



**TÜRKİYE HARİTA BİLİMSEL
ve TEKNİK KURULTAYI**



EŞDEĞERLİK İLKESİNE DAYALI ARSA DÜZENLEMESİNDE TAŞINMAZ DEĞERLERİNİN BELİRLENMESİ

Prof. Dr. Erol KÖKTÜRK

Kocaeli Üniversitesi

Dr. Erdal KÖKTÜRK

Emekli Beykoz Belediye Başkan
Yardımcısı

ANKARA 11 - 15 Mayıs 2009
ODTÜ Kültür ve Kongre Merkezi

TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası



Bu bildirinin yazarları, arsa düzenlemelerinde “eşdeğerlik ilkesi” konusunda, bugüne kadar üç ayrı çalışma yapmışlardır;

- 1. Yeni Bir İmar Tüzesinin ve En Önemli Ögesi Olarak Arsa Düzenlemelerinde Eşdeğerlik İlkesinin Oluşturulması**
- 2. Arsa Düzenlemesinde Eşdeğerlik İlkesinin Modellenmesi**
- 3. Arsa Düzenlemelerinin Hukuksal Dayanağı**



1961 Anayasası ile kurulan Anayasa Mahkemesinin, bu güne kadar, arsa düzenlemesine ilişkin 5 ayrı kararı bulunmaktadır. Bu kararlar şunlardır:

- 22.11.1963 tarihli ve E. 1963/65, K. 1963/278 sayılı kararı (RG: 14 Ocak 1964-11606),
- 21.06.1990 tarihli ve E. 1990/ 7, K. 1990/ 11 sayılı kararı (RG: 04 Şubat 1991-20776),
- 21.06.1990 tarihli ve E. 1990/ 8, K. 1990/ 12 sayılı kararı (RG: 04 Şubat 1991-20776),
- 21.06.1990 tarihli ve E. 1990/ 9, K. 1990/ 13 sayılı kararı (RG: 04 Şubat 1991-20776)
- 21.06.1990 tarihli ve E. 1990/ 10, K. 1990/ 14 sayılı kararı (RG: 04 Şubat 1991-20776).



Anayasa Mahkemesi'nin 22.11.1963 tarihli iptal kararından yaklaşık 27 yıl sonra (26.01.1990 günü), bu kez Zonguldak İdare Mahkemesi, gerekçesi aynı olan dört ayrı dava ile birlikte, 3194 sayılı İmar Yasası'nın 18. maddesinin ikinci fıkrasının iptali için Anayasa Mahkemesi'ne başvurmuş ve bu istem, bu kez, Anayasanın 46. maddesindeki kamulaştırma kuralı yerine 35. maddesindeki "**mülkiyet hakkı**" kuralına göre incelenerek, "**anayasaya aykırılığın olmadığına,**" karar verilmiştir. Kararın gerekçesinde, "**... ölçülülük kuralına uygun ...**"; "**... sosyal devlet yapısına uygun ...**"; "**... içeriği bakımından mülkiyet hakkının özüne dokunmadığının, Anayasa'nın özüne ve sözüne uygun türde kamulaştırma dışında kendine özgü bir sınırlama getirdiği ...**" değerlendirmeleri dikkat çekicidir.



	1982 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Anayasası (m. 35)	1949 tarihli Almanya Anayasası (m.14)
Arsa Düzenlemesinin Anayasal Dayanağı	<p>(1) Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. <u>Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.</u></p> <p>(2) Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.</p>	<p>(1) Mülkiyet ve miras hakkı güvence altına alınmıştır. <u>İçeriğini ve sınırlarını yasa gösterir.</u> (2) Mülkiyet, yüküm (mükellefiyet) doğurur. Kullanılırken aynı zamanda toplum yararına da hizmet etmelidir. (3) Kamulaştırma, ancak toplum yararı amacıyla yapılabilir. Bunun yürütülmesi, yönteminin ve verilecek ödentinin bir yasaya ya da yasal nedene dayanmasına bağlıdır. (4) Ödenti, toplum yararı ile ilgilinin yararı göz önünde tutularak belirlenmelidir. Ödenti miktarının saptanmasında anlaşmazlık çıkarsa, bu anlaşmazlığın çözümü konusunda genel mahkemelere başvurma yolu açıktır.</p>



Almanya Federal Anayasa Mahkemesi'ne göre, arsa düzenlemesi, öncelikle maliklerin özel çıkarlarının denkleştirilmesine yöneltilmiştir. Alman İmar Yasası (AİY)'nin 45. maddesine göre yapılan arsa düzenlemesi, Almanya Anayasası'nın 14. maddesinin 1. fıkrasının 2. bendindeki anlama uygun olarak, mülkiyetin içeriğinin ve sınırlarının anayasa hukukuna uygun olarak geçerli biçimde belirlenmesidir.

