

AKÜ FEMÜBİD 22 (2022) 055501 (1061-1074)

AKU J. Sci. Eng. 22 (2022) 055501 (1061-1074)

DOI: 10.35414/akufemubid.1114098

Araştırma Makalesi / Research Article

Parselasyon Planına Göre İmar Parseli Üretimi İçin Yeni Bir Uygulama Stratejisi Geliştirme

Hakan AKÇIN^{1*}, Sercan AKSOY²,¹Zonguldak Bülent Ecevit Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Geomatik Mühendisliği Bölümü, Zonguldak .²TKGM Erzurum Kadastro Müdürlüğü, Erzurum.Sorumlu Yazar *¹e-posta: akcinh@beun.edu.trORCID ID: <http://orcid.org/0000-0002-8245-0018>²e-posta: sercanaksoytkgm@gmail.com ORCID ID: <http://orcid.org/0000-0001-6963-769X>

Geliş Tarihi: 09.05.2022

Kabul Tarihi: 14.10.2022

Öz

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri (AAD), planlı şehircilik ilkeleri kapsamında uygulaması yerel yönetimlerce zorunlu olan uygulamalar kapsamındadır. Bu uygulamayla birçok parselin, parsel maliklerinden izin alınmaksızın İmar Kanununun 18. Maddesi ve uygulama yönetmeliği ile Planlı Alanlar Yönetmeliği hükümlerine ve uygulama imar planına göre parselasyonu yapılarak yapılaşmaya uygun hale getirilmektedir. Günümüz meri mevzuatı kapsamında parselasyon planına göre müstakil yapı yapılmasına müsait tapuya tescilli imar parseli üretimine ilişkin uygulamalar alan esaslı ve kısmen değer esaslı olarak yapılmakta olup her parselde eşit oranda değer artışı olduğu kabul edilmektedir. Ancak; bu durum her zaman her uygulamada sağlanamamaktadır ve bazı parsellerde diğer parsellere göre daha farklı değer artışları yaşandığı için hukuk dilinde haksız zenginleşmeye yol açmaktadır. İmar uygulamaları çalışmalarında alan esaslı çalışma yerine taşınmazın kadastro ve imar parsel değerlerine göre derece dönüşüm esaslı uygulama stratejisi geliştirilmiş, haksız zenginleşmeyi önleyebilecek daha adil bir model oluşturulmuştur. Çalışmada; Erzurum Büyükşehir Belediyesince kesinleştirilip tapu müdürlüğüne tescil edilen gerçek bir imar uygulaması incelenerek, her parselden eşit Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kesintisi uygulamasına alternatif olacak şekilde, kadastro ve imar parsellerinin değerlerinin oranlanmasından derece dönüşüm modeli geliştirilmiş, imar parseli tahsisinde 1163 sayılı Kooperatifler Kanununun 23. Maddesine uygun olarak şerefiye esaslı tahsis modeli uygulanmış ve imar uygulaması nedeniyle oluşan değer artışı malikler arasında paylaştırılarak değer eşitliği sağlanmıştır.

Anahtar kelimeler

İmar Uygulamaları;
Taşınmaz Değerlemesi;
Arazi ve Arsa
Düzenlemesi (AAD);
Parselasyon Planı;
Derece Dönüşüm
Modeli; Şerefiye Esaslı
Tahsis Modeli.

Developing A New Execution Strategy for the Production of Zoning Parcels According to the Parcel Plan

Abstract

Land arrangements (LA) is within the scope of practices that are mandatory by local governments within the scope of planned urbanism principles. With this application; Cadastral parcels are made suitable for construction by subdividing them according to the zoning legislation and implementation zoning plan, without obtaining permission from the parcel owners. Within the scope of today's Turkish legislation; Applications for the production of zoning parcels, which are suitable for detached structures according to the parceling plan and registered with the title deed, are made on an area-based basis and it is accepted that there is an equal increase in value in each parcel. However; Equal increase in value cannot be achieved in every application and since some parcels experience different value increases compared to other parcels, it leads to unjust enrichment in the language of law. In the zoning implementation studies, an application strategy based on degree conversion has been developed according to the cadastral and zoning parcel values of the real estate instead of the area-based work. Thus, a fairer model has been created that can prevent unjust enrichment. In the study, a real zoning application, which was finalized by the Erzurum Metropolitan Municipality and registered by the land registry directorate, was examined. In practice; As an alternative to the application of equal Regulation Partnership Share (RPS) deduction from each parcel, a degree conversion model has been developed from the ratio of the values of the cadastral and zoning parcels. In this study, goodwill-based allocation model has been applied.

Keywords

zoning
implementation; Real
Estate Valuation; Land
Arrangement (LA);
Parceling Plan; Degree
Conversion Model;
Goodwill-based
Allocation Model.

1. Giriş

Parselasyon planına göre tapuda tescil görmüş imar parseli üretimi, diğer bir ifade ile AAD; planlı şehircilik ilkeleri kapsamında uygulaması zorunlu olan ve aynı uygulamayla birçok yapılı veya yapısız, kadastral veya imar parselinin, parsel maliklerinin rızasından bağımsız İmar Kanununun 18. Maddesi ve uygulama yönetmeliği hükümlerine ve uygulama imar planına göre, arazi vafındaki kadastro parsellerinden DOP kesintisi yaparak artan alan miktarı kadar yapılaşmaya uygun yeni imar parseli üretimine olanak sağlayan yöntemdir.

AAD'nin başarısı; planlamaya ilişkin amaç ve hedeflerin belirlenmesinden planların uygulanmasına kadar olan tüm aşamaların birbiriyle ilişkisine, halkın süreç içerisinde bulunmasına, disiplinler arası ilişki düzeyine ve değerlendirme yöntemlerinin kullanılmasına bağlıdır. Ancak ülkemizde yapılan uygulamada, imar planı uygulaması ile planlama süreci kopuktur ve etkin bir kontrol mekanizması bulunmamaktadır. Farklılık gösteren kurumsal yapılar vardır ve plan yapma, onama, uygulama ve denetim süreçlerinde bütünsellik, uyum ve düzen bulunmamaktadır (Demirel 2019).

Kıta Avrupa'sında ve özelde Almanya Federal Cumhuriyeti İmar Kanuna göre uygulanan AAD, düzenleme nedeniyle oluşan değer artışının kamuya kazandırılması ilkesi üzerine kuruludur (Ziegenbein 2015). Bu ilke hem boyut hem de değer esaslı dağıtım yaklaşımlarında düzenleme nedeniyle oluşan değer artışının belirlenmesini gerektirir. AAD'ye ilişkin kurumsal yapı şeffaflığı ve katılımıcılığı desteklemektedir. Maliklerin AAD sürecine bilgi alma, danışmanlık ve iş birliği bağlamında katılımı teşvik edilir. Düzenlemenin başında maliklerle bireysel görüşmeler yapılır. Bu görüşmelerde maliklerin talepleri ile taleplerin gerçekleştirilme durumları üzerine tartışılır. AAD sonunda da taslak durumundaki parselasyon planı hakkında malikler ile bireysel görüşmeler yapılır. Malikler hukuki korumaya sahiptir, tüm idari kararlara karşı dava açma hakları vardır. Ancak kararların tam bir

uzlaşıyla alınması için çaba harcanır (Çağdaş ve Linke 2019).

