

TMMOB
HARİTA ve KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI
KOCAELİ BÖLGE TEMSİLCİLİĞİ

“18. MADDE UYGULAMALARI VE SORUNLAR”
PANELİ

Teknik Hazırlık & Baskı

Hermes Tanıtım Ofset Ltd. Şti.

Büyük Sanayi 1. Cadde No: 105 İskitler / ANKARA

Tel: 0312 384 34 32 - 341 01 97 - Faks: 0312 341 01 98

Nisan 2012

www.hermesofset.com

İÇİNDEKİLER

1. Oturum.....	5
2. Oturum.....	47

---&---



Oturum Başkanı: Hüseyin ÜLKÜ

MURAT SELİM ÇEPNİ (Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Kocaeli Bölge Temsilcisi)- Değerli konuklarımız; *“18. Madde Uygulamaları ve Sorunlarımız”* başlıklı Panelimize hepiniz hoş geldiniz.

Bir özürle başlamak gerekiyor belki; maalesef zamanlama konusunda bugün biraz gecikmemiz oldu, bir kısmı elimizde olmayan sebeplerdi. Konuşmacılarımızdan Bayram Hoca uçağı kaçırmış anlaşılan, bir sonraki uçak için bilet temin ettik. Sanırım biz başladıktan çok kısa bir süre sonra aramızda olacak kendisi. Biraz onun telaşesi, biraz İzmit'teki işlerimiz, bir küçük gecikmeyle başlayabiliyoruz. Bu nedenle, her geciktiğimiz dakika için sizlerden ayrı ayrı özür diliyorum.

Çağrı metnimizde de 18. Madde Uygulamaları konusundaki bakış açımızı, beklentilerimizi, bugünkü panelden beklentilerimizi yazmıştık. Bu nedenle, bu konuda birkaç şey söylemek istiyorum, ama önce Odamızın bölgedeki yapılanmasıyla ilgili birkaç şey söylemek arzusundayım.

Bildiğiniz gibi, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasının örgütlenmesi içerisinde daha önce Temsilcilik pozisyonunda bulunuyorduk. Yaklaşık 1 yıl kadar önce Merkeze Bağlı Temsilcilik olarak yeniden burada yapılanmamızı tamamladık. Bu yeni yapılanmayı kurarken Adapazarı'na da geldik, İzmit'i de dolaştık. O zaman da beklentilerimizi, amaçlarımızı, hedeflerimizi belki sizinle konuşmuştuk, yani üyelerimizle paylaşma fırsatı bulmuştuk, ama belki bunu bugün değerlendirmek daha kolay. Bir yıl önce amaçlarımız vardı, hedeflerimiz vardı, pratiğe dökmemiştik onları; birtakım beklentilerimiz vardı, sözlerimiz vardı, isteklerimiz vardı, ama önümüzü görmek yine de her şeye rağmen -tabii ki gelecek olduğu için- çok net değildi.

Bölge Temsilciliği olarak, yaklaşık 1 yıllık bir muhasebemiz vardı ortada, bir yılımızı ölçebiliyoruz. Bu nedenle bazı veriler birikti. Bir yıl içerisinde üyelerimizin bizden beklediği etkinlikleri kurgulamaya çalıştık. Belki adımız Şube değil, ama biz Şube gibi çalışıyoruz, toplantılarımızı düzenli yapıyoruz. En çok yapmak istediğimiz şey, bütün meslektaşlarımızın kendilerini Odanın parçası gibi



hissetmesi. Oda deyince, uzak, bizden dışsal bir örgüt algılanmaması gerekiyor, çabamız bu yöndeydi. Özellikle etkinlikler, aktiviteler konusunda bir şeyler yaptığımızı sanıyorum, yani çabamız oldu. Belki bunları henüz istediğimiz boyutta kitleselleştiremedik.

Bir önceki toplantımız İzmit'teydi, yaklaşık 1-1,5 ay kadar önce Tapu Planları Tüzüğü Paneli yaptık. Orada da değerli dostlarımıza söyledim, biz kararlılıkla etkinliklerimizi yapacağız; söz verdiğimiz saatte, söz verdiğimiz zamanda, piknik diyorsak piknik, panel diyorsak panel yapmaya çalışacağız. Kitlesellik zamanla arkamızdan gelecek, bunu biliyoruz. Bir önceki panelimizde çok fazla arkadaşımız aramızda değildi. Ancak orada da dedim, Oda üyesine küsmez, Oda meslektaşına küsmez, biz bu etkinlikleri yapacağız. Bir zaman sonra bu alışkanlığın yer edeceğini biliyoruz; çünkü henüz daha bu alışkanlıklar yer etmedi kitlemizde.

Dolayısıyla Odamız bir yılını yaklaşık kutlamak üzere. Umarım bundan sonraki yıllar içerisinde kurumsallığımız artacak, daha güçleneceğiz, birlikte daha fazla şey yapacağız, lütfen bizi yalnız bırakmayın. Görüşlerinize çok ihtiyacımız var, isteklerinize ihtiyacımız var. Örneğin bu etkinlik, yaz aylarında -sanırım Haziran-Adapazarı'nda beraber yaptığımız bir toplantıdan evrildi. O toplantıda bu bölgede -birçok bölgede olduğu gibi- İmar Uygulamaları konusunda sorunlar olduğunu konuştuk. Bu konuda üyelerimizin bir panele gereksinim duyduğunu anladık ve bu paneli sonbaharda yapacağımıza söz vermiştik. Bugün en uygun koşulları gözetip bu paneli yapabiliyoruz. Bu nedenle önerilerinize ihtiyacımız var, bizi lütfen yönlendirin, sizlerin taleplerini karşılamak konusunda çaba gösterelim ve bu Odayı hep beraber yönetelim. Bizi "Ne yapalım, ne kurgulayalım, ne üretelim?" gibi sorularla baş başa bırakmayın. Hani ev hanımları söyler ya, "Ne yemek yapacağımı söyleyin, gerisi kolay" diye, bu biraz ona benziyor. Bize etkinlikler konusunda lütfen beklentilerinizi iletin; biz de bu konuda elimizden gelen çabayı, elimizden gelen katkıyı göstermeye çalışalım. O nedenle, böyle bir beklentiyi de yerine getirdiği için, bugünkü panelimizin de verimli geçeceğini, bir boşluğu dolduracağını, ihtiyacı karşılayacağını düşünüyorum.

Gerçekten de 18. Madde Uygulamaları, mesleğimizin yaptığı en önemli çalışmalardan bir tanesi; çok değer verdiğimiz bir konu, çok değer verdiğimiz

bir alan. Bu disiplinler arası bir alan, bir tek meslek grubunu değil, birçok meslek grubunu ilgilendiriyor. Sanıyorum bugün aramızda plancılar da var, belki hukukçulardan aramıza katılan vardır, umarım öyledir. Salona söz ayırdığımız zaman, bunları daha fazla değerlendirebileceğiz. Böylece çok disiplini ilgilendiren bu konuda ortak bir şeyler konuşmaya, paylaşmaya çalışacağız.

Ben sözü çok uzatmak istemiyorum, birazdan panelistlere söz vereceğim. Sadece bir panelistimizden birinin uçağında rötar olduğunu, dolayısıyla yaklaşık bir 15-20 dakika içerisinde aramıza katılacağını, ama bunun panel akışı içerisinde bir eksikliğe yol açmayacağını hatırlatmak isterim.

Bugün bize 3 değerli panelist eşlik ediyor; Sayın Hüseyin Ülkü, Sayın Cemal İşleyici ve Sayın Doç. Dr. Bayram Uzun.

Hüseyin Ülkü, 1963 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi'nden mezun olan bir harita mühendisidir. Kendisi uzun yıllar boyunca Odada, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nde, belediyelerde görev yapmış çok deneyimli bir meslektaşımız ve de sanırım 3 dönem süresince de Oda Genel Başkanlığını yürüttü. Halen Odanın çeşitli komisyonlarında, kamu ölçmeleri ağırlıklı olmak üzere görev yapmakta olan çok üretken, çok değerli, çok birikimli bir büyüğümüz. Kendisi bugün paneli aynı zamanda kolaylaştırıcı olarak da görev yapacak, onun değerli bilgilerine başvuracağız.

Cemal İşleyici Ağabeyimiz, yine Odada uzun yıllar emek vermiş, 1980'li yıllarda yanılmıyorsam Oda Genel Başkanlığı yapmış; kamunun çok değişik kurumlarında, Kadastrodan başka, belediyede imar müdürlüğü, Toprak-İskân Genel Müdürlüğü'nde çalışmış yine çok deneyimli bir meslektaşımız. Emekliliğinden sonra da halen Orta Doğu Teknik Üniversitesi'nde yarı zamanlı olarak ders veriyor. Bu derslerin içerisinde özellikle arazi hukukuyla ilgili olan hususlar var. Kendisi aynı zamanda bir OSB'de de danışman olarak görev yapıyor.

Doç. Dr. Bayram Uzun meslektaşımız, Karadeniz Teknik Üniversitesi'nde öğretim üyesi. Yine kendisi, bu alandaki son dönemde çok az yetiştirdiğimiz akademisyenlerimizden bir tanesi. Maalesef bir süreden beri akademisyenlerimiz kamu ölçmelerini tercih etmiyor. Bir özeleştirici olarak da bunu algılayabilirsiniz.



Dolayısıyla sektör olarak bu anlamda bir eksikimiz var, bu isimlerden bir tanesi, birazdan aramızda olacak. Kendisi, aynı zamanda son dönem içerisinde Yargıtay nezdinde bilirkişilik yapmakta, yani bu bozmayla ilgili davalarda bilirkişilik yapan bu konudaki yetişmiş isimlerimizden bir tanesi. Dolayısıyla onları bugün dinleyeceğiz.

Ancak bütün panelistlerimizin ricası şu: “Biz sadece anlatmaya gelmedik” diyorlar, “Biz sunum yapacağız, bahsedeceğiz, ama bu bir anlatı biçiminde monolog olmasın istiyoruz; konuşmaya, tartışmaya geldik.” O nedenle kendilerine karşılaştığımız sorunları iletmemiz, uygulamadaki, pratikteki durumları iletmemiz; eğer uygulamalarımız yargıda bozuluyorsa, bu yargı gerekçelerini aktarmamız bu panelin verimliliği açısından çok önemli. O nedenle, salonun aktive olmasını da ayrıca önemsedığımızı belirtmek istiyorum.

Ben panelistlere sözü bırakmadan önce, Oda adına hepinize tekrar hoş geldiniz diyorum, Oda adına sizleri saygıyla selamlıyorum.

Bir de yerelden bir meslektaşımızın size hitaben birkaç cümlesi olacak sanıyorum. Sayın Zafer Poyraz, harita mühendisi, kendisini iyi tanıyorsunuz, Sakarya Büyükşehir Belediyesi’nde İmar Daire Başkanı olarak görev yapıyor.

Tekrar saygılarımı sunuyorum.

ZAFER POYRAZ (Sakarya Büyükşehir Belediyesi İmar Daire Başkanı)- Harita Mühendisleri Odasının tertiplemiş olduğu 18. Madde Uygulamaları ve karşılaşılan problemlerle ilgili bu toplantıya katılmanızdan dolayı hepinize ayrı ayrı teşekkür ediyorum. Bu arada belediyeler için en önemli husus olan 18. Maddeyle ilgili böyle bir toplantıyı tertipleyen buradaki temsilci arkadaşımız Murat Selim Çepni Bey’e de ayrıca teşekkürlerimi sunuyorum.

Bizim belediyeler olarak karşılaştığımız problemlerin başında maalesef İmar Uygulamaları gelmektedir. Türkiye’nin birçok belediyesinde 18. Madde Uygulaması maalesef rafa kaldırılmıştır, tamamen kadastro parselleri üzerinden işlem yapılmaktadır. Bu bizim içinde bulunduğumuz Sakarya İl’inde de birçok belediyede sürmektedir ve birçok diğer illerimizde de bu tür yapılanmalar devam etmektedir. Ancak uygulama safhasında da 18. Maddeyle ilgili birçok problemlerle

karşılaşıyoruz. Cemal Ağabeyimizin dediği gibi, yaptığımız birçok iş doğru olmasına rağmen, kendini bilirkişi addedenler ya da bilmez kişiler tarafından verilen raporlar sonucunda birçok uygulamamız bozulmaktadır.

Türkiye'deki idari yargının durumunu herkes biliyor, hatta yargının durumunu herkes biliyor. Maalesef yapılan işlerin doğruluğundan ziyade, kimin tarafından yapıldığı ya da kimler tarafından istenmediği hususunda kararlar çıkıyor. Ancak biz belediyeciler olarak şunu yapmalıyız: Bizim olmazsa olmazımız, İmar Planının hayata geçmesi açısından mutlaka 18. Madde Uygulamasını hayata geçirmeliyiz. Eğer biz 18. Madde Uygulamasını hayata geçirmez isek, çarpık şehirleşmenin, çarpık yapılaşmanın ve hiç göze hoş gelmeyen yapılaşmanın önüne geçemeyiz. Belki bizim karşımızda bulunan belediye başkanlarımız, siyaseten zorda kaldıkları için bu işe çok gönüllü olarak katılmıyorlar, ama biz mutlaka bizi idare eden belediye başkanlarımızı, ikna kabiliyetimizi kullanarak siyasetimizi bu konuda ikna etmeliyiz. Maalesef şu içinde bulunduğumuz 2000'li yıllarda, bizim Avrupa'yla ya da başka kıtalarla mukayese edecek şehirlerimiz hâlâ mevcut değil.

Buradaki arkadaşların birçoğu imar müdürlüklerinde çalışıyor. Mutlaka 18. Madde Uygulamasından taviz vermeden, doğru bir şekilde bunu yürütmeliyiz ki, gelecek nesillere ve çocuklarımıza, torunlarımıza yaşayabilecekleri birer şehir birakalım. Aksi takdirde, bugünkü gördüğümüz şekliyle büyük büyük köyler; bunun içerisine Sakarya'yı dâhil edebiliriz, Adana'yı dâhil edebiliriz, İzmir'i dâhil edebiliriz ki bunlar gözde şehirlerdir. O yüzden gelecekte de bizim vebal altında kalmamız için, mutlaka sizin gibi genç arkadaşlarımızın, istikbali olan arkadaşlarımızın bu işe dört elle sarılmaları gerekiyor. Karşılaşılan problemlerin de üstünü örtmeden, mutlaka yetkililere, etkililere ve ilgililere bunları anlatmaları gerekiyor ki, bu yanlışlar ilanihaye sürmesin. Benim sizden istirhamım bu.

Tekrar bu toplantıya katıldığınız için hepimize teşekkür ediyorum. Saygılar sunuyorum.

MURAT SELİM ÇEPNİ (Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Kocaeli Bölge Temsilcisi)- Değerli konuklarımız; panelistlerimizi buraya davet ediyorum. Kendileri bizler için uzun yoldan geldiler, o yüzden kendilerine bir alkışı esirgemeyeceğinizi düşünüyorum.



Buyurun.

OTURUM BAŞKANI (Hüseyin Ülkü)- Sayın katılımcılar; öncelikle bu etkinliği düzenleyen Kocaeli Bölge Temsilciliğimize teşekkür etmek istiyorum. Aynı zamanda Genel Merkezimizin de bu tür etkinliklere öteden beri verdiği desteği burada dile getirmek istiyorum. Hepinize hoş geldiniz diyor; saygılar, sevgiler sunuyorum.

Temsilcimiz de belirtti, önce biz kısa anlatımlarımız olsun istiyoruz, daha sonraki aşamada da karşılıklı sorularla konuyu daha derinlemesine burada birlikte ele alıp değerlendirebilelim. Sizler, yetişmiş, belli birikimleri olan insanlarsınız. Biz buraya öğretmeye değil, aynı zamanda öğrenmeye de geldik. Karşılıklı bilgi alışverişi bu paneli çok daha zenginleştirecektir. Eğer başarabilirsek, Temsilciliğimiz ve Oda Genel Merkezimizle bu panelin bant çözümlerini gözden geçirdikten sonra bir kitapçık haline getirme gibi bir ön düşüncemiz de var.

Ben öncelikle sizlere kendi yaşadığım deneylerden bir-iki örnek vermek istiyorum. Belki sizler, “Bu kadar sorunumuz var; bir örneği anlatmanın ne anlamı var?” diye düşünebilirsiniz, ama çok önemli olduğu için, burada sizlerle yaşadığımız uygulama süreçlerini paylaşmak istiyorum.

1989-94 yılları arasında Fethiye’de, 10 ayrı bölgede 18. Madde Uygulaması yaptık. Belediye önce şöyle bir politika izledi: Kendi bünyesinde Harita ve Kadastro Mühendisi vardı, ama onu yeterli görmüyordu, çok deneyli bir arkadaşımız değildi ve deneyli bir danışman bulup o işi öyle yapmayı uygun görüyordu. Odamıza sordu, Odamızın bildirdiği danışmanlar içerisinde ben görevlendirildim.

Uygulamaya önce birçok şartnameyi çok iyi inceleyerek, irdeleyerek işe başladık, yani sadece bir belediyenin ihale şartnamesine bağlı kalmadık. Çok farklı bölgelerdeki belediyelerin şartnamelerini istedik, İller Bankası’nın ve kamu kuruluşlarının diğer şartnameleriyle onları ortaklaştırdık. Ekine de bir özel şartname düzenleyerek ihale işinin ilk adımını tamamlamış olduk.

İkincisi, bu ihaleler öncesi belediye olarak meslek odalarının tümünün katılımıyla, barolar dâhil, ortak iki günlük bir çalışma yaptık. Belediyenin amacının ne olduğunu, sonuçta vatandaşların kapı kapı, büro büro dolaşacağını -hem mühendisleri, hem mimarları, hem şehir plancılarını, hem de avukatları-

yanlış bilgilerle yazılacak dilekçelerin kentin geleceği açısından ve uygulamanın başarısı açısından olumsuzluklar yaratabileceğini; ancak yapılan uygulamalarda belediyenin ihale ettiği kişilerin ve kontrol eden bizlerin bir eksiği, bir yanlış varsa, bunu zamanında, hiç çekinmeden gelip belediyede uyarmaları gerektiğini, yanlışlarımız varsa bunları mutlaka düzeltereğimizi kendileriyle paylaştık değerli arkadaşlar.

İhalelerimizin şartlarından biri şuydu: 10 ihale bölgesi dedim; DOP'ları hesapladığımızda, birbirine göre çok farklı çıkıyorsa, düzenleme sınırlarını DOP'ların birbirine yaklaşması için değiştirebileceğimizi şartnamemize koyduk. Bugün Türkiye'de bize göre önemli eksikliklerden biri şudur: DOP'u yüzde 40 olacak şekilde düzenleme sahası belirleyebilirsiniz, yüzde 15'lik-25'lik bir düzenleme sınırı da geçirebilirsiniz. Eğer imar planınızın genel kaybı, DOP'u yüzde 40'lar civarında ise, siz yüzde 15-25'lerle alan düzenlemesi yapıyorsanız, bu imar planının gelecekte tıkanması, uygulanmaması ya da belediye eliyle kamu kaynaklarının kamulaştırma adı altında bazı kişilere transfer edilmesine aracı oluyorsunuz demektir. Bu olumsuzlukları işin başında görerek, bilerek ortadan kaldıracak ilkeleri belirleyerek ilk adımı attık.

Sonuçta bir başka değişik yaklaşımda daha bulunduk. Ben kadastro kökenliyim, yani kadastroda 10 yıla yakın çalıştım. Önce Kadastro Müdürlüğü'ne gittim, kadastro müdürü ve kontrol mühendisiyle şöyle bir görüş birliğine vardık: *"Biz parselasyon planları bittikten sonra kontrol için size göndermeyeceğiz. Önce nirengi işlerimizi gözden geçireceğiz, tamamlayacağız, size göndereceğiz. Siz yapılan hesapları, tesisleri kontrol edeceksiniz. Bir kontrol dosyası tutulacak; mühendis arkadaşımız başka yere tayin olsa da bu kontrol dosyasındaki imza geçerli olacak.*

İkincisi, poligonlarımızın hesaplarını yapacağız. Yine yükleniciler bizden istihkak alacakları zaman, gelip sizden poligonları kontrol ettirecekler, ondan sonra parasını ödeyeceğiz.

Üçüncüsü, ayırma çapları kesinleşecek, yani sizin kontrolünüzden geçecek. Bunun istihkak bedelini öderken, sizin olurunuz, yani 'Evet, kabul edilmiştir' yazınızdan sonra ödeme yapacağız."



Bu koşullar, bizim yüklenici arkadaşlarımızı işin başında çok rahatsız etti: “Siz, mühendis olduğunuz halde, kadrolarınız da bulunduğu halde, kendi kontrolünüzü kendiniz yapmıyorsunuz, bizi kadastronun kucağına atıyorsunuz.” dediler. Bu sözcüğü bilerek kullanıyorum, çünkü arkadaşlarımızın ifade ettiği sözcüktür bu. Hayır, tam tersine, ben bunun son derece doğru olduğunu düşünerek özel şartnamemize de bu nedenle koymuştum. Daha önce Fethiye’ de geniş bir alanda uygulama yapmıştık, özel büroydum ben o zaman; eski nirengilerden çıkış aldık, poligon hesaplarını tecviz içerisinde tutturamadık.

Ancak şu aklımıza gelmedi arkadaşlar; ne benim, ne genç mühendislerin, ne de çok deneyli mühendislerin: 1957’de Fethiye’de deprem olmuştu. Biz sadece sahildeki binaların yer değiştirdiğini, yıkıldığını düşünmüştük. Yerkabuğu hareketlerinin tepelerdeki nirengileri de 40-50 santim, hatta 70-80 santim yerinden kaydırıldığını, farklı konumlara ittiğini ilk anda anlayamamıştık. Ne zamanki 18. Madde Uygulamalarında nirengiler ölçüldü ve koordinatlarının farklı çıktığı ortaya konuldu, o zaman yüklenici arkadaşlarımız, bizim şartnamemizin doğru ve gerekli olduğunu, kendi işlerinin de bir daha geriye dönmeyeceğini fark ettiler. Karşılıklı güven içerisinde bu işlemleri yürüttük.

Yine o 18. Madde Uygulamalarının yürütüldüğü sırada, bağırان çağırان şahıslar dâhil, onların avukatları dâhil, herkese açık paneller düzenledik; herkes geldi, suçlamasını da yaptı, yanıtları da verildi. Daha sonra bütün itirazları tek tek inceledik ve gerekçeleriyle itirazları ya kabul ettik ya reddettik. İkinci ihalelerimizde bu kez itiraz eden kişileri, dilerlerse avukatlarıyla birlikte encümen huzuruna çağırdık. Fethiye çok büyük bir kent değildi o zaman ve de kişilerin kendi itirazlarını sözlü olarak da dinledik, niye öyle yaptığımızı biz de sözlü olarak karşılıklı paylaştık. Bu, belediyenin uygulamalarıyla toplum arasında karşılıklı bir güven duygusu yarattı. Bu nedenle, bence bundan sonra yapacağımız her işte önce topluma açık olmak, artı idareler arasında yetki paylaşımı gerçeğini kavramak; yetki karmaşası, yetki tartışması yerine, bu işi en doğru ve geriye dönüşü olmayacak biçimde nasıl yapacağımızı ortaya koymak, bence en doğru adım olur.

Burada sizlere, bir-iki soru sorup sözü Cemal Bey’e bırakmak istiyorum.

Davalı parseller bizim uygulamamızı durdurur mu; sormak istiyorum. Parsel alanlarıyla ilgili ise dava elbette durdurur. Mülkiyete ilişkin dava varsa, durdurur mu; genelde durdurmaz, ama durduran yönü de var mülkiyet davalarının. Nasıl? Vasıf değişikliğiyle de ilgiliyse dava, o zaman işlem durdurulmalı, yani “Aynı zamanda burası orman” deniliyorsa, o zaman uygulama işleminin yürütülmemesi gerekli. İşte bizler, gerçekten ilk tapu kayıtlarını çıkarırken, bütün bu bilgilerin çok sağlıklı çıkarılmasını ve adımlarımızı ona göre atmamız gerektiğini bilmek durumundayız.

Artı, bir şey daha söylemek istiyorum: 18. Maddede Harita-Kadastro Mühendisine verilen yetkinin herhangi başka bir kişiye ya da kuruma verildiğini söyleyebilir miyiz? Yani hâkim bile karar verirken, bilirkişi raporları isteyecek, inceleyecek ve onlara bağlı olarak bir karar verecek. Biz ise yüzlerce parseli, binlerce hissedarı bir yerden bir yere taşıyan, mülkiyetlerin yerini değiştiren kararlar veren insanlarız.

Peki, bir soru daha sormak istiyorum: Cemal’le yaştaşız, bizim de eksikliğimiz aynı zamanda, ama son zamanlarda onu kapatmaya çalışıyoruz: Bugüne kadar 18. Madde Uygulamalarıyla ilgili, yani parselasyon planlarıyla ilgili içinizde detaylı açıklama raporu yazan oldu mu hiç? Yoksa şöyle mi yaptık? Gittik, tapu kayıtlarını çıkardık, yeşil alana, camiye, karakola gidecek yerlerin hesabını yaptık, DOP’umuzu, KOP’umuzu hesapladık; imara tahsis, bilgisayara koyduk, düğmeye bastık, herkes yerine... Açıkta kalanı şurada verdik, burada verdik, tutmadı, böldük hisseleri, gönderdik belli yerlere, “Hesap tuttu” mu dedik?