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.

Biri üniter diğeri federal yapıdaki bu iki ülkenin, sistem farklılıklarına karşın, anayasa mahkemelerinin vermiş oldukları kararlardaki benzerlikler dikkat çekicidir. Bu yargı örtüşmesinde, Türk İmar Mevzuatının kökeninin Almanya olmasının etkisi olmalıdır.



EŞDEĞERLİK İLKESİNE DAYALI ARSA DÜZENLEMESİNDE İŞLEM SIRASI

Alman Parlamentosu, Avrupa Hukukuna Uyarlama Yasası (EAG-Bau)'nı, 30 Mayıs 2004 günü tüm partilerin katılımıyla, oybirliğiyle kabul etmiş; Federal Konsey 11 Haziran 2004 günlü oturumunda yasaya onay vermiş ve yasa (EAG-Bau) 30 Haziran 2004 günlü Resmi Gazete'de yayınlanmıştır. Alman İmar Yasası (AİY, BauGB), EAG-Bau ile kapsamlı olarak değişmiş ve 20 Temmuz 2004 günü yürürlüğe girmiştir. Halen yürürlükte olan Alman İmar Yasası (AİY)'na göre, arsa düzenlemesinde işlem sırası şöyledir:



İşlem Sırası	İşlemin Adı
1	<p>Almanya’da düzenlemenin amacı, 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 oluşturulmasıdır (AİY, Madde: 45). Arsa düzenlemesi,</p> <ul style="list-style-type: none">• Bir imar planının geçerli olduğu bölgede (AİY, Madde: 30), ya da• İmar planı olmamakla birlikte düzenli biçimde yapılaşmış belediye bölümlerinde (AİY, Madde: 34), yapılabilir. <p>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 değişiklikle başlamıştır. Bu durumda, uygulama imar planının, “arsa düzenleme planı”ndan (Türkiye’deki deyimiyile “parselasyon planı”ndan) önce yürürlüğe girmiş olması gerekmektedir (AİY, Madde: 66/1).</p>
2	<p>Arsa düzenlemesi, belediye tarafından özel bir sorumlulukla kararlaştırılır ve uygulanır (AİY, Madde: 46). Arsa düzenlemesinden önce, eyalet hükümetlerinin, yasal düzenlemelerle, özel karar yetkileriyle donatılmış olan düzenleme kurullarını oluşturmaları; bu kurulların nasıl toplanacakları ve hangi yetkilerle donatılacakları konusunda karar vermeleri gerekmektedir. Eyaletlerin yönetmeliklerine göre bu düzenleme kurulu, genellikle, 5 ya da 7 üyeden oluşur. Düzenleme kurulu, organizasyon olarak bağımsız ve belediye meclisinin ya da yönetiminin emirlerine bağlı olmayan bir belediye organıdır. Düzenleme kurulu bu görevini arazi toplulaştırma kurumuna veya kadastro müdürlüğü gibi uygun diğer kurumlara aktarabilir (AİY, Madde. 46/4). Ancak, düzenleme kurulu devrettiği bu yetkiyi her zaman geri alabilir.</p>
3	<p>Düzenleme, düzenleme kurulu tarafından, maliklerle yapılacak görüşmeden sonra verilecek kararla başlatılır (AİY, Madde: 47).</p>
4	<p>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.</p>
5	<p>Düzenleme kararı, belediyede yerel olarak alışılmış biçimde duyurulmalıdır (AİY, Madde: 50). Düzenleme kararının duyurulması, tapu kütüğünden anlaşılmayan, ama arsa düzenlemesine katılma hakkı veren hakların bir ay içinde düzenleme kuruluna bildirilmesi çağrısını da içermelidir.</p>
6	<p>Düzenleme kararının duyurulmasından (AİY, Madde: 51), düzenleme planının (parselasyon planının) yürürlüğe girmesi ile ilgili olarak yapılacak duyuruya kadar (AİY, Madde: 71), düzenleme bölgesinde yalnızca düzenleme kurulunun yazılı onayıyla (ayırma, birleştirme vb) işlemler yapılabilir.</p>
7	<p>Düzenleme kurulu, tapu sicil müdürlüğüne ve kadastryu yürütmekle sorumlu kuruma düzenleme işleminin başladığını (AİY, Madde: 47) ve düzenleme bölgesinin sonradan yapılan değişikliklerini (AİY, Madde: 52) bildirir.</p>