Ülkemizdeki AAD uygulamalarında ise, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan, ibadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları, pazar yeri, semt spor alanı ve şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, spor alanı, teknik altyapı alanı, kamuya ait trafo alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, kent meydanı, kent parkı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı ve mesire alanları, resmî kurum alanı, idari tesis alanı, mezarlık alanı, bunun dışında kamusal ihtiyaçlara göre ortaya çıkacak imar planı kararıyla belirlenen diğer umumi ve kamu hizmet alanları ile taşkın kontrol gibi umumî hizmetlerle ilgili tesislere denk gelen alanlarda meri mevzuatlara göre taşınmazın değerindeki artışa karşılık %45 e kadar DOP kesilmek suretiyle uygulama gerçekleştirilmektedir (04.07.2019 tarih ve 7181 Sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 22.02.2020 tarihli Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik).

Uygulama sonucunda, uygulamaya giren tüm parsellerden aynı oranda kesinti yapılmakta olup, farklı konumlarda ve yapılaşma özelliklerinde imar parselleri üretilerek, bazı parsellerde diğer parsellere göre daha farklı değer artışları yaşanmaktadır (Yıldız 2008). İmar ve kadastro parsellerinin değerlerine bakılmaksızın arsa tahsislerinin yapılması, Anayasamızın 10. Maddesindeki eşitlik ilkesine de aykırıdır. Bu durumda vatandaşların kamuya güveninin azalması sonucu, kurumlar ya da vatandaşlarca uygulamalara idari yargıda davalar açılmaktadır. Davaların büyük çoğunluğu ise; teknik anlamda bir zorunluluk olmamasına rağmen, İmar Kanununa ve AAD ile ilgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 17. Maddesine göre uygun olmayan kişiye özel değer artırıcı tahsisler

yapıldığı gerekçesiyle, uygulamaların iptali şeklinde karara bağlanmakta ve telafisi çok güç olan zararlar oluşmaktadır.

İmar uygulamaları çalışmalarında alan esaslı uygulamalar sonucu bu tür problemlerin yaşanmaması için, değer esaslı uygulama modeline geçmek; gerek uygulayıcı kurumların şeffaf, güvenilir ve daha hızlı hizmet vermesini sağlayacak, gerekse de idari ve adli yargının işini rahatlatarak ve haksız zenginleşmeyi önleyerek daha adil imar parseli dağıtımına olanak sağlayacaktır.

Bu çalışma ile; toplumsal adaleti gözeterek, haksız zenginleşmeye sebep olmayacak, arsa spekülasyonunun önlenmesini sağlayacak, değer esasına yönelik bir derece dönüşüm ve şerefiye esaslı imar parseli tahsisi için uygulama stratejisinin geliştirilmesi amaçlanmıştır. Ele alınan konu; Ülkemizdeki 1163 Sayılı Kanun çerçevesinde değerlendirilerek derece dönüşüm esaslı olarak değerlendirmeye tabi tutulmalıdır ve burada Belediyeler, Kooperatifler gibi değerlendirilmelidir.

2. Materyal ve Metot

Değer esaslı imar uygulamasında işleyen bir mekanizmayı oluşturabilmek için öncelikle uygulamaya giren kadastral veya imar parsellerinin ve uygulama sonucu oluşan imar parsellerinin değerini yüksek doğrulukta belirleyebilmek gerekir.

04.07.2019 tarih ve 7181 sayılı Kanun ile getirilen düzenlemeyle 3194 sayılı İmar Kanuna göre yapılan AAD uygulamasında bedel tespitine yönelik 7181 sayılı Kanun ile "*Bedel takdir 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11. Maddesinde belirtilen bedel tespiti esasları da gözetilerek 06/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre lisans almış gayrimenkul değerlendirme uzmanları veya ilgili idare takdir komisyonlarınca raporlandırılarak tespit edilir*" hükmü getirilmiştir.

Kamulaştırma değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmazken rayiç değer, "*taşınmazın en verimli ve en*

iyi kullanımını" esas almaktadır. Uygulamada bu iki ölçütün birbiriyle çelişmesi sebebiyle değer farklılığı ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla, kamulaştırma değeri, taşınmazların mevcut durum değerini ifade etmektedir. Ancak imar uygulamasında, özellikle de tahsis değerlerinin belirlenmesinde, imar planının getirdiği özellikler ve taşınmazın gelecekteki kullanım durumları önem kazanmaktadır. Kamulaştırma değerinde tüm bu unsurların ifade edilerek değerlendirilmesi hem mevcut tüze, hem de içtihat kararları açısından olanaklı olmadığı için imar uygulamasında kamulaştırma değerinin kullanılması sakıncalıdır (Yılmaz 2016).

Belirtilen bu sakıncadan dolayı; taşınmazın kadastral durumu ve dönüşüm sonrası imar parseli durumuna ilişkin rayiç değerlerin tespitinde karşılaştırma yönteminin kullanılmasının daha belirleyici olduğu yöntem olarak kabul edilmiştir. Yöntem, düzenleme bölgesinde ya da yakın çevresinde değerlendirme konusu taşınmazlarla ortak özelliklere sahip karşılaştırılabilir örneklerin emsal incelemesini gerektirmektedir.

Çalışmada; değerlendirme uzmanları tarafından değer tespitleri yapılan kısmi örneklemedeki taşınmazlar, uygulayıcı idareler tarafından yapılacak değerlendirme işlemlerinde karşılaştırma yönteminin gereksinim duyduğu emsal taşınmazlar olarak kullanılmıştır.

