi 29
G.13.1. Gelir potansiyelinden uygulanabilir projeye geçiş 30
1. BÖLÜM BELEDİYE GELİRLERİNİN HUKUKİ VE EKONOMİK TEMELLERİ 31
1.1. Yerel mali özerklik ile kanunilik arasındaki ilişki 33
1.2. Belediyenin gelirlerinin mevzuattaki temel sınıflandırması 34
1.3. Öz gelir, merkezi idare payı ve tek seferlik kaynak arasındaki ayrım. 35
1.4. Vergi, harç, ücret ve tazminat kavramlarını ayırma zorunluluğu 36
1.5. İmar yetkisi ile gelir elde etme yetkisi arasındaki sınır 37
1.6. Taşınmaz mülkiyeti, tasarruf yetkisi ve değerleme 38
1.7. Gelir yönetiminin beş aşaması: tespit, değerlendirme, tahakkuk, tahsil ve kontrol 39
1.8. Veri madenciliği ve çapraz kayıt kontrolü 41
1.9. Tahakkuk artışı ile tahsilat başarısının ayrı ölçülmesi 42
1.10. Belediye birimleri arasında görev ve sorumluluk paylaşımı 42
1.11. Kamu yararı, mali adalet ve vatandaş hakları 45

1.12. On bir proje için ortak değerlendirme modeli 46
1.13. Bölümün değerlendirmesi..... 47
1.14. Taşınmaz portföyünün hizmet ve finansman açısından değerlendirilmesi 47
1.14.1. Satış kararından önce kullanım seçenekleri 47
1.14.2. Kamu hizmetinde fırsat maliyeti..... 48
1.15. Değer türleri ve hesaplarda karşılaştırılabilirlik 48
1.15.1. Vergi değeri ile piyasa değerinin ayrılması..... 48
1.15.2. Tarih ve para biriminin ortaklaştırılması..... 49
1.16. Mali etkinin bütünleşik hesabı 49
1.16.1. Aynı etkiyi iki projede saymama..... 49
1.16.2. Gerçekleşen nakit ve önlenen maliyet 50
1.16.3. Taşınmazın kamu hizmeti ve finansman yönünden sınıflandırılması..... 51
2. BÖLÜM VERİ MADENCİLİĞİ, MEVZUAT ANALİZİ VE BELEDİYE GELİR KAYIPLARININ TESPİTİ..... 53
2.1. Veri madenciliğinin belediye gelir yönetimindeki işlevi..... 55
2.2. Kaynak sistemlerin belirlenmesi ve veri envanteri 56
2.3. Ortak tanımlayıcılar ve veri temizliği..... 57
2.4. Çapraz kontrolün hukuki teste dönüşmesi 58
2.5. X Belediyesi uygulaması: belgedeki bulguların değerlendirilmesi 58
2.6. On kontrol testinin yöntemsel anlamı 59
2.7. İmar ve taşınmaz gelirlerinde dört ana veri senaryosu..... 60
2.8. Denetim evreni, örnekleme ve saha incelemesi 61
2.9. Mali etki hesabı ve sonuçların sınıflandırılması 61
2.10. Kişisel verilerin korunması ve bilişim güvenliği 63
2.11. Belediye içinde proje ekibinin kurulması 64
2.12. On bir proje için ortak analiz ve raporlama şablonu 65
2.13. Bölümün değerlendirmesi..... 65
2.14. Kaynak belgelerdeki hata örüntülerinin işlem kurallarına dönüştürülmesi 66
2.14.1. Değişen parseller ve tarihsel kayıt..... 66
2.14.2. Alan ve pay hataları 67

