AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

İMAR HUKUKU

İmar Uygulamasında Eşdeğer Tahsis Nasıl Belirlenir?

MAKALE ÖZETİ

İmar uygulamasında tahsis eşdeğerliği; yüzölçümü, konum, DOP, imar hakkı ve dağıtım dengesine göre değerlendirilir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

İmar uygulamasında eşdeğer tahsis, malike düzenleme sonrasında verilen imar parselinin yalnız **metrekare olarak** değil, parselasyonun amacı ve taşınmazın özellikleri bakımından da makul ve dengeli olması gerektiğini ifade eder.

Ancak eşdeğerlik, her malikin eski taşınmazıyla piyasa değeri kuruşu kuruşuna aynı yeni taşınmazı alma garantisi değildir. Parselasyon işlemi araziyi yeniden düzenler; yolları, parkları, kamu hizmet alanlarını ve yapılaşabilir imar parsellerini oluşturur. Bu nedenle eski kadastro parseli ile yeni imar parseli bire bir aynı özellikleri taşımaz.

Uyuşmazlıkta bakılması gereken nokta, **hak sahibinin düzenleme külfetine diğer maliklerle birlikte katılıp katılmadığı ve tahsis sonucunda objektif olarak açıklanamayacak bir dezavantaja uğratılıp uğratılmadığıdır.**

Eşdeğer tahsis ne demektir?

Eşdeğer tahsis, parselasyon sonrasında yapılan dağıtımın hak sahipleri arasında adil, objektif ve imar tekniğine uygun olmasını ifade eden değerlendirme ölçütlerinden biridir.

Eski parselin konumu, düzenlemeye giren alanı, DOP sonrası kalan hakkı, yeni parselin konumu ve yapılaşma imkanları birlikte önem taşıyabilir.

Bu nedenle yalnız “eski parsel 1.000 metrekareydi, yeni parselde 550 metrekare verildi” hesabı üzerinden eşdeğerlik değerlendirmesi yapılamaz. Önce DOP, önceki terkler, hak sahipliği ve tahsis sisteminin tamamı incelenmelidir.

Eşdeğerlik yalnız yüzölçümüne göre mi belirlenir?

İmar uygulamalarına yöneltilen itirazların akademik incelemesi, eşdeğerlik tartışmalarında yalnız alanın değil yeni parselin konumu, şekli, imar fonksiyonu ve kullanım kabiliyetinin de önem taşıdığını ortaya koymaktadır. Maliklerin dilekçelerindeki değer kaybı iddiaları tek başına bir mahkeme sonucu anlamına gelmediğinden, dağıtım cetvelleri ile imar planındaki somut farklılıklar birlikte karşılaştırılmalıdır.

Hayır.

Yüzölçümü önemli olmakla birlikte tek ölçüt değildir.

İki parsel aynı metrekarede olabilir fakat biri ana ulaşım aksına cepheli, diğeri yapılaşması zor bir noktada olabilir. Aynı şekilde bir parsel ticari kullanıma yakınken diğeri farklı bir plan fonksiyonunun etkisi altında bulunabilir.

Bununla birlikte parselasyon sistemi doğrudan serbest piyasa değerleme işlemi de değildir. Bu nedenle eşdeğerlik incelenirken imar planı kararları ve parselasyon tekniği esas alınmalı; salt emlak fiyatı farkı üzerinden otomatik sonuç çıkarılmamalıdır.

Eski parselin konumu neden önemlidir?

Parselasyon işlemlerinde mümkün olduğu ölçüde aynı veya yakın yerden tahsis yapılması temel yaklaşımlardan biridir.

Bu nedenle eski parselin konumu, eşdeğerlik değerlendirmesinin başlangıç noktasıdır.

Hak sahibi eski parselinin bulunduğu bölgede tahsis alma imkanı varken düzenleme sahasının çok daha uzak bir bölümüne taşınmışsa, bunun gerekçesi araştırılmalıdır.

Eski parselin yol, park veya başka bir kamu hizmet alanında kalması ise aynı yerden tahsisi imkansız hale getirebilir. Böyle durumda eşdeğerlik, başka bir yerden yapılan tahsisin dengeli olup olmadığı üzerinden değerlendirilir.

Yeni parselin imar hakkı dikkate alınır mı?

Evet, yeni parselin imar planındaki fonksiyonu ve yapılaşma koşulları önemlidir.

Konut alanı, ticaret alanı, karma kullanım veya farklı yapılaşma koşullarına sahip parseller arasında pratik değer ve kullanım farkları oluşabilir.

Ancak burada dikkat edilmesi gereken nokta şudur: parselasyon idaresi, herkese eski parselinin ekonomik geleceğini aynen koruma garantisi vermez. İmar planının kendisi arazi kullanım kararlarını değiştirir.