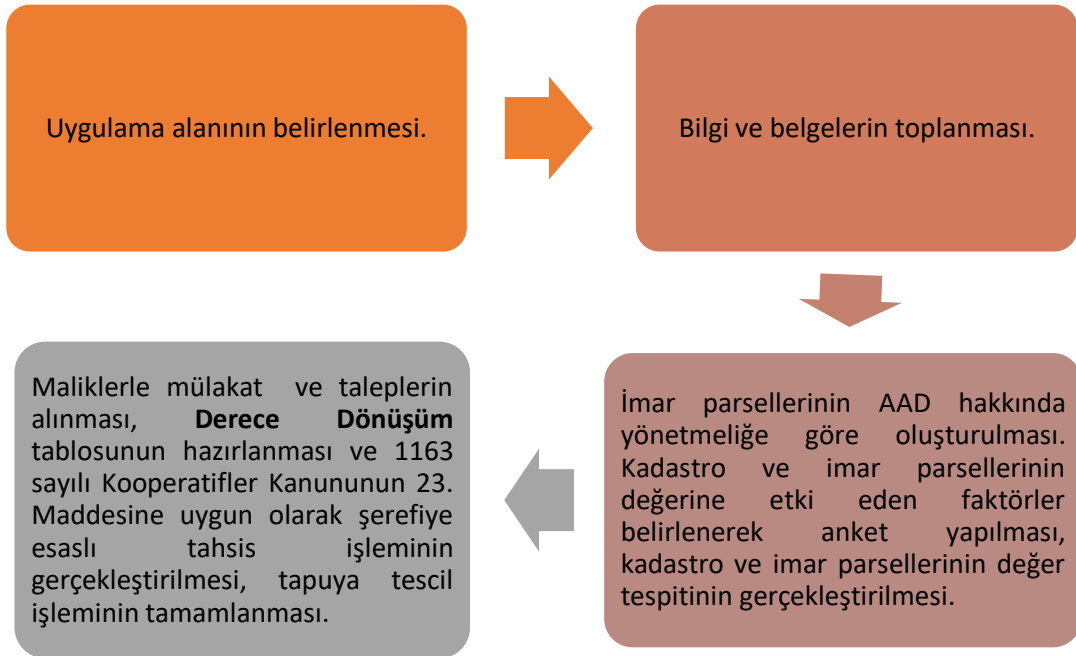
Ulusal literatürde verilen ve özellikle de T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞİDB) tarafından hazırlatılan değer esaslı imar uygulaması projesinde, çeşitli nedenler öne sürülerek imar uygulamasında nominal değer kullanılması önerilmiştir. Ancak yapılan araştırmalar, Nominal değer hesaplanmasında esas alınacak parametreler ile bu parametrelerin ağırlıklarının tüm ülke çapında yapılan imar uygulaması işlemlerinde doğru olarak belirlenmesinde yetersizler ve zorluklar yaratacağını göstermektedir. Yöntem, her ne kadar matematiksel bir yaklaşıma dayansa da, parametrelerin ve ağırlıklarının seçimi ya da ağırlıklandırılması öznel olduğundan farklı uzmanlarca yapılan değerlendirme işlemi sonucu bulunacak değerler de farklı olacaktır (Yıldız 2008, Gökçe ve Salalı 2014). Bu da değer malikler

tarafından sorgulanmasına sebep olacak ve buna ek olarak, uygulamaların bu farklılık sebebiyle dava konusu olması durumunda, mahkemelerce yeniden yapılacak değerlendirme işlemlerinde tespit edilen değer uygulamada kullanılan değerden farklı olmasına yol açacaktır. Ele alınan yaklaşım, uygulamaların iptaline sebep olacaktır (Yılmaz 2016).

Bu çalışmada; Uygulama alanı olan *Erzurum İli, Aziziye İlçesi, Gezköy Mahallesi* AAD uygulaması işlemi incelenmiş, uygulama öncesi değerleri ve uygulama sonrası oluşan parsel değerleri yöreye uygun faktörler ve faktör ağırlıkları kullanılarak, emsal kıyaslamayla yöntemiyle değer artışları tespit edilmiş ve mevcut tüzeğe alternatif şerefiye esaslı dağıtım modeli geliştirilmiştir. Uygulama aşamaları

Şekil 1’de, uygulamaya giren kadastro ve imar parselleri Şekil 2’de verilmiştir.

Üretilen imar parsellerindeki değer artışı ya da azalışı tespit edildikten sonra derece dönüşüm tablosu oluşturularak tahsis edilecek parseldeki şerefiye ücreti tespit edilerek, değeri yükselen parselden alınan şerefiye, değeri düşen parselde verilerek ve parsel maliklerinin uygulamaya olan ilgisi artırılarak, itirazların en aza indirilmesi sağlanmış olacaktır. Artan bedellerle de, değer artışını uygulayıcı idareye veya kamuya aktarılıp, uygulanan alanda yerel altyapı hizmet alanlarının inşa, yerel nitelikteki donatı alanlarının edinimi ve yerel nitelikteki donatı alanlarının inşa maliyetlerini karşılanması sağlanmalıdır.



Şekil 1. Uygulama adımlarını gösteren iş akış diyagramı.

Parsellerin değerine etki eden faktörler ve ağırlıkları yöreden yöreye değişiklik göstermektedir. Esasında bu faktörleri belli bir kalıba sığdırmakta olası değildir. Öyle ki; bugün taşınmazın değerine etki eden faktörler kısıtlı olup yöredeki taşınmaz fiyatları yatay seyirdeyken, ülke ekonomik dinamiklerin değişmesi gibi (faiz oranının düşürülmesi vb.) nedenlerle, bir anda fiyatların

yükselmesi gibi genel faktörlere bağlı olmayan değişimler mevcut olmaktadır. Çizelge 2 ve 5'deki çalışma alanına ilişkin faktörler ve ağırlıkları, 16 adet yöre emlakçısı ve yöreye hizmet eden 6 değerlendirme uzmanıyla görüşmeler ve anketler sonucunda belirlenmiştir. Toplam dört sayfa olarak uygulanan anket formlarından bir görünüm Şekil 3'te verilmiştir.

İmar Uygulamaları kapsamında Erzurum İli, Aziziye İlçesi, Gezköy Mahallesi, Dadaşkent Semti için Kadastro ve İmar parsellerinin değerine etki eden faktör ağırlıklarının belirlenmesi anketidir. Siz değerli katılımcılardan aşağıda sorulan sorulara 0 ile 100 puan arasında puanlar vermenizi istemekteyim. Değere etki eden faktörler 0 dan 100 puana doğru sıralanmıştır. Yüksek puan faktörün değere daha çok etki etmekte olduğunu, az puan ise faktörün değere daha az etki ettiğini ifade etmektedir. Değere olumsuz etki eden faktörler için lütfen eksi (-) simgesi kullanıp puan yazınız. Çalışmama destek olduğunuz için teşekkür ederim.

Eğitim Durumunuz:
Görev Unvanınız:
Değerleme Uzmanlığında veya ilgili işinizde Çalıştığınız Yıl:

KADASTRO PARSELLERİNİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

KONUM (EN YAKIN MERKEZE UZAKLIK)	0-35 Az	35-70 Normal	70-100 Fazla
Etkisi Yok	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
PARSEL ŞEKLİ	0-35 Az		
Etkisi Yok	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
PARSEL ALANI	0-35 Az		
Etkisi Yok	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
TOPLAM İNŞAAT ALANI	0-35 Az		
Etkisi Yok	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
TOPOGRAFYA	0-35 Az		
Etkisi Yok	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
EAKİ(GÜNEŞE GÖRE YÖNÜ)	0-35 Az		
Etkisi Yok	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

İMAR PARSELLERİNİN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

KONUM (EN YAKIN MERKEZE UZAKLIK)	0-35 Az	35-70 Normal	70-100 Fazla
Etkisi Yok	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
PARSEL ŞEKLİ	0-35 Az	35-70 Normal	70-100 Fazla
Etkisi Yok	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
PARSEL KULLANIM ALANI	0-35 Az	35-70 Normal	70-100 Fazla
Etkisi Yok	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Toplam İnşaat Alanı	0-35 Az	35-70 Normal	70-100 Fazla
Etkisi Yok	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
TOPOGRAFYA	0-35 Az	35-70 Normal	70-100 Fazla
Etkisi Yok	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
EAKİ(GÜNEŞE GÖRE YÖNÜ)	0-35 Az	35-70 Normal	70-100 Fazla
Etkisi Yok	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
İRTIFAK HAKKI	0-35 Az	35-70 Normal	70-100 Fazla
Etkisi Yok	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
YOLA CEPHE	0-35 Az	35-70 Normal	70-100 Fazla
Etkisi Yok	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
GÜRÜLTÜ	0-35 Az	35-70 Normal	70-100 Fazla
Etkisi Yok	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
ALTYAPI HİZMETLERİ	0-35 Az	35-70 Normal	70-100 Fazla
Etkisi Yok	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Şekil 3. Çalışma kapsamında kullanılan anket formlarından görünüm.

