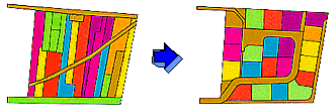




ARSA DÜZENLEMESİNDE EŞDEĞERLİK İLKESİNİN MODELLENMESİ

Prof. Dr. Erol KÖKTÜRK
Dr. Erdal KÖKTÜRK



ARSA DÜZENLEMESİ, Köktürk&Köktürk

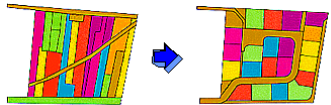
1

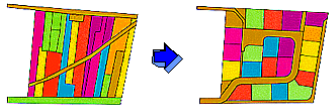
**HKMO, 11.
HARİTA
KURULTAYI**



Sunumun İçeriği

- ◆ Arsa Düzenlemesi Nedir ve Neden Yapılır?
- ◆ Arsa Düzenlemesini Kim Uygular?
- ◆ Arsa Düzenlemesine Kimler Katılır?
- ◆ Düzenlemenin Temel İlkeleri Nelerdir?
- ◆ Taşınmazların Deđerlemesinin nemi Nedir?
- ◆ Arsa Düzenlemesi Ne Tür Yararlar Sağlar?
- ◆ Uygulamanın Temel Adımları Nelerdir?





ARSA DÜZENLEMESİ, Köktürk&Köktürk



Arsa Düzenlemelerinde;

1. Türkiye’de uygulanan yöntem olan ve herkes tarafından, “**düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenleme ortaklık payı olarak düşme,**” olarak bilinen “**eşit orantılı toprak kesintisi**” ilkesi mi?

2. Almanya’da uygulanan yöntem olan “**eşdeğerlik**” ilkesi mi?

uygulanmalı?





Türkiye’de, kentleşmenin boyutları, niteliği ve kentlerimizin bugünkü durumu, yeni modeller ve uygulama araçları üretmeyi zorunlu kılmaktadır. Yeni bir planlama temeline dayalı, yeni bir kentleşme sürecinin başlatılması ve bunun için arsa düzenlemelerinde yeni bir modelin oluşturulması yaşamsal bir önem taşımaktadır.

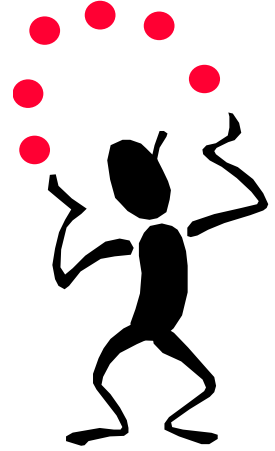
Bildiride, arsa düzenlemesi, eşdeğerlik ilkesi temelinde açıklanmakta ve ülkemizde var olan modelin kökten değiştirilerek, eşdeğerliğe dayalı yeni bir modelin yasallaştırılması üzerinde durulmaktadır. Avrupa koşulları ve özellikle de imar tüzemizin esinlendiği Almanya koşulları ile karşılaştırmalı olarak, yeni bir modelin önemli öğeleri ortaya konulmaktadır.





Arsa Düzenlemesi Ne Tür Yararlar Sağlar?

- ◆ Konumuma, biçimine ve büyüklüğüne göre yapı yapılabilir parsellerin oluşturulması
- ◆ Tüm katılanların aynı işlemi görmesi
- ◆ Daha erken imar olanağı
- ◆ En iyisi Düzenleme kurumu= “nötr” kurum... Olması... Yani bu birimin belediyeden belli ölçülerde özerk olması...
- ◆ Kamulaştırma değil, tersine değişim yöntemi
- ◆ Malikler için daha az masraflı... Çünkü işler kurum tarafından komple görülür...





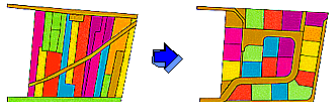
Almanya'da Arsa Düzenlemesinin Amacı ve Dayanağı

Almanya'da arsa düzenlemesi,

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

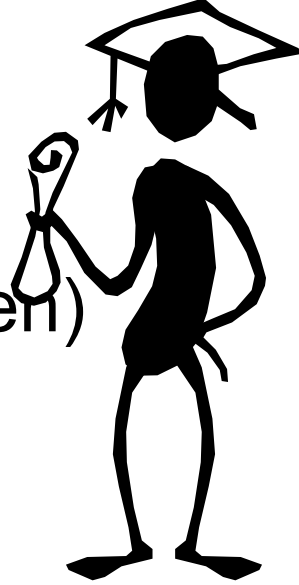
yapılmakta ve bölgelerin imara açılması veya yeniden biçimlendirilmesi amacıyla, yapılı ve yapısız parsellerin, konuma, biçime ve büyüklüğe göre yapısal ya da diğer kullanımlar için amaca uygun olarak biçimlendirilerek yeniden oluşturulmasını amaçlamaktadır (AİY, Madde: 45).

