

E-PLAN OTOMASYON SİSTEMİ: DEĞER ARTIŞ PAYI MODÜLÜ

Ceren COŞKUN

Ceren Coşkun, Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü, 06530, Çankaya, Ankara, ceren.coskun@csb.gov.tr

ÖZET

Değer artış payı: Türkiye’de uygulama imar planı olan yerlerde, taşınmazın meri plan koşullarındaki değer tespiti ile plan değişikliği sonrası değer tespiti arasındaki farkı olarak tanımlanmaktadır. İmar planlarının değişiklikleriyle ortaya çıkan değer artışlarının kamu projelerinde kullanılması 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un 12. maddesiyle İmar Kanunu’na eklenen Ek 8. Maddesinin düzenlenmesiyle sağlanmıştır. Söz konusu düzenleme taşınmaz maliklerinin tamamının talebiyle ada veya parsel düzeyinde yapılacak plan değişikliği sonucunda ortaya çıkan değer artışından kamunun yararlanmasını, sürekli yapılan plan değişikliklerinin önüne geçilmesi vb. amaçlarla yapılmıştır. Değerleme Firmaları, kamu kurum ve kuruluşları, üniversiteler gibi birçok paydaşın; yönetmelik referans alınarak tasarlanmış bir sistem üzerinden Değer Artış Payına yönelik işlemlerini gerçekleştirmesi uygun görülmüştür. Bu kapsamda CBS tabanlı e-Plan Otomasyon Sistemine entegre olan Değer Artış Payı Modülü Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından hayata geçirilmiştir.

Anahtar Sözcükler: Akıllı Şehirler, Değer Artış Payı, e-Plan Otomasyon Sistemi

ABSTRACT

Değer Artış Payı: It is defined as the difference between the valuation of the real estate in the current plan conditions and the valuation after the plan change, in places with an implementation development plan in Turkey. The use of the value increases resulting from the changes in the zoning plans in public projects has been provided by the Geographic Information Systems Law No. 7221 and regulation of the Annex 8th article added to the Zoning Law with the 12th article of the Law on Amending Certain Laws. The purpose of this regulation is to benefit the public from the increase in value resulting from the plan change to be made at the island or parcel level at the request of all immovable owners, and to prevent too many plan changes. It has been deemed appropriate for many stakeholders, such as Appraisal Firms, public institutions and organizations, and universities, to carry out transactions for Value Increase Share through a system designed with reference to the regulation. In this context, the Value Increase Share Module, integrated into the GIS-based e-Plan Automation System, was implemented by the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change.

Keywords: Smart Cities, e-Plan Automation System

1. GİRİŞ

7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 20.02.2020 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Madde 6- “Planlar, plan değişiklikleri ve plan revizyonları; kayıt altına alınmak ve arşivlenmek üzere Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortama yüklenmek ve aynı sistem üzerinden Plan İşlem Numarası almak zorundadır.”¹ Bu kapsamda Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca e-Plan Otomasyon Sistemi tasarlanarak devreye alınmıştır. e-Plan Otomasyonu Sistemi; Mekânsal Plan verilerinin girilmesi, düzenlenmesi, sorgulanması, analiz edilmesi ve sunulması ile ilgili işlevlerin yerine getirilerek yönetildiği Coğrafi Bilgi Sistemi tabanlı otomasyon sistemidir. Mekânsal planlama sürecinin bilgi teknolojileri kullanılarak takip edilebilir ve sorgulanabilir biçimde; doğru, hızlı ve şeffaf şekilde işletilmesi amaçlanmıştır. Bu kapsamda sistemde bir çok modül hazırlanmıştır. Değer Artış Payı Modülü 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 44 üncü maddesi, Ek 8 inci maddesi ve 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97 nci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