Değerli arkadaşlar; bu durum bizim mesleğimizin aleyhine olduğu kadar, Belediye İmar Dairesi Başkanımızın belirttiği gibi, 18. Maddenin Uygulanmasının önünde en büyük engellerden biri de bizim yaptığımız işlemlerin bozulması, iptal edilmesi. Peki, biz rapor veren bilirkişileri eleştirebiliriz, ama önce kendimizi eleştirmeliyiz. Nitekim 2005’te Bayındırlık ve İskân Bakanlığı İmar Yasası’nın değiştirilmesi için hazırlık çalışmaları yaptı. Biz Oda olarak bir komisyon kurduk, 18. Maddede belirtilen parselasyon planı tanımını şöyle yapalım dedik. Nasıl şehir planlarının imar planı tanımında, plan açıklama raporuyla bir bütünse, bizim de parselasyon planlarımızın açıklama raporuyla bir bütün olduğunun yasada yer



alması gerekir. Ancak yasada yer almasa da bizim bunu şimdiden uygulamaya başlamamızın önünde hiçbir yasal engel yoktur. Tam tersine kamusal, toplumsal yarar vardır. Buna nereden başlamalı; biraz önce dediğimiz davalı parselden, yüzölçümlerinin tutmamasından, yanılma sınırının dışına taşmasından; imar planlarının meclis kararları, askı ilan işlemlerinin yasalara uygun yapıp yapılmadığına, taşınan parsellerin neden ve nereden nereye taşındığını ifade eden dağıtımlara varıncaya kadar hepsi de açıklama raporunda yer almalıdır.

Ben uygulamadan bir örnek vermek için bir soru daha sormak istiyorum: Siz altlığında imar parseli oluşmadığı için açıkta kalan parselleri imara tahsis ettiniz, bazıları yeşil alandaydı, onlar taşınacak; bazı parsellerin de çok az zayıtı olduğu için, kendi altlığında imara tahsis edildi, yanında da boşta imar parselleri kaldı, onlara sonra dağıtım yapacağız. Bunlarla ilgili bir çizelge yaptınız mı ve bir bilgi paftası ürettiniz mi? Artı, yapmışsanız, kendi altlığında verilemeyen parsellere ayrı bir çizelge yaptınız mı, bu çizelgede alanlarını alt alta yazdınız mı? Siz parselleri başka yerlere taşırken hangi açıkta kalan parsele tam imar parseli verdiniz, kaç tane verdiniz, nerede verdiniz, kaç metre taşıdınız? Artı, emsali, KAKS'ı neydi taşıdığınız yerde? Bütün bunları bir çizelge haline getirip kendi raporunuza altlık olarak ortaya koydunuz mu?

Bütün bunları yapmayan bir Harita-Kadastro Mühendisi, böylesine yetkiyi olumlu anlamda kullanmamış olur. Sonuçta da sizin kafanızdan belli şeyler geçmiş olabilir, belli koşulları yerine getirerek dağıtımlar yapmış olabilirsiniz, ama onu ilk başta inceleyen bir başka bilirkişinin, hele hele belediye encümeninin, itiraz eden hukukçunun, onu inceleyen idare mahkemesinin ya da Danıştay hâkiminin beyninizdekini okuması, anlaması mümkün değil. İşte biz bunları anlatmayınca, iş gidiyor, bilirkişinin iki dudağının arasındaki rapora kalıyor. O nedenle, önce bu milat olsun, bu bölgede de öyle olsun, bir çizgi çizelim; bundan sonra yapılan her parselasyon planında açıklama raporunu belediyelerimiz, özel idarelerimiz de istesin, bizim meslektaşlarımız da yapmak zorunda olsun. İhale edilirken, özel şartnamesine özel bir hüküm olarak bu konulmalı, biz Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası olarak konulsun isteriz. İşte bunu yapabilirsek, dünle bugün arasında çok büyük bir farklı adım atmış olacağız diye düşünüyorum.



Ben sözü Cemal arkadaşımıza bırakıyorum. Biraz sonra da Bayram Uzun arkadaşımız gelecek. Daha sonra da soru-yanıtlardan sonra özetlerken belli önerilerde de bulunmaya çalışacağız.

Teşekkür ediyorum.

CEMAL İŞLEYİCİ (Orta Doğu Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi) - Teşekkür ederim.

Değerli meslektaşlarım, değerli öğrenci arkadaşlarım; hepiniz hoş geldiniz, hepinizi saygıyla selamlıyorum.

44 sene sonra tekrar Adapazarı'na gelmekten çok mutluyum. Ben 1967 yılında Adapazarı'nda tapu fen memuru olarak görev yaptım. Bir yıl burada görev yaptım, hatta depremde de Adapazarı'ndaydım. O nedenle, 1966-67 yıllarındaki Adapazarı'yla şimdiki Sakarya'yı mukayese ediyorum; tabii çok değişmiş. Daha önce geldiğimi bilmeyen arkadaşlarım için bunu başlangıçta belirtmek isterim.

Arkadaşlarım; biz Hüseyin Bey'le yolda beraber gelirken, buradaki bu seminer mi, panel mi, bunu biz anlatalım, siz dinleyin şeklinde programlamayalım dedik. Bölgenin bize ulaşan veya ulaşmayıp şu anda bize ulaştıracağınız sorunları var, onlarla konuyu açalım. Önce bir açılış yapayım, konuya giriş yapayım, ama yararlı olabilmemiz için asıl sizlere ihtiyacımız var. Özellikle arkadaşlarım da bunu belirttiler. Lütfen sorunları bize iletin ki, biz sizlere yardımcı olalım, yani panelimizin sonucu bu bölge için yararlı olsun.

Bölgeden bize gelen veya bizim bildiğimiz bazı sorunlar var; yalnız Kocaeli'nin, Adapazarı'nın sorunu değil, tüm Türkiye'nin sorunları, ama bazıları özel sorunlar. Onları şöyle kısaca ben bir özetleyeyim istiyorum. Sonra sizin sorularınıza göre konuyu yönlendireceğim.

Parselasyon planına biz farklı adlar da veriyoruz; hatta dersi verirken de çocuklar zaman zaman "Hocam, niye bu kadar çok ismi var?" diye bana takılıyorlar ODTÜ'de. Bu uygulama için hamur kuralı, parselasyon planı, 18. Madde Uygulaması, Arsa-Arazi Düzenlemesi gibi farklı adlar verilebiliyor. 18. Madde Uygulamasında başarılı olabilmemiz için öncelikle uygulama öncesi çalışmaları yapmamız lazım, bu çok önemli. Hüseyin Bey bir bölümünden bahsetti; mülkiyetle ilgili bölümünden



bahsetti, tapudan bilgilerin alınmasından bahsetti. Hemen akabinde düzenlemeye giren kadastral parsellerin mutlak suretle alan hesabının yapılması lazım. Tecviz dediğimiz, zaman zaman yargı mensuplarının bile takıldığı, onu kısaca “kabul edilebilir hata sınırı” olarak vasıflandırmakta yarar var, tecviz eski kelime olduğu için çoğu anlamıyor; bu sınırı aşan yerlerdeki yapılması gereken işlemler, mutlaka önceden yapılmalı.

Sonra atladığımız bir konu var; mutlaka bir saha gezmesi yapılmalı arkadaşlar, hiç yapmadığımız bir şey. Hâlihazır Harita yapıldıktan sonra -İmar Planı aşamasında da belli bir süre geçmiş olabilir- uygulamaya kadar acaba zeminde açılmış yollar var da bunlar paftada işli değil mi? Acaba tam İmar Planı’nda belirtilmiş yolun üzerine daha sonra ruhsatlı veya ruhsatsız yapı mı yapılmış? Acaba bunların bu haliyle bırakılması, ileride İmar Planı’nın iptalini ve dolayısıyla Parselasyon Planı’nın da iptalini gerektirecek mi? Bunların mutlaka bir zemin gezmesi olarak araştırılması lazım.

Yapmadığımız bir konu da şu: Ben Ankara Belediyesi’nde 1980 de mühendis olarak başladım. Sonra Ankara Büyükşehir Belediyesi’nden, İmar Dairesi Başkanı olarak 1998’de emekli oldum; bizzat uyguladığım konular var, çok rastladım. İmar Planları’nın çizimi esnasında hata yapıldığını zaman zaman gözledik. En çok rastladığımız; şehirci meslektaşım “Yola 20 metre” demiş, yuvarlağa çevirmiştir, ama çizime bakarsınız, 15 metre. Acaba 15 metre düşündü, yanlışlıkla 20 metre mi yazdı; yoksa 20 metre olarak düşündü de yanlışlıkla çizimi mi 15 metre yaptı?

Yine başıma çok gelen olaylardan birisi; 10’ar metre cepheli sanayi parseli, 10 tane parsel var ve adanın cephesi 100 metre olması lazım. Bir bakıyoruz, ölçüyoruz, 105 metre. Acaba 11 tane parsel düşündü plancı, 110 metre olması gerekirken yanlış mı çizdi; yoksa 10 tane düşündü, çizimi yaparken mi 5 metre fazla yaptı? Bunların mutlaka önceden çözüme kavuşturulması gerekir. Aksi takdirde, siz o haliyle aynen ondan kopya çeker gibi o işlemi yaparsanız, yarın öbür gün İmar Planı değişikliği gerekebilir ve sizin Parselasyon Planı’nız sil baştan olur. Yani Parselasyon Planı hazırlık çalışmalarının çok dikkatli ve ince yapılması lazım.

Mülkiyet konusunda çok rastladığımız olaylardan birisi şu: Hisseli parsellerde zaman zaman hisse ayrımları yapılırken payın büyütüldüğüne, ancak paydanın da

aynı oranda büyütülmesinin unutulduğuna çok rastladım. Bir basit örnek vereyim: 50 bin metrekarelik bir arazi, bakıyorsunuz ki payları toplanmasında 55 bin metrekare. Payıyla beraber aynı anda paydayı da büyütmüş olsa, o hata olmayacak. Bilerek ya da bilmeyerek bu hata yapılıyor, bunlara da çok rastlıyoruz.

Kat mülkiyetine geçmiş parseller düzenlemeye alındığında, çok büyük sorunların çıktığı zaman zaman kulağımıza geliyor. Bu hususta çok dikkatli olmak gerekir. Şu andaki uygulamakta olduğumuz ve 1985'ten beri hiç değişmeyen yönetmelik, 18. Madde Uygulama Yönetmeliği. Biliyor musunuz, bunu inceleme olanağı buldunuz mu? 9 Kasım 1985'te Resmi Gazete'de İmar Kanunu'nun yürürlüğüyle ilgili 9 tane yönetmelik yayınlandı aynı anda ve hepsi kanunla aynı anda yürürlüğe girdi.

Biz 18. Madde Uygulama Yönetmeliği'ni yazarken, tek uygulayıcı yalnız bendim. O zaman Ankara Belediyesi Harita Şube Müdürüyüm ve eski 6785'in 42'sini uygulayan kişi olduğum için, özellikle zaten taslak olarak da benim hazırladığım bir yönetmeliktir şu andaki. Benim bazı ilavelerim de var oraya, kanunda olmadığı halde; mesela KOP. KOP yasada yok, Cemal İşleyici maddesi o, ben koydum onu. Çok itiraz oldu, "Neden KOP'u koyuyorsunuz?" diye. Bir olayı anlattım onlara, ondan sonra komisyondaki arkadaşlarım, "Cemal Bey, sen haklıymışsın" dediler. Hatta dedik ki, "KOP'u koyalım, iptal edilirse edilsin" Çünkü yasada olmayan, yönetmelikle getirilemez, bunu biliyoruz. Ancak ne oldu; şu anda oturdu, herkes memnun. Nasıl düzenleme ortaklık payında düzenlemeye giren her gayrimenkul malikinden, aynı oranda pay alıyorsak, -ama bedelsiz olarak alıyoruz- bu defa okuldan, sağlıktan onlar istifade etmeyecek mi?

Yönetmeliği hazırladığımız zaman okul DOP'tan karşılanmıyordu, 2003 Aralık'ta Yasa değişikliği ile DOP'a dâhil edildi okul alanları. Sağlıktan da oradaki bölgedekiler istifade edecek, kütüphaneden de, yani diğer kamu alanlarından da herkes istifade edeceği için, bunları da düzenlemeye giren kadastral parsellerin alanları oranında pay alalım ilgililer adına tescil olsun ve yatırımcı kuruluş bedelini ödeyerek parsele el atabilsin dedik ve yönetmeliğe koyduk. Çok şükür pek iptalle karşılaşmadık ve orada oturanların ihtiyacı olduğu için, pek karşı gelen olmadı. KOP'u neden ilave ettik, şu anda girmeyeyim ona, zamanımız çok kısıtlı, isterseniz yeri geldiğinde bahsedeyim.



Parselasyon Planları'nda dikkat edilmesi gereken şeyler neler? Efendim, parselasyon raporundan Hüseyin Bey bahsetti, aman lütfen bunu unutmayalım. Raporu düzenlerken, Parselasyon Planı'nı onayan kişiler, hangi parsel için ne yapıldığını bilmeliler. A parseli yeşilde kaldı, yolda kaldı, ama ben müstakil bir imar parseli tahsis edebilmek için bulunduğu yerdeki parsellerin kat adedi ve değerine eşdeğer şurada yer verdim, 50, 100, 250 veya... metre ileride. Bunu rapor olarak belirtmeli. Hatta iptal davası açıldığında, "Evet, biz her parseli tek tek inceledik, ancak burada müstakil yer verebildik." Başka ne yapabildik?

DOP'un alınmasından dolayı hemen yanındaki parselde 5 metrekare boşaldı, oraya ver, 20 metrekare orada, yani vatandaşı kuşbaşı yap, sonra vatandaş haklı olarak, "Benim müstakil parselim parça parça oldu" deyip dava açsın ve ilk mahkemede belki de bilirkişiye dahi gerek görmeden idari yargı tarafından iptal edilsin. Bu çok önemli, bunu mutlaka oturtmanız lazım. Yasa değişikliği ve ona bağlı olarak yönetmeliklerde bize görev verirlerse - genelde eskiye pek rağbet olmuyor arkadaşlar, onun için biz de sesimizi çıkaramıyoruz - memnuniyetle elimizden geleni, tecrübelerimizi, deneylerimizi o yönetmeliğe yansıtmaya çalışırız.

Arkadaşlarım; yaptığımız bir diğer hata, İmar Kanunu'nun 19. Maddesi'ndeki Parselasyon Planları'nın ilgiliye, gayrimenkul maliklerine duyurulması konusu. Her ne kadar yasada "*Mutat vasıtalarla duyurulur*" diyor ise de -biraz sonra size Danıştay İdare Dava Daireleri ve Danıştay 6. Dairesi'nin kararlarını göstereceğim - 18. Madde Uygulaması, Parselasyon Planları, İmar Planları gibi genel düzenleyici işlem değil, sübjektif işlem olarak İdari Yargı tarafından değerlendirildiğinden, mutlaka sonuçlarının ilgililerine 7201 sayılı Tebligat Yasası hükümlerine göre duyurulması gerekmektedir.

Ne yapıyor idari yargı? Siz "Resmi Gazete veya Mahalli Gazete, Türkiye çapında çıkan gazetelerde ilan ettim, hoparlörle duyurdum" demenize rağmen, bizzat muhatabına tebligat yapmadığınız müddetçe, aradan yıllar geçtikten sonra - ki benim başıma geldi ve telafisi çok zor - dava açılabilir ve iptalle sonuçlandırdığı zaman, geri dönüş yapmanız lazım, geri dönüş de o kadar zor ki...

Ben biraz önce bahsettim, ilk memuriyetim 1960 Kastamonu Devrekâni İlçesi. Aşağı yukarı demek ki mesleğe gireli 51 yıl olmuş, 51 yıldır bu mesleğin

içindeyim. Tapulama Müdürlüğü'nde, Şehir Kadastro Müdürlüğü'nde, Tapu Fen Amirlikleri'nde ve Belediyede teknisyen ve mühendislikten daire başkanlığına kadar görev yaptım, uygulamaları bizzat yaptım, ama geri dönüş kadar zor bir işlem ne yazık ki yok. Hele aradan yıllar geçmiş, mülkiyetler değişmiş, mahkeme kararlarıyla izale-i şüyu dediğimiz ortaklığın giderilmesi davaları açılmış, satışlar olmuş, bağışlamalar olmuş. Kadastral dokuya dönüp tekrar aynı anda yeni dağıtım yapmak o kadar kolay değil arkadaşlar, çok tecrübe isteyen, çok deneyim isteyen bir konu ve hakikaten de çok zor ama yapmamız yasa gereği.

Hele zaman zaman çok rastlanır; İdare Mahkemesi kararları mutlaka uygulanmalı mı, yoksa adli yargıya gidip... Planların iptaline, ölçü krokilerinin iptaline, dağıtımların iptaline, eski kadastral dokuya, hisseli parsel durumuna veya müstakil parsel durumuna - müstakil parsel durumuna nasıl gelecekse yıllar sonra bir sürü satışlar olmuş, el değiştirmeler olmuş- dönülmesiyle ilgili kararlar var. İnanın arkadaşlarım, bunu uygulamak çok zor.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 28. Maddesi çok açık; yürütmeyi durdurmadan sonra herhangi bir işlem yapmamanız gerekir. Aynı zamanda iptal kararından sonra, bir ay içerisinde kararı yerine getirmeniz veya yine yasa da -çünkü bazen bir ay içerisinde yerine getiremiyoruz- "*Teşebbüste bulunmanız*" demiş. İşte bu işlemleri mutlaka yapmanız lazım. Aksi takdirde, tazminat davasıyla karşı karşıya kalınabilir, uygulamayanlar hakkında "görevi ihmal veya kötüye kullanmak" suçlaması ile haklarında kamu davası açılabilir ayrıca iptal kararlarının bir ay içersinde yerine getirilmemesi/getirilememesi halinde adli yargıdan karar alınması gibi hususlarla karşı karşıya kalabilirsiniz.

Yine hukukçu arkadaşlarımız zaman zaman sizleri bilerek ya da bilmeyerek yanıltabiliyorlar. İdare Mahkemesi kararlarının bir üst mahkemeye, yani Danıştay'a müracaat edilmesi uygulamayı durdurmuyor arkadaşlarım. Adli yargıdaki olaylar farklı, idari yargıdaki olaylar farklı. Adli yargıda mahalli mahkemelerin verdiği kararlar üst mahkemesi olan Yargıtay'a gider, Yargıtay'ın kararı karar düzeltmeye gider, ondan sonra ancak kesinleşir. Ama idari yargıda böyle değil; İdare Mahkemeleri'nin kararının Bölge İdare Mahkemeleri'ne itirazı veya Danıştay'a itirazı, İdare Mahkemesi'nin kararının yürütmesini durdurmuyor. O nedenle



arkadaşlarımız, zaman zaman farklı, hoş olmayan şeylerle de karşı karşıya kalıyoruz, ama bir ay içinde uygulamanız veya teşebbüste bulunmanız gerekir.

Arkadaşlarımız; DOP olarak hatırlarsanız, İmar Kanunu'nun ilk çıkışında, 1985 yılında 8 tane kullanım vardı. Bunlar, yasadaki sırasıyla yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol idi. Biliyorsunuz, Avrupa Birliği, *“Dini tesis, ibadet yeri, yalnız cami değil, diğer dinlerin de ibadet yapılan yerleri var. Bu nedenle cami olarak gerek yasada, gerek yönetmelikteki belirttiğiniz ifadeleri değiştirip ibadet yerine dönüştürmeniz gerekir”* dedi ve bunu yaptık biliyorsunuz.

Ayrıca Aralık 2003'te 5006 sayılı Kanun'la 2 kullanım daha getirdik. Bunlar ne; ilköğretim ve ortaöğretim de düzenleme ortaklık payı (DOP) kapsamına alındı. Üzerinde okul olan ve Hazine adına kayıtlı bir gayrimenkul, uygulamada düzenleme ortaklık payından çıkarılacağı yerde, doğrudan doğruya üzerinde okul olduğu için, Hazine parseline oluşturulmaktadır. Doğalı da o, olması gereken de o; ancak Hazine zaman zaman *“Hayır, buranın DOP'tan çıkartılması gerekir. Burayı düzenleme ortaklık payından çıkartıp gelmesini DOP olarak Hazine adına tescil edelim. Bana da çevreden konut verin, ticaret parseli verin.”* diyebilmektedir.

Arkadaşlarımız; tabii burada bilirkişi arkadaşlarıma çok büyük görev düşüyor. Bazen iptali uygundur raporu veriliyor. O raporu veren bilirkişi arkadaşım; 5006 sayılı Kanun'un ilk ve ortaöğretim alanlarının düzenleme ortaklık payından karşılanmasına ilişkin Yasa Tasarısı'nın acaba madde gerekçeleri ve genel gerekçe ne, oraya baktınız mı? Orada diyor ki, *“İlk ve ortaöğretim alanlarının elde edilmesi çok zor, kamulaştırma Milli Eğitim bütçesinin dengesini bozuyor. Normal rayiç bedelle almak istediğimiz yer, kamulaştırmaya kaldığı zaman, 10 katı, 20 katı, 50 katı değerlerle karşı karşıya kalıyoruz. Bu nedenle, zorlandığımız için bunların DOP'tan karşılanması.”* Yani *“Karşılana yerleri de DOP'tan karşıla”* demiyor, *“Onlara başka yer ver”* demiyor, ama ne yazık ki farklı bir görüşle iptal kararı verilebiliyor. Burada bu gerekçeyle itiraz zamanı var mı, yok mu, bilemiyorum. İtiraz bittiyse, kararı yerine getirmek zorundasınız.

Sonra mal müdürlüğündeki veya defterdarlıktaki gerek meslektaşlarımız tarafından, gerekse mal müdürü veya oradaki Milli Emlak memurları tarafından yeni bir moda başlatıldı. Sağlık alanı var, kütüphane alanı var, kamu ortaklık

payından elde edilmesi gereken kültür-eğlence gibi yerler var, DOP'a girmeyen eğitim alanları var. Bunların altlığı Hazine adına kayıtlı ve üzerinde yapılar da var, halen amacında kullanıyor. Ey belediye, ey özel idaresi; Yönetmeliğin 13. Maddesi, *“Düzenlemeye giren kadastral parsellerin alanlarıyla orantılı olarak oluşturulur bu kamu parselleri”* diyor. Sağlık alanının üzerinde hastane, sağlık ocağı, verem dispenseri olmasına rağmen, *“Bunu KOP'tan karşıla, bana buradan yer ver.”* Ne yapacak; onu satacak, Hazineye 3 kuruş gelir elde edecek, düşünceye bakın... Ondan sonra sağlığın, hastanenin olduğu yer, oradaki kadastral parsel maliklerinden oluşturulan hisseleri kamulaştırmak için yıllarca uğraşacak. Bakın, mantıksızlığı görebiliyor musunuz?

Hâlbuki biz, özellikle şunu öneriyoruz: Biliyorsunuz, 18. Madde'de düzenleme sahası belirleniyor. Düzenleme sahalarını belirlerken, kamu alanlarının da dengeli olarak dağılmasını isteriz. Eğer bu düzenleme sahası içerisinde kamu alanı varsa ve Hazine'nin kamuya tahsis edilmemiş yerleri varsa, bunları özellikle bu tip yerlere verin ki, orada konutlar yapılmaya başlandığı anda, aynı anda okul da yapılsın, sağlık da yapılsın, kültür de yapılsın ve orada yerleşen halk, eğitim için bir başka yere deplase olmasın diyoruz. Ancak zaman zaman bunun aksi görüşlerle karşı karşıya kalabiliyoruz.

Kapanan kadastral yollara gelince; ilk defa 1993 yılında alınan bir karar var. *“18 Uygulaması esnasında belediyeler adına müstakil veya hisseli parsel oluşturulamaz”* şeklinde. Danıştay bu konuda hata yaptığı kanısındayım, ama hatasından bir türlü dönemiyor. Arkadaşlarım; hemen söyleyeyim: 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2. Maddesi, *“İdare mahkemeleri yerindelik kararı veremez.”* Ama yerindelik kararı veriyor. Ne yaptı; *“Tapu Kanunu'nun 21. Maddesi'ne göre kapanan kadastral yollar belediyenin malıdır”* demesine rağmen.

Bir başka konuya daha değinmek istiyorum. Şu anda dağıtım cetvelleriniz Yönetmeliğe uygun mu; alakası yok. 6785'in 42'sinde cetvellerimiz vardı, 3190'da 18 için hazırladığımız Yönetmeliklerde aynı cetveli kullandık; özet cetveli, tahsis cetveli, ada dağıtım cetveli, kamulaştırma veya düzenleme ortaklık payı cetveli ve bir de kadastro ayırma çapı. Ancak şu anda bakıyorum, hepsi değişmiş,



Yönetmeliğe uygun bir tane yok. Bir yerde, benim imar danışmanlığı yaptığım bölgede, yönetmeliğe uygun cetveli düzenledik, tapuya gönderdik, tapudan “Cetvelleriniz hatalı” diye geri geldi. Bir yazı ekinde, Resmi Gazete’den Yönetmeliğin ekini tapuya gönderdim. “Pardon” dediler, “Diğerlerini yapan hatalıymış” dediler; çünkü Yönetmeliğe uygun yaptık.

Tabii orada bizim meslektaşlarımızın çok büyük hatası var. Programı hazırlayan bir başka meslek grubu, ama onu bizim meslektaşlarımız yönlendirerek “Şöyle yapın” demeliler idi, ne yazık ki denilmedi. Tapu alıştı yeni sisteme; Yönetmelikteki cetvellere göre yapsa, bu defa tescili de yapmakta zorlanacak, aynen böyle. Tabii orada kimsenin hatası yok, tamamen bizim bilgisayar mühendisi arkadaşlarımızı yanlış yönlendirmemizden dolayı programlar böyle yapıldı ve artık şimdi sanki Yönetmelikte varmış gibi de aynen devam ediyor.

Arkadaşlarım; başka bir konuya daha değinip ondan sonra bırakacağım; o da -sorularınıza göre konuyu açacağım ve bilgisayarda örnekleriyle yansıda sizlere göstermeye çalışacağım- parselasyon planlarının en çok iptal edilen konularından birisi. Yol, yeşil alan, otopark, çocuk bahçesi, okul gibi alanda kalan kadastral parselleri ne yapıyoruz? Belediye meclisi İmar Planlarını onarken “Buradaki malikleri muhafaza edemezsin, bunları bir başka yere taşı” demiyor mu size? Biz yapıyoruz onu, ama suç kime geliyor; “Ah haritacılar yok mu; aldılar benim yerimi, götürdüler 100 metre ileriye.” Öyle değil mi; hep suç bizde, “Bu haritacılar olmasa, çok güzel halledeceğim bunu, haritacılar yapıyor bu işi.” Ben de haritacı olduğum için çok rahatlıkla söylüyorum onu, suç bize kalıyor tamamen.