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





Arsa Düzenlemesinin İlkeleri

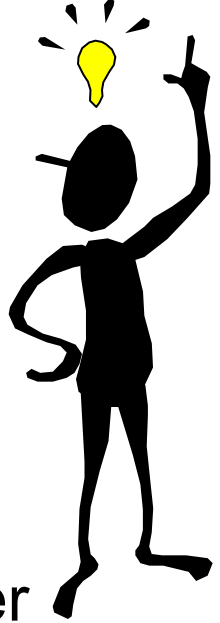


- Yollar, kamusal yeşil alanlar vb eşit oranda karşlanır -
- ◆ Bölge toplamından (düzenleme kütesinden) planlanan yollar, denkleştirme alanları vd kesilir ve belediyeye tahsis edilir
- ◆ Kalan alanlar –yapı alanları- katılanlara verilir (dağıtım kütesi)
- ◆ Dağıtım kütesi düzenlemeden **önceki** katılım değerlerinin oranına göre dağıtılır





Arsa Düzenlemesinin İlkeleri



- ◆ Arsanın en azından **eşdeğerli** tahsisi
- ◆ Kamusal ve ortak kullanım amaçlı alanlar (yollar, denkleştirme alanları) tüm malikler tarafından **eşit oranlarla** karşılanırlar
- ◆ Arazi tahsisi, düzenlemeden önce bulunan değerler **oranında** yapılır (Örn. Bir malik düzenlemeden önce tüm düzenleme bölgesinin değerinin % 8'ine sahipse, düzenlemeden sonra da yapı alanlarının değerinin % 8'ine sahip olur)
- ◆ Tahsis, olanaklı olduğunca eski parselin olduğu **aynı yerde** yapılır.





Almanya'da Arsa Düzenlemesinde Yetki

Almanya'da, arsa düzenlemesi uygulamalarında, Alman İmar Yasası'nın uygulama yönetmeliğine dayanılarak belediye meclisince oluşturulan, “**Düzenleme Kurulu**” görevli ve yetkilidir. Bu kurul, emir verme dışında belediyenin tüm yetkilerine sahiptir.

Düzenleme kurulları 5 ya da 7 üyeden oluşmaktadır. Görevi arsa düzenlemesini çıkarılardan bağımsız olarak uygulamaktır. Düzenleme Kurulu, politik bir organ değildir. Tersine emirlere bağlı olmayan ve kararlarında İmar Yasası'nın tüzel hükümlerine göre görevinin gereğince kararlar veren bağımsız bir uzmanlık kuruludur. Almanya'da, arsa düzenlemesini uygulayan ve yapan düzenleme kurulunun başkanı, bir yargıcın ya da bir üst düzey yöneticinin yetkileriyle donatılmıştır. Düzenleme kurulu kentin bağımsız bir organıdır ve kendine özgü görev anlayışı çerçevesinde yapacağı değerlendirmelere göre karar verir.





Arsa Düzenlemesini Kim Uygular?



- ⇒ Belediye Meclisi Arsa Düzenlemesini Kararlaştırır.
- ⇒ Belediye Meclisi Arsa Düzenlemesini Kurulunu Seçer.