¹ <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/02/20200220-1.htm>

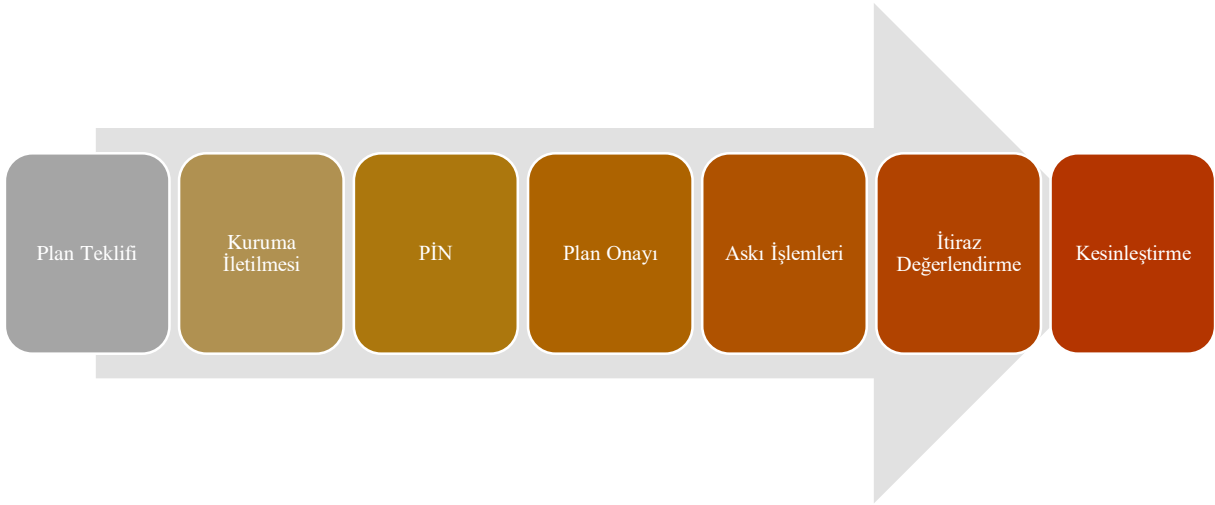
1.1. e-Plan Otomasyon Sistemi

e- Plan Otomasyon Sistemi; Türkiye’de bulunan bütün mekânsal plan verilerinin girilmesi, düzenlenmesi, analiz edilmesi; plan onama yetkisine sahip idarelerce planların onay sürecinin ilerleterek süreç takibini yapabildiği otomasyon sistemidir. Bu sistem 19.12.2019 tarihi itibariyle T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca hizmete sunulmuştur.

Bu otomasyon sistemi kamu kurumları, belediyeler ve planlama konusunda faaliyet gösteren diğer özel sektör temsilcileri için mekânsal planlama faaliyetlerinde hizmet sunmaktadır. e-Plan Otomasyon Sistemi; ülke genelinde mekansal plan verilerinde standartların sağlanmasını, internet ortamında planların paylaşımını, planlara erişimin artırılmasını, şehirlerin etkin yönetimi için planların takip edilmesini, arşiv çalışması ile bilgi ve belgelerin korunmasını sağlamak amacıyla hazırlanmıştır.

Sistemle beraber imar mevzuatına uygun olarak standart bir yapıda oluşturulan imar planları arşivlenebilmektedir. Planların tarihsel süreci ve bütüncül bir şekilde izlenebilmesi sağlanmaktadır. Bunun yanı sıra her bir plana bir kimlik yani Plan İşlem Numarası verilerek mükerrer verilerin oluşması önlenmektedir. e-Plan Otomasyon sistemi ile oluşturulmuş arayüzde plana ilişkin raster veriler, akıllandırılmış imar verileri, plan notları, karar ve tutanaklar, itiraz değerlendirmeleri görüntülenebilmektedir.

e-Plan Otomasyon Sistemi; kurum kullanıcılarının ve müelliflerin sistemde verilmiş yetkiler doğrultusunda; plan teklif dosyası oluşturulması, teklif planların ilgili kuruma gönderilmesi, plan işlem numarası alınması, plan onay işlemleri, plan askı işlemleri, itiraz değerlendirme süreci, planın kesinleştirilmesi ve plan iptali işlemlerini yaptıkları ana uygulamadır. Aşağıda verilen diyagramda e-Plan Otomasyon Sisteminde planlama akış süreci gösterilmiştir.