Çalışma alanı Erzurum İli, Aziziye İlçesi, Gezköy Mahallesi, Dadaşkent semtinde bulunmaktadır. Bu alan alt-orta gelir düzeyine sahip vatandaşlarımıza

hitap etmekte olup, yumuşak zemin yapısından dolayı depreme önlem olabilmesi için en fazla 5 kata kadar yapı izni verilmektedir. Semtin son

yıllarda halkın kalabalıktan uzak sakin bir yaşam için tercih ettiği yerlerden sayılmaktadır. Dubleks ya da triblex olarak isimlendirilen konutlarda oturulmaktadır. Bölge küçük sayılabilecek bir yerleşim yeri olup, arsa değerleri sokaktan sokağa sert iniş çıkışlar yapmamaktadır. Fiyat değişimleri daha çok parselin imar planında ki fonksiyonuna, ana yola yakınlığına, ticari hacmine, vb. değişkenlere göre belirlenmektedir.

Kadastro parselleri için alınan emsal parselinin toplam satış bedeli 120.000,00TL olup, m² birim bedeli 442,00TL/m² dir. Konumsal ve hukuksal özellikleri uygulamaya giren kadastral parsellerle benzerdir. Piyasa rayiç bedellerinin tespiti için uygun bir emsaldir. Çizelge 3’de emsal alınan kadastro parselin faktör ağırlıklarıyla hesaplanmış toplam puanları verilmiştir.

Çizelge 4’de ise, AAD’ye konu olan parsellerin metrekare birim bedelleri tespit edilmiştir. En yüksek bedel 346,73TL/m² olup en düşük bedel 223,11TL/m² dir. Bulunan parsel değerleri konumsallık açısından beklenen sonuçlardır.

Kadastro parsellerinden sonra aynı yöntem uygulamayla oluşmuş imar parselleri için uygulanmıştır. İmar parselleri; imar planının getirmiş olduğu değer artırıcı ya da azaltıcı unsurları da barındırdığından dolayı, konumsallığın yanında hukuksal faktörlerde değere oldukça etki etmektedir. Çizelge 5’de; çalışma kapsamında tasarlanarak belirlenen imar parsellerinin değerine etki eden ve anket çalışması ile belirlenen ağırlıkları verilmiştir.

Çizelge 6’da imar parselleri için ele alınan iki emsal imar parselinin belirlenen puanları ve ağırlıklı puanları gösterilmiştir. Puanlama sonucuna göre; emsal A’nın m² birim bedeli 695.00TL, emsal B’nin m² birim bedeli 1.403.00TL ve emsal A arsa puanı 601, emsal B arsa puanı 885.2 bulunmuştur. Emsal A m² birim bedeli ile Emsal B m² birim bedeli toplamı 2.098,00TL, emsallerin puan toplamı 1486.2, İmar parselleri için emsal parsellerden yola çıkarak birim puan değeri (2.098,00TL / 1486.2) 1.41 bulunmuştur.

Çizelge 2. Kadastro parsellerinin değerine etki eden faktörler ve ağırlıkları.

DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖRLER (Kadastro Parselleri için)	DEĞERE ETKİ AĞIRLIKLARI			
	Yüksek (0.70-1.00)	Normal (0.35-0.70)	Az (0.00-0.35)	Yok
KONUM (MERKEZE UZ.)		0.60		
PARSEL ŞEKLİ		0.60		
PARSEL KULLANIM ALANI	0.80			
TOPLAM İNŞAAT ALANI				0
TOPOĞRAFYA	0.80			
BAKİ (GÜNEŞE GÖRE)		-0.60		
İRTİFAK HAKKI		0.40		
ANA YOLA UZ.	0.80			
GÜRÜLTÜ			-0.20	
ALTYAPI HİZMETLERİ			0.30	
TOPLU ULAŞIMA UZ.			0.30	
SOSYO-KÜLTÜREL YAPI			0.30	
SAĞLIK TESİSLERİNE UZ.			0.30	
EĞİTİM TESİSLERİNE UZ.			0.30	
İMAR PLANI FONKSİYONU				0
KAMU HİZMET BİNA. UZ.			0.30	
MANZARA		0.70		
ALIŞVERİŞ MERKEZLERİNE UZ.	0.90			
GÜVENLİK KUVVETLERİNE UZ.			0.30	
SOSYAL DONATILARA UZ.			0.30	

Çizelge 7’de ise ADD sonucu üretilen imar parsellerinin birim puana göre tespit edilen m² birim bedelleri verilmiştir. Elde edilen bedel tespitleri ayrıca, hem kadastro parselleri için hem de imar parselleri için yöre emlakçılarıyla görüşülerek, doğruluğu teyit edilmiştir. Uygulamaya konu olan parsellerin m² birim bedellerinde en az %242.13 en fazla ise %457.22 oranında değer artışının gerçekleştiği saptanmıştır. Kadastro parselleri için değere etki eden faktörler ağırlıklı olarak konumsalken, imar parsellerinin değerine etki faktörler ise ağırlıkla parsellerin imar planında ki fonksiyonu, şekli, yapılabilecek inşaatın toplam alanı, anayola mesafesi gibi etkenler olduğu görülmüştür.

Çizelge 3. Emsal kadastro parselinin faktör ağırlıklarıyla hesaplanmış toplam puanı.

Kadastral Emsal Parsel A	Parsellerin Puanları	Ağırlık	Puan * Ağırlık
Konum(EYMU)	70	0.60	42
Ana Yola Uz.	40	0.80	32
Toplu Taşımaya Uz.	40	0.30	12
Eğitim Tesislerine Uz.	57	0.30	17.1
Güvenlik Kuvvetlerine Uz.	80	0.30	24
Spor Tesislerine Uz.	40	0.30	12
Sağlık Tesislerine Uz.	30	0.30	9
Kamu Hizmet Bina. Uz.	30	0.30	9
Alışveriş Merkezle. Uz.	70	0.90	63
TOPLAM PUAN			220.1

Çizelge 4. AAD'ye konu kadastro parsellerinin emsalle hesaplanan m² birim bedelleri.