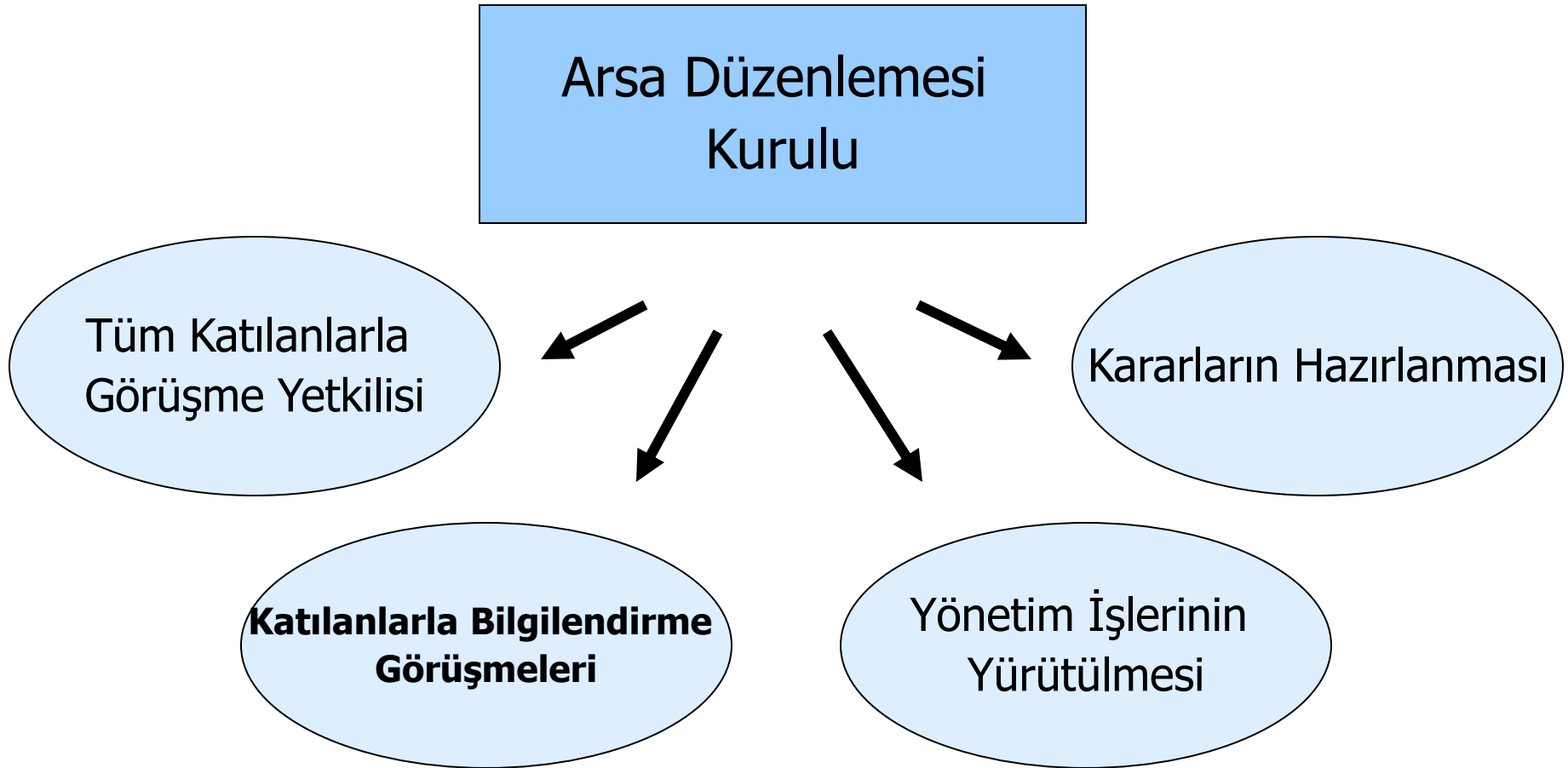
Arsa Düzenlemesi Kurulu:

- ◆ Arsa düzenlemesine karar verir
- ◆ Genellikle 5 üyeden oluşur (3 Uzman ve 2 Meclis Üyesi)
- ◆ Yürütme birimi, Kadastro, İmar veya Arazi yönetimi ve Geoinformasyon Müdürlüklerinden birinde oluşturulur.





Arsa Düzenlemesini Kim Uygular?





Almanya'da Düzenleme Kararı

Almanya'da arsa düzenlemesi, düzenleme kurulu tarafından, düzenleme kapsamındaki taşınmazların malikleriyle yapılacak görüşmeden sonra verilecek kararla başlatılır (AİY, Madde: 47).

Malikler, bu görüşmede ilk sorularını ve önerilerini düzenleme kuruluyla paylaşabilirler. Bu toplantı, eğer olanaklıysa, ilgili yerel yönetim birimiyle işbirliği yapılarak her mahallede yapılır. Düzenleme kararı, belediyede yerel olarak alışılmış biçimde duyurulur (AİY, Madde: 50).