Şekil 1: e-Plan Modülü Plan Akış Diyagramı

Bununla birlikte e-Plan Otomasyon Sistemi’nde; hem plan yapım ve onama yetkisine sahip kurum kullanıcılarının hem de İnsan Hakları Eylem Planı çerçevesinde vatandaşların kullanabileceği Askıdaki Planlar Modülü, Yürürlükteki Planlar Modülü, İmar Durumu Bilgilendirme Modülü, Değer artış Payı Modülü gibi toplam 12 adet modül bulunmaktadır.

İnsan Hakları Eylem Planı; 2 Mart 2021 tarihinde kamoyuna açıklanmıştır. Tüm bakanlıklar ile kamu kurum ve kuruluşlarının faaliyetlerini kapsamaktadır. Eylem Planı’nda detaylı bir mevzuat taramasıyla, hak ve özgürlükler alanını genişletici değişikliklerin yanında, kamu hizmetlerinin erişilebilir, hesap verilebilir, eşit, şeffaf ve adil bir şekilde sunulmasına ilişkin standartların yükseltilmesi hedeflenmektedir.

İnsan Hakları Eylem Planı'nın etkin bir şekilde uygulanması, vatandaşlara eşit ve şeffaf bilgiye erişimin sağlanması, doğru ve güncel verilerin görüntülenmesinin sağlanması amacıyla görev ve sorumlular yer almaktadır. e-Plan Otomasyon Sistemi; Kamu kurum ve kuruluşlarca plan onay süreçlerinin ilerletilmesi ile birlikte İnsan Hakları kapsamında mekânsal plan verilerinin her vatandaş tarafından e-Plan ve e-Devlet üzerinden doğru bilgiye erişim sağlanmalıdır. Bu kapsamda oluşturulmuş Askıdaki Planlar Modülü ve Yürürlükteki Planlar Modülü e-Plan Otomasyon Sisteminde yer alan modüllerdir.



Şekil 2: e-Plan Otomasyon Sistemi Modülleri

Askıdaki Planları Modülü; plan onay sürecinde askıya çıkmış planları içerir. Planlar askıdan inme tarihine kadar bu modül içerisinde vatandaşlara sunulmuş olur. Vatandaşlar bu modül içerisinde planları inceler, plan deposuna yüklenmiş verileri görüp bilgi sahibi olur. Planla ilgili itiraz etme sürecini yine Askıdaki Planlar Modülü'nden gerçekleştirebilir. Yürürlükteki Planlar Modülü; kesinleşmiş planları içeren modüldür. Vatandaşlar kesinleşen planları görüntüleyip, yaşadığı yer veya ülkemizde yer alan diğer kesinleşmiş planları inceleyebilir. İmar Durumu Bilgilendirme Modülü; kesinleşmiş Uygulama İmar Planları'ndan il, ilçe, mahalle ve ada-parcel bilgilerine göre yapılaşma koşullarını, plan fonksiyonlarını içeren bilgilendirme amacıyla vatandaşlara sunulan modüldür. Değer Artış Payı Modülü ise plan değişiklikleri ile ortaya çıkan değerın devlete kazandırılması amacıyla şeffaf ve eşitlik ilkesine bağlı kalınarak geliştirilmiş modüldür.

1.2. Değer Artış Payı Modülü

3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8 inci maddesinin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirleyen "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" 15.09.2020 tarihli ve 31245 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değer Artış Payı ile ilgili mevzuat düzenlemesi yapılmasının ardından Değer Artış Payı Modülü 08.02.2021 tarihinde e-Plan Otomasyon Sistemi'nde devreye alınmıştır.