Eşdeğerlik denetimi, plan kararını değil, bu planın uygulanması sırasında hak sahiplerine yapılan **dağıtımın objektifliğini** sorgular.

Cephe, şekil ve yapılaşabilirlik önemli midir?

Evet.

Bir imar parselinin yalnız alanı değil, geometrisi ve yapılaşmaya elverişliliği de önem taşıyabilir.

Dar, şekilsiz veya yapılaşma koşullarını kullanmayı güçleştiren bir parsel ile düzenli geometrili bir parsel arasında fiili fark bulunabilir.

Parselasyonun amaçlarından biri zaten yapılaşmaya elverişli imar parselleri oluşturmaktır. Bu nedenle dağıtım sonucunda malike teknik olarak işlevsiz veya olağan dışı kullanışsız bir pay verilmişse, işlemin amacı yönünden inceleme gerekir.

Hisse verilmesi eşdeğer tahsise aykırı mıdır?

Tek başına hayır.

Hak sahibinin DOP sonrası kalan alanı bağımsız parsel oluşturmaya yetmeyebilir. Bu durumda başka kişilerle birlikte hisseli imar parseli tahsisi yapılması mümkün olabilir.

Ancak hisselendirme gereksiz yere çok sayıda kişiyle yapılmışsa veya malikin tasarruf imkanını belirgin biçimde zorlaştırıyorsa, bunun teknik zorunluluğu sorgulanabilir.

Özellikle benzer büyüklükte hak sahiplerine müstakil parsel verilirken yalnız belirli kişilerin çok ortaklı parsellere bırakılması, objektiflik yönünden dikkatle incelenmelidir.

Birden fazla parselden pay verilmesi mümkün mü?

Evet, parselasyon tekniği gerektiriyorsa bir hak sahibine birden fazla imar parselinden hisse tahsis edilebilir.

Fakat dağıtımın mümkün olduğunca toplu, kullanılabilir ve hak sahibinin tasarrufunu aşırı zorlaştırmayacak biçimde yapılması beklenir.

Bir malikin küçük oranlarla çok sayıda farklı parsele dağıtılması halinde, bunun gerçekten zorunlu olup olmadığı tahsis cetvelleri üzerinden incelenmelidir.

Kamu hizmet alanında kalan eski parsel için eşdeğerlik nasıl sağlanır?

Eski parsel imar planında yol, park, okul veya başka bir kamu kullanımına ayrılmışsa, aynı noktada yapılaşabilir parsel üretmek mümkün olmayabilir.

Bu durumda hak sahibine düzenleme sahasının başka bölümünden tahsis yapılır.

Eşdeğerlik değerlendirmesi burada özellikle önem kazanır. Yeni tahsisin eski parselden neden farklı yerde olduğu açıklanabilir; fakat hak sahibinin diğer maliklere göre ölçüsüz biçimde dezavantajlı konuma düşürülmemesi gerekir.

Bu denetim, eski ve yeni parsellerin harita üzerinde karşılaştırılmasıyla yapılır.

DOP kesintisi eşdeğerlik hesabına dahil midir?

Evet. Düzenleme ortaklık payı, parselasyonun dağıtım sisteminin temel unsurlarındandır.

Önce düzenleme alanı için hukuka uygun DOP oranı belirlenir. Hak sahibinin düzenleme sonrasında tahsis edilecek miktarı bu kesinti dikkate alınarak hesaplanır.

Bu nedenle eski parsel ile yeni parsel arasındaki alan farkının tamamını “değer kaybı” olarak görmek doğru değildir.

Buna karşılık DOP hesabı yanlışsa veya malike yasal oranın üzerinde kesinti uygulanmışsa, tahsis dengesi de bundan etkilenir.

Daha önce bedelsiz terk yapılmışsa ne olur?

Taşınmazın geçmişinde belediyeye veya kamuya bedelsiz terkler bulunabilir. Bu işlemlerin yeni parselasyon hesabına nasıl yansıyacağı somut uygulamanın geçmişine göre ayrıca incelenmelidir.

Özellikle aynı taşınmazın farklı imar uygulamalarına birden fazla kez konu olması halinde kök parsel kayıtları ve önceki uygulama dosyaları önem kazanır.

Eşdeğerlik incelemesi yalnız son tapu kaydından değil, gerektiğinde taşınmazın uygulama geçmişinden hareketle yapılmalıdır.

Eşdeğer tahsis yapılmadığı nasıl anlaşılır?

Bu iddia teknik karşılaştırma gerektirir.