Arkadaşlarım; çevresinde yer vermek her zaman mümkün değil. 1985’te Yönetmeliği hazırlarken üzerinde en çok durduğumuz noktalardan birisi de buydu. Komisyonumuzda şehirci ve mimar arkadaşlarımız da vardı. Onlar ısrarla dedi ki, “Bir mesafe koyalım, ‘Bulunduğu bölge veya şu çevrede bir yer verilmesi’ diye.” Onlara uygulamadan gelen bir kişi olarak izaha çalıştım.

Değerli arkadaşlar; siz 50 metre dersiniz, 51 metrede yer bulur. Olmadı o zaman, senin dediğin Yönetmeliğe aykırı işlem yaptın. Onun için, gelin bunu uygulayıcıya bırakalım. Uygulayıcı aynı bölgede veremese bile, yerini değiştirdiği vatandaş zaten mağdur ettin -çünkü tırnağıyla kazdığı, alın teriyle kazandığıyla

aldığı veya atasından kalan yeri başka kişilere veriyorsun; bunca yıldır ektiği biçtiği yeri, “Hayır, ben burayı yeşil alan yaptım, seni başka yere götüreceğim” diye - bir de aynı bölgenin inşaat emsalinin veya kat adedinin altında bir yere götürmemeniz lazım. Bırakalım onu uygulayıcıya, uygulayıcı uygun gördüğü, o vatandaşın da mağdur olmayacağı bir yere götürsün. Amacımız, hisseli parsel vermek değil, müstakil parsel vermek, tabii kadastral parselin büyüklüğü oranında.

O nedenle, Yönetmelikte *“Bulunduğu yerde veya çevresinde; yoksa aynı bölge içerisinde, aynı uygulama alanı içerisinde”* ifadesini koyduk. Ama bilirkişi meslektaşlarımız, nedense aynı uygulama alanını pek görmüyorlar, -çok rapor var bende, zaman zaman utanıyorum o meslektaşlarım adına, nasıl veriyorlar o raporu diye- *“Aynı bölgede yer vermedi”* diye pat diye iptal ediyorlar.

Biz zaman zaman Hüseyin Bey’le tartışmamızda şunun özellikle yapılması gerektiğini vurguluyoruz: Bilirkişiler, yalnız dava konusu yeri incelememeli, dağıtım cetvelinin tamamını incelemeli. Evet, Cemal İşleyici’nin yeri yeşilde kaldı; çevresinde acaba verilebilecek -DOP’tan boşalan yere gideceğim ya- buna uygun yer var mı, yoksa 100 metre, 500 metre ileride mi bulundu bir yer, onu incelemesi lazım. *“Aynı bölgede verilmedi”* deyip pat diye iptal ediyorlar. Ne emekler harcadığını, ne parasal ödemelerin yapıldığını bilmeden ne yazık ki parselasyon planları bir çırpıda iptal oluyor çok üzülüyorum. Bunları anlamak o kadar zor ki arkadaşlarım.

Evet, ben şimdilik bu kadar bir giriş yapayım istiyorum. Teşekkür ediyorum.

OTURUM BAŞKANI (Hüseyin Ülkü)- Teşekkürler.

Bayram Bey hazırlık yapınca kadar, ben size bir soru daha sormak istiyorum: Uygulama yaptığınız bölgede hâlihazır harita revizyonu yapıyor musunuz? Hâlihazır harita revizyonunu yaparken, tıpkı hâlihazır harita gibi, sadece binanın zeminle birleştiği noktaları mı ölçüyorsunuz; yoksa kapalı, açık çıkmaları da ölçüyor musunuz, binanın giriş kapısını belirliyor musunuz? Balkonları belirlemiyorsanız, ne olacağını, ne yaşayacağımızı biliyoruz, değil mi? Bunlar çok basitmiş gibi gelen şeyler, ama işte özel teknik şartnamede belediyelerimiz bunları bir anlamda tek tek saymalı, bakmalı. Korunacak binanın balkonu komşu parsele



veya çekme mesafesine tecavüzlü olmayacak biçimde düzenlenmeli. Artı, elbette ki revizyon yapılıyorsa, o revizyonda kaç bina ölçülüyorsa, onun keşif bedeliyle ihale kapsamında fiyata yansıtılmalı ki, bu emeğin karşılığı da ödenmeli, bir de ölçülmesi zorunlu hale getirilmeli diye düşündüğüm için sordum.

Söz sırası Bayram arkadaşımızda. Kendisine gerçekten teşekkür de ediyoruz, uzak yerden geldi. Belki bir gecikme oldu, ama önemli değil, mutlaka bilgileriyle o eksiklik kapanacaktır. Sadece şunu söylemek istiyoruz: “Anlatımımızı kısa tutarsak, soruların yanıtlarını verme noktasına gelebilirsek” demiştik. Bayram Bey deneyli bir arkadaşımız, hem söyleyeceklerini söyler, hem de zamanı iyi kullanır diye düşünüyorum.

Buyurun Sayın Uzun, söz sırası sizde.

Doç. Dr. BAYRAM UZUN (Karadeniz Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi)-

Teşekkür ediyorum.

Saygıdeğer hocalarım, değerli meslektaşlarım; hepinizi saygıyla selamlıyorum. Tabii Cemal Hocamın yanında konuşmak biraz zor, işin duayeni olduğu için. Ancak biz de akademik hayatımızda -ben Arazi Yönetimi Anabilim Dalında çalışıyorum- mülkiyet sorunsalı üzerinde neler gerekiyorsa, tüm süreçleri çalışıyoruz. Onlardan bir tanesi de taşınmazların yeniden düzenlenmesi.

Başlığımızı bilinçli olarak “*Arsa Düzenleme Yöntemi Mülkiyet Problemlerinde Çözüm Olarak Kullanılabilir mi?*” olarak seçtim; çünkü biliyorsunuz, ilaç faydalıdır, ama doz aşımı olunca insanı zehirleyebilir. Arsa ve arazi düzenlemesini de her şeyin bir çözümü olarak algılamamız mümkün mü; bunun üzerinde somut, 13 örnek üzerinde size onu anlatmaya çalışacağım. Sonrasında da inovasyon, yenilikçi bir yaklaşım getirebilir miyiz, onu paylaşmaya çalışacağım.

Arsa ve arazi düzenlemesine neden gerek vardır? Tabii her zaman söylediğimiz bir şey var: İmar Planı bir araziye geldiği zaman tüm dengeyi değiştiriyor, en azından kamusal anlamda nimet-külfet dengesizliğine sebep oluyor. Bunun giderilmesi, ortadan kaldırılması gerekiyor, yani sosyal adaletçi bir yaklaşım getirmiyor İmar Planı. Bu yöntemi 1902 yılında Almanya’nın Frankfurt Belediye Başkanı Lex Addikes geliştirmiş ve bu yöntem daha sonra tüm dünyaya dağılmış, buna Arsa Düzenlemesi diyoruz.

Uluslararası literatürde Arsa Düzenlemesi tanımları var tabii, dünyanın ciddi ülkeleri tarafından uygulanıyor. En bilineni, “kazan-kazan” oyununa dayalı bir yöntem olarak isimlendirilmiş. Kamu-taşınmaz sahiplerinin imar rantının paylaşımına yönelik, bir ortak gelişim modeli olarak tanımlanıyor. Bizim kendi tanımımızda, çağdaş kentleşmenin altyapısının adı ve çağdaş kentleşmenin hammaddesi olan toprağı da bu yöntemle sağlayabiliriz diyoruz.

Bu yöntem dünyada nerelerde uygulanıyor? Dünyadaki uygulamalara bakarsak, bu yöntem dünyada en yoğun olarak Japon’da uygulanıyor. Japonya’nın yüzde 70 arazisi bu şekilde elde edilmeye çalışılıyor. Tayvan var, Nepal, Asya ülkelerinde yoğun şekilde, Avusturya’da henüz başladı, Fransa’da var, Almanya’da çok etkili olarak kullanılıyor; İsviçre, Amerika ve Brezilya bölgesinde uygulanan bir yöntem. Tabii biz de bunun içinde varız zaten. Yani dünyada sayılı ülkelere uygulanmakta ve diğer ülkeler de bunun uygulanması için gayret göstermeye çalışıyorlar.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi’nin Türk Arsa ve Arazi Düzenlemesine bakışı nedir? Arsa ve arazi düzenlemesi ilk kez Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi(AİHM) huzuruna geldi. Biliyorsunuz, Anayasamızın 90. Maddesine göre Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi kararları iç hukukumuzun üstünde ve bağlayıcıdır. Türk İmar Hukuku’nda önemli bir yer tutan arsa ve arazi düzenlemesinin Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi’nin “Mülkiyet Hakkının Korunması” başlıklı Ek Protokol 1. Maddesine aykırılığı iddiasıyla 2003 yılında AİHM’ne Türkiye’den bir taşınmaz sahibi başvuruda bulundu. AİHM ikinci dairesi ilk kez önüne gelen bu pilot davada, 22 Eylül 2009 tarihinde önemli bir içtihadı karar verdi.

İtiraz konusu şuydu: İzmir’in Bornova İlçesi’nde 1995 yılında yapılan 18. Madde uygulamasına karşı “ kesilen yüzde 31 oranındaki DOP miktarının haksız yere alındığı” gerekçesiyle açılan dava, yaşanan idare mahkemesi ve Danıştay süreçlerinden sonra Şubat 2003 tarihinde davacı aleyhine sonuçlanmıştır. Davacı iç hukuk sonuçlandıktan sonra; Eylül 2003 tarihinde “Göksel Tütün Ticaret ve Sanayi A.Ş.-Türkiye” adlı ve 32600/03 başvuru nolu davayı AİHM nezdinde açmıştır. AİHM bu dava hakkındaki kararında özetle;” *davacının yüzde 31 oranında mülkiyetinden mahrum bırakılması, bir yasa hükmünden kaynaklanmaktadır. Anılan oran ile*



belediyelere yol, yeşil alan gibi altyapıların oluşturulması olanağı sağlanmaktadır. Dolayısıyla mülkiyete bir müdahaleyi içeren bu uygulama, kamu yararına bir amaca hizmet etmektedir. Ayrıca bu DOP kesintisi, anılan bölgede kamu eliyle yapılan çalışmalar sonucu ortaya çıkan değer artışının bir karşılığı olarak görülmelidir. Öte yandan AİHM, DOP miktarının ne olması gerektiği konusunda bir sorgulama yapmak görevi olmadığını” belirtmiştir.

Aslında bu kararda sonuç itibarıyla Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, bunun dünyanın tüm ülkelerinde uygulanması gereken çok önemli bir model olduğu, kentleşme maliyetinin bir paylaşım modeli olduğu, ama paylaşım biçiminin nakdi değil, aynı, yani toprak kesintisi biçiminde bir katılım olduğu ve dolayısıyla hukuka ve çağdaş kentleşmeye uygun olduğu yönünde kesin karar verdi. Bu tüm belediyeler için de önemli bir sonuç. Yani İmar Planlarının hayata geçirilmesinde vazgeçilmez yöntem olarak Arsa Düzenlemesi kullanılmalıdır.

Anayasa Mahkemesi'nin Arsa Düzenlemesine bakışı nedir? Zonguldak İdare Mahkemesi 1990/7 esas sayı ile ve şu özet gerekçeyle;” Kamulaştırma yapılmaksızın, taşınmazların gerçek karşılığı verilmeden bedelsiz olarak, değer artışı sebebiyle kesinti yapılabilmesi kuralı Anayasa'nın 46. Maddesine aykırıdır” Anayasa Mahkemesi'ne dava açmıştır. Anayasa Mahkemesi 1990/11 sayılı 21 Haziran 1990 sayılı kararı ile bu başvuruyu reddetmiş ve Arsa Düzenlemesini şöyle tanımlamıştır:

“Sağlıklı ve çağdaş kentleşme koşullarının gerçekleşmek amaçlı bir kamu hizmet girişimidir ve uygulamaya devam edilmelidir”

Mevcut ve gelecekte nasıl bir arsa düzenlemesi? Türk İmar Hukuku'nda da Arsa Düzenlemesi geniş anlatılmış, ama mülkiyetin yeniden düzenlenmesi süreci, yeni bir arsa oluşturma süreci. Salt mülkiyet düzenlemekle yetmiyor, bunu 3 boyutlu tasarlamanız gerekiyor; hem mülkiyet geometrisini düzenleyeceksiniz, hem altyapılı arsa haline getireceksiniz, hem de üçüncü boyutu, yükseklik boyutunu tanımlayacaksınız. Bunun hepsini bir arada düşünmemiz gerekiyor.

Yansıda solda görülen şekil, inorganik, yani çeşitli geometrik desenlerde kadastral parseller. Yillardır şunu söylüyorduk: “İmara uygun, kent ekonomisine

uygun, optimum sayıda parsel üretelim.” Ama ben artık öyle demiyorum, ben yeni model diyorum, “havuzlama yöntemi”, yani kentleri artık bölmüyoruz, toplulaştırıyoruz; birçok donatısını ada içinde barındıran “ada bazında havuzlama” diyoruz ve sonuçta sol tarafta görülen toplu yerleşime geçmek zorundayız. Kolay mı; değil, bunu tartışacağız.

Havuz mekanizmasının animasyon gösterişine bakarsak, gerçekten parsel, DOP kesiyoruz, yüzde 60 şekilde parsel veriyoruz. Burada Cemal Hoca'nın dediği gibi, DOP donatı alanını kesiyoruz, imar parseline veriyoruz. Dünyada tek örnek ülke bizimki, diğer ülkeler böyle değil, bizim de bir an önce ona geçmemiz lazım. Bu, şu: Japonya ve Kore örneğinde salt DOP kesilmiyor; DOP yüzde 35 artı yüzde 10 rezerv alan kesiliyor. Bu ne işe yarıyor? DOP'u alıyor, diyor ki, “DOP neyime yetecek; altyapısını, toprağını aldım. Peki, üstündeki yapıları nasıl yapacağım?” Orada elde ettiği parselleri satıyor ve elde edilen o parsellerden gelirel altyapıyı imal ediyor. Buna acilen geçmemiz lazım. Japonya bunu yaparak kentleşmede çok önemli yol aldı.

Yoldan İhdas gerekli midir ve nasıl değerlendirilmelidir? Aslında Cemal Hoca'mın dediği gibi, yoldan ihdas bunu karşılıyordu, bahsettiğim amaca dolaylı da olsa hizmet ediyordu; bence yanlış yaparak bunu ortadan kaldırdılar. Danıştay, bildiğim kadarıyla bazı akademisyen arkadaşlarımızın verdiği, doğru olmadığına inandığım, bilirkişi raporu üzerine bunu kaldırdı ve “yoldan ihdas ile belediye adına parsel oluşturmak gerektiğini” defaatle anlatıyorum, örneğimde göstermeye çalışacağım.

Ne diyoruz; “Yoldan ihdas, yola verilir.” Hocam, Sinop'a gittim; DOP sıfır, ama yapı adası içinde yoldan ihdas var. Hesap yapıyorum, eksi çıkıyor DOP. Nasıl olacak? Teknik bilirkişi raporumda yoldan ihdasın, bu davada da görüldüğü üzere, niçin olması gerektiğini yazdım. Akademik bir içerikle, yüksek mahkemenin yoldan ihdas hakkındaki kararının doğru olmadığı ve bu içtihattan dönülmesi gerektiğini ifade ettim. Üstelik Tapu Kanunu 21. Maddesi açık, İmar Kanunu'nun 17. Maddesi açık, yani “Kapanan yollar, komşu parselle doğrudan satılamaz veya teklif edildiğinde, almaktan kaçınılırsa, uygulama yapılır” deniliyor. Demek ki orada ihdas var.



CEMAL İŞLEYİCİ (Orta Doğu Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi) - Hocam, 18'de var, yollarla birleştirme...

Doç. Dr. BAYRAM UZUN (Karadeniz Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi)- Evet, 18. Madde de var. Çok yanlış, bunun bir şekilde düzeltilmesi gerekiyor.

Düzenleme ile değer artışı arasında nasıl bir korelasyon var? Arsa-Arazi Düzenlemesi'nde biliyorsunuz, yüzde 40 DOP alanı için teorik olarak yüzde 66 oranında değer artışının olması beklenir. Ancak biz çoğu zaman değer esaslı çalışmadığımız için bunu dikkate al(a)mıyoruz. Solda görüldüğü gibi, değerlerin dağılımı hemen hemen birbirine yakın ki, düzenleme yaparken olabildiğince değer eşitliğine de bakmamız gerekir; taşınmazların eğimine, topografyasına, mevkiine, imar haklarının eşitliği gibi bazı şeyler arıyoruz. Yani bir düzenleme bölgesinde 10 katlı imar hakkı ile iki katlı imar hakkı bulunan yapı adalarını aynı düzenleme bölgelerinde bulundurmamak gerekiyor veya (konut, ticaret, sanayi gibi) fonksiyonel kullanma bağlamında. Yani aynı bir düzenleme bölgesinde hem konut hem de sanayi kullanımları olmamalı örneğin.

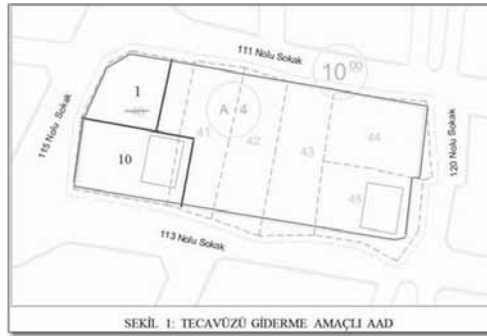
Bakın, uygulama sonrasında ne kadar büyük bir değer artışı var; yüzde 66'yı bırakın, 5-10 katı çıkan yerler var. Böyle bir uygulamamız var; kadastral parsellerden oluşmuş, uygulamadan sonra geometrisi düzelmiş, bu hale gelmiş.

Arsa ve Arazi Düzenlemesi hakkında belediyeler ve kadaströ/tapu idareleri ne düşünmektedir? Arsa-Arazi Düzenlemesi tabii bizim açımızdan çok güzel de bundan etkilenenler bu konuda ne diyor, onu da söylememiz gerekir. Yapmış olduğumuz yüksek lisans tez çalışmalarından derledim; *"Kamulaştırma yapılmaksızın uygulamadan doğan her türlü sorunu çözen bir araçtır, biz bununla her şeyi çözeriz"* diyor. Ama kadaströ, tapu algılaması biraz daha farklılaşıyor; *"kadastral paftayı yenileyen, gerçekten kadastral ayıpları ortadan kaldırıyor, fakat tapu kütüklerini sürekli etkileyen belediyelere ait bir araçtır"* diyor. Niye paftayı ve kütüğü etkiliyor? Çünkü sürekli idari yargı iptal ediyor, bakkal defterine çeviriyoruz; bir daha geri, bir daha geri; tekrar ihya et, tekrar dön. Peki, devlet güvencesindeki tapunun sürekli iptal edilmesi tapuya güveni sarsmıyor mu? Yani özdeyişimiz var, *"Tapu gibi sağlam kardeşim"* diyoruz. Sanki o özdeyiş anlamını yitiriyor gibi, artık tapu gibi sağlam değil.

Düzenleme hakkında taşınmaz sahipleri ne düşünmektedir? Taşınmaz sahiplerinin algılaması, imar düzenlemesinden etkilenenler önemli. Diyor ki, arsa düzenlemesi “Belediyelerin taşınmaz sahiplerine paydaş kılınma aracıdır.” Demek ki canları acımış bunların. “Karşılığı ödenmeksizin alınan DOP, kamulaştırmasız el atmadır. Değer esaslı yapılmadığı için, taşınmaz sahipleri açısından sosyal adaletsizlik aracıdır.” Yaşadıkları, duydukları bilgilerle söyledikleri bunlar. Esasen bir bilgilendirme noksanlığı var.

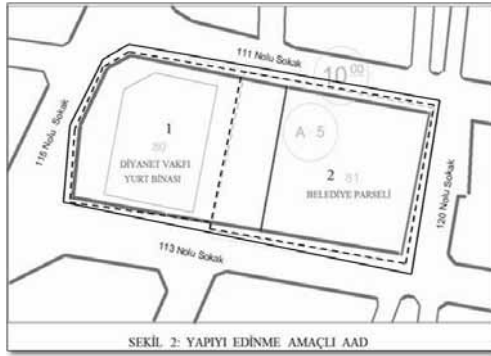
Örnekler üzerinden Arsa ve Arazi Düzenlemesini konuşmak. 13 tane örnek diyorduk, onları şimdi anlatmaya başlıyorum. Çok yaratıcı olanlar var; katılabilirsiniz, katılmazsınız, ama bunları irdelememiz lazım.

Örnek:1) 40 nolu parsel maliki, 41 nolu parselde tecavüzlü, görüldüğü gibi burada bir tecavüz var. Mahkemeye gidiyor, yerel mahkeme sonuçlanıyor. Yargıtay, binanın yıkımına karar veriyor, yıkılmasını kesinleştiriyor, hüküm kesinleşiyor. Hükümün icrada uygulanması gerekiyor. O esnada bir arkadaşımız diyor ki, “Hayır, bunu biz gideririz; hamur yapıp gideririz” diyor. Gerçekten bu adaya bağlı bir 18 Uygulaması yapılıyor. 18. Madde Uygulaması sonucunda bakıyorsunuz, tecavüzlü parsel, 10 nolu parsel olarak kurtarılmış oluyor. Soru şu: Arsa-Arazi Düzenlemesi, kesinleşmiş bir yargı kararını yok sayarak uygulamayla bunu giderebilir mi? Cevap vermiyorum, tartışacağız.

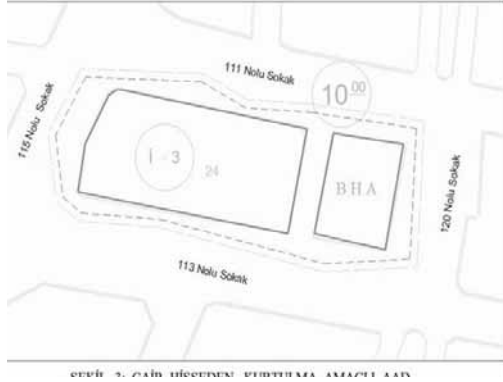


Örnek:2) Bir belediye, Diyanet Vakfı'na yurt binası için diyor ki, “Burayı bana ver; çünkü üniversite kurulacak, meslek yüksekokuluna vermek istiyorum.” Diyanet

Vakfı'yla fiyat konusunda anlaşamıyor, olmuyor, ama “Ben burayı alırım” diyor belediye başkanı, gerçekten de alıyor. 81 nolu parsel belediyeye ait, 80 Diyanet Vakfı'na, dağıtımla yer değişiyor; 81'e 1 nolu imar parseline, 80'e ise 2 nolu parseli tahsis ediyorlar, “Bak, aldım yerini” diyor. Birileri de diyor ki, “Başkanım, şöyle bir şey duyduk: Arsa-Arazi Düzenlemesi, zemine ait bir uygulamaymış, üstündeki binayı, ağacı yani muhdesatı ilgilendirmemiş. Dolayısıyla biz o binayı alamadık.” Bu dava Danıştay tarafından, doğal olarak, iptal ediliyor.

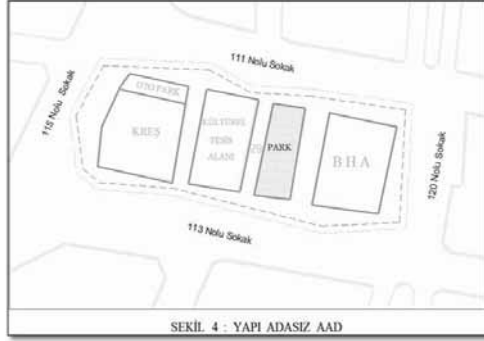


Örnek:3) Bu da çok ilginç, -tartışılır, olur mu, olmaz mı, bilemiyorum- İstanbul'da büyükşehirlerde çok rastlıyoruz; gaip bir hisse var, sahibinin yaşayıp yaşamadığı bilinmiyor, gitmiş bir yerlere. Müteahhit gelecek, alacak, bulamıyoruz, mahkeme süreçleri var. Gaip kişi son mirasçıysa Hazine, değilse, yani Medeni Yasa gereği uzun bir süreci var. O zaman diyorlar ki, “Şöyle yapalım: Bu araziye uygulamaya alalım. 18. Madde ile birlikte 3290 sayılı yasanın Ek 1 Maddesini de uygulayalım, yani hisse çözümünü de sağlayalım. Dolayısıyla parsel sahiplerini ayrıştırarak 24 nolu yapı adasına yaşayan malikleri, gaip hisseyi de belediye hizmet alanına aktaralım, nasıl olsa orayı daha sonra belediye kamulaştırır.” Hisseyi çözüyorlar, gaip kişi Belediye Hizmet Alanına, diğer taraf sorunsuz yapı adasına tahsis ediliyor, müteahhit de inşaatı yapıyor. Sonra Danıştay, paydaşlar arasında ferdileşme koşulları oluşmadığından, amacın gaip hisseden kurtulmak olduğu gerekçesiyle bu uygulamayı bozuyor.



Örnek:4) Bu örnekte size 1 milyon metrekarelik bir araziden bir kesit sunuyorum, tamamı Maliye hazinesine ait ve üzerinde hiçbir konut adası yok. Bakın, otopark, kreş, kültürel tesis, neler neler, görsellik açısından buraya sığdıramadım. Ben diyorum ki, burada uygulama olmaz. Arsa-Arazi Düzenlemesi niçin yapılıyor; değer artışı karşılığında. Değer artışı nerede nesnelleşir, ete kemiğe bürünür; yapı adasında. Burada nerede yapı adası? Hazine de diyor ki, *“Niye benim yerime kardeşim 18 yaptın? İmar Kanunu’nun 11. Maddesini niye kullanmadın.”* Böyle bir şekilde 18. Madde Uygulaması olabilir mi? Fakat bu uygulama hakkında Danıştay davacı hazineyi haksız buluyor ve *“Hayır, 18 için düzenleme alanında konut adası bulunacağına dair bir koşul yoktur”* biçiminde bir gerekçe belirtiyor.