Kadastral Parseller	Toplam Puan	m ² Birim Bedeli (KB)
1821/1	172.5	346.73 TL/m ²
1821/2	172.5	346.73 TL/m ²
1821/3	139.5	280.40 TL/m ²
2101	111	223.11 TL/m ²
2105	111	223.11 TL/m ²
2116	111	223.11 TL/m ²
2122	142.6	286.63 TL/m ²
2123	142.6	286.63 TL/m ²
2124	142.6	286.63 TL/m ²
2128	111	223.11 TL/m ²
2133	122	245.22 TL/m ²
2133	122	245.22 TL/m ²
2134	122	245.22 TL/m ²
2138	142.6	286.63 TL/m ²
2139	142.6	286.63 TL/m ²
2140	142.6	286.63 TL/m ²
2141	142.6	286.63 TL/m ²
2144	122	245.22 TL/m ²
2145	122	245.22 TL/m ²
2146	122	245.22 TL/m ²
2151	139.6	280.60 TL/m ²
2153	142.6	286.63 TL/m ²
2165	139.6	280.60 TL/m ²

Çizelge 5. İmar parsellerinin değerine etki eden faktörler ve ağırlıkları.

DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖRLER (İmar Parselleri için)	DEĞERE ETKİ AĞIRLIKLARI			
	Yüksek (0.70-1.00)	Normal (0.35-0.70)	Az (0.00-0.35)	Yok
KONUM (MERKEZE UZ.)		0.60		
PARSEL ŞEKLİ	0.90			
PARSEL KULLANIM ALANI	0.90			
TOPLAM İNŞAAT ALANI	0.90			
TOPOĞRAFYA		0.60		
BAKI (GÜNEŞE GÖRE)	0.80			
İRTİFAK HAKKI			-0.60	
ANA YOLA UZ.	0.80			
GÜRÜLTÜ				-0.20
ALTYAPI HİZMETLERİ		0.70		
TOPLU ULAŞ. UZ.		0.50		
SOSYO-KÜLTÜREL YAPI	0.90			
SAĞLIK TESİSLERİNE UZ.		0.70		
EĞİTİM TESİSLERİNE UZ.		0.70		
İMAR PLANI FONKS.	0.90			
KAMU BİNALARIN UZ.		0.70		
MANZARA		0.70		
ALIŞVERİŞ MERKEZLERİNE UZ.	0.90			
GÜVENLİK KUVV. UZ.		0.70		
SOSYAL DONAT. UZ.		0.70		

Derece dönüşüm esaslı dağıtım aşamasında, yukarıda çizelge 4 ve 7'de belirlenen kadastro ve imar parsel değerleri esas alınarak öncelikle kadastro ve imar parsel dereceleri belirlenmiştir. Aşağıda Çizelge 8 ve 9' da belirlenen değerlere göre derecelendirmeler hem kadastro parselleri hem de imar parselleri için verilmiştir. Çizelge 10' da ise imar parsel değerleri ve derecelerine göre oluşturulmuş derece dönüşüm tablosu gösterilmiştir.

Bir parselasyon planındaki parsellerin bedeli; manzarası, imar durumu, cephesi, yönü, ulaşım durumu, kat durumu, gün ışığını ne kadar süre ile aldığı gibi özellikleri vb. unsurlara bağlı olarak değişiklik gösterebilmektedir. Bu değişkenlik şerefiye olarak tanımlanabilir. Şerefiye arsa paylarına veya bağımsız bölümlere eklenen bedeldir. Şerefiye hesabı kooperatiflerde adaleti sağlamak için vazgeçilmez yöntemdir. İmar

uygulaması için şerefiye hesabı düşünüldüğünde, uygulama alanında ki kadastral parsellerinin oluşan imar parsellerine, DOP kesildikten sonra her bir parselde oluşan değer artış oranı belirlenebilmektedir. Her bir kadastral parsel malikinin ödemesi gereken ya da alması gereken bedel derece dönüşüm tablosu kullanılarak hesaplanabilmektedir. Böylece imar parseline tahsiste malikin ödemesi gereken ya da alması gereken bedel bulunur. Çizelge 11’de parsellerin derece dönüşümü ile bulunan şerefiye değerleri eksi ve artı olarak gösterilmiştir. Çizelge 12’de ise parsel bazında değer artış oranı hesapları verilmiştir.

Çizelge 6. İmar parsel değerinde kullanılan emsallerin puanları ve ağırlıklı puanları.

Emsal İmar Parselleri	Parsellerin Puanları		Ağırlık	Puan*Ağırlık	
	A	B		A	B
	Konum (M.U.)	10		20	0.60
Parsel Şekli	100	100	0.90	90	90
Parsel Kullanım Alanı	60	90	0.90	54	81
Toplam İnşaat Alanı	20	40	0.90	18	36
Topoğrafya	80	80	0.60	48	48
Bakı(Güneşe Göre)	50	100	0.80	40	80
İrtifak Hakkı	0	0	-0.80	0	0
Ana Yola Uz.	50	100	0.90	45	90
Gürültü	10	50	-0.20	-2	-10
Altyapı Hizmetleri	100	100	0.70	70	70
Toplu Ulaşım Uz.	50	100	0.40	20	40
Sosyo-Kültürel Yapı	100	100	0.90	90	90
Sağlık Tesislerine Uz.	10	20	0.60	6	12
Eğitim Tesislerine Uz.	30	47	0.60	18	28.2
İmar Planı Fonksiyonu	50	100	0.90	45	90
Kamu Hizmet Bina.Uz.	10	20	0.60	6	12
Manzara	20	70	0.90	18	63
Alışveriş Merkezle. Uz.	10	30	0.90	9	27
Güvenlik Kuvv. Uz.	10	20	0.60	6	12
Sosyal Donatılara Uz.	20	20	0.70	14	14
Toplam Puan				601	885.2

Çizelge 7. İmar parsellerinin emsallerin birim puanına göre belirlenmiş m² birim bedelleri.

İmar Parselleri	Toplam Puan	Birim Puan	m ² Birim Bedeli (İB)
12447/1	882.5	1.41	1.244,32TL/m ²
12447/2	856.5	1.41	1.207,66 TL/m ²
12447/3	712.5	1.41	1.004,62 TL/m ²
12447/4	695.5	1.41	980,65 TL/m ²
12447/5	724.5	1.41	1.021,54 TL/m ²

Örneğin DOP kesintilerinden sonra 1. Derece kadastro parseline imar adasından 4. Derece bir imar parseli verilecek ise katsayı 1244,32 / 1004,62= 1,2386 dır. Değer esaslı olarak tahsis edilecek alan miktarı 1,2386 kat fazla olmalıdır ya da 1,2386 kat alan ile normal tahsis edilecek alan miktarı arasındaki alan farkı bedele dönüştürülerek hak sahibine verilmelidir. Diğer bir durumda ise 3. Derece bir kadastro parseline 1. Derece bir imar parseli verilecek ise katsayı 1021,54 / 1244,32=0,8210 dur. Bu katsayı kadar daha az alan miktarı tahsis edilmeli ya da tahsis edilen alan ile bu katsayı kadar alan miktarı arasındaki fark bedele dönüştürülerek hak sahibinden alınmalıdır. Örneğin; 1000m² yer DOP sonrası tahsis edilmişse 1000 x 0,8210 = 821m² yer tahsis edilmeli ya da 1000 – 821 = 179m² ve karşılığı 179m² x 1.244,32TL = 222.733,28TL fark ücreti hak sahibinden alınmalıdır. Benzer şekilde 1. Derece bir kadastro parseline DOP kesintisi sonrası 1000m² 4. Derece imar parseli tahsis edilecek ise katsayı 1,2386 üzerinden (1000 x 1,2386 =) 1238,60m² alan tahsis edilmeli ya da (1238,6 – 1000 =) 238,60m² karşılığı (238,6m² x 1004,62TL =) 239.702,33TL hak sahibine verilmelidir.