2.14.3. Sınıf ve kullanım farklılıkları 67
2.15. Dosya örneklemesi ve yanlış bulgu maliyeti 68
2.15.1. Risk örneklemi ile istatistiksel tahmin 68
2.15.2. Yanlış olumlu ve yanlış olumsuz sonuç 68
2.16. Veri erişimi ve sözleşmeli hizmette sınırlar 69
2.16.1. Kişisel veri kategorileri 69
2.16.2. Asgari veri ve işlem kayıtları 69
2.17. Belediye sınırı ve özel yetki alanlarının haritalanması 70
3. BÖLÜM BELEDİYELERDE GELİR ARTIRMA PROJELERİNİN ORGANİZASYONU VE UYGULAMA MODELİ 71
3.1. Programın amacı, kapsamı ve sınırları 73
3.2. Yönetim modeli ve karar organlarının konumu 74
3.3. Başlangıç kararı ve proje kapsam belgesi 75
3.4. Envanter ve veri akışının kurulması 76
3.5. Ön tarama, risk puanlaması ve inceleme sırası 76
3.6. Teknik ve hukuki doğrulama dosyası 77
3.7. Tahakkuk, tebliğ, tahsil ve dava yönetimi 78
3.8. Onbir gelir ve varlık projesi ile bir mali risk projesi 78
3.9. Örnek uygulama takvimi: ilk doksan gün 80
3.10. Performans raporlaması ve hesaplama disiplini 81
3.11. Sözleşmeli teknik destek ve belediyenin asli yetkisi 81
3.12. İç kontrolün kurumsallaştırılması 82
3.13. On bir projeye geçiş için hazırlık ve değerlendirme 82
3.14. Başlangıç çizgisi ve etki ölçümünde dönem disiplini 83
3.15. İç kontrol kusurlarının sınıflandırılması 84
3.16. Teknik destek sözleşmesinde ölçülebilir teslim 85
3.17. Portföy önceliklendirme ve uygulanabilirlik 86
3.17.1. Araştırma muhataplarının doğru belirlenmesi 87
H. İMAR ALANLARININ YÖNETİMİ 89
H.1. OTOPARK FONU GELİRLERİNİN ELDE EDİLMESİ VE KULLANILMASI 93
H.1.1. Hukuki dayanak ve belediyenin yetkisi 95
H.1.1.1. Bedel ile otopark işletme gelirinin ayrılması 95

H.1.1.2. Büyükşehirlerde görev ve hesap ilişkisi..... 95
H.1.1.3. Ruhsat tarihinin belirleyici olması..... 96
H.1.1.4. Yönetmelik sürümünün ruhsat dosyasına bağlanması..... 96
H.1.2. Mevcut uygulamalardaki gelir veya mali kaybın nedenleri..... 97
H.1.2.1. İhtiyaç miktarında hata..... 97
H.1.2.2. Birim bedelde hata..... 98
H.1.3. Hukuka uygun gelir artırma veya mali risk azaltma yöntemleri..... 98
H.1.3.1. Birim bedel ve toplam bedel hesabı..... 98
H.1.3.2. Taksit hesabının ayrı kurulması..... 99
H.1.3.3. Bedel hesabında yetki ve kullanım kısıtının denetim kararlarıyla kontrolü..... 99
H.1.3.4. Özel hesabın korunması..... 100
H.1.3.5. Karma kullanımda miktar hesabı..... 101
H.1.4. Belediye kayıtlarından ve diğer kurumlardan temin edilecek veriler..... 101
H.1.4.1. Ruhsat ve ödeme kayıtlarının eşleştirilmesi..... 101
H.1.4.2. Banka ve yatırım verileri..... 102
H.1.5. Yapılacak idari ve teknik işlemler..... 102
H.1.5.1. Dosya incelemesinin sırası..... 102
H.1.5.2. Otopark kontrol listesi..... 103
H.1.6. Tahmini gelir potansiyeli ve uygulama önceliği..... 104
H.1.6.1. Tahsilat ile yatırım açığının birlikte gösterilmesi..... 104
H.1.6.2. Dosya, hesap ve yatırım arasında izlenebilirlik..... 104
H.1.6.3. değişikliğinin tarama kurallarına etkisi..... 108
H.1.6.4. Otopark hesabında alan tanımlarının korunması..... 109
H.2. ECRİMİSİL GELİRLERİNİN ALINMASI VE KURUMSALLAŞTIRILMASI..... 111
H.2.1. Hukuki dayanak ve belediyenin yetkisi..... 113
H.2.1.1. Ecrimisilin hukuki niteliği..... 113
H.2.1.2. İdari ecrimisil ile özel hukuk talebinin ayrılması..... 113
H.2.1.3. Kiracılık sıfatının yargı kararıyla tespiti..... 113
H.2.2. Mevcut uygulamalardaki gelir veya mali kaybın nedenleri..... 114
H.2.2.1. Süre ve alanın delillendirilmemesi..... 114