Aşağıdaki farklar birlikte değerlendirilebilir:

- eski ve yeni parsel arasındaki konum farkı,
- imar fonksiyonu,

- yapılaşma koşulları,
- yola cephe ve ulaşılabilirlik,
- parselin geometrisi,
- hisseli veya müstakil tahsis durumu,
- hak sahibinin birden fazla parsele dağıtılıp dağıtılmadığı,
- aynı durumda bulunan diğer maliklere yapılan tahsisler.

Tek bir ölçüt çoğu zaman yeterli değildir.

Aynı durumdaki maliklere farklı tahsis yapılabilir mi?

Teknik zorunluluk varsa farklılık olabilir. Ancak idare benzer durumda bulunan maliklere neden farklı sonuçlar uyguladığını açıklayabilmelidir.

Örneğin aynı adadaki benzer büyüklükte iki eski parselden birinin malikine müstakil, diğerine ise çok ortaklı ve uzak bir parsel verilmesi halinde bu farkın nedeni önemlidir.

Parselasyon işlemi matematiksel olduğu kadar idari bir işlemdir ve eşitlik, kamu yararı ve objektiflik ilkelerine tabidir.

Eşdeğerlik piyasa değeri bilirkişisiyle mi belirlenir?

Her uyuşmazlık salt emlak değerlemesiyle çözülemez.

Parselasyon öncelikle şehircilik, harita mühendisliği ve imar hukuku bakımından incelenir. Eski ve yeni parsellerin konumu, dağıtım sistemi ve teknik zorunluluklar belirlenmeden yalnız güncel piyasa fiyatlarını kıyaslamak eksik kalabilir.

Somut davada değer farkı önemliyse taşınmaz değerleme verilerinden de yararlanılabilir; ancak hukuka uygunluk denetiminin merkezinde parselasyon işleminin teknik ve idari yapısı bulunur.

Eşdeğer tahsis sorunu iptal davasında nasıl ileri sürülür?

Dava dilekçesinde yalnız “daha kötü yer verildi” demek yerine somut karşılaştırma yapılması gerekir.

Örneğin:

- eski parselin koordinatları ve plan fonksiyonu,
- yeni tahsis edilen parselin konumu,
- aynı yerden tahsis imkanının bulunup bulunmadığı,
- komşu veya benzer maliklere yapılan tahsisler,
- hisselendirme ve dağıtım gerekçesi,
- DOP oranı ve hesap yöntemi

açıkça ortaya konulmalıdır.

Bu veriler, parselasyon dosyasındaki cetveller ve paftalar üzerinden gösterilebilir.

Mahkeme yeni parseli kendisi belirler mi?

İdari yargının görevi, parselasyon işleminin hukuka uygunluğunu denetlemektir.

Mahkeme kural olarak belediye veya diğer yetkili idare yerine geçerek yeni bir parselasyon planı hazırlamaz.

İşlem hukuka aykırı bulunursa iptal kararı verilebilir; sonrasında idarenin yargı kararına uygun yeni işlem kurması gerekir.

Bu nedenle davada “şu parsel kesin bana verilsin” talebi ile parselasyonun hukuka aykırılığının ileri sürülmesi aynı şey değildir.

Dava öncesi hangi belgeler alınmalıdır?

Eşdeğer tahsis iddiası için en önemli belgeler şunlardır:

- eski tapu ve kadastro kayıtları,
- kök parsel bilgileri,
- uygulama öncesi pafta,
- uygulama sonrası parselasyon planı,
- dağıtım ve tahsis cetvelleri,
- DOP hesabı,
- imar planı ve plan notları,
- encümen veya ilgili idari karar,
- mümkünse eski-yeni parsel çakıştırması.

Bu belgeler olmadan yalnız yeni tapu kaydına bakılarak sağlıklı eşdeğerlik değerlendirmesi yapmak güçtür.

Sonuç

İmar uygulamasında eşdeğer tahsis, eski parsel ile yeni parselin bire bir aynı metrekare veya piyasa değerine sahip olması demek değildir.

Asıl mesele, dağıtımın imar planı ve parselasyon tekniğinin zorunluluklarına dayanması; malikin hakkının mümkün olduğunca aynı veya yakın yerden, makul ve objektif biçimde karşılanmasıdır.

Eski parselden çok farklı yerde, daha kullanışsız veya gereksiz biçimde hisseli bir tahsis yapılmışsa, bunun teknik ve hukuki gerekçesi parselasyon dosyasından araştırılmalıdır.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Geomatik dergisinin 2024 tarihli 9. cilt, 2. sayısında (s. 164-174) yayımlanan “Arazi ve Arsa Düzenlemesine Yapılan İtirazların Davacı Dilekçeleri Esas Alınarak İncelenmesi” başlıklı makalesinden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.