8	Tapu sicil müdürlüğü, düzenleme kurulunu, düzenleme işleminin başlamasından sonra ilgili parsellerin tapu kütüklerinde ve taşınmazlar kadastrounda yapılan ve yapılacak olan tüm kayıtlar konusunda bilgilendirmek zorundadır (AİY, Madde: 54).
9	Düzenleme bölgesinde bulunan taşınmazlar, yüzölçümlerine göre yapılan hesapla “Düzenleme Kütlesi” denilen bir kütleyle dönüştürülürler (AİY, Madde: 55).
10	Yerel amaçlı yollar ve kamusal alanlar (AİY, m. 55/2) ya da denkleştirme alanları (AİY, m. 1a/3) olarak belirlenen alanlar bu düzenleme külesinden kesilir. Düzenleme külesinden yapılan bu kesintilerden sonra geriye kalan, dağıtım külesidir.
11	Alanlara Göre Dağıtım (AİY, Madde: 58): Alanların oranına göre düzenlemenin bu türü, öncelikle, tüm düzenleme bölgesindeki parsellerin aynı değere sahip oldukları bölgelerde uygulanır.
12	Değerlere Göre Dağıtımda (AİY, Madde: 57), 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.
13	Eğer tüm katılanlar anlaşmışlarsa, dağıtım külesi başka bir ölçüte göre de bölüştürülebilir (AİY, Madde: 56).
14	Dağıtım külesinden, 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).
15	Eğer düzenlemenin amacıyla uyumluysa ve malikler de onaylarsa, parsellerde ortak mülkiyet çözülebilir (AİY, Madde: 62). Almanya Anayasası'nın 14. maddesindeki mülkiyet güvencesi bakımından, bu işlem, yalnızca tüm maliklerin oluruyla gerçekleştirilebilir. Parsellerin amaca uygun ve ekonomik kullanımı için ortak (paylı) mülkiyet oluşturulabilir.
16	Düzenleme planı (Türkiye'deki adıyla parselasyon planı), belediye tarafından, maliklerle yapılacak görüşmelerden sonra verilecek kararla hazırlanmalıdır (AİY, Madde: 66).
17	Düzenleme planı, düzenleme haritasından ve düzenleme cetvelinden oluşur. Düzenleme Haritası, düzenleme bölgesinin yeni durumunun çizimsel olarak betimlenmesidir (AİY, Madde: 67). Düzenleme Cetveli, her taşınmaz için ayrı düzenlenebilir ve iki bölümden oluşur (AİY, Madde: 68).
18	Düzenleme kurulu, 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).