Kamu tesisi adası, tek başına uygulamaya konu olabilir demek ki, hiç konut adası yok. Kadastral parsel, geri kalanı kamu tesis alanı. Uygulamayı yapıyorsunuz, DOP kesiyorsunuz, hepsini kamu tesis alanına veriyorsunuz, o da yarın kamulaştırmayı bekliyor. O zaman bunun bir anlamı yok ki. Danıştay o kararında şunu da söylüyor: *“Malik de önemli değil, Hazineside olmayabilirdi burası”* diyor. Ne anlamı var bunun? Burada Danıştay kararına katılmıyorum, ama siz isterseniz, bu kararı kullanabilirsiniz.



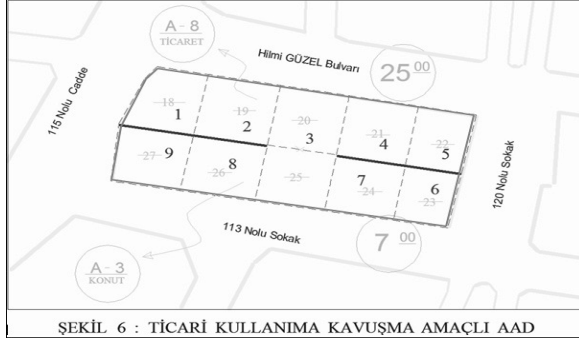
Örnek:5) Bakın, Arsa-Arazi Düzenlemesi'nin bir özelliği şu: Normal şekilde bir parseli ifraz etmek istesek ve üzerinde haciz, ipotek gibi takyidatlı/kısıt/ayıplı bir durum söz konusuysa, ifraz yapabilmek, terk yapabilmek için o haciz ve ipotek sahibinden izin almanız gerekir, isteğe bağlı uygulamalarda. Ama 18. Madde Uygulamasına bakarsanız, ne diyor; hiçbir şey onu durduramaz. Tek koşul var: Kadastral parsel sınırlarına ilişkin devam eden dava söz konusu ise, o ayrı; çünkü sınırlar henüz kesinleşmemiş demek ki. Buradan bir bilgi sağlayabiliriz biz, birileri sağlamış zaten.



Gerçekten 40 nolu parselin sahibi, 3 kardeşten oluşuyor. Binalı olan yerin altında, 5 katlı bina var ve altında da bir beyaz eşya satış yeri var. Bu beyaz eşya satıcısı ile ana firma arasında ticari bir sıkıntısı oluyor ve ana firma o taşınmazı 500 bin liralık bir haciz koyuyor. İlgili bayi "ne yapacağım, ne edeceğim bu hacizi nasıl halledeceğim " derken, birisi yine akıl veriyor, diyor ki, "Kardeşim, 18'in bir

özelliği var, çok önemlidir; haciz, ipotek durdurmaz uygulamayı. Seni kurtarabilirim hacizden.” Binanın olduğu yer 3 kardeşle; 3290 sayılı yasanın Ek 1 uygulaması sonucunda binanın olduğu 11 nolu parseli kardeşlerden birine, 1 nolu parseli diğer kardeşe, 2 nolu parseli de hissesi hacizli olan parsel malikinin kendisine veriyorlar. Dolayısıyla 500 milyar 2 nolu parseli kaymış oluyor, 1 ve 11'deki parseller hacizden ari oluyor. Haczi koyan firma açtığı davada diyor ki, *“Biz haczi kadastral parselin tamamına yönelik tesis ettik. Esasen değerli olan da binanın kendisiydi. Binalı parsel ve diğer parselden tahsis yerine, bizim hissesine haciz koyduğumuz paydaşa 2 nolu ve boş parseli tahsis ediyorsunuz. Bu parseli satarsak, biz bu parayı alamayız ki. Bu özel amaçlı bir uygulamadır, hacizden kurtulma amaçlı bir uygulamadır”*. Bu uygulama da Danıştay tarafından bozuluyor.

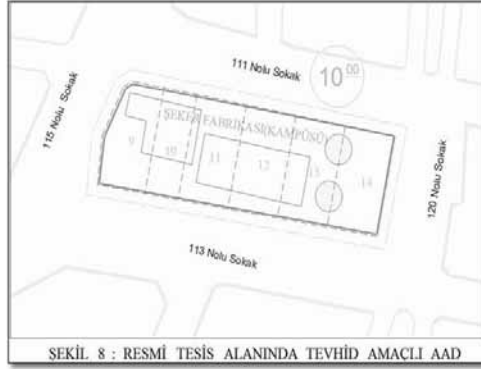
Örnek:6) Bu da ilginç bir örnek, genellikle televizyon filmlerinde çok rastlanır; zengin müteahhit, fakirlerin yerini almak için bunu kullanır, oyunlar yapar, *“Sizin yeriniz kör kaldı, burayı da alayım”* filan... Aynı ona benziyor, ama gerçek hayatta tam filmin karşılığı var. 20 nolu parsel, çok kıymetli bir yer. Bir emekli öğretmenimiz bu yerini vermek istemiyor, *“Atadan kalmış”* diyor. Müteahhit, arka sokağa cepheli, 25 nolu imar parselini satın alıyor ve sahibinden 20 nolu parseli de istiyor, diyor ki, *“Ver, kat yapacağım oraya.”* Anlaşamıyorlar, sonra çözüm aranıyor ve çözüm bulunuyor gerçekten. Diyorlar ki, *“Burada biz yeniden uygulama yaparız.”* DOP da zaten sıfır, önceden uygulama görmüş. Yeniden uygulama yapıyorlar, yani önceden parselasyonla oluşan bir yer. Parsel oluşuyor, ama bakın dikkat edin, ifraz hattı var. İfraz hattının anlamı şu: Önde 8 kat ticaret, arkada 3 kat konut. Kaldırılmaması gereken ifraz hattını kaldırıyorlar, burayı uygulama sonrası 3 parsel yapıyorlar, her ikisi birleşiyor, resen tevhit yapılıyor ve üstelik uygulamayı haklı çıkarmak üzere, anlamadığım bir şey; tapuya şerh düşülmüş, *“Tevhit edilmek zorundadır”* diye. İmar Hukuku'muzda öyle bir şerh koşulu yok. Danıştay *“tevhit amaçlı imar uygulaması yapılamayacağı ve diğer birçok uygulama kuralı ihlali”* gerekçesiyle uygulamayı hukuka uyarlı bulmayarak iptal ediyor.



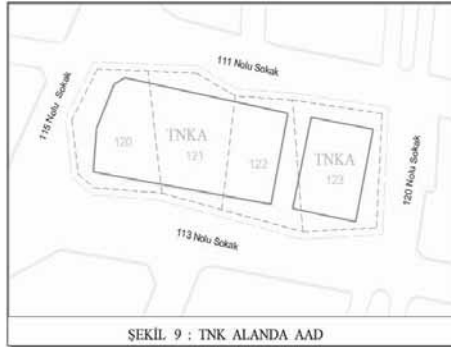
Örnek:7) DOP donatılarından parsel kazanma, yaşanan bir olay; fiilen cami var, planda cami korunmuş, yerinde var, zamanında bir şekilde edinilen bir cami, uygulamaya giriyor. Diyorlar ki, “Nasıl olsa DOP’tan karşılanacak.” Camiye ait tapudan DOP kesintisi yaptıktan sonra, 5 nolu imar parselini tahsis ediyorlar cami parseline, öte yandan DOP kapsamında da cami alanı karşılanmış oluyor. Bu oldu mu; olmadı. Danıştay buna ne diyor; “Bozma nedenidir” diyor, “DOP donatıları edinilmişse, bir daha düzenlemeye girse bile, onlarla ilgili herhangi bir tahsis olmaz.” Dolayısıyla, daha önce İmar Planı’nda yeşil alan, yol, çocuk bahçesi gibi donatılar kamulaştırma yöntemi ile kamu eline geçmiş ise bu tür alanlar daha sonra arsa düzenlemesine girse dahi birer DOP donatısı oldukları için oldukları gibi kamuya tahsisli alanlar olarak korunmalı hiçbir şekilde imar parseli olarak tahsisat almamaları gerekmektedir.



Örnek:8) Arsa-Arazi Düzenlemesinin bir güzel yanı da ne, taşınmaz sahiplerine kazandırdığı mali kolaylıklardır. İsteğe bağlı ifraz, tevhit, parselasyon esaslı parçacı İmar Uygulamalarında ifraz harcı, cins değişikliği harcı, tapu harcı ödenmek zorunludur. Oysa, 18. Madde Uygulamaları, re'sen yapıldığı için Harçlar Kanunu ve diğer kanunlar gereği, yukarıda belirtilen her türlü harç, ücret ve vergilerden muaftır. Örneğimiz birçok parselden oluşmuş ve özelleştirilen bir fabrikaya ait bir düzenleme bölgesi. Ruhsat almak istiyorlar, belediye, *“Kardeşim, kuralı siz bilmiyor musunuz? Bir bina yalnız bir parsel üzerinde bulunabilir. Sizin binalarınız bir sürü parseller üzerinde, bunlara ruhsat veremem.”* diyor. Ruhsat talep edenler *“Ama devlet kullanıyordu”* dediğinde *“O devletti, şimdi siz özelleştiniz.”* Fabrika sahasında kalan onlarca parsellerini tek parsel yapmak ve cins değişikliği için karşılına çok yüksek tevhit ve cins değişikliği harcı ile DASK sigorta ücreti çıkıyor. Sonra bir arkadaşımız bir şekilde ilham veriyor, yaratıcı bir arkadaşımız, diyor ki, *“Sorun değil, biz bunu tevhit amaçlı bir 18 Uygulaması yapabiliriz.”* Gerçekten uygulama yapılıyor, çok güzel şekilde bir araya geliyor, hepsi bir fabrika kampüsü haline getiriliyor, tevhit edilmiş oluyor; hem parseller kurtuluyor, hem cins değişiklikleri neyse yapılıyor, her şeyi halletmiş oluyorlar. Tabii yine Danıştay *“Bu özel amaçlıdır, 18. Madde Uygulamasının mali istisnalarından yararlanmak amaçlıdır”* diyor ve bozuyor.



Örnek:9) İmar Uygulaması yapabilmeyin koşulu, onaylı bir uygulama imar planı olacak, ama imar planlarında arazi kısıtlı mı, kısıtsız mı, ona da bakmış olacağız. Burada bakın, Tarımsal Niteliği Korunacak Alan (TNKA), arsa üretimine kapatılmış kısıtlı bir alandır. Salt tarımsal niteliği korunacak alanda İmar Planı Uygulaması yapılabilir mi, tartışma konusu. Bence yapılamaz, çünkü arsa düzenlemesinden amaç, yapılaşmaya uygun 3 boyutlu imar hakkı tanımlanmış arsa üretmektir. TNKA alanlarının düzenlenme ihtiyacının, Arazi Toplulaştırması bağlamında değerlendirilmesinin daha doğru olacağı kanısındayım.



Örnek:10) Bu örnek ilham verici ve inovatif bir örnek. İmar planında bakın, blok 5 kat ve “Yeşil Alan + YOP= Yer Altı Otoparkı” oluşan bir düzenleme bölgesi söz konusu. Uygulama yapıyorlar ve 14 nolu parsel maliki diyor ki, “Burası kentin

en güzel yeri, çok kıymetli bir yer. Bana 11, 12, 13 tane konut vermeyin de, yer altı otoparkını bana verin, benim adıma tescil edin.” Burası çok ilginç, çift fonksiyon tanımlanmış DOP ile elde edilen üstü yeşil alan-altı otopark. 14 nolu parsel maliki *“Sadece otopark olan alanı, tahsis alanıma karşılık bana verin”* diyor. Olabilir mi, bilemem, ilginç.



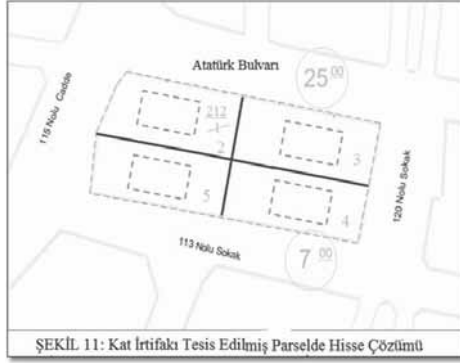
CEMAL İŞLEYİCİ (Orta Doğu Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi) - Buradaki amaç, kamuya ait bir otopark...

Doç. Dr. BAYRAM UZUN (Karadeniz Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi)- Kamuya ait bir otopark olması lazım, yani kişiye tahsis edilemez...

Örnek:11) Bu örneği, deprem odaklı çalışmalarımızda da kullanabiliriz. Bunu isterseniz tartışalım bu platformda. Bakın, şu adayı düşünün, bu adada kat irtifakı kurulmuş, belli, satışlar da yapılmış. Şu 3 numaralı parsel dediğim yer var ya, bunun tamamını yüklenici kendine bırakmış ama henüz hiçbir inşaat faaliyetinde bulunulmamış.

Müteahhit belediyeye başvurup diyor ki, *“Tarafıma kalan kat irtifakına konu alandaki binaları inşa edemedim. İnşaat ruhsatı içinde 5 yıllık sürem doldu. Dolayısıyla yeniden ruhsat alabilmek için, tüm kat maliklerinden muvafakat almam lazım. Buna da bir kısım kat malikleri yanaşmıyor. Çaresizim. Biz şunu istiyoruz: Biz ek 1 uygulamasıyla mülkiyetlerin ayrılmasını istiyoruz”* kim diyor; bu 3 nolu parsel sahibi ve belediye, kat irtifakının da bir paylaşım planı olduğu, aslında zemine odaklanmak gerektiğini söylüyor ve uygulama, Ek 1 uygulaması yaparak

2, 3, 4, 5 nolu parsellere ayırıyorlar. Şu anda bu Danıştay'ın önünde, ne olduğunu bilmiyorum. Buradaki olay, kat irtifakının bir paylaşım, vaziyet durumunun da bir paylaşım, yani bir taksim olduğu yönüne gidiliyor, ama ne olacağını bilmiyorum. 86'dan önce oluşmuş, "Önemli bir açılım" diyor Cemal Hoca'mız. "Oluşmuşsa, vaziyet planı da bir paylaşımı gösterir, dolayısıyla Ek 1 uygulamasına konu olabilir" diyor. Bence önemli, bunu not almakta fayda var.

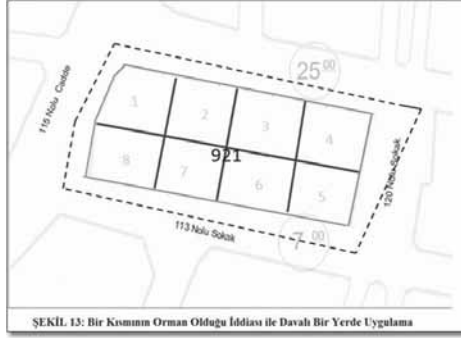


Örnek:12) Danıştay'ın birbiriyle çelişen iki kararı var. Benim gitmiş olduğum oradaki kararda ben şunu söylemiştim: "Arsa ve Arazi Düzenlemesi ayıp da örter, kadastronun sınır kayıklıkları ve alan sorunu varsa, yenilemeden öte, 18'le çözülebilir" diye bir görüş geliştirmiştim, Danıştay bunu onaylamıştı. Sonrasındaki bir başka aynı içerikli kararında, "Hayır, olmaz" diyor. Bakın, bu örnek, bununla ilgili bir örnek, kayıklıklar giderilmiş, imara uygun hale gelmiş, sorunlar halledilmiş. Oluşabilecek komşu parselden küçük hisselik yapma yerine bedele dönüştürme olsa, belki daha anlamlı olurdu. Öte yandan yeni kararında Danıştay şunu diyor: "Efendim, bu bizim işimiz değil. Adli yargıda önce tapu kayıt düzeltmesi olacak veya TKG Müdürlüğü'nün 2010/22 sayılı genelge gereğince muvafakatle alan düzeltmesi olacak, ondan sonra işlem yapacaksınız." Ben bunun doğru olmadığını düşünüyorum; çelişki var kararlarda, olmaması gerekiyor.



Örnek:13) Arsa düzenlemelerinde Önemli olan, *“Düzenlemeye hangi parseller alınmaz?”* sorusu. Bunun en önemli, eti kemiğe bürünen örneği orman arazileridir, değil mi? Bakın, bu 921 nolu parsel, kadastro mahkemesinde henüz dava görülüyor. Bu İzmir’de bir uygulama ve orman idaresi, -bu büyük bir arazi, ben tabii örnek için modelledim bunu- *“Bu arazide benim de bir miktar orman olan bir yerim var”* diyor, dava açıyor. Dava sonuçlanıyor, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parsel, maliki belli, yani sahipli kişiye veriliyor. Olay Danıştay’a gidiyor. Danıştay diyor ki, *“Hayır, olmaz. Bir defa orman arazisi 18’e konu olmaz. İkincisi, bu arazinin neresinde orman olacağı belirsiz, kadastro mahkemesi kesinleşmemiş. Üçüncüsü, imar planında bu yer, ormana yönelik tahsis edilmemiş, yani kent ormanı veya başka bir amaç için”* ve bozuyor uygulamayı.

Bu örneklerden şunu anlıyoruz: Arsa düzenlemesi adeta bir beyin operasyonudur, bir pansuman tedavisi değildir, çok ayrıntılı ve yönlü düşünmek gerekiyor. Peki, daha sorunsuz ve adil arsa düzenlemeleri için ne yapılabilir, bir şeyler yapılabilir mi? Onunla ilgili ben birkaç şey söylemek istiyorum.



Arsa ve Arazi Düzenleme Yönetmeliği'nin yeniden gözden geçirilmesi gerekir mi? Arsa ve Arazi Düzenleme Yönetmeliği hakkında bir bitirme tezi yaptırmıştım, o çalışmamızda Türkiye'de birçok belediyeye, kadastroya, tapu sicile ve uygulamadaki ilgili meslektaşlarımıza anket uygulandı; Bunu yayın haline dönüştürdüğümüz için, genel ilkelerini vermek istiyorum. Şunu soruyorlar: *"Mevcut yönetmelik, geriye dönüşüm hakkında bilgi içermemektedir, hisselerin bedele dönüşmesi yer almamaktadır."* Çok katılıyorum. DOP'un bedele dönüşmesi var, hisselerin bedele dönüşmesi yok, 2981'de var. Değere dayalı dağıtım ölçütleri yeterince açıklanmamıştır. Aslında değere dayalı ölçümler var 10. Maddede, değer yok demeyeyim, var, onu biraz daha ayrıntılandırmak gerekir. Demin söyledim ya, imar hakları eşitliği, fonksiyon eşitliği, yani bir sanayi bölgesiyle konut bölgesinin bir arada düzenlemeye alınmaması, eğimler, arazinin satış değerleri gibi şeyler aslında.

DOP ve KOP donatıları ayrıntılandırılmamıştır; konuşacağız Hocam onu, o çok önemli. Hisse çözümünden bahsedilmemektedir. Ek 1 demişsiniz, 86'da çıkarmışsınız, ama hisse çözümüne yönelik ayrıntıları yok. Cemal Hocam, ilgili yönetmelikteki klişeler yeterli dediyse de, hisse çözümüne yönelik arsa düzenlemelerinde ayrı bir klişesinin olması gerekiyor. Hisse çözümünü normal yönetmelikteki klişeler karşılayamaz. Hisseli bir yeri çözdüğünüz zaman, her bir paydaş parsel gibi kabul edilir; çünkü her birinden payları üzerinden DOP kesip, ferdi parseller tahsis ediyoruz.

Yine bu mevcut yönetmelikte; diğer mevzuatlardaki ilgili hükümlerle ilişki sağlanamamıştır. Bizim harita yönetmeliklerimiz değişti, tecviz sınırlarımız değişti, orada hâlâ eskisi duruyor. Bir de buraya yazmadık, ama 2 400 var ya, o paydadaki ölçek, onun sağlanması özellikle KOP ile oluşturulan alanlarda mümkün değil.

DOP donatılarının sayı ve çeşidi değiştirilebilir mi? Arsa düzenlemesinde DOP donatılarını irdelememiz gerekiyor. Bakın burada neler olmuş; yasayla belirlenmiş DOP donatıları var. En son ilk ve ortaöğretim kurumları buna eklenmişti. Cemal Hocam yönetmeliğin hazırlanmasındaki katkısını anlatmıştı, müsaadenizle ben de kendime bir pay çıkarayım; “Neden ilköğretim ve ortaöğretim kurumları DOP donatısı olmalıdır?” şeklinde 2001 ve 2002’de iki ayrı çalışma yapmıştık. Bu çalışmaları Meclise de sunmuştu; ilköğretim ve ortaöğretim alanlarının da DOP kapsamına alınması yasalarmıştı. Bu bağlamda bir akademisyen olarak vatandaşlık görevimi yaptığıma inanıyorum.

Anlatmak istediğim şu: İmar yasasının 18. Maddesinde DOP’un hangi donatılar için alınacağı belirtildikten sonra “gibi” ile tamamlanmıştır. Burada önemli bir hukuksal kural var. Bakın, yasa koyucu yasalarda bir kuralın kapsamını belirlerken iki türlü anlatım kullanır: bunlardan biri nelerin kapsama girdiğini tek tek sayıp anlatmasıdır. Bu durum “*tadat ve tahdid edilmiş*” olarak ifade edilir. Diğerinde ise kapsama giren şeyler tek tek sayılmamış, bazı örnekler verilmiş ve bu durum “gibi” sözcüğü ile bitirilmiştir. Böylesi durum ise “*tadat edilmiş ama tahdid edilmemiş*” olarak ifade edilir. Yasa koyucu 18. Madde de; yalnızca tatad etmiş, saymış, örneklemiş ve “gibi” demiş. “*gibi*” ile *kardeşim içtihatla geliştir, bunu artır*” demiş. İşte sorunumuz burada başlıyor. Bakın Danıştay da “gibi”yi yorumlamış, demiş ki, “*yasayla belirlenmiş DOP donatıları yanında; aslında pazaryeri de DOP donatısı, semt spor alanı da DOP donatısı, Ağaçlandırılacak alan da DOP donatısıdır*” Ağaçlandırılacak alan üzerinde imar hakkı olduğu zaman nasıl DOP donatısı olacak? Yüzde 10 artı şu ifraz koşuluyla imar hakları olabileceğini plan notlarında görmek mümkün. Dolayısıyla, ağaçlandırılacak alanın DOP donatısı içine alınmasına ilişkin içtihadı geliştiren Danıştay İdari Dava Daireleri Genel Kurulu’nun bu kararına katılmak mümkün değil bence.



Şimdi size Trabzon'un Pelitli Belde Belediyesi'nde yaşanan bir durumdan bahsetmek istiyorum. Orada yapılan bir arsa düzenlemesinde imar planında anaokulu olarak ayrılan bir alanın DOP kapsamında kamu eline geçip geçmeyeceği noktasında çelişkiye düşülmüştür. Ama belediye DOP kapsamında olabileceği varsayımı ile uygulamayı sonuçlandırmıştır. İdare Mahkemesi "anaokulu DOP kapsamında mıdır?" sorusunu bilirkişilerden yöneltti, onlar da bir şey diyemediler, takdire bıraktılar, üst mahkemenin kararına bıraktılar. Oysa yasadaki "gibi" içtihadıyla ilgili bir şey söylemeniz gerekir. Anaokulu biliyorsunuz, zorunlu eğitim kapsamına alındı, anayasal bir hükümdür, dolayısıyla bunun da DOP kapsamına alınması lazım. Yine Diyarbakır'da bir şey olmuştu; "Su deposu DOP kapsamında mıdır?" Temel altyapılardan bir tanesidir, olabilir diye düşünüyorum. Eğer, mahalli değil de, tüm kente hizmet eden bir su deposuysa, o zaman KOP olmak zorundadır, çünkü kent ölçeğindedir.

Yol donatısının irdelenmesi noktasında önemli gelişmeler yaşandı. Bakın şöyle bir şey oldu: Danıştay, bir kararında "*DOP donatılarından biri de yoldur, ama yolu da tasnif etmeniz gerekir.*" diyor. Yani siz, erişim kontrolü bir yolu, bir otoyolu yol olması hasebiyle DOP kapsamına alamazsınız. Başka bir anlatımla yeşil alan deyip "*rekreasyon alanını*" DOP kapsamına alamazsınız. Niye; rekreasyon alanında yapı hakkı da var. Bakın, 25 Haziran 2010 tarihinde Yasa koyucu 6001 sayılı yasanın 19. Maddesinin 6. Fıkrası ile 3194 sayılı yasaya bir ek yaptı; "İlk kez yapılan imar planı düzenlemelerinde otoyollar hariç, karayolları DOP hesabına dâhil edilir" hükmünü getirdi. Yani bundan böyle Karayolları, sorumluluğundaki -otoyollar dışındaki- tüm yolları açmak üzere belediyelerle işbirliği yapıp, protokol yapıp 18. Madde uygulaması yapabilecektir.

Ancak biz biliyoruz ki, DOP donatıları -yine buna çok katılmıyorum, ama- yerel ölçekler içindir, yerel ihtiyaçlar içindir. Zaten yasa diyor ki, "*Düzenleme bölgesindeki parsellerin ihtiyacı olan*" diye başlıyor. Evrensel ölçekte bir yol donatısı bence olmaması gerekiyor. Çünkü dışallığı, yani değeri sonsuza giden bir şey, yolu sonsuzda kullanıyor. Belki Anayasa Mahkemesi'ne dava açma yetkisine sahip olanlar bu konuda iptal için Anayasa Mahkemesi'ne gidebilir.