Değer artış payı: Uygulama imar planı olan yerlerde, taşınmazın meri plan koşullarındaki değer tespiti ile plan değişikliği sonrası değer tespiti arasındaki farkı² olarak tanımlanmaktadır. İlgili yönetmelikle uygulama imar

² <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/09/20200915-4.htm>

planı değişikliği sonucu taşınmazda meydana gelecek değer artışının, değer artış payı olarak kamuya kazandırılması amaçlanmıştır.

Bu kapsamda geliştirilen DAP Modülü kurum kullanıcıları arasından seçilen Kıymet Takdir Komisyonu, Gayrimenkul Değerleme Uzmanları tarafından kullanılabilir. e-Plan Otomasyon sisteminde e-Plan Modülü ile Değer Artış Payı Modülü birbirini besleyen iki modüldür. Maliklerin talebi doğrultusunda plan değişikliğinin hazırlanması, ilgili kuruma teklif olarak sunulması, verilerin yüklenmesi ve sürecin ilerletilmesi e-Plan Modülü'nden yapılmaktadır. Diğer yandan Değer Artış Payı süreci sistemde tanımlanmış yetkililer (Kıymet Takdir Komisyonu) tarafından plan askıya çıkarılmadan hemen önce başlatılmaktadır.

Kıymet Takdir Komisyonu; yönetmelikte "idare bünyesinde ilgili lisans ve lisansüstü programlardan mezun olan, en az beş olmak üzere tek sayıda belirlenecek kişiden oluşturulan ve değer artış payını belirlemek üzere piyasa araştırması yapmakla, meri plan ve plan değişikliği açıklama raporu ve değerleme raporunu incelemek, değerlendirmek ve nihai değer artış payını tespit etmek"³le görevli kişiler olarak belirtilmiştir. Bu kişilere yetkiler sistemde de verilerek elektronik ortam üzerinden gerekli değer artış payı işlemlerini gerçekleştirmeleri sağlanmıştır.

Değer Artış Payı Modülünde aktif olarak görev yapan bir diğer sektör ise Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları'dır. Sisteme Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından verilen servis ile entegre olmuş, Değer Artış Payı'nın belirlenebilmesi için gerekli raporu hazırlamaktadırlar. İmar planı değişikliği ile taşınmazda meydana gelecek değer artış payının kıymet takdir komisyonunca tespitinde kullanılmak üzere, yetkili kuruluşlar tarafından düzenlenecek değerleme raporları; 2942 sayılı Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları ayrı ayrı veya birlikte karma değerleme yöntemleri kullanılarak, mer-i plan ve plan değişikliği tekliflerindeki taşınmazın piyasa değerlerinin belirlenmesi şeklinde hazırlanır.⁴ Gayrimenkul Değerleme Uzmanları tarafından hazırlanan bu raporlarda belirlenen değerler, raporun imzalı bir kopyasının sisteme yüklenmesi şartıyla sistem arayüzünde bulunan ekranlara girilmektedir.

İlgili yönetmelik gereği sistem havuzundan seçilen iki Gayrimenkul Değerleme Uzmanı tarafından hazırlanan ve sisteme girilen raporlar Kıymet Takdir Komisyonu tarafından değerlendirilip yetkili kuruluş tarafından belirlenen değer artış payı değerlerin aritmetik ortalama değerinden az olmamak üzere değer artış payı belirlenmektedir. Belirlenen Değer Artış Payı malikin TC Kimlik bilgisine ya da plan değişikliğini talep eden bir tüzel kişilikse vergi kimlik numarası üzerine sistem üzerinden tahakkuk edilmektedir. Tahakkuk edilen borç devlet bankaları aracılığıyla ilgili borçlu tarafında ödendikten sonra ruhsat olarak plana dair uygulama işlemlerine başlanılabilir.

³ <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/09/20200915-4.htm>

⁴ <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/09/20200915-4.htm>

KAYNAKLAR

2022. Resmi Gazete. <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/02/20200220-1.htm> [Erişim tarihi: 08.09.2022].

2022. Resmi Gazete. <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/09/20200915-4.htm> [Erişim tarihi: 08.09.2022].