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





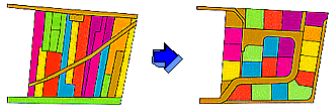
Katılanlar Kimledir?

Parsellerin Malikleri

Tapu Siciline Göre
Hak Sahipleri,
Örn. İpotekler İçin
Bankalar, Oturma Hakkı
Sahipleri vb

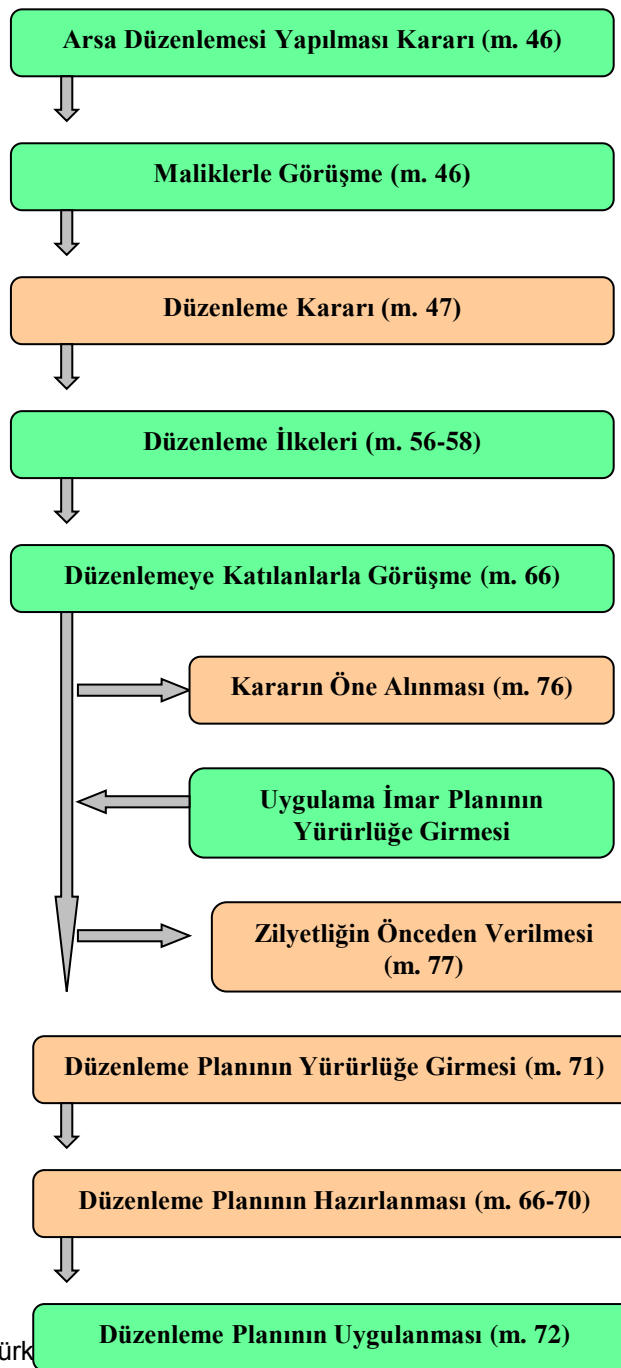
Belediye,
Altyapı
Yükümlüleri vb

Tapu Sicili
Dışındaki Hak
Sahipleri, Örn. Kiracılar





İşlem Akışı

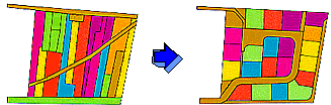


ARSA DÜZENLEMESİ, Köktürk



Düzenleme Kararının İçeriği

Düzenleme kararında, düzenleme bölgesi (AİY, Madde: 52) tanımlanmalı, yani sınırları belirtilmelidir. Karar metninden ve özet haritadan, düzenleme bölgesinin sınırları açıkça anlaşılabilir. Düzenlemeyle ilgisi olan herkes, parselinin düzenleme alanında kalıp kalmadığını hemen anlayabilmelidir.