H.2.2.2. Kira yerine sürekli ecrimisil kullanılması 115
H.2.2.3. Kullanım dışı alanın ölçülmemesi 115
H.2.3. Hukuka uygun gelir artırma veya mali risk azaltma yöntemleri ... 115
H.2.3.1. Dönemsel ecrimisil hesabı 115
H.2.3.2. İndirimlerin hukuki temeli 116
H.2.3.3. İndirim hesabı ve kararların işlem türüne göre okunması 117
H.2.3.4. Değerleme ve emsal seçimi 118
H.2.3.5. Bedel yetersizliğine ilişkin karşılaştırmalı karar 118
H.2.4. Belediye kayıtlarından ve diğer kurumlardan temin edilecek veriler 119
H.2.4.1. Taşınmaz kullanıcı dönem üçlüsü 119
H.2.4.2. Muhatap ve tebligat 119
H.2.5. Yapılacak idari ve teknik işlemler 120
H.2.5.1. İki paralel işlem zinciri 120
H.2.5.2. Sorumluluğun işlem aşamasına göre belirlenmesi 120
H.2.5.3. Ecrimisil kontrol listesi 121
H.2.6. Tahmini gelir potansiyeli ve uygulama önceliği 121
H.2.6.1. Brüt ve net tahsilat ayrımı 121
H.2.6.2. Kullanım kaydı ile tahsilat kaydının ayrılması 122
H.3. HİSSELİ ARSALARIN DOĞRUDAN SATIŞI 123
H.3.1. Hukuki dayanak ve belediyenin yetkisi 125
H.3.1.1. Özel satış yetkisinin sınırı 125
H.3.1.2. Satış yetkisi ile değerleme yetkisi 126
H.3.2. Mevcut uygulamalardaki gelir veya mali kaybın nedenleri 126
H.3.2.1. Tapu satırının gerçek varlık sayılması 126
H.3.2.2. Değerin yanlış ölçülmesi 127
H.3.3. Hukuka uygun gelir artırma veya mali risk azaltma yöntemleri ... 127
H.3.3.1. Hisse alanı ve pay değeri 127
H.3.3.2. X Belediyesi kaynak örneğinin yorumu 128
H.3.3.3. Satış dışı seçeneklerin değerlendirilmesi 128
H.3.4. Belediye kayıtlarından ve diğer kurumlardan temin edilecek veriler 128
H.3.4.1. Satış dosyası veri seti 128

H.3.5. Yapılacak idari ve teknik işlemler 129
H.3.5.1. Portföy filtresi 129
H.3.5.2. Hisseli satış kontrol listesi 129
H.3.5.3. Belediye payının özel satışa uygunluk dosyası 130
H.3.6. Tahmini gelir potansiyeli ve uygulama önceliği 131
H.3.6.1. Tek seferlik nakit ile düzenli gelir 131
H.3.6.2. Parsel bazında satış uygunluk dosyası 131
H.4. TEVHİT VE İFRAZ ÇALIŞMALARI 133
H.4.1. Hukuki dayanak ve belediyenin yetkisi 135
H.4.1.1. Parsel oluşturma işleminin amacı 135
H.4.1.2. Teknik onay ve tescil 136
H.4.2. Mevcut uygulamalardaki gelir veya mali kaybın nedenleri 137
H.4.2.1. Geometri ve hak sahipliği hataları 137
H.4.2.2. Harç ve kayıt kayıpları 137
H.4.3. Hukuka uygun gelir artırma veya mali risk azaltma yöntemleri 137
H.4.3.1. Varlık değerinin ölçülmesi 137
H.4.3.2. Eski ve yeni parsellerin bağlanması 138
H.4.4. Belediye kayıtlarından ve diğer kurumlardan temin edilecek veriler 138
H.4.4.1. Teknik ve mali veri seti 138
H.4.5. Yapılacak idari ve teknik işlemler 139
H.4.5.1. Uygulama ve kayıt güncellemesi 139
H.4.5.2. Tevhit ifraz kontrol listesi 139
H.4.5.3. Geometri ve tapu sonucunun kapanış kontrolü 139
H.4.6. Tahmini gelir potansiyeli ve uygulama önceliği 140
H.4.6.1. Birden fazla sonucun ayrı raporlanması 140
H.4.6.2. İşlem öncesi ve sonrası kimlik zinciri 140
H.5. İMAR HAKKI TRANSFERİ PROJESİ 141
H.5.1. Hukuki dayanak ve belediyenin yetkisi 143
H.5.1.1. Transfer kavramının güncel hukuki karşılığı 143
H.5.1.2. Kanuni aktarım ile genel bir hak piyasası arasındaki sınır 145
H.5.1.3. Verici ve alıcı parsel için kanuni koşul dosyasının kurulması 146
H.5.1.4. Değer eşdeğerliği 147