19	<p>Düzenleme kurulu, eğer</p> <ul style="list-style-type: none">• uygulama imar planı değiştirilirse,• mahkemenin kesinleşmiş bir kararı değişikliği zorunlu kılıyorsa,• düzenlemeye katılanlar değişiklik konusunda anlaşmışlarsa, <p>düzenleme planını, kesinleşmesinden sonra da değiştirebilir (AİY, Madde: 73).</p> <p>AİY, Madde: 71'e göre yapılan duyuruyla, düzenleme planıyla öngörülen yeni tüzel durum, şimdiye kadar geçerli olan tüzel durumun yerine geçer (AİY, Madde: 72). Duyuru, yeni maliklerin, tahsis edilen taşınmazların zilyetliğine sahip olmalarını da içerir. Belediye, düzenleme planının, AİY, Madde: 71'e göre kesinleştiğini duyurur duyurmaz, uygulamak zorundadır. Kesinleşmenin duyurulmasıyla, parasal ödemelerin yapılması gerekir.</p>
20	<p>Düzenleme kurulu, tapu sicil müdürlüğü ve kadastroyu yürütmekle yetkili kuruma, AİY, Madde: 71'e göre yapılan duyurunun onaylı bir kopyası ile düzenleme planının onaylı bir kopyasını gönderir ve tüzel değişikliklerin tapu kütüğüne ve taşınmazlar kadastrouna kayıt edilmesini, yanı sıra da tapu kütüğündeki düzenleme şerhinin kaldırılmasını ister. Bu düzenleme bölgesinin dışında tahsis edilen parseller için de geçerlidir (AİY, Madde: 74).</p> <p>Taşınmazlar kadastrounun düzeltilmesine kadar, düzenleme haritası ve düzenleme çizelgesi, eğer taşınmazlar kadastrounun yürütülmesi için yetkili kurum bu belgeleri, bunların biçim ve içerik bakımından taşınmazlar kadastrounca devralınmaya uygun olduklarını onaylamışsa, Almanya Tapu Sicil Tüzüğü'nün 2. maddesinin 2. fıkrası anlamında parsellerin resmi kütüğü olarak hizmet ederler. Eğer arazi toplulaştırması kurumu düzenleme haritasını ve düzenleme çizelgesini hazırlamışsa, bu onay gerekli değildir (AİY, Madde: 46, fıkra 2, bent 5 ve fıkra 4). Böylece düzenleme işlemi sonuçlanmış olur.</p> <p>Tapu kütüğünün düzeltilmesine kadar, haklı bir çıkarı olduğunu ortaya koyan herkes, düzenleme planını incelemeye izinlidir (AİY, Madde: 75).</p>



Yukarıdaki işlem sırasından da görüleceği üzere, Almanya’da, hem düzenleme kararı alınmadan önce ve hem de düzenleme kesinleşmeden önce olmak üzere iki kez “*maliklerle yüz yüze görüşmeler yapılması*,” Alman İmar Yasası’nın emredici hükmüdür.

Almanya’daki sistem, “*bir kadastro parselinin malikinin, düzenleme nedeniyle ne kar ne de zarar etmesine*,” dayanmaktadır.

Sistemin özü, taşınmazların düzenlemeden önce de sonra da aynı değerde olmasını sağlamaktır. Dolayısıyla, arsa düzenlemesi ile herhangi bir spekülâtif kazanç elde edilmesine izin verilmemektedir.

Katılım ve dağıtım parselleri arasındaki değer farkının kamuya döndürülmesi, sistemin adalet temelinde düzenlenmesinin en önemli göstergelerinden birisidir.

Bu açılardan değerlendirildiğinde, Almanya’daki sistemin daha doğru, eşitlikten ve sosyal adaletten yana olduğu anlaşılmaktadır.



Oysa Avrupa Birliđi'ne üye olma isteminde bulunan Türkiye'nin ise, iyi işlemediği herkesçe bilinen imar sisteminde bir reforma gitme konusunda güçlü bir arzunun olmaması, ya da bu arzu zaman zaman ortaya çıksa da, bunun bir toplumsal uzlaşma temelinde gerçekleştirilememesi düşündürücüdür.



Görülmektedir ki, arsa düzenlemelerinde, Almanya'da uygulanan **“eşdeğerlik ilkesi”** ile Türkiye'de uygulanan **“eşit orantılı toprak kesintisi ilkesi”** arasında önemli farklar vardır.

İyi işleyen bir eşdeğerlik modeli, ancak iyi işleyen bir değerlendirme sisteminin olması ve istikrarlı bir ekonomi durumunda söz konusu olabilir.

Almanya ile karşılaştırıldığında, Türkiye'de eşdeğerlik ilkesinin uygulanabilmesi için, enflasyon oranının düşük ve ekonomik istikrarın sürekli ve kalıcı olması, bunlara paralel olarak Türkiye koşullarıyla uyumlu bir değerlendirme sisteminin de oluşturulması gerekmektedir.