18. Madde Uygulaması için askı mı, tebligat mı yapılmalıdır? Cemal Hocam, “Askı ilanı mı, tebligat mı?” konusunu çok güzel özetlemişti; tekrar olacak, ama yine söylemek istiyorum. Biliyorsunuz, düzenleyici işlemler ikiye ayrılıyor. Genel düzenleyici (nesnel) işlemler için askı ilanı yeterli; ama sübjektif, yani 18. Madde Uygulaması gibi kişi, ada, parsel, pafta gösteriliyorsa, orada öznelleşme vardır, kişiye has özellik vardır, dolayısıyla bunun ilanı yeterli olmaz. Niye var ilan; prosedürü tamamlamak açısından var.

Tebliğat için yenilikçi bir yaklaşım mümkün müdür? Trabzon’da ben bir belediyeye danışmanlık yapıyorum, orada bir uygulamada böyle bir şey vardı, tebligat konusunu değişik bir yolla çözmeye çalıştık. Ne yaptık? TC kimlik numaralarına ulaştık. Oradan adres ve nüfus kayıt sisteminden adreslerine ulaştık ve o adreslere tebligat yaptık. Nitekim 7201 sayılı Tebligat Kanunu’nda Ocak ayında bir değişiklik oldu biliyorsunuz; 10. Maddesine 3. Maddeyle bir fıkra geldi. Diyor ki, *“Mutat vasıtalar yapıldıktan sonra, adres araştırması bulunamamışsa, adres ve kayıt nüfus sistemindeki adresi esastır, oraya gönderilir.”* O adreste bulunup bulunmaması önemli değil, *“Asılır ve kesinleşmiş olur”* diyor. Buradaki tebligatları yaptık, çok da başarılı oldu, hiçbir sorun olmadı; taşınmaz sahiplerinin tebligat sonrası 60 günlük dava açma süresi de doldu benim örneğimde, kimsenin de dava açacak durumu yoktur diye düşünüyorum.

Düzenleme bölgelerinin etaplanması: Bahsettiğim uygulama alanını da içeren o belediyede imar planı hazırlandıktan sonra bölge uygulama etaplarına bölündü. Yaklaşık bin hektarlık plan alanı 75 ayrı düzenleme bölgesine ayırdı. Belediye meclisinden geçirilerek imar planı eki haline getirildi. Daha sonra belediye encümenince sırayla düzenlemeye alınmaya başlıyor. Burada iki seçenek oluşturuldu. Dedik ki “Ya 5 yıllık programımızdaki isteğe göre veya istek dışında, özel talepler de gelebilir.” Arazi Düzenleme Yönetmeliği’nin 13. Maddesi isteğe bağlı arsa düzenlemesinden bahsediyor; bedeli taraflar tarafından karşılanmak ve yüzde 50’nin üstündeki çoğunluk sağlanmak koşuluyla. Bu şekilde uygulamalar devam ediyor.

Biz tüm düzenleme bölgelerinde DOP oranlarını ilan ettik vatandaşa, askıya çıkardık. Her bir bölgenin DOP oranı belli. Ne işe yarayacak? Biri DOP oranının



adil olarak dağıtılması sağlandı. Diğer faydası ise Kamulaştırma Kanunu'nda emsale göre değerlemede ne yapıyorduk; parselimiz kadastral ve emsalimiz arsa düzenlemesi sonucu oluşmuş bir imar parseli ise, parselimiz alanından emsalin yer aldığı bölgedeki DOP kadar düşüyorduk ve parselimizi arsaya dönüştürüyorduk. Ama aslında öyle bir şey yapamıyorduk, hep yüzde 40 uyguluyorduk. En son Yargıtay dedi ki, “*Olmaz, DOP oranı o bölgede neyse onu uygulayacaksınız.*” İşte burada açık; sizin yeriniz 43 nolu bölgeye düşmüşse hiç problem değil. Emsaliniz 43'ten alınmışsa, o zaman siz orada o miktarın DOP'una uygun bir işlem yapmış olacaksınız, o da size sağlanmış olacak işlemlerle ilgili. Bunun çok başarılı ve doğru olacağını düşünüyorum.

Parselasyon Vaziyet Planı nedir? Biz düzenleme bölgelerinin etaplanması ile yetinmedik, “*Parselasyon Vaziyet Planı*” diye yeni bir kavram getirdik. Neden? Üretilen imar parsellerinin, imar planı ve plan notlarına göre üretilip üretilmediği ve parsel içine yerleştirilecek binanın yapı ekonomisine uygun olup olmadığı, yönlenme açısının uygunluğuna bakılmaktadır. Unutmayalım ki Türk arsa düzenlemesi sisteminde üretilen her parsel, doğrudan imar parseli olmak zorundadır. Uygulama sonrasında, üretilen o parsellere tevhit şartı koyulamamaktadır. Bakın, burada her parsel şematik olarak yerleştirilmiş; çekmeler var, imar düzenleri var, yönlenmeleri var, hepsini istiyoruz ve bundan sonra imar durumları doğrudan bunun üzerine vermek durumunda.

İmar Düzenleme Danışma Kurulu oluşturulması ve parsel bazlı dağıtım/ tahsis raporu hazırlanması: Bahsettiğimiz o belediye de “*İmar Düzenleme Danışma Kurulu*”nu orada oluşturduk, benim Başkanlığımızda bir kurul. Bakın nasıl bir işleyişimiz var orada, nasıl bir düzenimiz var: İhtisas Mahkemesi gibi çalışıyoruz gerçekten; gelen kararlarda idari yargı uygunluk ve yerindelik denetimi vermese bile biz veriyoruz; çünkü biz idareyiz, bir idare olduğumuzdan dolayı her şeyi tek tek yapıyoruz. Harita mühendisleri gelip bize Powerpoint sunumu yapıyorlar, anlatıyorlar. Yetmiyor; onlara bir standart klişe verdik, dedik ki, “*Parselasyon ve tahsis sürecini her parsel için ayrı ayrı raporlayacaksınız.*” Bakın, örneği de vereyim size, örnekte var. 92 nolu kadastral parsel, 3 paydaşlı ve bin metrekare alanlıdır, ne yapılmış; 92 nolu parsel ile ilişkin arsa düzenleme sürecini baştan sona

yazılı olarak anlatıyoruz. Vardır ya kadastro gören parselin tutanağı, aynı onun gibi tutanak oluşturuyoruz; söz uçar, yazı kalır. Diyoruz ki, “Tebligat yapamadığınız sürece, subjektif işlemlerde dava süresini önü açtır.” Dolayısıyla 20 sene sonra dava açıldığı zaman, o günkü adam nereden bilsin 20 sene önce ne yapıldığını? Bu hazırlanan parselasyon *“dağıtım-tahsis raporlarını”* parselasyon planının eki yapıyoruz.

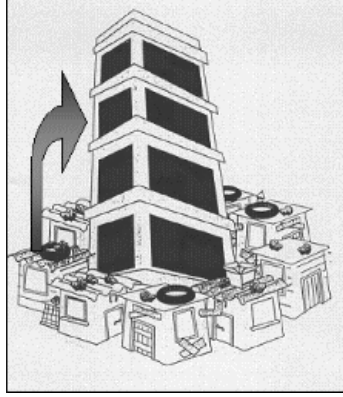
Arsa Düzenlemesine halkın katılımı: Diğer bir husus, halkın katılımı modeli. Bunu çok önemsiyoruz, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi üzerinde çok duruyor. Bakın buna SED dedim, Sosyal Etki Değerlendirmesi, ÇED gibi. Yakın gelecekte *“Kentsel Dönüşümü”* konuşacağımız, *“Deprem Odaklı Dönüşümü”* konuşacağımız için, bunlar çok önemli; çok büyük haksızlıklar, rantlar dönebilir. Ne yapılabilir bu bağlamda? Yine bunu bizzat danışmanı olduğum belediyede kullanıyoruz; halk geliyor, ben onlara sürekli anlatıyorum. Özel yaptığımız sunumlar var, afişlerimiz var, onlarla halkı bilgilendirmeye çalışıyoruz. Öncelikle *“bilgilendirme ofisi”* açılmalıdır, gelen herkese arsa düzenlemesine ilişkin bilgi vermek üzere.

Diğer bir şey; proje süreci kamuyla paylaşılmalı, özellikle düzenleme kararından etkilenenlerin görüşü alınmalıdır. Buna çok dikkat etmek lazım.

En son şey; düzenleme kararında düzenleme bölgesi ve parselasyon aşaması ayrı ayrı ilan edilmelidir, bunu ediyoruz ayrı ayrı ve taşınmaz sahipleri her bir aşamada dikkate alınmalıdır. Taşınmaz sahipleri bilmeyebiliyor, bazen avukatlarıyla geliyorlar, bazen harita mühendisiyle, onları da dinlemek lazım, onlar da gerçekten bir vekil olarak iyi katkı veriyorlar. Bakın bunun örneği de burada, ÇED sürecinde olduğu gibi nasıl ilan ettiğimizi gösteriyoruz ve vatandaşlar gelip bilgileniyorlar ve çok da etkileniyorlar, çok memnun oluyorlar. Bir düzenleme alanı için bir oylama yaptık, yüzde 49, yani yarıya yakını “Hayır” çıktı. Ama belediye orada yine arsa düzenlemesini gerçeğe taşıdı.

Taşınmaz sahipleri dernekleri eliyle Arsa ve Arazi Düzenlemesi: Arsa-Arazi Düzenlemesi öncesi taşınmaz sahiplerinin düzenlemeye ilişkin dernek kurması teşvik edilmeli. Sizlere ilginç gelebilir, Japonya’da çok yaygın kullanılıyor, dernekler eliyle arsa düzenlemesi. Örneğin 22 nolu düzenleme bölgesi için bir araya geliyorlar, dernekleşiyorlar, *“Böyle yapacağız, bu şekilde olması lazım”* diyorlar, pazarlık güçleri artıyor, kamuoyu oluşturabiliyorlar.

Son söz: Gecekonduların kentsel dönüşümü için 1994 yılında hazırladığım bir proje vardı, 2004'te Yunanistan'da sundum bunu, 350 bildiri arasında birincilik ödülü almıştı. Şuradaki mantık tabii çok önemliydi: Gecekondu ve gecekonduların olduğu yerde yüksek yapılar var, mülkiyeti yeniden tanımlamaya ihtiyaç var. Gecekonduyu yeniden tanımlayacağız; tanımladık. Gecekondu, başlangıç amacına uygun olarak bir konut edinmek istiyordu. Anayasa barınma hakkını koruyor, tamam, bir konutunuz var, mülkiyet hakkı sizin değil. Burada yapılacak 20 dairenin 19'u devletin/belediyenin, birisi sizin, size rant verme şansımız yok. 19 da diğer konutu olmayan sosyal konut sahiplerine.



Pazarlığı yüklenicilerle gecekonducu değil, devlet yapacak, belediyeler yapacak, kaçınılmaz olarak böyle olmak zorunda. Bu model çok etkili oldu, birçok ülkeden görüşlerimizi aldılar, ayrıntısını vermek istemiyorum.

Teşekkür etmeden önce, Anayasa'nın değişiminden söz ediyoruz. Yeni bir Anayasa'da mülkiyet hak ve kısıtlarının yeniden düzenlemesi ihtiyacı tartışmasıdır. Adeta özel mülkiyete kurban edilmiş olan yerleşimlerimizi yeniden düzenlemeye olanak verecek bir Mülkiyet Hukuku oluşturmamız.

Teşekkür ederim.

OTURUM BAŞKANI (Hüseyin Ülkü)- Sayın Uzun'a biz de çok teşekkür ediyoruz.

Kısa bir ara veriyoruz.

2. OTURUM

---&---

OTURUM BAŞKANI (Hüseyin Ülkü)- Değerli arkadaşlar; şimdi soru-yanıt bölümüne geçiyoruz.

Buyurun.

HAYRETTİN TATLI (Sakarya Defterdarlığı)- DOP ve KOP'larla ilgili, Hazine taşınmazlarıyla ilgili bir açıklama yapmak istiyorum. Hocamız da örnek gösterdi orada, cami alanı gibi belli hizmet alanlarına yan taraftan yer verilmesi gibi... Tabii biz de bu Hazine taşınmazlarıyla ilgili, aynı statü içerisinde ilköğretim ve ortaöğretim alanlarıyla ilgili... Yani oradaki taşınmaz vatandaşların cami olarak kullanmasından, ilköğretim alanı olarak kullanmasından dolayı, oradaki o maliyete katlanmalarından dolayı da Hazinesinin veya belediyenin o değer artışından faydalanması gerektiğini düşünüyorum.

KOP'la ilgili ben de aynen sizin dediğiniz hususa katılıyorum, en son tekniker arkadaşlar da görüşlerini o yönde belirtiyorlar, yani KOP olan yerlerde taşınmazlarla ilgili "Biz oraya KOP'ları toplayalım, bize başka yerden taşınmaz versin." Ben buna katılmıyorum kesinlikle; çünkü Hazine taşınmazıyla ilgili orada... yatırım yapılmış. Tekrar orada kamulaştırma gibi bir şeyin orada getirilmesinin mantığı olmayacağını düşünüyorum.

Teşekkür ederim.

OTURUM BAŞKANI (Hüseyin Ülkü)- Biz de teşekkür ediyoruz.

Başka sorusu olan?

Buyurun.

SABAHATTİN GÜNGÖR (Serbest Harita Mühendisi)- Serbest harita mühendisi olarak göre yapıyorum.

Hocamızın anlatmış olduğu konuda özellikle sorumu sormak istiyorum. Hocam, "İmar planı üzerinde uygulama yapacağımız alanları bölerek, herkese kamulaştırma ortaklık paylarının ne kadar olduğunu ilan edip adreslerine



gönderiyoruz” diyor. Yalnız, orada planlar bir bütün halinde yapılıyor. Dolayısıyla alanları öyle ekranda gördüğümüz gibi küçük küçük parçalara böldüğümüz zaman, orada bir haksızlığa mahal veririz. Neden? Bir yerde yüzde 35 düzenleme ortaklık payı çıkarken, öbür alanda yüzde 10 çıkar. Böyle olunca, haksızlığa mahal vermez miyiz?

Bir de kendi bölgemde yaşamış olduğum bir sorundan bahsedeyim: Kocaeli bölgesinde görev yapıyorum. 1985’li yıllarda şüyulandırma olmuş, 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi uygulama görmüş olan bir alanda, Büyükşehir Belediyesinin yeni yapmış olduğu planlarda şüyulandırma, düzenleme neticesinde oluşmuş olan parseller, tekrar park alanı olarak konulmuş olan alanlar var. Böyle bir şey uygun mudur sizce?

OTURUM BAŞKANI (Hüseyin Ülkü) - Teşekkürler.

Bayram Bey, siz mi yanıt vereceksiniz?

Buyurun.

Doç. Dr. BAYRAM UZUN (Karadeniz Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi)-

O örneğimizde düzenleme bölgeleri seçilirken, seçilmesi gerektiği noktasında küçük bir kısmını gösterdim. Düzenleme bölgelerinin DOP oranlarının eşit olması gerekmiyor; biri yüzde 20 olabilir, biri yüzde 30. Yani 10 puan fark olabilir, Danıştay da bunu birçok kararında tekrar ediyor. *“Bunun anlamı şudur” diyor: “DOP bölgesinde donatı fazlalığı var, dolayısıyla orada değer artışı daha fazla olacaktır. Onunla ilgili bağlantısını görmeniz gerekir” diyor. Dediğiniz doğru.*

Buradaki esas sorun şu: Bu benim örneğimle ilgili sorun değil, Türkiye’deki sorun. Bir düzenleme bölgesinde KOP kapsamında, örneğin kent ormanı varsa veya kent kurulu veya hipodrom varsa, buna nasıl bir işlem yapacağız? Herkesten pay atmamız yeterli değil ki, o zaman tüm kentten pay atmamız gerekir. Öyle bir sorunla da karşılaşabiliriz, dediğinizin sonu gelmiyor, anlatabiliyor muyum? Dolayısıyla öyle bir şey varsa, zaten KOP kapsamında atıyoruz, kamulaştırmaya tabidir, daha sonra ilgili kurum kamulaştıracak. Cemal Hoca onu daha iyi açıklayacak. Onun amacı nedir; külfetin isabet ettiği parsel değil, bölgedeki herkese paylaşılması, bu külfeti ve nimeti herkesin alması anlamında, yani yaptığımız o.

Yoksa düzenleme bölgelerini de biz belirliyoruz, DOP'lar birbirine yakın. Ancak düzenleme bölgelerini kişilere tebliğ etmiyoruz, ilan şeklinde söylemiştim onu. O tebligat ayrı bir şey, o uygulamanın, 18 yapıldıktan sonra dağıtımın bildirilmesi anlamındaydı.

Samsun'daki örnekte haklısınız, imar planında özgülünmüş, tahsis edilmiş, yerinde yok, yeri arazi. Bu örnekte haklısınız, ama Cemal Hocamın da söylediği, benim de söylediğim şu: Eğer bir DOP donatısı ilköğretim alanı varsa ve altı Hazine, üstü ilkokulsa, artık 18'e girse bile, oradan işlem yapmıyoruz. Yani oradan Hazineyi çekip oradan başka verelim, onun mantıklı olması mümkün değil, öyle bir amaç olamaz, o kötülüğü zaten Danıştay da kabul etmiyor. Ama örneğiniz haklı; imar planı yapılmış, üzerinde hiçbir donatı yok, tabii ki orada yüzde 40 kesimi yapıp 60'ı alacaksınız.

CEMAL İŞLEYİCİ (Orta Doğu Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi) - İdari yargı tarafından iptal edilen parselasyon planları, iptal edilmeden önceki kadastral dokuya dönmeden yeni dağıtım yapamazsınız. Eğer iptal edildi, o parselin yeriyle ilgili bir konu var, yalnız onu daha sonraki iptal edilen parsellerle değiştirmek suretiyle yaparsanız, idari yargı bilirkişiye bile göndermeden iptal ediyor. Gerek mahkemelerin, gerek Yargıtay'ın; gerek İdare Mahkemesinin, gerek Danıştay'ın birlikte görüşü şu: İptal edilen, artık o parselasyon yoktur, tekrar kadastral dokuya, yani kök parsel dönüşmesi, ama aynı anda iptal gereklerini yerine getirecek yeni dağıtımın yapılması esası var. Eğer eski imar parselinden yeni imar parseli.., o zaman dediğiniz sorun ortaya çıkıyor.

Meslektaşına bir şey söylemek istiyorum: Biraz önce bahsetmiştim, yansıda 17 Aralık 2003 tarihinde çıkartılan -kendisi var, orijinal Resmi Gazeteden alınmıştır- 5006 sayılı, yani Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı ilk ve ortaöğretim alanlarının düzenleme ortaklık payı yüzde 35'ten yüzde 40'a çıkartılmak suretiyle DOP'tan karşılanmasıyla ilgili kararı görüyorsunuz, bu kanunun kendisi. Hemen altında Türkiye Büyük Millet Meclisi'ndeki görüşmeler ve orada kırmızıyla çizdiğim özellikle çok enteresan şeyler var: *"İmar Planlarında okul alanları ayrılmakta ise de, bu alanların kamulaştırılması büyük bedellere ulaşmakta. Böylece okul yapımı için ayrılan alanlar, ya süresince bedeli karşılanamadığından kamulaştırılmamakta ya da kamulaştırılsa bile, bedellerinin ödenmesinde güçlük çekilmektedir."*



Fazla detaya girmek istemiyorum, Meclisteki tüm görüşmeler başından başlayarak var. Hatta burada bir madde daha vardı, 2981’de, komisyonda çıkartıldı o, bunun içinde o da var. Burada genel gerekçe var, onları da lütfen okumanızı istirham edeceğim. Buradaki amaç, ilk ve ortaöğretim alanlarını kamulaştırma yöntemiyle elde etmemiz, görüşmelerde de gördüğünüz gibi, çok parasal şeye giriyor ve genelde biliyorsunuz Milli Eğitim kamulaştırmaya para ayırmıyor. O nedenle ne yapmak lazım; düzenleme ortaklık payından karşılamak lazım, gerekçemiz o zaten. Burada zaten karşılanmış bir yeri artık DOP’tan karşılamamız doğru değil. Altı zaten sizin, üstüne de aynı yerin verilmesi lazım.

HAYRETTİN TATLI- Benim demek istediğim şey şu Hocam: 18 Uygulamasının genel amacı değer artışından faydalanmaysa, oradaki belediye ve Hazinesinin değer artışındaki hukuku, yani oradaki faydadan vazgeçtiler. Yani vatandaşlar o faydadan vazgeçeceklerdi, o yerleri alacaklardı. Burada o değer artışı hukukundan faydalanıp belediyeye ve Hazineye yer verilmesi düşüncesindeyim.

CEMAL İŞLEYİCİ (Orta Doğu Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi) - Bakın, biraz önceki konuşmamda hiç yansıya girmedim, tamamen sorularla gireyim dedim. Bakın, içerisinde, Bayram Hocam da bahsetti, pazaryeri, semt spor alanı ve ağaçlandırılacak alan yok; İdari Dava Daireleri’nin kararı, diğer ikisi Danıştay 6. Dairesinin. Bunun içerisinde 2 tane enteresan karar var. 2003’ten önce, yani kanunla DOP’tan çıkarılmadan önce, okul alanından düzenleme ortaklık payı alınmamasıyla ilgili kararları var. Yalnız burada hemen kısaca anlatayım, kararı okursunuz. *“Zeminde zaten okul alanı var, İmar Planıyla burası okul olarak korunmuş, burada bir değer artışı yok”* diyor. Hâlbuki 18. Maddede 10 tane şeyi sayarken ne diyor? Oradaki planla gelen değer artışlarına karşılık bu 10 tane, yani *“Yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri, karakol, ilk ve ortaöğretim alanları”* diyor ya, bunu oradaki değer karşılığında, *“Burada bir değer artışı olmadı”* diyor.

Peki, hemen bir soru soruyorum sana: Cemal İşleyici’nin kadastral parseli vardır, kadastral parsellere zaman zaman ruhsat veriyor muyuz; veriyoruz. Orada İmar Planı 3 katlı, herhangi bir... de yoktu, bana ruhsat verdiniz. Daha sonra burada 18 yapacaksınız. Benim 3 katlı yerim var, İmar Planında 3 katlı. Benden

niye DOP alıyorsun, benim değerim arttı mı; artmadı. Öyle düşündüğün zaman haklısın, ama öyle düşünmemek lazım.

Tabii her olaya mahsus ayrı bir cevap vermek lazım. Oradaki oluşumu yalnız okulun olduğu yer, yalnız sağlığın olduğu yer, kültür-eglenenin olduğu yer, spor alanının olduğu yer olarak mütalaa etmemek lazım. Ne yapıyoruz zamanla? Okul alanının olduğu yer çok kıymetlendi; Ankara’da örnekleri var, İstanbul’da örnekleri var. Ben ne yapayım buraya; spor alanlarını kaldırdık. Eğer ben DOP almaz isem orada, ne olacak; ben onlara birisine pırzola, birisine kemikli et veriyorum. Kemikli et burası, kemikli eti olduğu gibi çevirdim. Zaten İmar Planıyla oranın okul alanı olarak ayrılması da çevreye uygun bir rant getirmiş oldu o parsel. Böyle düşünürsen, idari yargının verdiği yansıdaki karara katılmak mümkün değil.

Bayram Hocam, “gibi” ifadesinden bahsetti; fakat “gibi” ifadesini farklı yoranlar da var, hukukçu arkadaşlarım var: *“Bu hukuki bir tanımdır, yani kamu kullanımının belirtilmesi için bu ifade kullanılmıştır. Eğer buna ilaveler yapılabileseydi, hiç saymazdı; ‘Kamuya ayrılan alanlar’ derdi, bırakırdı. Ne yaptı; tek tek saydı.”* Bakın, sonra okulu ilave ettik. O zaman ne yaptı; Türkiye Büyük Millet Meclisi, pazaryerini de koysaydı oraya, bilmem neyi de koysaydı oraya. Peki, “Mezarlığı niye koymuyorsun?” deseyseniz? Peki, karakol diyorsun, karakol ne; 3 tane karakol var: Polis karakolu, jandarma karakolu, zabıta karakolu. Zabıta karakolunu niye DOP’tan çıkarmıyoruz? İşte bunları çok geniş düşünmek lazım. Yalnız kendi konuyla ilgili konuda “Böyle olması gerekir” dersene...

Bilmem bilginiz var mı; yeni İmar ve Şehircilik Tasarısı’nda -benim elimde bir sürü var, takip etmiyorum; en son ne zaman geldi, o zaman bakacağım- bunları mümkün olduğu kadar açmaya çalıştık. Mesela “Kamu ortaklık payından elde edilmesi gereken bir yer, ondan da KOP alınır mı? Zaten kendisi kamu ortaklık payı.” Bunlar orada açılıyor, kapanan yollar orada açılıyor. Aynen geçer veya geçmez, bilmiyorum, ama şu andaki tartıştığımız konuların büyük bölümü orada aşılmaya çalışılıyor. Eğer Türkiye Büyük Millet Meclisi’nden geçerse, idari yargının vermemesi gereken yerindelik kararını orada aşmış oluyoruz, aslında vermemesi lazım, *“Şu kanunun şu maddesine”* demesi lazım. Ama ne yazık ki yargı saygınlığını böyle koruyor herhalde, zaman zaman haksız şeyleri yapıyor.



HAYRETTİN TATLI- Bununla ilgili örnek bir dava kaybettik. Bir ilköğretim okulu vardı, yine Maliye Hazinesi adına olduğu halde ve üzerinde de Hazinesinin binayla ilgili tahsisi olduğu halde, boşaltmadık diye davayı kaybettik. O kanunun ruhunu da yazdık, tahsis belgelerini de sunduk, ama İdari Mahkeme yine bize kaybettirdi. Hazine kaybı kadar mülkle, trampayla kendimizi kurtardık.