Çizelge 8. Belirlenen kadastro parsel değerleri ve dereceleri.

Kadastro Parsel Değeri	Parsel Derecesi
346,73	1
286,63	2
280,60	3
245,22	4
223,11	5

Çizelge 9. Belirlenen imar parsel değerleri ve dereceleri.

İmar Parsel Değeri	Parsel Derecesi
1244,32	1
1207,66	2
1021,54	3
1004,62	4
980,65	5

Çizelge 10. İmar parsellerinin değerleri ve derecesine göre dönüşüm tablosu (dönüşümler soldan sağa ve yukarıdan aşağıya doğrudur).

Parsel derecesi	1	2	3	4	5
1	1,00	1,0304	1,2181	1,2386	1,2689
2	0,9705	1,00	1,1822	1,2021	1,2315
3	0,8210	0,8459	1,00	1,0169	1,0417
4	0,8074	0,8319	0,9834	1,00	1,0244
5	0,7881	0,8120	0,9600	0,9761	1,00

4. Tartışma ve Sonuç

Bu çalışmayla elde edilen bulgular aşağıda tartışılarak sonuçlar geliştirilmiştir:

- Ülkemizdeki 18. Madde uygulamalarında alan esaslı yöntemi kullanılmakta olup, düzenlemeye giren tüm arazi ve arsaların m² fiyatlarının aynı değerde olduğu ve uygulamadan sonra tüm parsellerde m² bazında aynı oranda değer artışı olduğu kabul edilmektedir. Halbuki bu uygulama ile kadastro parsellerinde farklı yüzdesel değer artışı olduğu ve bu artışlarında Çizelge 12'den % 235 ile % 106 aralığında olduğu, yine aynı Çizelgeden; parasal olarak en düşük 47.513,61TL ve en yüksek 184.272,30TL değer artışı olduğu saptanmıştır.
- Halen mevzuat gereği imar ve kadastro parsellerinin değerlerine bakılmaksızın arsa tahsislerinin yapılması birçok haksız uygulamaya yol açmaktadır. İmar uygulamalarında, uygulama nedeniyle değer artışı, parsellerin imar planındaki denk geldiği plan fonksiyonundan kaynaklanmaktadır. Plan fonksiyonları nedeniyle parsellerin birbirinde farklı oranda değerlendirilmesi tam manasıyla ele alınan konunun başlıca sorunu haline gelmektedir. Sorunun çözümü için 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu çerçevesinde durum değerlendirilerek, Parselasyon Planı, derece dönüşüm esaslı olarak şerefiye bedelleri üzerinden değerlendirmeye tabi tutulmalıdır ve burada Belediyeler Kooperatifler gibi değerlendirilmelidir.

Çizelge 11. AAD Uygulama bölgesinde parselasyon planına göre derecelendirme ve kadastro parselleri için şerefiye bedellerinin hesabı (eksi değerler şerefiye verecekler, artı değerler alacakları ifade etmektedir).

Kadastro Parseli	Kadastro Parseli		İmar Parseli		DOP	Şerefiye Bedeli (TL)
	TL/m ² Birim Bedeli ve Derecesi (KPBB)	Tahsis Edilen İmar Parseli	TL/m ² Birim Bedeli ve Derecesi (İPBB)	sonrası alan (m ²) (F)		
1821/1	346.73 (1)	12447/1	1.244,32 (1)	276.15	Yok	
1821/2	346.73 (1)	12447/1	1.244,32 (1)	178.36	Yok	
1821/3	280.40 (3)	12447/1	1.244,32 (1)	180.63	- 40232,31	
2101	223.11 (5)	12447/1	1.244,32 (1)	101.55	- 26,775.83	
2105	223.11 (5)	12447/1	1.244,32 (1)	101.55	- 26,775.83	
2116	223.11 (5)	12447/5	1.021,54 (3)	94.34	- 3,854.88	
2122	286.63 (2)	12447/5	1.021,54 (3)	93.74	+ 17,447.32	
2123	286.63 (2)	12447/5	1.021,54 (3)	93.74	+ 17,447.32	
2124	286.63 (2)	12447/4	980,65 (5)	94.34	+ 21,417.11	
2128	223.11 (5)	12447/5	1.021,54 (3)	94.34	- 3,854.88	
2133	245.22 (4)	12447/1	1.244,32 (1)	101.55	- 24,337.07	
2134	245.22 (4)	12447/2	1.207,66 (2)	93.74	- 19,029.94	
2138	245.22 (4)	12447/3	1.004,62 (4)	93.74	Yok	
2139	286.63 (2)	12447/3	1.004,62 (4)	93.74	+ 19,032.38	
2140	286.63 (2)	12447/3	1.004,62 (4)	94.34	+ 18,951.17	
2141	286.63 (2)	12447/3	1.004,62 (4)	93.74	+ 19,032.38	
2144	286.63 (2)	12447/1	1.244,32 (1)	94.34	- 2,934.73	
2145	245.22 (4)	12447/2	1.207,66 (2)	93.74	- 19,029.94	
2146	245.22 (4)	12447/2	1.207,66 (2)	93.74	- 19,029.94	
2151	245.22 (4)	12447/2	1.207,66 (2)	93.74	- 19,029.94	
2153	280.60 (3)	12447/1	1.244,32 (1)	93.74	- 20,879.02	
2165	286.63 (2)	12447/1	1.244,32 (1)	67.90	- 2,492.44	

Çizelge 12. Parsellerde değer artış miktarları ve oranları.