Düzenleme Kurullarının Yetkilerinin Devredilmesi

Belediye, bir düzenlemenin uygulanması konusundaki yetkisini, bir belediye bölgesi ya da belediye bölgesinin bazı bölümleri için arazi toplulaştırması kurumuna veya başka bir ilgili kuruma devredebilir. Yetki devri için bir sözleşme yapılır. Düzenleme kurulu, yetkilerini devrederse (AİY, Madde: 46), yani arsa düzenlemesi ile ilgili kararlarını yasada tanımlanan kurumlara aktarırsa, bu kurum kendi kurallarını uygular; itiraz olması durumunda düzenleme kurumu bu kurumun yerine geçer. Düzenleme kurumu bu yetki göçeriminden her zaman vazgeçebilir (AİY, Madde: 51).

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





Almanya'da Arsa Düzenlemesinde Durum Haritası ve Durum Çizelgesi

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

Durum haritası ve durum çizelgesi, bir ay süreyle belediyede **kamuoyuna açık olarak askıya çıkarılır**. Askının yeri ve zamanı, en azından askıdan bir hafta önce yerel olarak alışılmış araçlarla duyurulur. **Haklı bir çıkarı olan herkes, durum çizelgesinin ilgili bölümünü incelemeye izinlidir**. Resmi askının amacı, herkesin, parselinin ya da ilgilendiği parselin düzenleme bölgesinde olup olmadığından emin olmasını sağlamaktır.

Almanya'da düzenlemeye giren kadastro parsellerinin ve maliklerinin bir ay süreyle ilan edilerek herkesin bilgisine sunulması, **sistemin saydam ve güvenilir olduğunun kanıtıdır**.

Türkiye'de ise, örneğin “kapanan yollar ve meydanlar”dan oluşan yerler, olduklarından büyük gösterilerek düzenleme ortaklık payı oranını yasa da öngörülen miktarın altına düşürmek için kullanılmışlardır. Yıllarca süren bu uygulamalar tapuya tescil de edilmişlerdir. Düzenlemeye giren parsellerin ve maliklerinin gizlenmesi de bu uygulamanın Almanya'da olduğundan farklı olarak rant amaçlı kullanıldığının kanıtıdır.





Almanya'da Arsa Düzenlemesinin Tapuya Şerhi

Düzenleme kurulu, tapu sicil müdürlüğüne ve kadastroyu yürütmekle sorumlu kuruma düzenleme işleminin başladığını (AİY, Madde: 47) ve düzenleme bölgesinin sonradan yapılan değişikliklerini (AİY, Madde: 52) bildirir. Tapu sicil müdürlüğü, düzenlenmesi gereken parsellerin tapu kütük sayfalarına düzenleme işleminin başladığına ilişkin şerhi kayıt eder (Düzenleme Şerhi).





Almanya'da Arsa Düzenlemesinde Düzenleme Kütlesi ve Dağıtım Kütlesi

Düzenleme bölgesinde bulunan taşınmazlar, yüzölçümlerine göre yapılan hesaplara bir kütleyle "Düzenleme Kütlesi" dönüştürülürler (AİY, Madde: 55). Bu kütlede;

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

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





Almanya'da Arsa Düzenlemesinde Dağıtım Ölçüsü

“Dağıtım Kütlesi”, parsellerini düzenlemeye katan malikler arasında dağıtılır. Alman İmar Yasası çeşitli dağıtım ölçütleri öngörmektedir:

- Değer Ölçüsüne Göre Dağıtım
- Alan Ölçüsüne Göre Dağıtım

Eğer tüm katılanlar anlaşmışlarsa, dağıtım kütlesi başka bir ölçüte göre de bölüştürülebilir (AİY, Madde: 56).





Almanya'da Arsa Düzenlemesinde Dağıtım Ölçüsü

Alanlara Göre Dağıtım (AİY, Madde: 58): *Alanlara göre dağıtım ölçütü, düzenleme kapsamındaki parsellerin aynı değere sahip oldukları bölgelerde uygulanır.* Düzenleme kararı alındığında, düzenleme kapsamındaki tüm taşınmazların değerleri saptanır. Eğer, tüm taşınmaz değerleri aynı ise alanlara göre dağıtım ölçütü uygulanır. Bu ölçütün uygulandığı yerlerde, parseller ilk kez düzenlemeye konu olmuşlarsa, katılım alanlarından % 30'una kadar; diğer bölgelerde % 10'una kadar kesinti yapılabilir.