CEMAL İŞLEYİCİ (Orta Doğu Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi) - Tabii bunlar yerindelik kararının verilmesi oluyor. Mesela adli yargının yerindelik kararı verme hakkı var. Adli yargı gerektiğinde o inisiyatifini kullanıyor, *“Bu böyle olacak”* diyor, ama İdari Yargının böyle bir hakkı yok. Zaten bundan dolayıdır ki İdare Mahkemelerinin bir üstü olan Danıştay’a başvurulması, uygulamayı durdurmuyor, idari bir işlem olduğu için durdurmuyor. İşte zamanla bunları aşacağız, ama biraz daha sabretmemiz gerekecek.

Doç. Dr. BAYRAM UZUN (Karadeniz Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi)- Cemal Hocamın dediği görüş, bana ait bir görüş, o kararda ben içtihadı geliştirmiştim. Bakın, taşınmaz değerlemesi bahsine girmemiz lazım. Kimi donatılar değer getirir, ama kendi değeri sıfırdır; çünkü kamusal ölçekte bir hizmet veriyor. Hocamın dediği gibi, okul alanı, okul alanı olduğu sürece değeri sıfırdır, imara özgülerseniz değeri olur. Dolayısıyla bunu birbirinden ayıracağız.

Benim kararım şununla ilgiliydi: Malatya İdare Mahkemesindedir, o kararı biliyorsunuz. Bir okul yeri düzenlemeye girdi, fiilen okul orası, İmar Planında okul sahası korunmuş, oradan DOP kesmeyeceksiniz. Neden? Değer artışı yok ki, kamusal hizmet öngörüyor, niye keseceğim ondan değer? Bakın, İmar Planı korunmuş ve sürekliliği devam ediyor.

Trafo yeri var, planda korunmuş; trafo yerinden DOP kesmeyeceğiz, 1010 yerinden kesmeyeceğiz. Bakın, yasada denilmemiş, ama içtihat geliştirmek zorundayız. Hocam, bu yerindelik denetimi değil, bu doğru olanı söylemektir, her şeyi yasaya koyamazsınız. İngiltere’de yasa yok ki, ama her şey çok açık. Onlarda niye keseceksiniz? Şöyle bakmanız gerekir: Bir matematik problemin çözümüne benzer bu. *“Değer artışı karşılığında DOP alınır”* diyor. Düzenleme ortaklık payı değil, değer ortaklık payı, oluşan değeri paylaşıyoruz. Siz bana söyleyebilir misiniz, *“Siz imar parseli mi üretiyorsunuz, pafta parseli mi?”* Pafta parseli. Öyle yerler var

ki, düzenleme yapılıyor, 20 yıl sonra hâlâ yol gelmemiş, altyapı gelmemiş. Biz pafta parseli üretiyoruz, bizim hatamız o.

Bakın, Japonya’da İmar Uygulaması yapıldığı zaman, altyapıların, yolların hepsi bitiyor, her şey hazır. Biz pafta parseli üretiyoruz, bunu kabul edelim. Değer artışı gelmiyor ki oraya; yol yok, altyapı yok. Bir inceledim, mastır tezi yaptırırım düzenleme bölgeleriyle ilgili. 22 yıl geçmiş, yapılar yapılmış, hâlâ ortada altyapıların yüzde 80’i yok, yani bunu kabul etmemiz lazım.

Dolayısıyla ben yine aynı şeyi söylüyorum: DOP donatıları konumundakiler fiilen yapılmış ve sürekliliği devam ediyorsa planla, DOP kesilir. Örneğimi şimdi düzeltiyorum: Okul sahası İmar Planında yeşil alan yapılmış, ne yapacağız? Evet, DOP keseceğiz o okuldan ve okula da imar parseli tahsis edeceğiz Hazineye, başka yolu yok. Okul ihtiyacı demek ki orada yok artık, karakol ihtiyacı orada yok demek, anlatabiliyor muyum? Planla bakacağız; plancı bunu korumuşsa, bu yapının sürekliliği devam ediyor demektir.

OTURUM BAŞKANI (Hüseyin Ülkü)- Teşekkürler.

Buyurun.

EMEL DİRİCAN- Serbest çalışıyorum. Geri dönüşümle ilgili, Danıştay’dan döndü, onandı, şimdi geri dönüşüm yapmak gerekiyor. Geri dönüşüm çizelgelerini hazırladım. Biraz önce siz dediniz ki, “Tapudan geri dönüşürken, aynı zamanda yeniden işlem yapılması gerekiyor.” Ben bunu nasıl yapacağımı bilmiyorum, lütfen aydınlatır mısınız?

CEMAL İŞLEYİCİ (Orta Doğu Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi) - Yansıya bakın, burada bir sürü var, bir tanesini yansıya açtım. Aynı şekilde Yargıtay’ın da kararları var. Siz parselasyon planı yaparken, 18. Madde Uygulaması yaparken ne yapıyorsunuz; kadastral parsellerden gerekli düzenleme ortaklık payı ve kamu ortaklık payı ayırdıktan sonra bir imar parselini tahsis ediyorsunuz. “Artık bu yok” diyor İdare Mahkemesi. Ne yapacaksınız; DOP’unu da, KOP’unu da imar parselinde gelip hangi parsel kadastral parselle...

Arkadaşlar; bu konuda bazı arkadaşlarımla anlaşıyorum. Hele özellikle bazı belediyeler, belediye başkanları katılmamamla beraber, sen misin benim



planımı iptal ettiren, yapmıyor parselasyon planını, dönün kök parsele, siz tarla olarak devam edin diyor. Ama yine Yargıtay'ın bir kararı var; *"İmar artık arsa haline dönüşmüş bir yer, tarla haline dönüşemez. Orada zeminde yollar da oluştu, arsalık teşekkül etti, sen o halde bırakamazsın onu."* Zaten İdare Mahkemesi *"Bir ay içinde geri dönüş yap"* demiyor; *"Şundan şundan dolayı iptal ettim"* diyor ya, *"O iptal kararlarını yerine getirici yeni dağıtım yap"* diyor. Çünkü benim davamdan dolayı iptal ettiler, benim burada bir sürü hissedarlar var, onların hakkı ne olacak? Onların hakkının korunması bakımından hem benim iddia etiğim ve kazandığım davada benim hakkımı verecek, hem de diğer hissedarların dava etmediği halde, iptal edilmiş durumunu eski haline getirecek...

SALONDAN- Hocam, buradaki hata DOP hesabından, KOP hesabından kaynaklanan hata değil. Hazinesinin sadece bana kendi yerinden müstakil parsel veremedi diye açtığı davanın neticesiydi.

CEMAL İŞLEYİCİ (Orta Doğu Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi) - Güzel, bu çok oluyor, o zaman demek ki o bölümüyle ilgili kısmının iptalini anlamak lazım burada, kısmi iptaldir.

SALONDAN- Ama kısmi iptal yapamıyorsunuz. Kadastral parsel döndüğünde, sadece Hazineye ait kadastral parselleri mi geriye döndüreceğiz, yoksa uygulamanın tamamını mı?

CEMAL İŞLEYİCİ (Orta Doğu Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi) - Şöyle söyleyelim: Mahkeme kararında *"Encümen kararının iptalini"* mi diyor? Ben Cemal İşleyici'nin yerini buradayken şuraya vermişsem, buraya getirdiğim zaman, burada da Hüseyin'in yeri var. Yargı şöyle açıklama yaptı: *"Eğer bu kararı uygularken bir başka değişiklik de yapmak istiyorsa, o da bunun içindedir"* diye karar verdi. O zaman ne yapacaksınız; mahkeme dedi ki, *"Hazinesinin yerini mecbursun, burada vermen gerekiyor..."* Parselasyon planı yaptığınız alana, onu oraya taşıdın, onu oraya, yani tümünü yapman gerekiyorsa, tümünü yeniden yapacaksınız, çaren yok. Demek ki parselasyon planının bozup sizi kara kara düşündürecek olaylar olabiliyor. Onun için yönetmeliğe uygun, kanuna uygun dağıtım yapmak, başka hiçbir çözümünüz yok. Hatayı yaptıysanız, böyle kara kara düşünürsünüz, yapmamaya çalışacaksınız.

Doç. Dr. BAYRAM UZUN (Karadeniz Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi)-
Demın açıklamaya çalıştığım husus buydu işte; düzenleme bölgesi gördüm ben, 1 500 hektar tek bölge. Boyutlarını veriyorum size; 7 kilometreye 4 kilometre üzerinde bir boyut. 7 kilometre üstteki parsel, taşınmaz ne olmuş, biliyor musunuz; taşınır olmuş, 7 kilometre yürümüş aşığı. Vatandaş aynen böyle söylüyor, “Hâkim Bey, taşınmazı taşındılar. Benim en kıymetli yerimi en kötü yere getirdiler. Başkan bana demişti, ‘Sana hesabını soracağım.’” “Bende padişahlar üstü bir yetki var, arazileri yürütürüm” demiş. Kaç parsel düzenlemeye giriyordu; 5 bin 500 parsel. Orada siz doğru sonuç alamazsınız; iptal edildi, nasıl geri döneceksiniz? Onun için düzenleme bölgelerini olabildiğince küçük tutacaksınız. Yani sıkıntıları daraltmak için, buna çok dikkat etmeniz gerekir. Büyük tutmada hep art niyetler var.

CEMAL İŞLEYİCİ (Orta Doğu Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi) - DOP’la KOP’u dengelemek lazım.

Doç. Dr. BAYRAM UZUN (Karadeniz Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi)-
Bir de bir bilirkişi olarak size söylemek istiyorum, bilirkişiyi de tartışalım, o konuyu hiç tartışmıyorsunuz, çünkü çoğu bilirkişi bilmez. Bakın, bilirkişi bakarken davaya, önce iptali ortaya koyduktan sonra, iptal kısmı mı, yoksa tüm uygulamayı sakatlamış mı, ona bakmanız gerekir. Tüm uygulama nasıl sakatlanabilir? DOP yanlış alınmıştır, yanlış hesaplanmıştır, KOP’la ilgili sorun vardır, düzenlemeye giren parsel alanı yanlış algılanmıştır, düzenleme sınırı yanlış geçirilmiştir, ama dağıtımdan kaynaklanıyor. Dağıtımdan kaynaklanırken, yani parselle özel karar verilmişse, parselin gittiği ve geldiği adalarda uygulamaya bakıyorsunuz. Niyeye; mükerrer tapu oluşturmamak için. Geri dönerseniz, zaten orada bir başkası var.

Dolayısıyla o ilgili adalar üzerinde, 3 ada üzerinde kısmi bir düzenleme yapmanız gerekir. Geriye dönmeye gerek yok, yeniden dağıtım yaparsınız. Adanın son kalan sayfasının devamında alacak parsel numarasıyla işlem yapılabilir, bir sorun yok. Esas sorunuz, tamam iptal edilen uygulamalarda ne yapacağız? Müktesep haklar oluşuyor, üçüncü kişilere satışlar var, kat mülkiyeti, kat irtifakına geçişler var, mahkeme kararları var, yani bunları uygulamak o kadar zor ki... Hemen pratik cevap verme şansımız yok, üzerinde saatlerce düşünmemiz lazım.



SALONDAN- (Kayda yansımayan soru)

CEMAL İŞLEYİCİ (Orta Doğu Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi) - Arkadaşlar; ben yansıya özellikle bir taneyi açtım, artık devamında belki 15-20 tane daha var. Ne diyor orada; *“Parselasyon işleminin yargı kararıyla iptal edilmesi üzerine, kök parsel dönüşüne kararın dikkate alınması suretiyle yeni parselasyon işleminin yapılması.”*

SALONDAN- Hocam, kısmi iptal...

CEMAL İŞLEYİCİ (Orta Doğu Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi) - Kısmi iptal de olsa, o zaman kısmi iptal olan parselleri geri dönüş yaparak onları yeni dağıtım yapman lazım, öbürlerine karışma.

Doç. Dr. BAYRAM UZUN (Karadeniz Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi)- Hocam, ben katılmıyorum. Neden katılmıyorum? DOP hatalı değil ki, niye geriye döneceğim Hocam, dönmeye gerek yok ki; dağımda şey var, onun yerlerini değiştiriyorsun. Yani DOP sıfır burada, gerek yok ki. Yaptığım ve tescil edilen uygulamalar var.

CEMAL İŞLEYİCİ (Orta Doğu Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi) - Arkadaşlar; Bayram Hocamın dediği gibi, kısmi yerlerde de eğer iptal edilmiş imar parselinden yeni hatayı giderici yaparsan, “O parsel yok, onu iptal ettim” diyor. Bakın, orada DOP, KOP değişmiyor, ama “Şu anda ada, parsel yok ki” diyor. Bayram Hocaya katılmamamın nedeni o; “Ben artık o parselasyon planını iptal ettim” diyor. Ne olacak? O hatalı olan parseli, yine eski DOP’u al, eski KOP’u al, ama hatayı giderici yeni dağıtım yap. Ama sakın ha öbürünü yapmayın, Bayram Hocama katılmıyorum, onu da iptal eder; çünkü “O yok şu anda” diyor.

Arkadaşlar; zaman zaman uygulamada şunlarla da karşılaşılıyor: Hatalı parselasyonlar tescil oluyor, hiçbir şey olmuyor. Tescil olması, bunun doğru olduğunu göstermez. Ona eğer birisi itiraz etseydi, “Bu yapılan uygulama yanlış” deseydi, onu iptal ederdi. *“Her ne kadar hatalı dağıtım yerine getirmiş olsa da öyle bir ada, parsel yok ki, oradan nasıl dağıtım yaparsın?”* diyor. Bu kararların içinde var o.

Doç. Dr. BAYRAM UZUN (Karadeniz Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi)- Hocam, kök parsel geri dönersiniz, kök parselin kadastral sınırları bitişindeki imar parsellerinin üstüne çıkarır. Uygulamada olmaz; ben uygulamaları da yapıyorum, içindeyim, olması mümkün değil. Danıştay'ın kararları, idarinin birçok kararına da katılmıyorum zaten; oradaki insanlar, teknik insanlar değil ki, bilirkişiler yanlış anlatıyor. Konuyla ilgili Konya Selçuk Üniversitesi'ndeki hocalarımızın yaptığı hata devam ediyor. Niye geriye döneceğim, dönmemin sebebi ne, niye geri dönmem gerekir? Bakın, İdari Yargı kararları tapuyu bağlamaz, tapu adli yargı konusuyla ilgilidir...

SALONDAN- İdari yargı iptal etmiş olsa da İmar Uygulaması yaptığımız parseller tescilli. Ben bu parselleri alabilirim, satabilirim, başka işler yapabilirim.

Doç. Dr. BAYRAM UZUN (Karadeniz Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi)- İdari yargı kararıyla gidip tapuya tedbir bile koyamazsın, öyle bir husus da yok. Ben katılmıyorum ona, doğru olduğunu düşünmüyorum.

CEMAL İŞLEYİCİ (Orta Doğu Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi) - Bir şey daha var, Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin görüşü; orada da diyor ki, *"Yapılan parselasyon ortadan kalkmıştır."* Bu Yargıtay'ın kararı.

Doç. Dr. BAYRAM UZUN (Karadeniz Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi)- Kısmi iptal Hocam?

CEMAL İŞLEYİCİ (Orta Doğu Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi) - Arkadaşlar; açılış konuşmamda da bundan biraz bahsettim, herhalde kaçırdınız orayı. Bazı arkadaşlarım onu düşünüyor, diyor ki, *"Tescil iptal olmamıştır."* Hemen ben de neyi hatırlattım; İdari Yargılama Usulü Kanunu Madde 28. Hemen açıyoruz onu, bakın...

Doç. Dr. BAYRAM UZUN (Karadeniz Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi)- Ben söyleyeyim, okuyayım ezberden isterseniz: Talep halinde, vatandaş düzeltme talebinde bulunur, ama bu talebi idare yerine getiremez. Neden; çünkü işlem süresi gerekir. İdare tapuya gider, tapu sicil müdürlüğü ret eder, ret yetkisi olduğu için, *"Ben bunu uygulayamam"* der. İdari yargılamanın o kararını pratikte uygulama şansımız yok bizim, mümkün değil.



CEMAL İŞLEYİCİ (Orta Doğu Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi) - Bakın arkadaşlar, idari yargılama 2577'yi açıyorum. Yansıda hemen 28'i açalım, hep beraber görelim onu; kararların sonuçları. *“Danıştay, bölge İdare Mahkemeleri, İdare ve Vergi Mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının icatlarına göre idare, gecikmeksizin işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecburdur. Bu süre hiçbir şekilde kararın idareye tebliğinden başlayarak 30 gün geçemez.”*

Hacizle ilgili hemen 2. Madde, 3. Fıkra geliyor: *“Danıştay, Bölge İdare Mahkemeleri, İdare Vergi Mahkemelerinin kararlarına göre işlem tesis etmeyen veya eylemde bulunulmayan hallerde, idare aleyhine Danıştay veya ilgili idare mahkemesinde maddi ve manevi tazminat davası açılabilir.”*

4. fıkra: *“Mahkeme kararlarının 30 gün içinde kamu görevlilerince kasten yerine getirilmemesi halinde, ilgili idare aleyhine dava açılabileceği gibi, kararı yerine getirmeyen kamu görevlisi aleyhine de tazminat davası açılabilir.”*

Bu işlemlerden hemen sonra ne geliyor, biliyor musunuz; görevi ihmal veya suüstimalden bu defa kamu davası açılıyor.

Arkadaşlarım; İdari Mahkeme kararları gecikmeksizin yerine getirilmeli. Arkadaşım, “Tapu iptal edilmedi” dedi. Zaten geriye dönüş cetvelleriyle ilgili konuyu Adli Mahkeme karar verdikten sonra, tapu yine uygulayamıyor, mümkün değil. Onu yapan idare kim; mücavir alan içinde belediye, dışında bayındırlık, valilikti, şimdi İl Özel İdaresi oldu. O olayı oluşturan kurum, yine iptal kararlarını yerine getirci yeni cetvel yapması lazım ki, tapu sicil müdürlüğü o cetvellere dayanarak tescil yapabilsin, lütfen bunu hatırlayalım.

Biliyoruz ki, bir ay içinde parselasyon planını yeniden yapmak mümkün değil. Onun için yasa koyucu demiş ki, *“Eylemde bulunmak.” “Hemen iptalle ilgili gerekli kararları al, ilgili mercilere bildir, ama çalışmaya başla.”* Zaten Adli Mahkemeye gittiğin zaman, Adli Mahkeme soruyor, *“1 ay içinde yerine getirdin mi, yoksa eylemde bulundun mu?”* “Eylemde bulunmadım.” Tazminata hemen hükmediyor. Tamam mı arkadaşlar?

SALONDAN- İmar planlarının içerisinde zeytinlik alanlarıyla ilgili uygulanması gereken...

CEMAL İŞLEYİCİ (Orta Doğu Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi) - 3573 sayılı Zeytincilik Kanunu var. Aslında o kanun gereğince zeytinlik alanlarının İmar Planı kapsamına alınabilmesi için, mutlaka o kanun gereğince gerekli işlemlerin yapılmış olması lazım. Eğer o kararı verdiyse, artık orada zeytinlikten bahsedilemez, orası imar arsası haline gelmiştir. İçindeki zeytinliklerle ilgili zaten imar planı yapılmadan önce, oradaki zeytinliklerin adedi kadar çevrede zeytin dikme şartını getirdiği için, gerekli görüş alınınca, hiç zeytinliği dikkate almaya gerek yok. Yalnız, ormanla ilgili farklı bir şeyimiz var. Eğer parselin içinde kendiliğinden yetişmiş çam ve benzeri ağaçlar varsa, ilgili bunu kestiği zaman, ormanla aralarında zaman zaman bir sürü soruşturma kapsamına girebiliyor. O nedenle, çam benzeri ağaçlar olduğu zaman ormana bildiriyoruz, orman kendisi kesiyor.

İmar planları resen yapma görevi idareye ait. Vatandaşın “Benim yerimi yapma” demekteyse, o zaman imar planına itiraz edebilirdi veya biliyorsunuz, İdari Yargılama Usulünde, 7 ve 8. Maddelerinde genel düzenleyici işlem olduğu için imar planları, askı süresinde idareye itiraz, 60 gün içerisinde dava açma veya idarenin tebliğinden itibaren 60 gün içinde dava açma. Yine diyor ki yargı, “Eğer orada uygulamaya geçilmiş ise, uygulamadan sonra, hem uygulamaya, hem de dayanağı olan imar planına dava açılabilir.” O zeytinlikle ilgiliyse, o zaman ne yapacak; imar planının iptali için dava açabilir. Parselasyon planının zaten dayanağı olduğu için, zeytinlikle ilgili oradaki şeyler yerine getirilmeden yapıldıysa, biliniz ki planı İdare Mahkemesi iptal eder.

SALONDAN- Zeytinliğin olduğu bölgede hiçbir şekilde planlama ya da o arsayı, tarlayı, neyse, plan içerisine alamayış...

CEMAL İŞLEYİCİ (Orta Doğu Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi) - Şartları var, şartları sağlarsan alabilirsin. Zeytincilik Kanunu’nu okuman lazım.

YAVUZ KARAHAN (Adapazarı Belediyesi)- Öncelikle verdiğiniz bilgilerden dolayı teşekkür ederim.

Benim bayağı bir sorum olacaktı, ama zaman da geçtiği için, bunu kısaltarak geçmek istiyorum. Birinci mesele kamu ortaklıkları; kanunda yok, yönetmelikte var. Kamu ortaklıklarında karşımıza getirilen şeylerden bir tanesi, 2 400’e



dengelemelerden kaynaklanıyor. 2 400'e dengelemelerde, iptal edilen bir bölgede aşırı derecede alanlarla ilgili metrekafe bazında çok farklılık ortaya çıkıyor, dengelenmesi bayağı sıkıntı...

Kamu ortaklığı hisse dağıtımlarında, parsel bazında otomatik dağıtım yapıyoruz. Parselde kamu ortaklıklarının hisselerini ayırabilir miyiz? Bu hisse ayırımına giriyor, Ek 1 Maddesine girebilir mi? Birinci mesele bu. Bununla ilgili bir uygulamamız bozuldu. Kamu ortaklıkları hissesi ayrıldı diye kararımız var, yeni bir karar bu. Ayrıca mesleki öğretim tesis alanlarını okul alanı olarak değerlendirmek üzere, Hocamla paylaşmıştık bunu.

Bir de İmar Uygulamalarında ayırma çaplarında tescille ilgili bu zamana kadar Türkiye'de yapılmış uygulamalarda hatalar var. Ayırma çaplarının uygulamaya giren alanların aynı parsel numarasında kalarak, uygulama dışında kalan alanların yeni parselde tescil olması gerekiyor. Bu ne zaman karşımıza çıktı? İmar Uygulamaları iptal edildiğinde, geri dönüşümlerde işlemlerimizi yaptığımızda, eski parselde döndüğümüzde, eski maliklerle birleşik, beraber bir bütün olarak görmek zorunda kalıyoruz, bu zamanında karşımıza çıktı. Sonra yönetmelikleri incelediğimizde, böyle bir açıklama olduğunu, tapuda tescil aşamasında uygulamaya giren alanın düşülerek, geri kalan alanın aynı kütük sayfasına katılmadan yazılması kolay bir tescil yöntemi olduğundan, bu şekilde işlemler yürümüş. Dolayısıyla eskiye döndüğünde, yeni uygulamada yeniden ayırma çapı yapılarak, yeniden oluşan malikler üzerinden; malikler 3 kişiye, satışlarda yine 2 kişi üzerinden işlemler yürümesi gerekiyor. Bu sefer uygulamanın dışında kalan parsel, otomatik olarak da İmar Uygulaması kapsamı içine girmek zorunda kalıyor kanunen, böyle bir sorunla karşılaşılıyor...

CEMAL İŞLEYİCİ (Orta Doğu Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi) - Ben burada bir şey söylemek istiyorum. Düzenleme sınırında iptal davasında bir şey var mı; yok. Demek ki ayırma çapına bir itiraz yok. Orada ne var; düzenlemeye giren ve girmeyen olarak ayırmış. İptalden sonra düzenlemeye girmeyeni düzenlemeye alma imkânınız yok. Geri dönüşler, gene düzenlemeye giren kısmı geri dönüyor. O kısım zaten kütükte ayrı bir parsel olarak tescil oldu veya kütüğün eski parselinde kaldı; zaman zaman eski kütükte bırakıyorlar, zaman zaman da yeni parsel

numarası veriyorlar, ona dokunmuyorsun. Geri dönen kısım, düzenlemeye giren kısım olduğu için geri dönecek, aynı anda yenisini yapacak.

YAVUZ KARAHAN- Hocam, uygulamaya giren alanın düzenlemeye giren tarafı, uygulamadan sonra, iptal olduktan sonra yine aynı parsel numarasıyla döndüğünden, önceki ayırma çapının dışında kalan, yani uygulama sahasının dışında kalan alanın beraber aynı parsele dönüyor. Dolayısıyla yine eski kök parsele dönmüş oluyor.

CEMAL İŞLEYİCİ (Orta Doğu Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi) - Hemen bir şey söyleyeyim: Çok mu zor; geriye dön, düzenlemeye girmeyen kısmı yine ayır, gelen kısmını ayır.

YAVUZ KARAHAN- Mülkiyet değişikliğinde, düzenleme sahasının dışında kalan yer satıldığında veya mülkiyet değişikliği olduğunda ne olur?

CEMAL İŞLEYİCİ (Orta Doğu Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi) - Açılan yer ve el değiştiren yer, düzenlemeye girmeyen sahada ise, orada mütalaa et, gelen sahada ise, orada mütalaa et.

YAVUZ KARAHAN- Ama kanundan ayıramıyoruz ki...

CEMAL İŞLEYİCİ (Orta Doğu Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi) - Ayırabilirsin.