Kadastro Parseli	Kadastro Parseli		Toplam KPBB KPBB x F	Tahsis Edilen İmar Parseli	İmar Parseli m ² Birim Bedeli (İPBB)	DOP sonrası alan (F)	Toplam İPBB İPBB x F	KP'deki Değer Artış Miktarı	KP'deki Değer Artış Yüzdesi (TİPBB/TKPBB-1)
	KP m ² Birim Bedeli (KPBB)	Alanı (F)							
1821/1	346.73 TL/m ²	459.57m ²	159.346,70TL	12447/1	1.244,32TL/m ²	276.15m ²	343.619,00TL	184.272,30TL	% 116
1821/2	346.73 TL/m ²	296.83m ²	102.919,90TL	12447/1	1.244,32TL/m ²	178.36m ²	221.936,90TL	119.017,00TL	% 116
1821/3	280.40 TL/m ²	300.61m ²	84.291,04 TL	12447/1	1.244,32TL/m ²	180.63m ²	224.761,50TL	140.470,46TL	% 167
2101	223.11 TL/m ²	169.00m ²	37.705,59 TL	12447/1	1.244,32TL/m ²	101.55m ²	126.360,70TL	88.655,11TL	% 235
2105	223.11 TL/m ²	169.00m ²	37.705,59 TL	12447/1	1.244,32TL/m ²	101.55m ²	126.360,70TL	88.655,11TL	% 235
2116	223.11 TL/m ²	157.00m ²	35.028,27 TL	12447/5	1.021,54 TL/m ²	94.34m ²	96.372,08 TL	61.343,81TL	% 175
2122	286.63 TL/m ²	156.00m ²	44.714,28 TL	12447/5	1.021,54 TL/m ²	93.74m ²	95.759,16 TL	51.044,88TL	% 114
2123	286.63 TL/m ²	156.00m ²	44.714,28 TL	12447/5	1.021,54 TL/m ²	93.74m ²	95.759,16 TL	51.044,88TL	% 114
2124	286.63 TL/m ²	157.00m ²	45.000,91 TL	12447/4	980,65 TL/m ²	94.34m ²	92.514,52 TL	47.513,61TL	% 106
2128	223.11 TL/m ²	157.00m ²	35.028,27 TL	12447/5	1.021,54 TL/m ²	94.34m ²	96.372,08 TL	61.343,81TL	% 175
2133	245.22 TL/m ²	169.00m ²	41.442,18 TL	12447/1	1.244,32TL/m ²	101.55m ²	126.360,70TL	84.918,52TL	% 205
2134	245.22 TL/m ²	156.00m ²	38.254,32 TL	12447/2	1.207,66 TL/m ²	93.74m ²	113.206,00TL	74.951,68TL	% 196
2138	245.22 TL/m ²	156.00m ²	38.254,32 TL	12447/3	1.004,62 TL/m ²	93.74m ²	94.173,08 TL	55.918,76TL	% 111
2139	286.63 TL/m ²	156.00m ²	44.714,28 TL	12447/3	1.004,62 TL/m ²	93.74m ²	94.173,08 TL	49.458,80TL	% 111
2140	286.63 TL/m ²	157.00m ²	45.000,91 TL	12447/3	1.004,62 TL/m ²	94.34m ²	94.775,85 TL	49.774,94TL	% 109
2141	286.63 TL/m ²	156.00m ²	44.714,28 TL	12447/3	1.004,62 TL/m ²	93.74m ²	94.173,08 TL	49.458,80TL	% 111
2144	286.63 TL/m ²	157.00m ²	45.000,91 TL	12447/1	1.244,32TL/m ²	94.34m ²	117.389,10TL	72.388,19TL	% 161
2145	245.22 TL/m ²	156.00m ²	38.254,32 TL	12447/2	1.207,66 TL/m ²	93.74m ²	113.206,00TL	74.951,68TL	% 196
2146	245.22 TL/m ²	156.00m ²	38.254,32 TL	12447/2	1.207,66 TL/m ²	93.74m ²	113.206,00TL	74.951,68TL	% 196
2151	245.22 TL/m ²	156.00m ²	38.254,32 TL	12447/2	1.207,66 TL/m ²	93.74m ²	113.206,00TL	74.951,68TL	% 196
2153	280.60 TL/m ²	156.00m ²	43.773,60 TL	12447/1	1.244,32TL/m ²	93.74m ²	116.642,60TL	72.869,00TL	% 166
2165	286.63 TL/m ²	113.00m ²	32.389,19 TL	12447/1	1.244,32TL/m ²	67.90m ²	84.489,33TL	52.100,14TL	% 161

- Parsellerin değer artışı ya da azalışı için 1163 sayılı Kanuna uygun olarak şerefiye uygulamasında, şerefiye bedelinin mutlaka şerefiye alacaklısı ortağa verilmesi gerekmektedir. Şerefiye ödeyeceklerin borçlandırılması, taksit olarak emlak vergisine ya da inşaat ruhsatı almak için belediyeye başvurdularında idarenin belirleyeceği yöntemle göre tahsil edilebilir. Çizelge 11'de belirlenen şerefiye değerleri incelendiğinde, alınması gereken toplam miktar 228.256,74 TL, şerefiye verilmesi gereken toplam miktar ise 113.327,68 TL dir. Burada oluşan 114.929,06 TL'lik fazlalık,

dolayısıyla artık bedel de, idareye veya kamuya aktarılıp, uygulanan alanda yerel altyapı hizmet alanlarının inşası, yerel nitelikteki donatı alanlarının edinimi ve yerel nitelikteki donatı alanlarının inşaa maliyetlerinin karşılanmasında kullanılmalıdır.

- Almanya'da İmar Kanunu, eyalet yönetimlerine bağımsız karar alma gücüne sahip arazi düzenleme kurulları oluşturma yetkisi vermiştir. Bu kurulların oluşumu eyaletlere göre değişse de genel olarak bir harita ve kadastro uzmanı, bir değerlendirme uzmanı, bir hukukçu ve belediye meclisi

tarafından atanan iki üyeden oluşur. Ekonomik sonuçlar doğurmasından ötürü düzenleme kararı alınmadan önce taşınmaz sahipleriyle görüşülür. Arazi düzenlemesinin nihai ürünü, taşınmaz sahiplerinin görüşleri de dikkate alınarak hazırlanan parselasyon planıdır (Çağdaş V ve H. J Linke 2019). Ülkemizde de AAD komisyonları nicelik ve nitelik yönünden zenginleştirilmelidir. Süreç sadece plan sonucunda değil plan üretim safhasında da katılım sağlanarak, şeffaf bir yapıya doğru evrilmelidir. İdarenin, yöre sakinlerinin haklarını korunması da değer esaslı yöntemlerle mümkün olabilecektir. Değer esaslı yöntemlerin uygulama zorlukları da mevcut olmakla birlikte bu çalışmayla verilen stratejik yaklaşımda olduğu gibi, doğru bir model ve uygulama ile bu sorunlar da aşılabılır.