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





Alan Ölçüsüne ve Değer Ölçüsüne Göre Arsa Düzenlemelerinin Karşılaştırılması

- Alan ölçüsüne göre bir arsa düzenlemesi, yalnızca, düzenlemeye katılan tüm parsellerin m^2 'lerinin aynı değerde oldukları homojen değer koşullarında;
- Değer ölçüsüne göre arsa düzenlemesi ise parsellerin m^2 'lerinin farklı değerde oldukları heterojen toprak değeri koşullarında uygulanmaktadır.

Almanya'da, arsa düzenlemeleri, genellikle değer ölçüsüne göre uygulanmaktadır. Çünkü, homojen değer koşulları, uygulama imar planlarının belirlemeleri yüzünden hemen hemen yoktur.





Almanya'da Arsa Düzenlemesinde Tahsis ve Ödenti

Düzenleme Kurulu, bir uygulama imar planının verilerine ve imar planı olmamakla birlikte düzenli yapılaşmış belediye bölümlerindeki parsellerin yeni bir düzenlemesi için yeterli ölçütlerin varlığına dayanarak bir tasarım hazırlar. Bu tasarım, düzenleme işleminin uygulanması için gerekli özel düzenlemelerin (tahsis tasarımı) hepsini içerir. **Tahsis tasarımı, düzenlemeye katılan parsel malikleriyle ayrıntılı biçimde görüşülerek oluşturulur.** Bu görüşmede düzenlemeye katılanlar isteklerini ve özel önerilerini dile getirebilirler. Katılanlar dinlendikten sonra, **tüm düzenleme ilgililerinin çıkarları göz önünde tutularak kesin düzenlemeler belirlenir** ve bir düzenleme planına aktarılır.

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





Almanya'da Arsa Düzenlemesinde Ortak Mülkiyet

Eğer düzenlemenin amacıyla uyumluysa ve malikler de onaylarsa, parsellerde paylı (müşterek) mülkiyet çözülebilir (AİY, Madde: 62).

Almanya Anayasası'nın 14. maddesindeki mülkiyet güvencesi bakımından, bu işlem, yalnızca **tüm maliklerin oluruyla** gerçekleşebilir. Parsellerin amaca uygun ve ekonomik kullanımı için ortak (paylı) mülkiyet oluşturulabilir.





Almanya'da Arsa Düzenleme Planının Hazırlanması ve İçeriği

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

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

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





Düzenleme Planının Duyurulması

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

Düzenleme Planının kesinleşmesi düzenleme planını yürürlüğe sokmaz. Bunun için düzenleme kurumunun yerel olarak alışılmış bir duyurusuna gereksinim vardır. Bu duyuruda düzenleme planının ne zaman kesinleştiği belirtilir.

Düzenleme kurumu, eğer

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

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





Düzenleme Planının Yürürlüğe Girmesi

Belediye, düzenleme planının kesinleştiğini duyurur duyurmaz, uygulamak zorundadır (AİY, Madde: 71). Kesinleşmenin duyurulmasıyla, parasal ödemelerin yapılması gerekir.

Eğer taşınmazlar kadastro sununun yürütülmesinden yetkili olan kurum, düzenleme haritası ve düzenleme çizelgesini, bunların biçim ve içerik bakımından taşınmazlar kadastro sununca devralınmaya uygun olduklarını onaylamışsa düzenleme işlemi ***sonuçlanmış olur***. Tapu kütüğünün düzeltilmesine kadar, haklı bir çıkarı olduğunu ortaya koyan herkes, düzenleme planını incelemeye izinlidir (AİY, Madde: 75).