H.5.2. Mevcut uygulamalardaki gelir veya mali kaybın nedenleri 147
H.5.2.1. Kısıtlılığın ve aktarılabilir hakkın karıştırılması 147
H.5.2.2. Değerleme tarihleri arasında uyumsuzluk 148
H.5.3. Hukuka uygun gelir artırma veya mali risk azaltma yöntemleri ... 148
H.5.3.1. Analitik aktarım örneği 148
H.5.3.2. Alternatiflerin karşılaştırılması 148
H.5.3.3. Aktarım alternatiflerinin ekonomik karşılaştırması 149
H.5.4. Belediye kayıtlarından ve diğer kurumlardan temin edilecek veriler 149
H.5.4.1. Verici alıcı parsel bağlantısı 149
H.5.5. Yapılacak idari ve teknik işlemler 150
H.5.5.1. Kanuni şarttan tescile 150
H.5.5.2. Aktarım kontrol listesi 150
H.5.6. Tahmini gelir potansiyeli ve uygulama önceliği 151
H.5.6.1. Nakit tasarrufu ile ekonomik maliyet 151
H.5.6.2. Hak miktarı ile proje hasılatının ayrı tutulması 151
H.6. ARSA BAĞIŞLATMA ÇALIŞMALARI 153
H.6.1. Hukuki dayanak ve belediyenin yetkisi 155
H.6.1.1. Bağışın kabulü ve gönüllülük 155
H.6.1.2. Bağış bedelsiz terk ve düzenleme ortaklık payı 156
H.6.2. Mevcut uygulamalardaki gelir veya mali kaybın nedenleri 156
H.6.2.1. Şartların ve gelecekteki maliyetin görülmemesi 156
H.6.2.2. Ruhsat ile bağışın aynı süreçte pazarlık konusu yapılması 157
H.6.3. Hukuka uygun gelir artırma veya mali risk azaltma yöntemleri ... 157
H.6.3.1. İhtiyaç temelli kabul 157
H.6.3.2. Şartın izlenmesi 157
H.6.4. Belediye kayıtlarından ve diğer kurumlardan temin edilecek veriler 158
H.6.4.1. Bağış dosyası 158
H.6.5. Yapılacak idari ve teknik işlemler 158
H.6.5.1. Kabulden hizmete 158
H.6.5.2. Bağış kontrol listesi 159
H.6.5.3. Şartlı bağışta yükümlülüğün izlenmesi 159

H.6.6. Tahmini gelir potansiyeli ve uygulama önceliği 160
H.6.6.1. Kazanılan varlık ve kaçınılan edinim gideri 160
H.6.6.2. Bağışın net mali değerini karşılaştırma 160
H.6.6.3. Önceliklendirme ve karar dosyasının asgari içeriği 161
H.6.6.4. Bağışın tamamlayıcı mali yüklerinin hesaplanması 162
H.7. DEĞER ARTIŞ KAZANÇLARI YÖNETİM PROJESİ 163
H.7.1. Hukuki dayanak ve belediyenin yetkisi 165
H.7.1.1. Değer artış kazancı ile değer artış payı 165
H.7.1.2. Plan kararının bedelden bağımsız olması 168
H.7.1.3. Kapsam ve zaman incelemesi 168
H.7.1.4. Geçiş kuralı ve değer artış payı dosyasının ayrı tarihlerle kurulması 168
H.7.1.5. Yeni düzenlemede kapsam ve değerleme zincirinin somutlaştırılması 170
H.7.2. Mevcut uygulamalardaki gelir veya mali kaybın nedenleri 171
H.7.2.1. Piyasa artışını plan artışı saymak 171
H.7.2.2. Brüt payı belediyenin net geliri saymak 171
H.7.3. Hukuka uygun gelir artırma veya mali risk azaltma yöntemleri 172
H.7.3.1. Değer farkı ve pay hesabı 172
H.7.3.2. Değerleme denetimi 172
H.7.3.3. Tahsil ve dağıtım hesabı 173
H.7.3.4. Dağıtım oranlarının ve geçiş hükümlerinin kayıt altına alınması 173
H.7.4. Belediye kayıtlarından ve diğer kurumlardan temin edilecek veriler 174
H.7.4.1. Plan değişikliği dosyasının mali eki 174
H.7.4.2. Plan değerlemesinde aynı gün aynı varsayım 174
H.7.5. Yapılacak idari ve teknik işlemler 175
H.7.5.1. Plan ve alacak iş akışlarının bağlantısı 175
H.7.5.2. Değer artış payı kontrol listesi 175
H.7.6. Tahmini gelir potansiyeli ve uygulama önceliği 176
H.7.6.1. Duyarlılık hesabı 176
H.7.6.2. Varsayımsal değer artış payı ve dağıtım hesabı 176