EŞDEĞERLİK İLKESİNE DAYALI ARSA DÜZENLEMESİNDE TAŞINMAZ DEĞERLERİNİN BELİRLENMESİ

Arsa düzenlemesinin en kritik noktası, dağıtım aşamasının modellenmesidir. Bu aşamanın modellenmesinde “**eşdeğerlik**” ilkesi tercih edildiğinde, bu seçeneğin bir değerlendirme sistemiyle bütünleşmesi sağlanmak zorundadır.

Türk İmar Yasası'nda, taşınmaz değerlemesi konusunda sürekli olarak 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası'na gönderme yapılmaktadır (3194, Madde: 10, 12, 13, 14, 17, 18, 33). Buna karşın, 247 maddeden oluşan Alman İmar Yasası'nda (Ek 1) kamulaştırma konusu (Türkiye'deki gibi ayrı bir yasa çıkarmak yerine) 1. Kısım, 5. bölümde 85-122. maddelerde; arsa düzenlemeleri ile ilgili olarak taşınmazların değerlemesi konusu ise 3. kısım, 1. bölümde 192-199. maddelerde açıklanmış bulunmaktadır.



Almanya'da arsa düzenlemelerinde, toprak değeri, kural olarak **karşılaştırma yöntemine** göre hesaplanmaktadır. Değerleme günü, düzenleme kararının verildiği zamandır.

İlk kez imara açma amaçlı düzenlemelerde, katılım parselleri, ilke olarak 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 güvence alınmıştır.

Bir başka deyişle, arsa düzenlemesinde, taşınmaz değerlemesinde 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.



Özetle, arsa düzenlemesinde karşılaştırma yöntemi kullanılır.

Eğer uygun karşılaştırma fiyatları bulunamıyorsa, düzenleme yararı (avantajı), tümdengelim yoluyla da saptanabilir.

Katılım parsellerinin değerlemesinde, arsa düzenlemesinin dayandığı uygulama imar planının notları ve kararları gözetilemez.

Tahsis parsellerinin değerlemesinde ise, uygulama imar planının notlarına ve kararlarına, arsa düzenleme planına göre oluşturulan yeni parsellerin özellikleri, durumu ve konumu göz önünde tutulur.

Düzenlemenin yararı (avantajı), katılım ve dağıtım parsellerinin değerleri arasındaki farka uygun olmalıdır.



KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

Ülkemizde “emsal değer yöntemi”, “emsal karşılaştırması” olarak da nitelenen karşılaştırma yöntemi (İng. Comparison Approach, Alm. Vergleichswertverfahren), genellikle üzerinde yapı olmayan toprağın piyasa değerinin belirlenmesinde kullanılır.

Üzerinde herhangi bir yapılaşma olmayan toprakların piyasadaki değişim değeri, fiyatlarının karşılaştırılmasıyla belirlenir.

Yani bu yöntemde değerlendirme uzmanı, değerlemesi yapılacak taşınmazla benzer taşınmazları inceleyerek ve bu taşınmazları değerlemeye konu taşınmazla karşılaştırarak bir değer takdiri geliştirir.

Gelir getirmeyen ve maliyet yöntemi uygulanamayan ve koşulları benzeşen **yapılarda** da bu yöntemden yararlanır



Bu yöntemin uygulanmasındaki önkoşul, karşılaştırılabilir topraklar için pazar değerlerinin **yeterli sayıda** var olmasıdır.

Böyle karşılaştırma nesnelерinde değeri etkileyen etkenlerin, değeri saptanacak taşınmazınkilerle **yeterli uyumu** göstermesi gerekir. Bu nedenle bu yöntemin uygulanması sırasında, karşılaştırma ve değeri saptanacak imar topraklarının aynı bölgede, nitelikte ve imar verilerinin de benzer olması koşulları aranır.

Eğer toprakların nitelikleri, karşılaştırılacak taşınmazınkilerden farklılıklar gösterirse, bu farklılıkların, karşılaştırma sırasında ekleme ve eksiltme payları yardımıyla giderilmesi gerekir. Yani bir **denkleştirmenin yapılması** gerekli olabilir.

Bunun için karşılaştırma taşınmazlarının fiyatlarının değerlendirme gününe kadar olan gelişimi, **fiyat istatistikleri** yardımıyla gözlenir.