Almanya'da Eşdeğerlik İlkesinde Değerleme

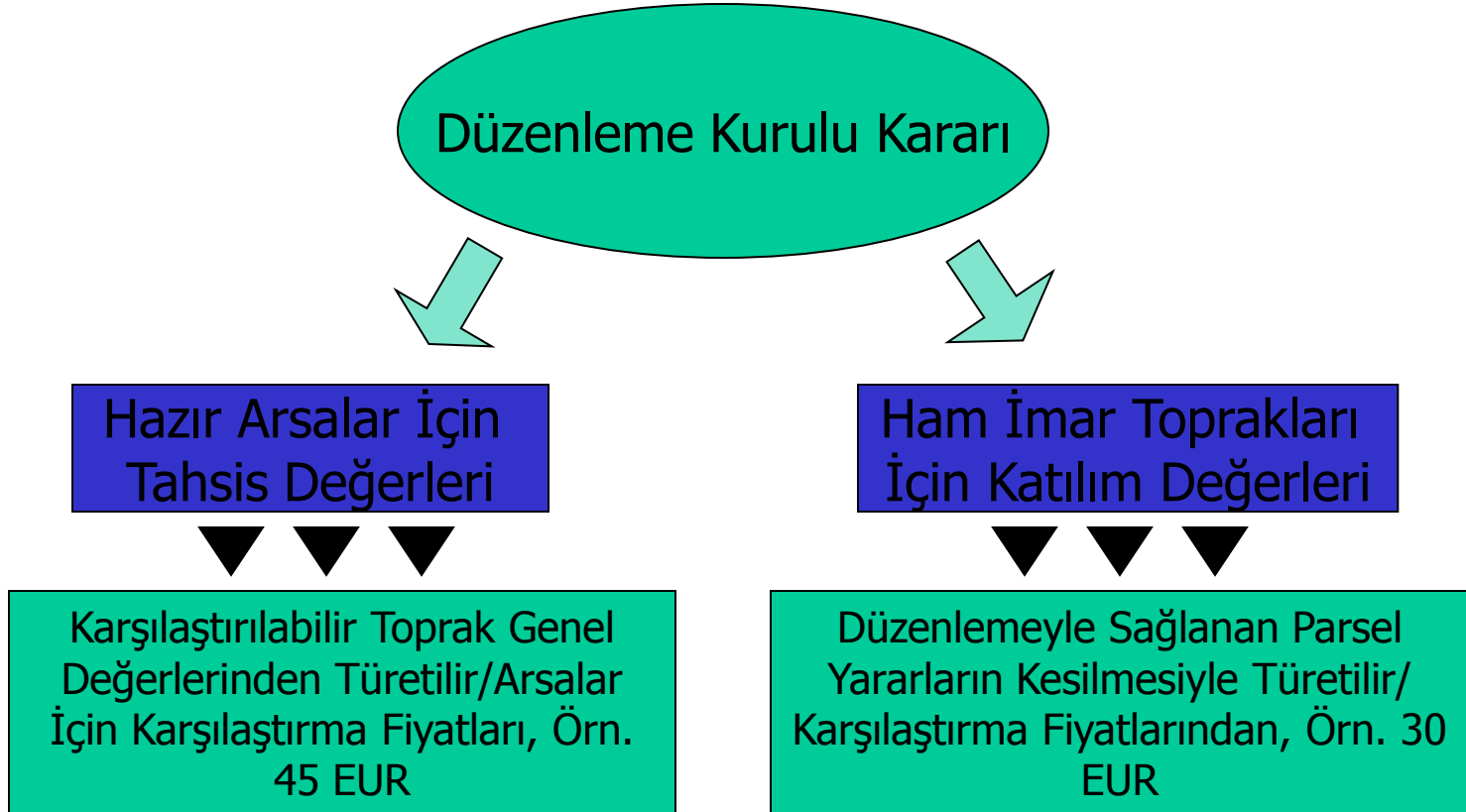
Değerleme günü, düzenleme kararının verildiği tarihtir. İlke olarak ilk kez imara açma amaçlı düzenlemelerde katılım parselleri ham imar toprağının özelliklerine göre değerlendirilir. Böylece, arsa düzenlemesi kapsamında kural olarak kamuya döndürülemeyen planlamaya bağlı değer artışlarının maliklerde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

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





Değerleme Nasıl Yapılır?





Almanya Örneğinin Değerlendirilmesi ve Türkiye İçin Öneriler

1. Türk Anayasa Mahkemesi ve Alman Anayasa Mahkemesi tarafından verilen kararlarda, her iki anayasa mahkemesi de, *arsa düzenlemelerini, anayasalarının kamulaştırmaya ilişkin hükümlerinde değil, mülkiyet hakkına ilişkin hükümlerinde bulunduğunu belirtmişlerdir*. Türk ve Alman Anayasa Mahkemeleri tarafından verilen kararlarda, arsa düzenlemelerinin *“bir tür kamulaştırma” olmadığı açıklanmıştır*. Her iki anayasa mahkemesine göre, arsa düzenlemesinde, *“mülkiyetin içeriği ve sınırları açısından bir belirleme”* söz konusudur.