H.7.6.3. Plan değişikliği geliri ile proje gelirinin ayrılması 178
H.8. İMAR VE YAPI RUHSATLANDIRMA GELİRLERİ..... 179
H.8.1. Hukuki dayanak ve belediyenin yetkisi..... 181
H.8.1.1. Harç ücret ve ceza ayrımı..... 181
H.8.1.2. Özel alanlarda ruhsat yetkisi..... 182
H.8.2. Mevcut uygulamalardaki gelir veya mali kaybın nedenleri..... 182
H.8.2.1. Alan ve kullanım bilgilerindeki farklar..... 182
H.8.2.2. İstisna ve tarife yılının yanlış seçilmesi 182
H.8.3. Hukuka uygun gelir artırma veya mali risk azaltma yöntemleri... 183
H.8.3.1. İşlem gelir matrisi..... 183
H.8.3.2. Fazla tahsilatın düzeltilmesi..... 183
H.8.3.3. Önleyici yazılım kontrolü..... 183
H.8.3.4. Zorunlu ruhsat işlemi ile isteğe bağlı hizmet bedelinin ayrılması 184
H.8.4. Belediye kayıtlarından ve diğer kurumlardan temin edilecek veriler..... 190
H.8.4.1. Ruhsat dosyasının veri sözlüğü 190
H.8.5. Yapılacak idari ve teknik işlemler 191
H.8.5.1. Dosya taraması ve düzeltme..... 191
H.8.5.2. Ruhsat gelirleri kontrol listesi 191
H.8.5.3. Ruhsat dosyasında ücret adlarının eşleştirilmesi..... 191
H.8.6. Tahmini gelir potansiyeli ve uygulama önceliği..... 192
H.8.6.1. Dosya bazlı net etki..... 192
H.8.6.2. Teknik proje ile ruhsat kaydının birlikte kontrolü..... 192
H.9. REVİZYON İMAR PLANI ÇALIŞMALARI..... 193
H.9.1. Hukuki dayanak ve belediyenin yetkisi..... 195
H.9.1.1. Plan revizyonunun kamu yararı 195
H.9.1.2. Plan kararı ile mülkiyet edinimi..... 195
H.9.2. Mevcut uygulamalardaki gelir veya mali kaybın nedenleri..... 195
H.9.2.1. Plan ile fiili kentin ayrışması..... 195
H.9.2.2. Mülkiyet kaynağının gözden kaçması 196
H.9.3. Hukuka uygun gelir artırma veya mali risk azaltma yöntemleri... 196
H.9.3.1. Bütüncül mali etki modeli..... 196

H.9.3.2. Güneş enerjisi plan örneği 197
H.9.4. Belediye kayıtlarından ve diğer kurumlardan temin edilecek veriler 197
H.9.4.1. Plan envanteri 197
H.9.5. Yapılacak idari ve teknik işlemler 198
H.9.5.1. Alternatif üretme ve karar 198
H.9.5.2. Revizyon kontrol listesi 198
H.9.5.3. Belediye mülkü ile planlama kararının ayrılması 198
H.9.6. Tahmini gelir potansiyeli ve uygulama önceliği 199
H.9.6.1. Plan ekonomisinin raporlanması 199
H.9.6.2. Masterplan ile ihale kapsamının ayrılması 199
H.10. KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA YÖNETİM PROJESİ 201
H.10.1. Hukuki dayanak ve belediyenin yetkisi 203
H.10.1.1. Mülkiyet hakkı ve hukuka uygun edinim 203
H.10.1.2. Tarihsel rejimlerin ayrılması 204
H.10.1.3. sayılı Kanunla getirilen tarihsel dosya kuralı 204
H.10.1.4. İcra aşamasında teminat kuralının değişmesi 206
H.10.2. Mevcut uygulamalardaki gelir veya mali kaybın nedenleri 208
H.10.2.1. Sorumlu idarenin ve alanın yanlış belirlenmesi 208
H.10.2.2. Emsal ve değerleme hataları 208
H.10.3. Hukuka uygun gelir artırma veya mali risk azaltma yöntemleri 209
H.10.3.1. Dosya değerinin bileşenleri 209
H.10.3.2. X Belediyesi bilirkişi örneği 209
H.10.3.3. Uzlaşma ve önleme 210
H.10.3.4. Bilirkişi raporunda alan toplamının yeniden üretimi 210
H.10.3.5. X Belediyesi örneğinde alan oranının denetimi 211
H.10.4. Belediye kayıtlarından ve diğer kurumlardan temin edilecek veriler 211
H.10.4.1. Dava taşınmaz bütçe bağlantısı 211
H.10.5. Yapılacak idari ve teknik işlemler 212
H.10.5.1. Ortak dosya incelemesi 212
H.10.5.2. Kamulaştırmasız el atma kontrol listesi 212
H.10.6. Tahmini gelir potansiyeli ve uygulama önceliği 213