Karşılaştırma sonucu ortaya çıkan farklılıklar şu etkenlerde söz konusu olabilir: **Değerleme günü, yapısal kullanımın biçimi ve ölçüsü, nitelik (imara olgunluğa kadar geçen bekleme süresi) ve konum.** Taşınmaz piyasasının irdelenmesiyle bu niteliklere ilişkin uyarlamalar, kural olarak, yeterli sayıda satış fiyatının istatistiksel bir analizini gerektirir. Ancak bunun sonucunda, güvenilir değerler belirlenmiş olur.

Normal pazar koşullarında oluşmadıkları ya da olağan dışı ve öznel koşullarca etkilenmiş oldukları kabul edilebilen alım-satım fiyatları, eğer bu özelliklerin fiyat üzerine etkileri saptanabiliyorsa, karşılaştırma için kullanılabilirler.

Karşılaştırma yönteminde sonuç, karşılaştırma taşınmazlarının nitelikleri, değeri saptanacak taşınmazınkilerden ne kadar az fark ederse o kadar güvenilir olur. Bütünüyle farklı biçimdeki taşınmazların birbirleriyle kesin olarak karşılaştırılmamaları gerekir. Örn; bir konutun bir ticarethane ile karşılaştırılması doğru olmaz.



SONUÇ



Eşdeğerlik ilkesine göre arsa düzenlemesi, birbirine karşı olan özel çıkarların denkleştirilmesini sağlamaktadır. Burada mülkiyetin içerik ve sınırları açısından bir belirleme söz konusudur.

Tüzel değişiklikler, maliklerin kimliklerinde değil, yalnızca mülkiyet hakkının nesnesinde ortaya çıkmaktadır.

Böylece, hem düzenleme bölgesinin tamamı hem de düzenleme kapsamındaki her bir parsel amaca uygun olarak öngörülen yapısal kullanım için biçimlendirilmektedir.

Bu süreç de, düzenlemeye katılan parsel maliklerinin dağıtım kütesindeki paylarının hesaplanması için, düzenlemeden önce birbirlerine karşı sahip oldukları alan ya da değer oranından hareket edilmektedir.

Her iki dağıtım ölçütünde de, karşılaştırma yöntemine göre düzenlemeye giren tüm taşınmazların rayiç değerleri düzenleme kararının alındığı tarih bakımından saptanmalıdır.

Tahsis sırasında ise, verilen parselin değeri düzenleme öncesi değeri ile aynı olmalıdır.

Sistemin temeli, düzenlemeye giren parsellerin maliklerinin hak kaybına neden olmayacak şekilde oluşturulmuştur.



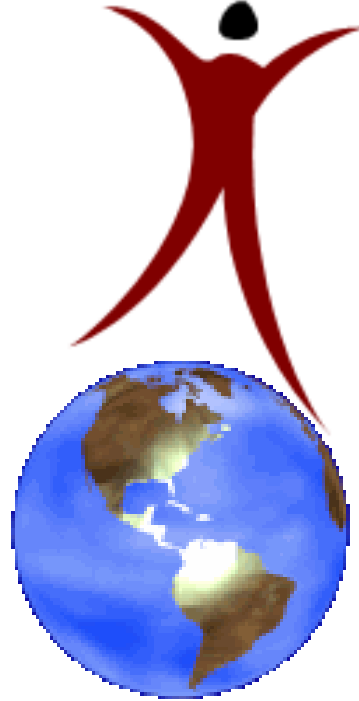
Eşdeğerlik ilkesine göre arsa düzenlemelerinde, değerlendirme yöntemlerinin, ilkelerinin ve uygulama esaslarının herkesin anlayabileceği şekilde açık, net ve kesin olarak belirlenmesi, ayrıca yasalarda ve tüzüklerde ayrıntılı bir şekilde açıklanması gerekmektedir.

Böylesi bir sistem yaklaşımı ise, Türkiye’de uygulanmakta olan sistemin baştan aşağı değiştirilmesi ve yerine yeni bir sistemin konulması anlamına gelmektedir.

Bu tercih, eşit oranlı toprak kesintilerine göre yapılan düzenlemelerin ülkemizin gereksinmelerini, beklentilerini karşılamamasından dolayı kaçınılmaz görünmektedir.



TEŞEKKÜRLER...



KÖKTÜRK & KÖKTÜRK