- Türkiye’de ki mevcut yönetmelikte imar uygulamalarına vatandaş katılımını sağlama mecburiyeti bulunmamaktadır. İlgili idaresince tasarlanan uygulama; parsel maliklerinin istek ve düşüncelerinden yoksun, dağıtım yapan kişinin aldığı eğitime ve şehirleşme düşüncesine göre şekillenmektedir. Bu durum parsel sahipleri arasında tedirginlik yaratmakta ve idare ile aralarında konsensus sağlanamamakla birlikte uygulamayı spekülasyonlara açık hale getirmektedir. Bunun sonucu idari Mahkemelerine davalar açılmakta ve bu davaların büyük çoğunluğu açık ara vatandaşlar lehine sonuçlanarak, uygulamalar iptal edilmekte ve kök parsellere dönene kadar arazi yapısı değiştiği için sorun kronikleşmekte ve telafisi zor zararlar meydana gelmektedir.
- 7221 sayılı Kanun’un 6. maddesiyle İmar Kanunu’nun 8. maddesine eklenen 8. fıkrayla; *“Kesinleşen imar planları veya parselasyon planlarına karşı kesinleşme tarihinden itibaren her halde beş yıl içinde dava açılabilir”* düzenlemesine yer verilmiş, dava açma süresi 5 yıllı kısıtlanmıştır. Farklı hukuki sebeplerle bu süre daha da uzayabilmektedir. İmar uygulamalarıyla

alakalı idare mahkemelerinde açılan davalar; DOP’un hatalı hesaplanması, teknik olarak zorunluluk bulunmadığı halde giren ve tahsis edilen parselin aynı yerden verilmediği vb. durumları kapsamaktadır. Bu kapsamda, dağıtımın mevcut yönetmeliğe uygun yapılmadığı gerekçesiyle uygulamalar bozulmakta ve geriye dönüşler yaşanmaktadır.

- Bu olumsuzlukların önlenmesinde; modern dünyadaki gibi insan duygu ve düşüncelerini önemseyen, taşınmaz sahiplerinin imar uygulamasına konu parselasyon planının oluşumunda ve imar parsellerinin dağıtımında fikirlerine önem verecek şekilde taşınmaz sahipleri ile görüşmeler (mülakat) yapılmalıdır. İmar uygulamasıyla gerçekleşecek değer artışlarını belirleyebilecek değerlendirme uzmanlarının ve mülkiyet kavramında uzman hukukçuların, Almanya modelindeki gibi, yasal olarak sürece eklenmesi de gereklidir.
- Taşınmaz hukuku açısından; mülkiyet hakkı gereği, parselasyon planı ve tapuya tescilli imar parseli oluşumunda, kesinti miktarının taşınmazda meydana gelen değer artışının tam karşılığı olması gerekmektedir (Yılmaz ve Demir 2017). Bir taşınmazın değerinden aşağı bir karşılıkla özel mülkiyetten çıkarılması, mustakil parsel iken hisseli parselde dönüştürülmesi, dolayısıyla parselasyon planı ile daha düşük bir taşınmaza tahsisi, Anayasanın 2., 10., ve 13. Maddelerine aykırılık teşkil etmektedir (Anayasa Mahkemesi 12.10.1976 tarih ve E 1976/38, K 1976/46 sayılı kararı). Anayasamızın 13. maddesi gereği, temel hakların özüne dokunulması olanaksızdır. İmar uygulamasının dayanağı olan “kamu yararı” kavramı, mülkiyetin karşılıksız veya değerinden daha düşük arsalara tahsisinin yapılmamasını öngörmektedir. Anayasa Mahkemesi ise; gerçek değer yerine daha düşük bir değer ödenmesinin, “o taşınmazın kısmen müsadereyi (devlete haksız kazanç sağlanması)” niteliğini taşıyacağı görüşündedir (Köktürk ve

Köktürk, 2005). AAD ile ilgili olarak, 3194 sayılı mevcut yasal düzenlemede, düzenlemeye giren kadastro parsellerinden eşit oranlı DOP kesintisinin yapılmasının, yasanın 18. Maddesinin 2. Fıkrasında belirtilen DOP kesintisinin “düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları” karşılığında olduğu ifade edilmektedir. Ancak, uygulamada bedelsiz kesintinin dayanağı olan değer artışının ya da azalışının tespit edilememesi sebebiyle Anayasaya aykırılık da devam etmektedir (Köktürk ve Köktürk, 2005 ; Yılmaz ve Demir 2017). Belirtilen bu hukuksal boşluklar nedeniyle, bu çalışmada tüm boyutlarıyla ele alınan parselasyon planına dayalı imar parseli üretiminde, değer esaslı uygulamaya geçilmesi gerektiği tüm açıklığıyla ortaya konmuştur. Derece dönüşüm esaslı şerefiye uygulamasında ortaya çıkan değer artışı ya da azalışının tam olarak tespit edilebilmesi dolayısıyla, DOP kesintisinin taşınmazlarda gerçekleşen değer artışı veya azalışına uygun olarak tahsis işlemine yansıtılmasını olanaklı hale getirmiştir.

Teşekkür

İmar planı verilerinin kullanılmasına olanak sağlayan Erzurum Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Erzurum Tapu ve Kadaströ Müdürlüğüne teşekkür ederiz.

5. Kaynaklar

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik, 22.02.2020.

Çağdaş, V., ve Linke, H. J., 2019. Almanya’da Arazi Düzenlemesi. *HKMO Jeodezi ve Jeoinformasyon Dergisi*, **6 (2)**: 96-114.

Demirel, B., 2019. İmar Kanununun 18.Maddesinin Değerleme Esaslı Uygulanabilirliğinin İncelenmesi ve Öneriler. Yüksek Lisans Tezi, Zonguldak Bülent Ecevit Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalı, Zonguldak, 54.

Gökçe, D., ve Salalı, V., 2014. Kentsel Dönüşümde “Eşdeğerlik” İlkesinin Önemi. *Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, **18 (1)**: 55–65.

Köktürk, E., ve Köktürk, E., 2005., Yeni Bir İmar Tüzesinin En Önemli Ögesi Olarak Arsa Düzenlemelerinde Eşdeğerlik İlkesinin Oluşturulması, *10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, TMMOB Harita ve Kadaströ Mühendisleri Odası, Ankara.

Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (Kanun No:7181), 04.07.2019.

Yalçır, Ş., ve Ekiz, M., 2017. Eşdeğerlilik Esaslı Arazi ve Arsa Düzenlemesinde Analitik Hiyerarşi Prosesinin Kullanımı. *Ömer Halisdemir Üniversitesi Mühendislik Bilimleri Dergisi*, **6 (1)**: 59-75.

Yıldız, F., Özkan, G., Yalçır, Ş., Yıldırım, H., Gökmen, A. ve Öztaş, M., 2008. Alan Düzenleme Ana Uygulama Esaslarının Belirlenmesinde Değer eşitliğini Esas Alan Modellerin Uygulaması Üzerine Bir Araştırma. *HKMO Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi*, **99 (2)**: 5-14.

Yılmaz, A., 2016. İmar uygulaması değerlendirme çatkısının oluşturulması ve değer esaslı uygulama modelinin ülkemize uyarlanması. Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, İstanbul, 249.

Yılmaz, A., ve Demir, H., 2017. İmar Uygulamasında (3194/18) Değer Esası, Maliyet Karşılama ve Değer Kazanımı. *TMMOB Harita ve Kadaströ Mühendisleri Odası*, 16. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 3-6 Mayıs 2017, Ankara.

Ziegenbein, W., Reuter, F., and Voß, W., 2015. Immobilienwertermittlung. K. Kummer, T. Kötter and A. Eichorn (ed.), Das deutsche Vermessungs und Geoinformationswesen Wichmann, Berlin. 589-666.