H.10.6.1. Tasarrufun karşılaştırma zemini..... 213
H.10.6.2. Dava ve proje portföyünün birlikte izlenmesi..... 213
H.11. BELEDİYE MÜLKLERİNİN HASILAT PAYLAŞIMI MODELİYLE DEĞERLENDİRİLMESİ..... 215
H.11.1. Modelin konusu ve diğer değerlendirme yöntemlerinden farkı 217
H.11.2. Hukuki nitelendirme ve belediye organlarının görevleri..... 217
H.11.3. Taşınmazın projeye hazırlanması ve kapsamın kesinleştirilmesi 219
H.11.4. Muhammen bedel ve piyasa araştırmasının kurulması..... 220
H.11.5. Satılabilir alan maliyet ve hasılat hesabı..... 221
H.11.6. Asgari idare geliri ve paylaşım oranı..... 222
H.11.7. Satış organizasyonu ön satış ve alıcıların korunması..... 222
H.11.8. İhale teminatı ile proje güvencelerinin ayrılması 223
H.11.9. Sözleşmede ödeme süre ve devir düzeni 225
H.11.10. Aylık mutabakat tahsilat ve muhasebe kontrolü..... 225
H.11.11. Duyarlılık analizi ve tekliflerin karşılaştırılması..... 226
H.11.12. Uygulama akışı ve proje kapanışı 227
KAYNAKÇA 229

TABLO DİZİNİ

Tablo 1 — Belediye gelirlerinin imar ve taşınmaz yönetimiyle ilişkisi 35
Tablo 2 — Gelir tespitinden tahsilata performans göstergeleri 42
Tablo 3 — Çapraz kontrol için veri kaynakları ve eşleştirme alanları 56
Tablo 4 — Emlak vergisi kontrollerinin imar gelirlerine uyarlanması 60
Tablo 5 — Gelir artırma projelerinde görev ve sorumluluk dağılımı 75
Tablo 6 — İmar ve taşınmaz projelerinin gelir ve risk sınıflandırması 79
Tablo 7 — İlk doksan gün için uygulama takvim 80
Tablo 8 — Otopark bedeli tahakkuk dosyasının kontrol listesi 103
Tablo 9 — Ecrimisil dosyasında hukuki ve mali kontroller 121
Tablo 10 — Hisseli arsa satışında karar ve değerleme ölçütleri 129
Tablo 11 — Tevhit ve ifraz dosyasının kontrol adımları 139
Tablo 12 — İmar hakkı transferinde hak ve mali etki kontrolleri 150
Tablo 13 — Arsa bağışının kabulü ve maliyet değerlendirmesi 159
Tablo 14 — Değer artış payı dosyasında hesap ve tahsilat kontrolleri 175
Tablo 15 — Ruhsat gelirlerinde tahakkuk ve tahsilat kontrolü 191
Tablo 16 — İmar planı revizyonunun mali etkilerinin incelenmesi 198
Tablo 17 — Kamulaştırmasız el atma dosyasında mali risk kontrolü 212
Tablo 18 — Taşınmazı değerlendirme modellerinin karşılaştırılması 217
Tablo 19 — Hasılat paylaşımında taşınmaz ve alan teyit cetveli 220
Tablo 20 — Hasılat paylaşımında teminat ve risk eşleştirmesi 224
Tablo 21 — Hasılat paylaşımında varsayımsal satış senaryoları 227

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1 — Gelir yönetiminde işlem ve denetim akışı 40
Şekil 2 — Bulgunun mali sonuca dönüştürülmesi süreci 63
Şekil 3 — Otopark bedelinin hesap ve raporlama akışı 107
Şekil 4 — Hasılat paylaşımı projesinin uygulama akışı 228