2. Türkiye’de, arsa düzenlemesine; insan, toplum, kent ve çevre yerine rant odaklı olarak başvurulmaktadır. Bunun bir işareti olarak, arsa düzenlemesi, belediyelerce ve valiliklerce taşınmaz iyeleri hiç bilgilendirilmeden *re’sen (doğrudan) yapılmaktadır* ve tescil edilmektedir. Oysa, *Almanya’da, hem düzenleme kararı alınmadan önce ve hem de düzenleme kesinleşmeden ve tescil edilmeden önce olmak üzere iki kez maliklerle yüz yüze görüşmeler* yapılmaktadır. Bu durum, Almanya’da insan-toprak ilişkilerine ne kadar değer verildiğini göstermektedir. Almanya’daki *uygulamaların, çağdaş ve demokratik niteliğine* dikkat çekilmelidir.





Almanya Örneğinin Değerlendirilmesi ve Türkiye İçin Öneriler

3. Almanya'da benimsenen sistem, bir kadastro parselinin iyesinin, düzenleme nedeniyle “*ne kar ne de zarar etmesi*”ne dayanmaktadır. Sistemin özü, *taşınmazların düzenlemeden önce de sonra da aynı değerde olmasını sağlamaktır*. Dolayısıyla, arsa düzenlemesi ile herhangi bir spekülatif kazanç elde edilmesine izin verilmemektedir. Katılım ve dağıtım parselleri arasındaki değer farkının kamuya döndürülmesi, sistemin *adalet temelinde* düzenlenmesinin en önemli göstergelerinden birisidir.

4. Almanya'da, arsa düzenlemesinin, belediyelerin yönetsel yapısı içindeki birimler yerine, özerk ve bağımsız durumdaki “*Düzenleme Kurulu*” tarafından yapılması dikkat çekicidir. Arsa düzenlemesinin en kritik aşamasını oluşturan “*dağıtım*” süreci de bu kurullar tarafından yapılmaktadır.





Almanya Örneğinin Değerlendirilmesi ve Türkiye İçin Öneriler

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

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





Almanya Örneğinin Değerlendirilmesi ve Türkiye İçin Öneriler

6. Türk İmar Mevzuatının kökeni Almanya olmakla birlikte, oluşturulan sistem kaynağından uzaklaşmış görünmektedir.

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

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





Almanya Örneğinin Değerlendirilmesi ve Türkiye İçin Öneriler

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



ARSA DÜZENLEMESİ, Köktürk&Köktürk



Almanya Örneğinin Değerlendirilmesi ve Türkiye İçin Öneriler

Böylesi bir düzenleme özellikle şu başlıklarla ilgili hükümler getirmelidir:

- **Düzenlemenin Amacı**
- **Arsa Düzenlemesinin Kararlaştırılması**
- **Yetki ve Koşullar**
- **Düzenleme Kararı Alınması**
- **Düzenleme Kararının Duyurulması**
- **Tasarruf ve Değişiklik Kısıtlamaları**
- **Düzenleme İlkeleri**
- **Düzenleme Kütlesi ve Dağıtım Kütlesi**
- **Dağıtım Ölçüsü**
- **Tahsis ve Ödenti**
- **Arsa Düzenleme Planının Hazırlanması ve İçeriği**
- **Düzenleme Planının Duyurulması ve İnceleme Yetkisi**
- **Düzenleme Planının Bildirilmesi**
- **Düzenleme Planının Yürürlüğe Girmesi**
- **Düzenleme Planının Kesinleşmesi**
- **Resmi Sicillerin Düzeltilmesi**
- **Kararın Öne Alınması**

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





Ülkemizde arsa düzenlemesinin bütüncül bir yaklaşımla yasal dayanaklarının oluşturulması gerekmektedir. Bu kuralların yer alacağı yasa genel yasa olmak zorundadır. Kentisel Dönüşüm gibi özel yasalarda kurallar koymak doğru değildir. Genel kuralların yeri bellidir ve **İmar Yasası**'dır. Yasal düzenlemelerin de yönetmeliklerle ayrıntılı olarak düzenlenmesi zorunlu olacaktır.

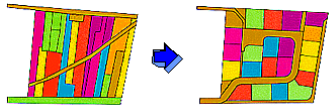




TEŞEKKÜRLER...



KÖKTÜRK & KÖKTÜRK



ARSA DÜZENLEMESİ, Köktürk&Köktürk