Bakın, 2981'in 1986 yılında eklenen Ek 1. Maddesindeki olay farklı, geri dönüşlerden dolayı yapılan farklı, onunla 2981'i karıştırmayın. Bir kere hisseli parselleri müstakil hale getirmen 3194'le mümkün değil. 3194'te karşınızda malik yok. Eski cetvellerinize bir bakın, malik var mı; yok, hayır. Kadastral parsel var, kadastral parselden kaç hissedar olursa olsun, kaç parsel çıktı, o kadar parsele; çünkü orada malik kullanmıyorsunuz, parselden hisse veriyorsunuz. Ancak karşımıza 1984'te 2981 çıktı. Oradaki 10. Maddedeki A, B, C'de -ki C'yi çok uyguluyoruz- ne var; hisseli parselleri müstakil hale getirme olanağı getirildi. Hatta hisse durumuyla müstakil hale getirmek için bedele dönüş de getirildi 10/C'de, öbürlerinde yok.



Yıl 1986, 2981 ucube bir kanun, hâlâ nasıl uygulanacağı belli değil. Belli diyen arkadaşım var mı; yok, nasıl uygulanacağı hâlâ belli değil. İki tane yaması var, 3290 ve 3366, o yamalar da uygulamaya açıklık getirmediler.

Şöyle bir tartışma: Ben 1986'da Oda Genel Başkanım. İkisi de rahmetli oldu; Cahit Ulutaş, Teknik Araştırma Uygulama Genel Müdürü, Halil Çorbacı da Harita ve Kadastro Genel Müdürü. Oda olarak bir etkinlik düzenledik Ankara'da, ikisini bir araya getirdim. Orada bu konuyu açtım; bu yeni çıktı ve uygulamada bir hayli sıkıntılar var. 2981'in 10. Maddesinin son fıkrası, yani önce hisseli parselleri müstakil hale getirme gibi çok güzel bir olay getirdi. Bu yönden yüzlerce hissedarı dağıtırsan, burada hissedarlığın çözümü çok zorlaşıyor, mahkemeler içinden çıkamıyor. Bunu daha küçük hisselerle ki 10/C'nin anlamı değil miydi; 3 kişiyle, 5 kişiyle, alanlarıyla orantılı olarak 10/C'yi aynen 18'e monte edelim veya benzetelim diye talep geldi.

Cahit Bey dedi ki, "Biz Bakanlık olarak eğer yalnız 18. Maddeyi ele alırsak, Türkiye Büyük Millet Meclisi üyelerinden biri 28 diyecek, biri 42 diyecek, biri 52 diyecek, bunu da çıkaramayacağız. Ama şu anda elimizde 3290 sayılı, 2981'in bazı maddelerini değiştiren böyle bir çalışma var." İşte Ek 1 olarak bunu maddeye koyduk, ama özellikle dedik ki, imar planı olan yerlerde, yani 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesinin uygulandığı yerlerde, eğer altını çizdiğim 2 şart varsa, hisseli parseller müstakil hale dönüştürülebilir. Bu kanundan önce -yani 1986 yılından önce- özel parselasyona dayalı veya -burada bir bilirkişi kararı gördüm; her ikisinin de birlikte olmasını mütalaa ediyor, nasıl gördü bilmiyorum- hisse karşılığı, her ikisinden birisi olursa, bu işlem yapılabilir.

Buradaki amaç şu arkadaşlarım: Biz ona hukuki lisanda "Kayden şayi, mahallen müstakil" diyoruz. Tapu kaydında yüzlerce hissedar var, ama zemine bakıyorsunuz, herkes bir yeri benimsemiş, kimse "Hisseli parsel, müşterek mülkiyet, benim de sende hissem var" diyor mu; demiyor, herkes ya ev yapmış ya tarla yapmış, kullanıyor. İşte kayden şayi, mahallen müstakillik; eğer 1986 yılından önce oluştuysa, 3390 Ek 1'ini uygulayabilirsiniz. Ama geri dönüş cetvelinin bir özelliği var, onlarda bir müktesep var; çünkü dağıtımdan sonra onlar belli bir yeri benimsemişler ya, 3290 ilk dağıtım, ama daha sonraki geri dönüşte bu 3290'nin Ek 1'ini uygulamıyoruz. İfade olarak da 3290 Ek 1'i diyoruz, ama...

YAVUZ KARAHAN- Aslında benim anlattığım, yönetmelikte bizim dikkat etmediğimiz, atladığımız bir bölgeydi. Yani yapılmış olan tescillerde uygulamaya giren alan aynı parselde kaldığından, uygulamanın dışında kalan parsel, adanın en son numarasını aldığı anda, bu zaten otomatik çözüldü.

CEMAL İŞLEYİCİ (Orta Doğu Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi) - Yönetmelik “En son parsel” diyor.

YAVUZ KARAHAN- Ama bu zamana kadar yapılan tesciller veya büyüklerimizden gördüğümüz işlemler hep bu şekilde yürüdüğü için, otomatik olarak biz de gözden kaçırmışız. En son bir yerde tıkdık. Uygulamanın dışında kalan alanda kat mülkiyeti kurulmuş, bununla ilgili araştırma yaptım ve en sonunda yönetmelikte bir maddeyi okudum, çok açık ve net yazıyor.

CEMAL İŞLEYİCİ (Orta Doğu Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi) - “En son parsel numarası verilir” diyor, o şekilde yazdık.

OTURUM BAŞKANI (Hüseyin Ülkü)- Arkadaşlar; Cemal İşleyici arkadaşımız uçağa yetişecek, onu bırakacağız. Ondan sonra biz devam edeceğiz, bilginiz olsun.

CEMAL İŞLEYİCİ (Orta Doğu Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi) - Arkadaşlar; telefon numaramı aldınız. Eğer benim özellikle yanıtlamamı istediğiniz konu olursa, memnuniyetle yanıtlarım.

Teşekkür ederim.

OTURUM BAŞKANI (Hüseyin Ülkü)- Bayram Bey, buyurun.

Doç. Dr. BAYRAM UZUN (Karadeniz Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi)- Birlikçilik tabii son derece önemli. Ben son 7 senedir derslerimde birlikçiliği anlatmaya çalışıyorum, 3 hafta bu konuya giriyorum. Biz okulda hiç birlikçilik eğitimi görmemiştik, sizlerin gördüğünü de zannetmiyorum. Bir de aynı zamanda hocalarımın olduğu gibi, kamulaştırma birlikçiliği eğiticiyi şeyimiz var, harita mühendislerini eğitme noktasında. Ben kendim birlikçiyim, Türkiye’nin her yerine gidiyoruz. Bu konuda çok büyük sorunlar var, yani hâkimlerin yapması gereken görevleri bizler yapıyoruz. Telefon açıyor bize, diyor ki, “Bize bir heyet kurun.”



Biz de patron adam ilişkisiyle kuruyoruz. Ben patron, iki kişilik heyet yanımda, ne dersem o oluyor tabii sonuçta, böyle bir şey olmaması gerekiyor.

Kimi idari yargıda 1 bilirkişi alıyorlar, kimisinde 3, kimisinde 5 kişi alıyorlar. 18. Madde Uygulamalarında genellikle 2 haritacı, 1 plancı, ama bazıları 3 plancı alıyor, bazıları 2 mimar, 1 plancı gibi alıyor. Bununla ilgili çok mücadeleler veriyorum, harita mühendisi olması gerektiğine; çünkü uygulamayı yapma yetkinliği kimdeyse, denetimi de onun yapması gerekir. Bizim Odamızın -Hüseyin Bey açıklama yapacaktır- cezaî müeyyideleri son derece ağır; yanlış yapılmış, kural dışılığı gitmiş, erdemsiz hareketler, o yansıtılırsa, gereğini yapıyorlar bildiğim kadarıyla. Ama bilirkişilik noktasında çok büyük sıkıntımız var, bilmez kişiler daha fazla, iş maddi boyuta dökülmüş tamamen. Gidiyorlar, yüzlerce dosya, dosya pazarlıkları yapıyor idari yargıdaki yazı işleriyle veya o heyete hediyeler getiriliyor, bir şeyler oluyor, yani böyle bir sıkıntımız var.

Bir de aynı bölgede hem aynı bilirkişi, sürekli aynı bilirkişi. Buna gerek yok ki. O zaman düşünün, niye hâkimler veya askerler, valiler, emniyet müdürleri 3 yılda bir, 5 yılda bir görev değiştirirler; bu nedenle, ilişkilerin aşınmaması için, buna da dikkat edilmesi gerekir. Bilirkişi size geldiği zaman, 3 gün içinde itiraz ediyorsunuz. İtirazınıza bakıyor yargıç, diyor ki, *“Bu anlamlı bir itiraz değil.”* Nasıl anlamlı olacak, neyi ispatlayacak size, bu bilirkişilikle ilgili? Bunun istenmediği söyleniyor. O zaman bunu kabul edeceksiniz, istenmiyor. Demek ki sürekli orada 100 davanın 100'üne negatif karar veriyor.

Bir de ben demin Hocama da onu söyledim, idari yargı kararlarını haritacılar yönlendirdikleri için, birçoğuna katılmıyorum, bunun için diyorum. Ben oturuyorum, 15 sayfa ile 50 sayfa arasında rapor yazıyorum bilirkişilikle ilgili ve diyorum ki, ona 3 aydan önce süre istemeyeceksiniz. Yeni baştan yapıyorum, *“Nasıl yapılmış dünyada, bu nasıl olabilir?”* diye. Bazen itiraz ediyor hâkim, diyor ki, *“Tesis edici karar veriyorsun, yani arkaya ek yapıyorsun, yol gösteriyorsun.”* Niye göstermeyeceğim? Yapacak, doğrusunu yapacak, benim görevim de o, öyle olması lazım. *“Onu diyemezsin”* diyor. Diyemezsin, ama kaos oluyor. Diyemezsen, ben 100 dosyayı 1 ayda yazarım demektir. Diyebiliyorsam, ben 3 dosyayı 3 ayda ancak yazabilirim demektir. Siz işi buraya getirirseniz, işi paraya dökmüş oluruz.

Hatta dikkat buyurun, çoğu bilirkişi raporlarında yanlış ifadeler vardır; çünkü kes-yapıştır yapıyor. Ada farklı, ili farklı; ili Adapazarı, mahallesi Samsun, bilmem neredeki başka bir şey. Niye? Çabuk çabuk hemen yapıştırılıyor, sonuç hemen ekleniyor, gidiyor. Bir özensizlik var, yani bunlara dikkat etmek lazım.

Öte yandan lütfen şunun üzerine çok gidin: Birincisi, bilirkişi, unvanı olan bilirkişi midir? Yazıyor, “Şehirci, Bayram Uzun.” Mimar, yanına şehirci yazıyor. Şehirci diye biz üniversiteden kimseyi mezun etmiyoruz arkadaşlar, hepimiz şehirciyiz, şehir ve bölge plancısı arayacaksınız. Burada hâkim beyler yanılıyorlar. “Kardeşim, sen bana diplomanı getir bakayım, şehirci neymiş; mimar. Ben mimar istemedim ki, şehir ve bölge plancısı istedim.” Bu sorgulanmıyor, bunu sorgulayın. Samsun’da başımıza böyle bir olay geldi. Belediye itiraz etti, keşif anında baktılar, dedi ki belediyenin yetkilisi, “Siz şehircisiniz, şehir ve bölge plancısı değilsiniz. Şehirci diye bir kavram yok.” Hâkim bey döndü, dedi ki, “Siz şehir ve bölge plancısı değil misiniz?” “Biz şehirciyiz.” “Şehirci ne oluyor?” “Mimarız, şehirci de ekliyoruz, onunla da ilgilendiğimiz için.” Dedi ki, “Ben de sizin kadar şehirciyim” ve davayı sonlandırdı, kabul etmedi, yani buna lütfen dikkat edin. Her unvan, kimin ne yapacağı belli olması lazım.

Örneğin kendi mesleğimden söylemek istiyorum; harita mühendisiyiz, ama bizde 7-8 tane anabilim dalımız var. Bir tanesi Arazi Yönetimi Anabilim Dalı, yani bu konuyla ilgilenen. Siz Dengeleme Anabilim Dalından isterseniz veya Uzaktan Algılama Anabilim Dalını isterseniz, sorunlar olabilir. Yani o arkadaşımın konuya ilgilenmiş, çalışmış olması, konuyla ilgili bir şeyler yapmış olmasına da dikkat etmek gerekiyor. Yoksa iş başka şeye dönmüş olabilir. Gerçekten bilirkişilik noktasında haklısınız, bunun üstünde bir şeyler yapmak gerekir.

OTURUM BAŞKANI (Hüseyin Ülkü)- Değerli arkadaşlar; elbette bu konular çok önemli. Örneğin Muğla’da da bir sorun yaşadık; iki profesör arkadaşı, biri Harita ve Kadastro Mühendisliği kökenli, diğeri de şehir ve bölge plancısı. Bir de doçent, şehir ve bölge plancısı. *“İki parselin geometrik durumu, yapılaşmaya elverişli ve İmar Planı koruyor. Bu nedenle DOP alınmaması gerekir”* diyor, Yönetmeliğin 5. Madde 1. Fıkrasına da atf yapıyor. Bu rapor üzerine Muğla İdare Mahkemesi, Aydın İdare Mahkemesi, Danıştay, parsellasyon planının iptaline karar veriyor.



Belediye parsellerden biri için karar düzeltme için Danıştay'a başvuruyor. Sonuçta *"Bu parselden de DOP alınması gerekir, kararın bozulmasına"* diye en son karar geldi.

Belediyeler bu yasal prosedürü sonuna kadar işletiyor mu, bilemiyorum. Muğla örneğinde karar düzeltmesine gidilirken çok umutsuzluk vardı. Hâlbuki biz dosyayı çok iyi bildiğimiz için, bu bilirkişi raporu yanlış diyorduk. Niye? Bilirkişi raporunda, *"Düzenleme sınırı doğrudur, DOP hesabı doğrudur, ama bu parsellerden DOP alınmaması gerekir"* diyor ve belediyesi, o ilgili parsellerden şimdiye kadar herhangi bir terk işleminin yapılmadığına dair Tapu Sicil Müdürlüğünden yazı almış, Kadastro Müdürlüğünden değişiklik beyannamesi örneği almış, dilekçesinin ekine koymuş. Buna rağmen idare mahkemeleri böyle yanlış karar verdi, Danıştay da yanlış karar verdi, ama parselin birinde Danıştay kararına itiraz edildiği için karar düzeltmede yanlış işlemin düzeltilmesine yani parselden DOP düşülmesine karar verildi.

Elbette bizim sorunlarımız çok. İdare Mahkemesinin verilen süre içerisinde, yani bir aylık süre içerisinde bunun geri dönüşlerini yaptığımız takdirde, nitekim yapıldı, o kararlar gereğince yapıldı; fakat İdare Mahkemesiyle görüşüldüğünde, mahkeme başkanı, *"Ben tümü üzerinden karar vermedim, parsel üzerinden karar verdim, düzeltmeyi bir ada bazında da yapabilirsiniz"* dedi. Ada bazında düzeltme yapıldı, ama şimdi bu karar bozulunca, aslında bir düzeltme daha yapılacak, ilk tescile dönülecek. Sonra tekrar parselasyon planı yapılacak.

Gerçekten tapu kütüğü yazboz tahtası olmamalı. Bu nedenle de idari yargı kararlarının kesin sonuca varıncaya kadar uygulamada yeniden bir düzenlemenin yapılması yönünde bir çalışmanın yürütülmesini gündemimize aldık.

Bu arada da şunu söylemek istiyorum: Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü, ilgili odalara yazı yazdı. Şimdi Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yeni bir genel müdürlüğü kuruldu ya, *"Biz birlikte çalışalım, aynı veri tabanını kullanalım"* diye, yani sonuçta *"Mühendisleri birlikte izleyelim"* diyor.

Bu arada bir soru daha sormuş olayım size: Bizim müelliflikle ilgili yönetmeliğimiz halen geçerli mi arkadaşlar? Müelliflikle ilgili, yani sizin

ezberinizde olan eski Karne Yönetmeliği hiçbir zaman iptal edilmedi. Ne zamanki İhale Yasasında değişiklikler yapıldı, bu değişikliklerde iş bitirme belgesi öne çıktı, bu yüzden bu yönetmelik unutuldu. Geçmişte de bu yönetmelik unutulmuştu. Ne zaman unutulmuştu? Genç arkadaşlarımız büro açmışlardı, eski İhale Yasasına göre, 51/İ'ye göre 3 tane teklifle iş verildiği için, karne sahibi olmayan harita ve kadastro mühendisi de o ihalelere girdi, iş yaptı. Bizim bu yönetmeliğimizin böyle bir talihsizliği oldu.

Ancak şehir plancılarıyla harita ve kadastro mühendisleri, diğer meslek disiplinlerinden farklı, her ikisinin yönetmelik gereğince müelliflik belgesi var. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı yazı yazdı; ihaleli işlerde bu yönetmelik gereğince verilen müelliflik belgesinin de aranabileceğini ifade etti. Şehir plancıları, kendi müelliflik yönetmelikleri gereğince o belgeleri arayıp ayrıca iş bitirme belgesi noktasında ihaleleri yürüttü.

Açıkkçası biz böyle yürütemedik. Önümüzde öyle bir tehlike var ki, 3 gün sonra "Parselasyon planlarını kim yapacak?" tartışması gündeme gelebilir, bu hataların ceremesini mesleki alan kaybıyla ödeme süreci yaşayabiliriz. Odanın böyle bir kaygısı var. Bu nedenle biz, hem Müellif Yönetmeliğinin, hem de 18. Madde Yönetmeliğinin üzerinde çalışmalar yürütüyoruz.

1985 yılından beri hiç değiştirilmeyen Arazi ve Arsa Düzenlemesiyle ilgili yönetmeliğimizde açık hükümler bulunmadığı için, biz bu tartışmaları yapıyoruz. Haklı olarak Hazine temsilcisi arkadaş diyor ki, "Senin DOP'un yüzde 40'ı aşmadığına göre, bana da buradan yer verebilirsin, o zaman al hazine parselini buradan, burayı DOP'tan karşıla, Hazineye de başka yerden imar parseli ver." Verilir veya verilmez, bu aslında yönetmelikte düzenlenmeli. Artık bunun tartışması bitmeli, değil mi? Yönetmelikte bu tür düzenlemeler yapılmadığı için, bilirkişilerin ifadeleri doğrultusunda yanlış ya da doğru yeni bir şey icat edilmiş gibi hatalı işlemler yapılıyor. Hatalı işlemlerin temelinde de bizim hatalarımız var.

Yoldan ihdasların ortadan kalkmasının nedeni nedir? Biz düzenleme sınırı içerisine giren imar planında yapı adalarına rastlamayan yolları bile yoldan ihdas edip, belediyeye yer kazandırıp, bunları yapa yapa sonuçta bu yanlışların bilincine varınca mahkemeler, bu "Yoldan ihdaslar yanlıştır" noktasına gelinmedi



mi arkadaşlar? Bir bilirkişi heyeti de, yanlış bir yorumla yasada olan hükmü bile hiçe saydı, 2644 sayılı Tapu Kanununun 21.maddesini işlevsizleştirdi. Kişilere rant aktarılmasını sağlayan olumsuz noktaya götürdü. Bu yüzden, yönetmelik düzenlemeleri yapılmadığı sürece, bu tartışmaların köklü biçimde çözülmesinin mümkün olmadığını şimdi artık çok iyi algılıyoruz.

Özellikle belediye çevresinden, Özel İdare ve Hazine çevresindeki arkadaşlardan, yani kamu kuruluşlarındaki arkadaşlardan ricamız şu: Yaşanan bu sorunları dile getirip kendi idarelerini bilgilendirecek şekilde rapor hazırlıkları olursa, yeni mevzuat düzenlemeleri sırasında onlar da sorunları gündeme getirirse, odalar olarak da aynı şekilde Türkiye Büyük Millet Meclisi Komisyonlarıyla, Çevre ve Şehircilik Bakanlığıyla ilişki kurup daha iyi bir mevzuat düzenlemesi noktasına ulaşabilirsek, gerçekten o zaman 15-20 sene sonra davalarla, iptal sonucuyla karşılaşmamız söz konusu olmayacak. Öbür türlü şu ya da bu nedenle mutlaka iptaller olabilecektir.

Ben bu arada şunu da söylemek istiyorum: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı adındayken, yani 2009'da, 2010'da Kentleşme Şûrası düzenledi. Odamız bu şûraya katıldı. Kentleşme Şûrasında arsa politikalarıyla ilgili bu konular tartışıldı. O komisyonda Oda adına ben de vardım. Teknik Altyapılar Grubuna şimdiki Genel Başkanımız Ali Fahri Özten katıldı. Biz orada yoldan ihdaslar dâhil, bu dediğimiz konuların büyük bir bölümünü dile getirdik ve o belgenin içerisine girdi. Şimdi o şûra, DPT kapatılmadan, yani bakanlık haline gelmeden önce 2010-2023 Strateji Belgesi haline geldi. Dolayısıyla şu andaki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, o şûranın strateji belgesi yönünde mevzuatların birçoğunu değiştirecek. İşte o değiştirme noktalarında lütfen o yazılı dokümanlara da bakın, 4 cilt kitabı var şûranın. Şehircilik ve Çevre Bakanlığından isteyip edinebilirseniz, onları da tarayarak hazırlıklarınızı yaparsanız, gerçekten bu sorunların çözümüne çok büyük katkı verirsiniz. Odamız da sizlerle her zaman işbirliği, güç birliği yapmaya hazırdır.

Başka sorunuz var mı?

Buyurun.

MELEK KOŞAR- (Erenler Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü, İnşaat Teknikeri)-
Bu 18. Maddeyle ilgili oldukça sıkıntı yaşayan bir belediyeyiz. Ben tebligatlarla ilgili bir şey sormak istiyorum.

Tebligatları yaparken, biraz önce Hocam TC kimliklerinden bahsetti, ama onları almamız mümkün olamadı. Bizim emlak servisimizdeki verilen beyanlardaki adreslere göre hareket ettik; fakat birçoğu adres de vermemiş, beyanlarda olmayanlar da var. Buna istinaden biz ilgili mahalle muhtarlıklarına gönderdik, o şahıslara iletilebilmesi açısından, bu şekilde yaptık. Bu bize yarın öbür gün sıkıntı doğurur mu?

OTURUM BAŞKANI (Hüseyin Ülkü)- Siz Tebligat Yasasının hükümlerini yerine getiriyor musunuz? Yani sonuçta elinizde bir adres var, gitti geldi, geriye döndü o, tebliğ edilemedi diye. Tebliğ edilemeyen zarfı, yani benim bildiğim, muhtarlık kanalıyla tekrar tebliğ edebilir durumda mı oluyorsunuz? Nasıl işletiyorsunuz onu?

MELEK KOŞAR- Bazılarında dediğiniz şekilde, ama hiç adresine ulaşamadığımız şahıslar var. Sadece bizde tapu kayıtlarından aldığımız isim var.

OTURUM BAŞKANI (Hüseyin Ülkü)- Yani sizin emlak bildiriminde bulunurken...

MELEK KOŞAR- Emlak bildiriminde bulunulmamış Hocam.

OTURUM BAŞKANI (Hüseyin Ülkü)- Sonuçta Tebligat Kanununa uygun şekilde yapılmadığı takdirde, usulden bozulur mu, bozulmaz mı, onu biz şimdi söylemek durumunda olamayız, yanlış yönlendiririz sizi.

Doç. Dr. BAYRAM UZUN (Karadeniz Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi)- Yasa açık, *“Tebligat yapılacak”* diyor; çünkü sübjektif bir işlemdir. Sizin sormak istediğinizi anlatayım size: Türkiye’de şu anda 70 milyona yakın tapu parseli var. Bunların yüzde 10’u TC kimlik numaralarıyla eşleştirilmiş. Nasıl; gelir kiralıyor, tapuda işlem yapınca. Dilekçe alırken de TC kimlik numaralarını alıyor İmar Müdürlüğü, şeyle irtibatlandırmak için.



Biliyorsunuz, ruhsat kayıt sistemi hanede yapıldı, parsel bazlı yapılmadı, en büyük sorunumuz oydu. Dünyanın birçok ülkesinde parsel bazlı yapılmış. Dolayısıyla haklısınız, biz orada kolaylıkla elde edebiliyoruz; çünkü insanlar o bölgelerde oturuyor veya tanıyor birbirlerini. Göç alan, göç veren, yurtdışına giden insanların olduğu yerlerde bunun yapılması son derece güç tabii, ama 16 yıl sonra da dava açılabilir.

OTURUM BAŞKANI (Hüseyin Ülkü)- Tebligat Yasasını yerine getirmeme gerekçesiyle o olabilir.

Evet, bir soru daha vardı.

Buyurun.

SALONDAN- Hocam, ben biraz geriye döneceğim. “Okullarla ilgili değer artışı olmadığından dolayı DOP kesilmez” denilmişti. Benim başıma gelen başka bir olaydan bahsedeceğim.

Biliyorsunuz, normalde şekerpancarı kooperatifi, yarısı devleteski haliyle, yarısı kooperatif adınaydı. Ona rağmen şüyulandırma içerisinde kalan bir şekerpancarı kooperatifine ait binalara düzenleme ortaklık payı kestiğimizden dolayı, şu anda elimde karar, değer artışı olmadığından dolayı düzenlemenin iptalini istediler ve iptal edildi. O zaman düzenleme ortaklık payı olarak keseceğimiz karakol, okul, ilköğretim okulu, park, yolun dışında da diğer şeyler de böyle yoruma açık mı olacak, yoksa o bir noktada noktalanacak mı?

İkincisi de yoldan ihdas, yani imar içerisinde kalan yollarda kalan değil de, yoldan ihdas, kuru dere dediğimiz dereler ihdasları, biz şimdi dosya içerisinde şüyulandırmayla birlikte yapabiliyor muyuz? Onda bazen uygulamalar farklı oluyor; “Önce yoldan ihdasları tescil edelim, sonra tapuda tescil edildikten sonra imar uygulamasına öyle gidelim” deniliyor. Böyle mi yapmak gerekiyor acaba?

Doç. Dr. BAYRAM UZUN (Karadeniz Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi)- O kararınızdan örnek almak isterim, çok ilginç, bilirkişiler gerçekten işi biliyor, yani hiç bilmedikleri anlaşılıyor orada.

Bakın, orada kastettiğimiz şu: Bir DOP donatısı fiilen hayata geçmiş bir bölgede bir uygulama yapılıyorsa ve planla da o donatıları korunmuşsa eğer, yani okul örneğinde olduğu gibi, onlardan DOP kesilmemesi gerekir. Kendileri zaten o amaç için oradalar, bir değer artışına uğramıyorlar ki.

İkincisi, eğer DOP donatıları planla bir değişime uğramışsa, okul alanıyken diyelim ki park alanı yapılmışsa, demek ki okul öngörüsünden planda vazgeçilmiş; arsa düzenlemesi, bir imar planı uygulama yöntemi olduğu için, altlıktaki okul yıkılacak, altta parsel demek ki işleme girecek. O zaman DOP kesip ona da normal parsel gibi işlem yapacağız, kural bu. Şekerpancarı, devletin hiçbir kamusal amaca öngörülmemiş yerleri için DOP kesintisi yapacağız, ne demek yapmayacağız? Kanuna bakarsanız, ne diyor; *“Binalı binasız devletin hüküm ve tasarrufunda her taraf düzenlemeye girecektir”* diyor, yani burada böyle bir sorunumuz var. Ama Hocamın dediği gibi, evet Arsa Düzenleme Yönetmeliği yetersiz. Cemal Hocamdan korktuğum için söyleyemedim bunu açık olarak, şimdi söylüyorum, yetersiz, Hocamın Başkanlığında onları sonuçlandıracağız.

İkinci husus, yoldan ihdasla ilgili. Ben bilirkişi olarak hep tavsiye ediyorum, diyorum ki, *“Yoldan ihdas sütununu kullanmayın, o sütunu göstermeyin.”* Ben yoldan ihdas taraftarıyım, açık söyleyeyim, öyle olması gerekir. Japonya’daki model dedim ya, rezerv arazi kesintisi, onun karşılığı aslında. Birkaç yerde yapmadım, hemen uyardılar İdare Mahkemeleri, *“Niye bakmadın, burayı niye incelemedin?”* Biliyorsunuz, idari yargıda resen incelenir, adli yargıda sizin ileri sürdüğünüz konular yalnızca incelenir, davayı genişletemezsiniz, burada genişletebiliyorsunuz. *“Resen diğer sebepler”* dediği için, her şeye bakıyorsunuz; itirazda DOP yok, ama ona da bakıyorsunuz.

O zaman şunu söylemiştik: *“Daha önceden tescil edin, yoldan ihdas .. oluşturun.”* Ama bilirkişiler onu bildiği için, arkadaşım haritacı, gammazladılar, öyle diyelim; *“Hâkim bey, biliyor musunuz, böyle bir üçkâğıt yolu da buldular.”* Bu sefer oradan sizi yakalıyorlar. Bu Danıştay’a kadar gitti.

Peki, üçüncü yol; üçüncü yol şu anda yok, yönetmelikle onu düzenleyeceğiz. Ancak üçüncü yolla ilgili Danıştay’ın bir hatasını size söyleyeyim. Bakın, haritacı arkadaşarımla tartıştım, *“Haklısınız Hocam”* dediler. Ne diyor; *“Yoldan ihdaslar*



işleme girmez.” Danıştay bile yanlış karar veriyor, matematik olarak bunu ispatladık, formüle ettik. DOP yüzde 37, 2 dönem yoldan ihdas var, işleme katmadık. DOP ne oluyor; yüzde 39’a çıkıyor, DOP artıyor. Bakın, işleme koymak zorundayız; ihdas yapacağız, ihdası kamu yeri alandan düşeceğiz. Düşmezseniz, sanal bir alan oluşturuyorsunuz, kamusal alan oluşturuyorsunuz. Danıştay hâlâ yanlış karar veriyor. Bu şekilde birliktişiler de, giden arkadaşlarımız da “Öyle mi; yanlış karar verdik” diyorlar. DOP’u hiç dikkate almamanız gerekiyor. Yoldan ihdası dikkate alacağız, ihdas yapacağız tabii ki, yapmazsak DOP artar; alacağız, kamu yeri alandan düşeceğiz bunu. Lütfen bunu bir formülle yapın; şu anda yok, onu yansıda da size göstermek isterdim. O kadar fark ediyor ki o konu; buna dikkat çekmek istedim.

SALONDAN- Biraz önce sormuş olduğum sorulardan bir tanesine cevap alamadım. Belediyenin imar uygulaması, mesela 20-25 yıl önce imar uygulaması yapılmış olan bir alanda üretilmiş olan parselde, şimdi büyükşehir belediyesinin yapmış olduğu yeni uygulamada, yeni planda uygulamadan çıkan parselin yarısını parka bırakmış, park olarak göstermiş, bugünlerde askıya çıkacak. Böyle bir şey olabilir mi, ne yapmamız gerekir?

OTURUM BAŞKANI (Hüseyin Ülkü)- Buyurun.

Doç. Dr. BAYRAM UZUN (Karadeniz Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi)- Arsa-Arazi Düzenlemesi yaptık bir yerde, bitti; yıl 1990, aradan 21 yıl geçti. İhtiyaçlar durmuyor, artıyor, teknoloji değişiyor ve yeniden oraya bir plan yaptık. Kimi imar parsellerimiz yeşil alanda kaldı veya üzerinden yeni bir yol geçti. Ne yapacağız? Arsa ve Arazi Düzenleme Yönetmeliği diyor ki, *“Bir yerde ikinci defa uygulama yapılabilir, ama ikinci kez DOP kesilemez.”*

İkinci kez uygulama ne anlama geliyor; şu anlama geliyor: Düzenleme bölgesinde yeni alanlar geldiği için DOP dengesi bozuldu. O zaman düzenleme bölgesini büyüteceksiniz demek ki, büyütme zorundasınız veya kamulaştırma yapacaksınız. Ama kamulaştırmayla elde edilen geometri, imar parseli geometrisini bozacağı için, o zaman imara uygun olmayan parsel üretilecek, o da bir bozma nedenine dönebilir. Dolayısıyla düzenleme bölgesini geliştireceksiniz.

Peki, her tür parseli hamur ettiniz yeniden; ilk kez düzenlemeye giren parselden yeni DOP'u kesiyorsunuz, diğerlerinden kesmiyorsunuz. Ne yapıyorsunuz; onların geometrik yapı elemanlarıyla oynuyorsunuz, yani malik yapısını değiştiriyorsunuz, parsel boyutlarını değiştiriyorsunuz, 3 parselken tek parsel yapabiliyorsunuz, öyle bir uygulama hakkınız var. Dolayısıyla imar gören bir yer, tabii ki bir daha imar görebilir, tabii ki bir daha düzenlemeye alınabilir, bir engel yok.

OTURUM BAŞKANI (Hüseyin Ülkü)- Buyurun.

SALONDAN- İmar Planında teknik hizmet alanı iken, KOP'tan oluşan bir arazi, daha sonra imar planı değişikliğiyle cami alanına dönüşmüş ve üzerinde prefabrik bir cami var. Burada Milli Emlak'ın hissesi ve şahıslar var, yeni tesis alanı olduğu için. Tekrar bir uygulama yaparak, sadece Hazinesin payına tahsis için, ifraz için yaptığımız bir işlem var. Hazineyle görüşerek yaptık, ama daha sonradan bununla ilgili dava açtılar, yani buradaki caminin DOP'a girdiğini, tekrar boşaltma gerektiğini, Hazineye karşı verilmesi gerektiğini... Düzenleme yapılmış bölgede tekrar böyle bir şey mümkün mü? Şu anda yargıdayız, ama henüz sonuçlanmadı.

Doç. Dr. BAYRAM UZUN (Karadeniz Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi)- Tabii önce birkaç şey sormak istiyorum: KOP'ken neydi?

SALONDAN- Belediye hizmet alanı.

Doç. Dr. BAYRAM UZUN (Karadeniz Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi)- Düzenlemeye giren birçok parsel mi oluşmuştu?

SALONDAN- Şahıslar ve Hazine var. Hazinesin hissesi, yani müstakil olmayınca tahsis yapamıyorsunuz. "Bunu bir şekilde ayırın, ifraz edin. Biz, bize düşen kısmı biz tahsis ederiz, onunla başlıyorsunuz" denildi, ama işlem sonuçlandıktan sonra harita mühendisinin itirazı üzerine mahkemeye verdi.

Doç. Dr. BAYRAM UZUN (Karadeniz Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi)- Böyle bir davaya girmiştim ben. Orada biraz haddimi aştım, bilmiyorum doğru mu diye; çünkü İmar Kanununda biliyorsunuz, kamu tesis alanlarını ifraz etme şansımız yok, böyle bir kısıt var. O şeydu: Henüz okul alanı DOP kapsamına girmemişti, KOP durumuydu. Mevcut okul 3 dönümden kesinti yapıldıktan sonra 2,5 dönüm kalmıştı, 500 metrekare de herkesten KOP payı olarak atılmıştı. Okulu yine aynı



verde kollamıştık mecburen. Ben şunu demiştim: Güzel bir uygulama yapmış belediye, okulu 1-2 diye ikiye bölmüş; 1'e eskisi, 2'ye KOP... Ben ona onay verdim, ama Daniştay'da ne olduğunu bilmiyorum şu anda. Ben onun doğru olduğunu söyledim; çünkü öteki tarafın... olmaması gerektiğini, o kısımda kamulaştırma yapılacağı için öyle olması gerektiğini söylemişim. Bakın bu hep mevzuattan ileri geliyor, yani zorluyor, yani yönetmelikle kanunun çatıştığı noktalar var. Burada işte görüş geliştirmek durumundasınız.

SALONDAN- Sorarak yaptık, ama harita mühendisi arkadaş, daha sonra teknik görüş vermediği için kabul edilmedi.

Doç. Dr. BAYRAM UZUN (Karadeniz Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi)- Peki, tescil oldu mu bu uygulama?

SALONDAN- Tescil oldu, bitti.

Doç. Dr. BAYRAM UZUN (Karadeniz Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi)- Şu anda dava açtı?

SALONDAN- Açtı, yani tahsis için dilekçe verildikten sonra dava açıldı.

Doç. Dr. BAYRAM UZUN (Karadeniz Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi)- Tabii iptal olabilir.

OTURUM BAŞKANI (Hüseyin Ülkü)- Buyurun.

ÖZCAN UÇAR (Sakarya Büyükşehir Belediyesi)- Hocam, ben şu yeni yönetmelikte değer kavramı olup olmayacağını soracaktım.

Teşekkür ederim.

OTURUM BAŞKANI (Hüseyin Ülkü)- Değerli arkadaşlar; Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, *"Taşınmaz Değerlerinin Belirlenmesi ve Kayıt Altına Alınması"* konulu bir çalıştay düzenledi. Bu çalıştay henüz sonuçlanmadı. Biz umuyorduk ki, bu çalıştay sonrası taşınmaz değerlerinin belirlenmesi yönünde bir program yapılsın ve özellikle kentsel gelişmesi çok hızlı olan yerlerde önce bu işlemler yapılsın. Türkiye'de bütün taşınmazların değerleri olsun ve bir yerde tutulsun, yani kadastroda da tutulsun. Son zamanlarda özellikle taşınmaz değerlendirme

uzmanları, bu konu üzerine vararak her türlü değerlendirme işlemlerini kendilerinin yapacağı, yetkilerinin olduğu, özel bir yasayla bu hakları aldıklarını ifade ederler. Bu yanlış. Niye? Onlar daha çok sermaye piyasası değerlemeleriyle ilgili lisansları olan, yasaları ona göre düzenlenmiş, yetkileri ona göre verilmiş uzman arkadaşlar, uzman değildirler demiyoruz. Ancak alanlarının sermaye piyasasıyla ilgili olduğunu belirtiyoruz.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğündeki Çalıştayda hem yabancı katılımcılar oldu, hem de farklı meslek disiplinlerinden katılımcılar oldu, çok farklı ülkelerde bu işlemler nasıl yapılıyor diye baktık. Mesela İspanya’da kadastro bu işi üstlenmiş, ama bütün ülkelerde, gelişmiş ülkelerde finansla ilgili taşınmaz değerlendirme işlemleri piyasadaki taşınmaz değerlendirme uzmanları tarafından yapılıyor. Kamulaştırma, kiralama, alım satım, kamunun alım satımlarıyla ilgili değerlendirme işlemlerini ise kamuda çalışan meslek disiplinleri yapıyor, tıpkı bizim şimdi kamulaştırma değerlendirmelerini yapan Devlet Su İşleri ve Karayollarındaki arkadaşlarımız gibi. Yani mühendisler, mimarlar, bu işi yürütüyor.

Böyle bir alan kavgasının olduğu bir dönemde, biz değer kavramını 18. Maddeyle de birleştirmeye çalışacağız. Ancak öncelikle DOP hesabında sadece alan üzerinden değil imar planındaki emsal (KAKS) ile alanı ilişkilendirerek uygulanmasını önerdik. Bu konuyu dediğim Kentleşme Şûrasında tartıştık. Eğer bir ülkede taşınmaz değerleri stabil hale gelmişse, yani değer önceden belirlenmiş, en azından itiraz edilmez noktaya gelmişse, bu değerlendirme üzerinden gidilebilir. Ama bu işlemler yapılmamışsa, örneğin 18. Madde uygulanacak yerlerde her bir arsanın değeri nasıl belirlenecek; tamam, uzmanı geldi, belirledi, fakat bu doğru mu, yanlış mı, buna yapılacak itirazlar nasıl kesinleşecek? Bu ayrı bir sorun haline gelecek.

Bu nedenle biz orada şöyle bir ara çözüm önerdik. Öncelikle zaten değer esasının en büyük etkeni olan KAKS, yani emsal, DOP’un emsalle ilişkilendirilmesini birinci derecede önemsiyoruz ve öneriyoruz. İşte o zaman zaten bu dağıtımların da, imar planı değişikliklerinin de köküne kibrit suyu ekilmiş olacaktır. Yani adam sonuçta kendisine 2 katlı yer verilmiş, öbür tarafta 12 katlı yer verilmiş; 2 katlıdan da yüzde 40, 12 katlıdan da yüzde 40 alıyorsunuz. 12 katlı yerin kentsel yükünü,



Bayram Beyin ifade ettiği külfetini iki kata sarıyorsunuz, nimetini de 12 kata veriyorsunuz. Odamızın görüşü, bunun olmaması için DOP hesabının öncelikli emsalle ilişkilendirilmesi. Ancak kentsel dönüşüm alanlarında proje bazında işlemler götürüleceği için, orada alan düzenlemesinde değer esasının doğrudan uygulanması yönünde Kentleşme Şûrasında görüşler gündeme geldi. Bu nedenle, 18. Maddede şu anda açıkçası değer esasına iki adımda geçilmesi yönünde bir ön düşüncemiz var. Ancak bu resmi karar haline gelmedi, Odamız görüşü açısından resmi karar haline gelmedi. Fakat birincisi, mutlaka emsalle DOP ilişkilendirilmeli, onda hiçbir tereddüdümüz yok. Düşüncemiz; ülkemizde değerlendirme işlemleri yapıldıktan sonra da değer esasına geçilebilmesi ki, hocalarımız daha iyi biliyor, Almanya'da -ilk çıkış orada- zaten değer haritaları var. Dolayısıyla uygulama yapacağı parsellerin orada değer tartışması yok.

SALONDAN- Hocam, yalnız tek emsal olmamalı, değer haritası daha doğru kavram. Bazen 12 katlı bir yer, 2 katlı bir yerden daha ucuz olabilir, başka faktörler de var. Değer haritası daha doğru sanki.

OTURUM BAŞKANI (Hüseyin Ülkü)- Biz hayır demiyoruz zaten. Siz elinizde bir değer haritası üretmeden, bunu hem emlak vergisi, hem tapu alım satımları, hem kamulaştırmaya esas olacak, değerlere altlık oluşturacak şekilde getirmemişseniz, bunun uygulaması güçlük oluşturacak. Örneğin parsel değerlemelerine yapılan itirazlar mahkemeye gidecek, bu durum işlemin uzun süre durmasına neden olabilecek. Onun için iki adım diye ifade ediyoruz; yoksa değer esasını reddetmiyoruz, elbette doğru. Ayrıca zaten bir apartmanın zemin katı ticaretse, 100 metrekarelik dükkân, yukarıdaki 300 metrekarelik bir bağımsız bölümden çok daha yüksek değere sahip. Bu konu üzerinde şimdilik benim söyleyebileceğim bu, ama bunu bir bütün olarak da düşünmek gerekiyor. Biraz önce belirttiniz, sonuçta taşınmazın değerinin belirlenmesi, bununla ilgili işlemlerin yapılması, kent bilgi sistemleri, adres bilgi sistemleri demiyor muyuz? Bütün bunları tartışırken, teknoloji bu kadar gelişmişken, biz henüz işlem yapacağımız parselin sahibinin adresini bulamıyoruz. O zaman belediyelerimiz, idarelerimiz, gerçekten ortak bir çalışmayla bu eksikliklerin tümünü tamamlamalı, yani adres bilgi sistemlerini de sorunsuz hale getirmeli, taşınmaz değerlerini de belirleyip kayıt altına almalı. Bunun üzerine de tabii ki 18. Maddeyi de hem emsalle ilişkilendirerek, hem de bir adım sonrası olan değer esasına göre de yapılı hale getirmeli. Bunlar

bizim hep meslek disiplinlerimizin çalışma alanları içinde, yeni dönemde biz ve üniversitelerimiz biraz da bunlara kafa yormak durumundayız.

Ben 18. Maddeyle ilgili rapordan söz ettim, Bayram Bey yoktu. Size örnek verdim; biz her bir parselin raporunu çıkarmalıyız, ona göre işlem yapmalıyız dedim. Demek ki bizim artık bir üst düzeyde Odamızın yeni politikasında bilimsel çalışmalarla, uygulamalarla doğrudan ilişkilerimiz var, bunu hep birlikte geliştirmemiz gerekiyor. Buna da belediyelerimizin, özel idarelerimizin, valiliğimizin uygulamada katkı vermesi söz konusu olmalı. Nitekim o dediğim Kentleşme Şûrasında coğrafi bilgi sistemleriyle ilgili bir otoritenin oluşturulması yönünde görüşümüz vardı.

Biliyorsunuz, Çevre ve Şehircilik Bakanlığında birim olarak Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü kuruldu. Ama bu orada kurulmayla kalmamalı, belediyelerimizle, yerel yönetimlerimizle, özel idareler dâhil, bu ilişki ağı genişletilmeli ve yapacağımız her işlemin standartları, normları konmalı artık bizim kent bilgi sistemine veri olarak girilmesi gerekli bilgilerin mekânsal verilerin Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğine uygun biçimde üretilmesi sağlanmalı. Son söz olarak bu konumuzla birleştirelim; kadastral altlığı güncel ve güvenilir olmayan, bilgiden bilgi üretemeyen kent bilgi sistemi, ancak bilgi sistemi çöplüğü ya da deposu olabilir, bilgi sistemi olamaz. Bu nedenle, gerçekten bizim yaptığımız 18. Madde uygulamaları, aynı zamanda kadastral yenileme, bir başka anlamda imar kadastrosu demektir, öyle değil mi? Biz imar kadastrosu da yapmış oluyoruz bir başka tanımla, o nedenle de çok önemli. İşte bizim yaptığımız işlemlerin hem fenni olarak, teknik olarak, hem de hukuki olarak sorunsuz olması, güncel, güvenilir olması, diğer işlemlerin de güncel güvenilir temel altlığını oluşturacak diye düşünüyoruz.

Doç. Dr. BAYRAM UZUN (Karadeniz Teknik Üniversitesi Öğretim Üyesi)- Çok zamanınızı aldım, ama değerle ilgili küçük bir açıklama yapmak istiyorum.

Değer tabii son derece güç bir olay, değer haritası oluşturmak da son derece güç. Bizim uzmanlık alanımızdan biri de bu, onu da çalışıyoruz, ama aslında iyi bir model var, Japonya modelini alabiliriz. Japonlar, arsa düzenlemesi yaparken imar hakkı vermiyorlar; kadastral parselleri imar adalarına uygun hale getiriyorlar, birinci DOP diyorlar, DOP’u kesip alıyorlar. İkinci DOP imar haklarının paylaşımına



dayanıyor; “Hepinize 2 kat veriyorum, onun üstüne paralı 5 kat daha veririm.” “5P” diyor, oradan da müthiş rezerv alıyor, kalkınma sebebi yapmış bunu. Bakın, böyle bir yaklaşım getirirsek, bu değeri kavrar. Biz bunu kurabiliriz.

Ben şu anda deprem odaklı kentsel dönüşüm üzerine çalışıyorum, bu yöntemleriyle de link etmeye çalıştım. Aslında vaktim yoktu, onunla ilgili size bir şeyler de sunacaktım. Belki sonra bir toplantı yaparsak, geliştirdiğim birkaç model vardı. Mesela imar haklarının aktarımı kanuna girdi. Bir örnek veriyorum düşünce jimnastiği açısından: Bir düzenleme bölgemiz Sakarya’nın bu mahallesinde, diğeri 5 kilometre ötede, aynı anda ikisiyle 18 yapıyoruz, ikisi bir bölge. Burayı boşaltıyoruz, bunu buraya aktarıyoruz, düşünebiliyor musunuz? O zaman kentleri boşaltıp yeni rezerv alanları oluşturma noktasında... Bununla ilgili çalışmalar yapmıştım; düşey mülkiyet, yatay mülkiyet, değere dayalı arsa dağıtımı, bir sonraki şeyde artık bunu tartışabiliriz.

Teşekkür ederim.

OTURUM BAŞKANI (Hüseyin Ülkü)- Arkadaşlar; son olarak bir şey söylemek istiyorum: İmar Yasamıza baktığımızda, ruhsat işleriyle ilgili bölümümüzde ne der; *“Parselasyon planlarının yapılmış olması, teknik altyapıların da bitirilmiş olması.”* Onun altında bir paragraf, *“Ancak yapılmamışsa, projesine uygun, parselin cephesine denk gelen teknik altyapı bedelini öderse, şu kadar yapıldığında şu kadar, yüzde 25’ini ödedi, geri kalanı da taksitlendirdi”* şeklinde gidiyor, değil mi?

Türkiye’de temel sorun, bu maddede yatar ve kadastroda cins değişikliğinin temel yanlışlarından birini oluşturur. Kadastro, bağ yapmadan tarlanın cinsini bağ diye değiştirmez; *“Git Tarım İl Müdürlüğüne, bağ olmuş mu tarlan, zeytinlik olmuş mu, raporunu getir”* der. Zeytinler meyveye durmuşsa, bağ üzüm veriyorsa, verir raporunu Tarım İl Müdürlüğü, cins değişikliğini de onun üzerine yapar Tapu ve Kadastro. Peki, bizim parselasyon planlarımız tescil olduğunda, teknik altyapısı var mı; yok. Niye arsa yazıyoruz? Yıllar önce kadastro başladığında, bizim teknisyen arkadaşlarımızın çok güzel bir ifadesi var; *Cinsini “ ham toprak”* diyor, yani ekilmeye, dikilmeye henüz elverişli olmayan. Buna emek sarf edeceksin, para sarf edeceksin, ekilebilir dikilebilir hale gelecek, o zaman arazi olacak onun cinsi.

Bizim aslında ürettiğimiz, arsa dediğimiz, şu andaki tapu kaydına geçen, doğrusu “ham arsa”dır. Ham arsanın yazılmamasının nedeni, spekülatif kazançtır. Adam bir yeri alır, imar planı, parselasyon planı yapılır, satılır, o devreden çıkar. Biz ne zaman para alırız vatandaştan belediye olarak; ne zaman ihtiyacı oldu, ruhsat için geldi, yatırım yapacak, ondan alırız parayı.

Bayram Beyin verdiği örneklere bakın, çok dikkat edin. Ne diyor Japon; “*Önce birinci kadastrodan aldın, ondan sonra sana imar planı 2 kat verdim, ondan sonra paralı.*” Yani kamunun oluşturduğu rantları kamu alıyor ki, yani paralı veriyor o üst haklarını, o paralarla da kenti geliştiriyor, değiştiriyor, yani sizlerin cebinden tekrar para alma gereği duymadan o işi yapıyor. Bizde ise o “5P” birilerinin ceplerine gidiyor. Bu nedenle de bizim kentlerimiz hep böyle sorunlar yumağı, sonuç imar planı ve uygulamalarıyla çelişen, cebelleşen durumlara da düşüyoruz. Dileriz İmar Yasasında buna yönelik düzenlemeler de yapılır, yani kent rantlarının topluma kazandırılması, belediyeye, yerel yönetimlere kazandırılması, ama kazanıp onu bir başka amaçla değil, yine kentin kentleşmesi, teknik altyapılarının, sosyal altyapılarının yapılması yönünde kullanılması için.

Bu konuda hepinizin önerilerini Odamız temsilciliğine iletebilirsiniz. Belediyelerimiz de çalışır, Odamızla yine birlikte bu mücadeleyi götürürsek, sanıyorum çok olumlu sonuçlara da varabiliriz.

Şu ana kadar bizi sabırla bizleri dinlediğiniz için çok teşekkür ediyorum.

MURAT SELİM ÇEPNİ (Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Kocaeli Bölge Temsilcisi)- Süremizi aşmamıza rağmen, halen daha birçok arkadaşımız olarak ilgiyle izledik. Ben çok keyif aldım, çok şey öğrendiğimizi düşünüyorum. Herhalde burada kalmaması gereken bir etkinlik olduğunu düşünüyorum. Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Kocaeli Bölge Temsilciliği olarak, sanırım katılımcılardan da bir söz alarak bunun bir sonrakini de İzmit’te düzenlemek istiyoruz. Biz katılımınıza çok sevindik, sizleri bundan sonraki etkinliklerimizde aramızda görmekten mutluluk duyacağız.

Ben tekrar panelistlerimiz için bir teşekkür alkışı rica ediyorum.

Hoşça kalın.

----&----



TMMOB

HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI
