

2. AÇIK OTURUM

YÜRÜTÜCÜ
M. Cemal İŞLEYİCİ
(HKMO Başkanı)

M. CEMAL İŞLEYİCİ (HKMO Başkanı)- Açık oturuma başlıyoruz.

Kitapta yazıldığı şekli ile açık oturuma katılacak arkadaşlarımı davet ediyorum: Profesör Doktor Ruşen Keleş, Profesör Doktor Nazmi Yıldız, Doçent Hüseyin Erkan, Öğretim Görevlisi Mehmet Gürler ve Yılmaz Yaran.

Konuşmacı arkadaşlara söz vermeden önce, yöntemimizle ilgili olarak, sizlere bilgi vermek istiyorum. Söz verdiğim arkadaşlar, konularını 20 dakika içerisinde bitirmeye çalışacaklar; ayrıca, tek tur konuşma yapacağız, ikinci bir tur konuşma yapmayacağız. Sizlerden gelecek soruları cevaplama esnasında, konuşmacı arkadaşlarım, noksan taraflarıyla beraber cevaplayacaklardır.

İlk konuşmayı, kentleşme ve yerleşme, ayrıca Anayasa Mahkemesinin arsa düzenlemesine bakış açısında bizlere bilgi vermek üzere, Profesör Doktor Ruşen Keleş'e veriyorum.

Buyurun hocam.

Prof. Dr. RUŞEN KELEŞ (SBF)- Çok teşekkür ederim Sayın Başkan.

Efendim, 20 dakika içerisinde kentleşme ve yerleşme üzerine ne söyleyebilirim, bilemiyorum. Fakat, belki zaten bilmekte olduğunuz birkaç nokta üzerinde durarak, panelde yer alan benden onraki arkadaşlarıma zemin hazırlayacak birkaç düşüncemi ifade etmiş olabilirim diye düşünüyorum.

Şimdi, bütün problem, tabii ki, Türkiye'nin hızlı kentleşmesinden ileri gelmektedir. Bu hız, son 20-25 yıl içerisinde azalmamıştır. Her ne kadar -nüfus sayımı sonuçlarına bakılarak- yavaşladığı ileri sürülüyorsa da, Türkiye kentleşmeye devam etmektedir ve tahminler 2000 yılından da öteye Türkiye'nin kentleşmesinin azalmadan devam edeceğini göstermektedir. Bu kentleşme, şu anlamda dengesizdir: Nüfus daha çok anakentlerde, metropoliten alanlarda yığılmaktadır. Dengesizlik, ayrıca kentleşmenin bölgeler arasında farklı farklı derecelerde kendisini gösteriyor; Marmara, Çukuroya, Ege ve bir ölçüde İç Anadolu geliştiği halde, öteki bölgeler kentleşmeden yeterince pay alamamaktadırlar. Dolayısıyla, kentleşme ve yerleşme sorunlarımız, nüfusun ve ekonomik etkinliklerin dağılışıyla bir dengesizlikle beraber ilerlemektedir diyebiliriz.

Kentleşme ve yerleşme sorunlarımızın bir başka özelliği kentleşmemizin ve nüfus birikiminin, yaygın olmaktan çok, yoğun olması biçiminde kendisini göstermesidir. Nüfus yoğunluğu, bir bütün olarak ülkede artmakta olduğu gibi, kentlerin içinde de yoğun bir biçimde göze çarpmaktadır. Yoğun yapılaşmayı, yaygın yapılaşmaya tercih etmekte olduğumuzu, politikalarımızın bu doğrultuda olduğunu bize gösteren işaretler vardır.

Bununla ilgili olarak, ne yapıyoruz? Madem ki kentleşme sorunlarımız, daha çok kentleşmenin hızından, yoğun biçiminden ve dengesizliğinden kaynaklanmaktadır. Bu konuda, yapabileceğimiz bazı şeyler var mı?

1982 tarihli Anayasamızda, şu hüküm yer alıyor: "Yerleşme ve seyahat özgürlüğüne dengesiz veya sağlıksız kentleşmeyi önlemek üzere, yasa ile sınırlamalar getirilebilir." Bunun açık anlamı, köyünden kalkıp kente gelmekte olan vatandaşın seyahat özgürlüğü-

nü, yasa ile sınırlamaktır. Takdir buyursunuz ki, bu demokratik sistemlerde, insan haklarına ve özgürlüklerine aykırı hareket etmekle, ancak sağlanabilir. Türkiye Cumhuriyeti içinde, toplumun gelmiş olduğu bugünkü gelişme düzeyinde, yasa ile de olsa, bunu yapmaya olanak olmadığı takdir edilebilir; ancak, belki insanların yerleşme ve seyahat özgürlüklerinedolaylı yollardan sınırlamalar getirmek akla gelebilir.

Yalnız, zannediyorum ki, 1982 Anayasasının, yerleşme özgürlüğünün sınırlanması-na -yasa ile sınırlanabileceğine- ilişkin bu hükmü, köylerden kentlere olan nüfus akımı kadar, kentlerin içerisindeki yerleşmenin niteliği ile de ilgilidir. Acaba, bugün İstanbul ve Ankara'da gördüğümüz biçimde gökdelen özentisine benzeyen yapılaşmaya göz yu-macak mıyız, yoksa Türkiye daha makul ölçüler içerisinde, makul yoğunluklar çerçeve-sinde yaygın bir kentleşmeye mi gitmelidir? Bu, tartışılmakta olan bir noktadır. Ekono-mik faktörlerin, belki kntlerin merkezi kesimlerinde yoğun yapılaşmayı bir ölçüde ge-rekli kıldığı öne sürülebilir; fakat, öte yandan, çevre koşulları ve sosyal faktörler, belki bugünkü yoğun yapılaşmadan mutlak olarak kaçmamız gerektiğini bize düşündürebilir. Dolayısıyla, spekülasyonun da etkilemekte olduğu yoğun yapılaşmayı, yasalar çıkara-rak, önleyici birtakım kurallar getirirsek, bunun, 1982 Anayasasının öngörmüş olduğu sağlıklı kentleşmeyi gerçekleştirme amacına hizmet edebileceği söylenebilir.

Bunun gibi, yerleşme sorunlarımızla ilgili bir başka nokta da şu olabilir: Fiziki, normal ömrünü tamamlamadan, birçok yapıları yıkmaktayız. 25-30 yıldan beri, Ankara'da İstanbul ve diğer büyük kentlerde süregelmekte olan bir süreçtir bu. Daha uzun yıllar hizmet verebilecek olan yapıları, genç yaşlarında ekonomik ve sosyal bakımından eski-dikleri gerekçesiyle yıkıp, onların yerine, çok katlı, yüksek apartmanlar dikme, bence bi-zim yerleşme sorunlarımızın başında yer almaktadır. Sakıncalarını hepiniz bildiğiniz için, tekrar etmeye gerek görmüyorum. Bu gidişe bir son verebilmek için, dayanılabil-ecek en önemli güvence, 1982 Anayasasının yerleşme özgürlüğüne sağlıklı kentleşmeyi gerçekleştirmek amacıyla, sınırlamalar getirilebileceğini gösteren bu hükümler olmalıdır. Bunun üzerinde fazla durmuyorum.

Kentleşme ve yerleşme sorunlarımızla ilgili bir diğer önemli nokta; kentleşme ha-reketleri sonucunda karşımıza çıkan kentlerin durumuna, planlı müdahaleler yapmakta hangi yolu izleyeceğimizdir. Yakın zamanlara kadar, her ne kadar imar planlarını yapma işini biz belediyelerimize bırakmış isek de, bir süreden beri bu tutumumuzda sanki bir değişiklik yapma ihtiyacını hissettiğimizizin izlenimi verilmek isteniyor. Bu düşüncemi tekrar etmek istiyorum: Her ne kadar 1984-1985'e gelinceye kadar, belediyeler, imar planları'nı yapan kuruluşlar veya birimler olarak görülüyordu ise de, merkezin imar planlarını onaylama yetkisinin yanı sıra, çok önemli başka yetkileri de vardı: 1984-1985'ten sonraki tutum değişikliği ile önce anakentlerden başlayarak, imar planları konusunda bütün yetkileri tümü ile bu kez belediyelere bırakmış olduğumuz izlenimini kamuoyuna verdik. Gerçekten de, biçimsel olarak 3194 sayılı İmar Yasasındaki tutum, 3030 sayılı Büyükşehirlerin Yönetimi ile ilgili Yasadaki tutum budur. Artık, imar planla-rının yapılmasından, uygulanmasından ve onaylanmasından tek sorumlu kuruluş, yerel yönetimler, yani belediyeler olmalıdır tutumudur bu; ancak, şunu unutmamalıyız ki, bir yandan da merkezi yönetime 1984'ten önce başka yasalarla verilmiş olan imar planları-nın uygulanması ve onaylanması üzerindeki yetkiler, bugün de bir ölçüde varlığını sürdür-mektedir. Hatta, bunda çok büyük bir değişiklik de yoktur diyebiliriz; çünkü, bilindiği gibi, 3194 sayılı İmar Yasasının, "Bakanlığın yetkileri" başlığı altındaki bir maddesinde,

hangi hallerde, Bayındırlık ve İskan Bakanlığının kentler için resen imar planı yapabileceği, resen onaylayabileceği ve uygulayabileceği yazılmıştır. Örneğin: Kamu yapıları ile ilgili olarak, imar planlarının yapılması veya imar planlarında bir değişiklik yapmayı gerektiren durumlarda bakanlık müdahale edebiliyor.

Afet uygulamaları dolayısıyla, imar planı yapmak ve değiştirmek için resen yetki kullanmak hakkına sahip. Gecekondu uygulamaları dolayısıyla, yine benzer bir yetkiye sahip. Birden çok belediyeyi içine alan metropoliten alanlarda bu yetkisini kullanabiliyor.

Sonra, kenarından, içinden, civarından demiryolu ve karayolu geçen yerleşim yerleri için bu yetkisini kullanabiliyor. Denizyolu bağlantısı olan bu yerler için yetkisini kullanabiliyor.

Bu yetkilerin, Türkiye'de gerçekte ne kadar belediyeyi kapsamakta olduğunu bir düşündüğümüz takdirde, yine şu sonuca varırız: Bayındırlık ve İskân Bakanlığı dilerse, Türkiye'deki bütün belediyelerin imar planlarını belediyelere danışmadan yapabilir, resen onaylayabilir ve yürürlüğe sokabilir. Bu durumda, biraz önceki soruya tekrar dönmek isterim; acaba 3194 ve 3130 sayılı Yasalarla; gerçekte imar planı yapma süreçlerini desantralize etmiş miyizdir? Bundan geniş ölçüde şüphe ediyorum.

İşin yasal yönünü bir tarafa bırakırsak, bir de oportünitesine, elverişliliğine, uygunluğuna bakarsak, şunu görürüz: Acaba, Türkiye gibi bir ülkede, belediyelerin yerleşme sorunlarına çözüm olmak üzere kullandıkları imar planı adı verilen araçların hazırlanmasında; belediyeleri, "Özerk olsunlar" diye yalnız başlarına ne ölçüde bırakmalıyız? Acaba, bu yerel özerklik için gerçekten bir yarar mı sağlar, yoksa aksine birçok belediyeleri yalnız başına ve yüzüstü bırakır ve yerleşme sorunlarını çözelim derken, daha büyük yerleşme ve kentleşme sorunları ile belediyeleri karşı karşıya mı bırakırız? Bu konu da, bugün için tartışılmaktadır.

Merkezi yönetim açısından konuya bakanlar, "Evet, her ne kadar belediyelere kentleşme ve yerleşme sorunlarının gerçek sahipliğini bırakmak yararlı ise de, Türkiye'deki birçok belediyelerde teknik elemanlar, bu işlerin altından kalkamayacak kadar az sayıda ve gerekli yetenekten ve nitelikten yoksundurlar" demektedirler. İmar Bakanlığından bir yetkilinin geçen hafta yaptığı bir açıklamaya göre, belediyelerden 423 tanesinde -1700 küsur belediye içinde- yüzde 24,8'inin hiç teknik elemanı yoktur. Yüzde 42,3'ünün yalnız bir teknik elemanı vardır; yüzde 23,9'unun iki ila beş arasında değişen teknik elemanları vardır. Teknik elemanı 5'ten çok olan belediyelerin sayısı ise, 150'yi geçmiyor; toplam olarak, oranın yüzde 7'si kadardır.

Bu durumda, acaba belediyelere "haritalarınızı ve imar planlarınızı siz yapacaksınız; çünkü, sizi özerk yapmak istiyoruz" demek, gerçekte onlara iyilik etmek midir, yoksa kötülük mü etmektir; bu tartışılacak bir konudur.

Belediyeler -yerel yönetimler- açısından konuya baktığımız zaman, elbetteki, yerel demokrasinin bugün erişmiş olduğu düzeyde kentlerin gerçek sahiplerinin belediyeler olması gerektiği sonucuna varırız; çünkü, planları en iyi yapabilecek durumda olanlar, o kentin asıl sahibi olan belediyeler, belediye meclisleridir; çünkü, kentin özelliklerini, olanaklarını, gelişme hedeflerini en iyi değerlendirebilecek durumda olanlar onlardır, sonucuna varılabilir.

Bu konu, "Yüzde yüz kesinlikle bir yanıtla merkezi yönetime bırakılmalıdır veya belediyelerin sorumluluğunda olmalıdır" şeklinde bir sonuca bağlanamaz; ama belediyeler arasında bu açıdan, bir ayırım yapmanın zorunlu olduğu ve bütün bütün merkezi yönetimi burada devre dışına çıkarmanın sakıncalar doğurabileceğini hatırla tutmada yarar olduğunu sanıyorum.

Ben, üç beş dakika içerisinde bu çok genel birkaç noktaya değindikten sonra, Sayın Başkanın bana vermiş olduğu bir başka konu üzerinde de durmak istiyorum. Bu da, Anayasalarımızın gerek arsa ve arazi düzenleme konularına, gerekse yerleşme ve kentleşmeye ilişkin konulara bakış açısına ilişkin görüşümdür. Bunların başında, 6785 sayılı eski İmar Yasamızın 42 nci maddesinde yer alan ve "Hamur kuralı" diye bildiğimiz arsa ve arazi düzenlemesine ilişkin maddenin, 1963 yılında, -Anayasa Mahkemesinin kuruluşundan daha iki yıl sonra- bazı siyasi partilerin başvurusu üzerine, iptal edilmesi olayı gelmektedir; çünkü, Anayasa Mahkemesi o günün koşulları içerisinde, arsa düzenlemesi sırasında verilen "Düzenleme ortaklık payı"nı -ki, o zaman bunun adı Düzenleme Ortaklık Payı değil idi- yüzde 25'e kadar karşılığı verilmeksizin alınışını, bir tür karşılıksız kamulaştırmaya benzeterek, Anayasanın kamulaştırmaya ilişkin kuralına aykırı saymıştır. Ve dolayısıyla iptal etmiştir. Çünkü normal olarak, 1961 Anayasasının kamulaştırmayı düzenleyen hükmü, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların ancak karşılığı peşin olarak verilmek koşuluyla kamulaştırılabileceğini söylüyordu. Oysa, bu düzenlemeye imkan veren o tarihteki 42 nci maddeye göre karşılık verilmeksizin yüzde 25'in alınması söz konusu olduğuna göre, burada bir "dolaylı kamulaştırma" vardır, diyerek mahkeme hükmü iptal etmiştir. Gerçi, Anayasa mahkemesinde bazı üyeler iptal kararına karşı oy kullanmışlardır ama, hüküm iptal edilmiştir. Fakat şunu memnuniyetle belirtebilirim ki aradan 9 yıl geçtikten sonra, Türkiye Büyük Millet Meclisi 42 nci maddeye 1605 sayılı yasa ile yeniden, bu kez "düzenleme ortaklık payı" altında bir kurum oluşturarak yeniden canlılık kazandırmış, belediyelere bu aracı tekrar kullanmaları fırsatını sağlamıştır.

Bunu yaparken dayandığı gerekçe, düzenlemeye konu olan taşınmaz malının dörtte biri alınan kimsenin, geri kalan 3/4'ündeki değer artışından bir kazanç elde edeceği, dolayısıyla kazancının kaybından daha büyük olacağı düşüncesi idi. Bu pay, bildiğiniz gibi, 3194 sayılı yeni İmar Yasasında aynı düşünceye dayanılarak yüzde 35'e çıkarılmıştır: Bu yabana atılamaz; dünyanın birçok yerlerinde uygulanmakta olan bu kuralın, İmar Yasasında yer almış olmasını ve miktarı artırılarak yer almış olmasını olumlu bir adım olarak değerlendirmek, zannederim doğru olur.

Anayasalarımızın toprak konularına ve imar, yerleşme ve kentleşme konularına bakış açısına ikinci bir örnek olarak 3194 sayılı Yasanın iptal edilmiş olmasını gösterebilirim. Geçen yılki panelimizde, İstanbul'da da belirtmiş olduğum gibi, 3194 sayılı yeni İmar Yasası, 6785, 1605 sayılı İmar Yasasından büyük farklılıklar taşımaktadır. Getirilmiş olan bu farklılıklarda Türkiye'deki son 20-25 yıllık kentleşme yerleşme tartışmalarının, bilgi birikiminin çok önemli rolü olduğunu, bunlardan büyük dersler alındığını kabul etmek bize düşen bir görevdir. Ancak şunu da belirtmek gerekir ki, 3194 sayılı İmar Yasası Türkiye'nin bugün gelmiş olduğu gelişme düzeyinde, taşınmaması gereken yanlış bir takım hükümlere de yer veriyordu. Bunları da o panelde biz eleştirdik; basında, baş-

ka çevrelerde eleştirenler de oldu. Bunlardan bir tanesi, normal olarak yerel yönetimlerin olması gereken, onların görevleri arasında yer alması gereken ruhsat verme gibi işlerin, plan yapma gibi işlerin, belediyelerin yanı sıra bir takım özel kuruluşlara da bırakılmış olmasıydı. Bildiğiniz gibi, bunlara 3194 sayılı İmar Yasası Serbest Mühendislik ve Mimarlık Büroları adını vermiştir. 2981 sayılı yasada ise, Yeminli Özel Teknik Bürolar adıyla biraz farklı işlevleri görecektir, fakat genel özel nitelikte bazı kuruluşlar olarak öngörülmüş ve düzenlenmişlerdi. Yönetmeliklerle de oluşma şekilleri belirlenmiştir. İşte Aralık ayında, yani üç ay kadar önce Anayasa Mahkemesinin 3194 sayılı yeni İmar Kanunumuzun iptal etmiş olduğu hükümlerin başında, bu Serbest Mühendislik ve Mimarlık Bürolarını düzenleyen yasa maddeleri gelmektedir. Bunlar yasanın 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 44 gibi maddeleridir. Bir kısmı Mahkemenin tümüyle iptal ettiğini haber aldık. Karar ve gerekçesi henüz yayınlanmış değildir. Bu büroların Anayasaya aykırı olduğunu, yasaya konmalarının Anayasaya aykırı olduğuna karar vermiştir. Neden? Çünkü, Anayasanın 128. maddesi şöyle demektedir: "Sürekli ve asli kamu görevleri olan işler, ancak devlet memurları tarafından görülebilir. Öte yandan, mahkeme, İmar Yasasında ki, Boğaziçi'ne ilişkin hükümleri de iptal etmiştir. Henüz gerekçeyi görmedik ama, burada da Anayasa Mahkemesinin her halde kıyıların kullanılmasının ancak kamu yararına olabileceğini gösteren Anayasa maddesi ile, tabita varlıklarının korunmasına, çevrenin korunmasına ilişkin Anayasa maddelerine dayanmış olması çok olasıdır. Tabii, bu durumda ne olacak? Bu durumda hepinizin bildiğiniz gibi, Anayasa Mahkemesi kararları geriye işlemediğine göre, gerekçeleriyle birlikte Resmi Gazete'de yayımlandıkları tarihten itibaren, maddeler bütün hükümleri ile ortadan kalkmış oluyorlar. Eski yasalar uygulanacaktır, ya da Anayasa Mahkemesi, yasama organına, belli süreler içerisinde o konuyu yeniden düzenleyen bir yasa çıkarması ricasında bulunmuştur. Bazı kararlarda var, bazı kararlarda yok. Şunu söyleyebilirim: Kira yasası, mesela: 1963'te kiralarda sınırlandırılmasına ilişkin yasa Anayasaya aykırı bulunarak iptal edilmişti. Belli süre içerisinde bir yasa çıkarılması istendiği halde, aradan 1963'ten bugüne kadar geçen 25 yıl geçtiği halde kira sınırlamasına ilişkin yeni yasa bir türlü çıkmadı. Bunun gibi, Kıyı Yasası 1985 yılında iptal edildi. Gerekçesi 1986'nın Temmuz'unda yayımlandı Resmi Gazete'de; aradan 7 aya yakın zaman geçti; nerdeyse 1 yıl olacak, henüz yeni bir yasa yok. Acaba bu, kıyılar kendi başına bırakılsın gibi bir düşünceden mi kaynaklanmaktadır; yoksa, yasama organımız çok yoğun çalışmaları arasında buna imkan bulamadığı için mi çıkaramamıştır bu yasayı? Bilemiyorum. Ama istendiği takdirde, yasalar bir gecede hazırlanıp yürürlüğe sokulabilmektedir. Bu bakımdan, şunu demek isterim: İmar konuları gibi, kentleşme konuları gibi, yerleşme konuları gibi, insan yaşamını, günlük yaşamımızı çok yakından ilgilendiren olaylarda, mümkün mertebe kararları vaktinde yürürlüğe sokmak ve Anayasanın ruhuna, özüne uygun bir yön vermeleri çok yararlı olur. Aksi takdirde, hukuk devleti "biçimsel" adı altında bir karmaşa toplumda oluşur ki, bu da hiç birimizin arzu etmediğimiz bir durumdur.

Teşekkür ederim efendim. (Alkışlar)

BAŞKAN- Rahatsız olmasına rağmen, yatağından kalkıp bizlere hitap eden ve çok aydınlatıcı bilgi veren Sayın Keleş'e teşekkür ederim.

Şimdi sözü, Arsa Düzenlemesiyle ilgili yasal kurallara açıklama yapmak

üzere Sayın Gürler'e bırakıyorum.

MEHMET GÜRLER (Öğretim Görevlisi)- Bu çapta bir toplantıyı düzenlediği için Odamız Yönetim Kuruluna teşekkür eder, yürütmeye gösterdikleri başarıdan dolayı kendilerini kutlarım.

Sayın konuklar, değerli meslekdaşlarım, konuya girmeden önce yerleşme ve planlamanın geçmişine bir göz atmakta yarar buldum. İnsanların yerleşik yaşama geçmeleri MÖ 4000 yıllarında toprak ürünlerinden yararlanmalarıyla başlar. İlk yerleşmeler Mısır, Filistin, Suriye, Mezapotamya ve İran'da görülür. Köycükler biçimindeki yerleşmelerde insanlar, sosyal yapılarına göre gruplaşarak yerleşmişlerdir. MÖ 2000-1400 yılları arasında Yunanistan, Ege adaları ve küçük Asya'da kurulan şehirler, iklim ve topoğrafya olarak doğa ile uyum içindedirler.

Klasik Antik Çağ şehirleri çoğunlukla, deniz kıyısında, bir tepenin güney eteğindedir. Birbirini dik biçimde kesen yollar, araziye uymak zorunda değildir. Yolların oluştuğu düzgün ve dikdörtgen biçimindeki oturma adalarının kara yönü surlarla çevrilidir.

Klasik Antik Çağda genellikle düzlüklerde kurulan Roma şehirleri (M.Ö.-510'dan itibaren), Etrüskler'in askeri karargah (Castrum) şemasına dayanır. Castrum kare biçimindeki bir alan içine, haçvari kesişen bir ana yol ağının yerleştirilmesi biçimidir.

Yerleşme ve oturmaya ilişkin ilk yasal kural Roma'da görülmektedir. Roma'da kişilerin arazi ve konutları bir yandan devletçe güvence altına alınırken, bir yandan da toplum yararı gereği kişisel haklar kısıtlanabilmektedir. Şöyle ki;

— Taşınmaz sahipleri hiçbir surette konutunu, taşınmazının sınırına 80 cm'den daha az yaklaştıramaz. Evlere hizmet eden yolların genişliği 1.60 m'dir.

— Yollar bakıma tabidir.

— Şehir meclisinden izinsiz yapı yapılamaz, ya da mevcutlar yıkılamaz.

— Sahibince kullanılmayan araziler, başkalarına kullanılabilir.

Ortaçağ şehirleri, kuruluş yerlerinde çeşitlilik gösterir. Bazen tepede, bazen yamaçlarda, bazen de düzlüklerdedir. Şehrin kuruluşu için saptanmış bir biçim yoktur. Arazinin doğal yapısına uyar. Şehir yönetimi ile görevli olan belediyelerin gelişmesi de bu çağa rastlar.

Rönesans ile (1450-1650) Ortaçağın serbest formu bırakılır. Bunun yerini daha geliştirilerek klasik çağın şekilciliği alır. Bu devirde teori uygulamanın önündedir.

Barok yerleşmesinde, geometri ve simetrisinin en güzel örnekleri görülür. Bu devirde başlayan doğanın insan eliyle biçimlendirilmesi çalışmaları, günümüzde de sürmektedir.

XIX. yüzyıla kadar yerleşme ve planlamada, planı ve onu himayesine alan Devlet Başkanının tutumu önemlidir. Bir de arazinin topoğrafik yapısı ile savunma düşüncesi etken faktördür. Bunun dışında şehirselsel bir sorun yoktur.

XIX. yüzyıldan itibaren sanayileşme ve özellikle motorlu araçların trafiğe sokulması, şehirlerin bünyesini sarsmış ve o zamana değin çok yavaş gelişen şehirlerde eski dokunun bozulmasına neden olmuştur. Gelişme o kadar hızlı olmuştur ki, yüzyılın sonlarına doğru, eski şehir yüzeyi, büyüyen şehrin ortasında adeta tarihi bir bölge görünümüne bürünmüştür. Çoğu kez gelişmeye ayak uydurulamamış, yeni koşulların ihtiyacını karşılayacak şehirler kurulamamış, ihtiyacı bir ölçüde gidermek için eski şehir, alınan bazı önlemlerle yeni koşullara uydurulamaya çalışılmıştır. Bu döneme bir şaşkınlık ve kargaşa dönemi demek yerinde olur.

ka çevrelerde eleştirenler de oldu. Bunlardan bir tanesi, normal olarak yerel yönetimlerin olması gereken, onların görevleri arasında yer alması gereken ruhsat verme gibi işlerin, plan yapma gibi işlerin, belediyelerin yanı sıra bir takım özel kuruluşlara da bırakılmış olmasıydı. Bildiğiniz gibi, bunlara 3194 sayılı İmar Yasası Serbest Mühendislik ve Mimarlık Büroları adını vermiştir. 2981 sayılı yasada ise, Yeminli Özel Teknik Bürolar adıyla biraz farklı işlevleri görecektir, fakat genel özel nitelikte bazı kuruluşlar olarak öngörülmüş ve düzenlenmişlerdi. Yönetmeliklerle de oluşma şekilleri belirlenmiştir. İşte Aralık ayında, yani üç ay kadar önce Anayasa Mahkemesinin 3194 sayılı yeni İmar Kanunumuzun iptal etmiş olduğu hükümlerin başında, bu Serbest Mühendislik ve Mimarlık Bürolarını düzenleyen yasa maddeleri gelmektedir. Bunlar yasanın 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 44 gibi maddeleridir. Bir kısmı Mahkemenin tümüyle iptal ettiğini haber aldık. Karar ve gerekçesi henüz yayınlanmış değildir. Bu büroların Anayasaya aykırı olduğunu, yasaya konmalarının Anayasaya aykırı olduğuna karar vermiştir. Neden? Çünkü, Anayasanın 128. maddesi şöyle demektedir: "Sürekli ve asli kamu görevleri olan işler, ancak devlet memurları tarafından görülebilir. Öte yandan, mahkeme, İmar Yasasında ki, Boğaziçi'ne ilişkin hükümleri de iptal etmiştir. Henüz gerekçeyi görmedik ama, burada da Anayasa Mahkemesinin her halde kıyıların kullanılmasının ancak kamu yararına olabileceğini gösteren Anayasa maddesi ile, tabita varlıklarının korunmasına, çevrenin korunmasına ilişkin Anayasa maddelerine dayanmış olması çok olasıdır. Tabii, bu durumda ne olacak? Bu durumda hepinizin bildiğiniz gibi, Anayasa Mahkemesi kararları geriye işlemediğine göre, gerekçeleriyle birlikte Resmi Gazete'de yayımlandıkları tarihten itibaren, maddeler bütün hükümleri ile ortadan kalkmış oluyorlar. Eski yasalar uygulanacaktır, ya da Anayasa Mahkemesi, yasama organına, belli süreler içerisinde o konuyu yeniden düzenleyen bir yasa çıkarması ricasında bulunmuştur. Bazı kararlarda var, bazı kararlarda yok. Şunu söyleyebilirim: Kira yasası, mesela: 1963'te kiralara sınırlandırılmasına ilişkin yasa Anayasaya aykırı bulunarak iptal edilmişti. Belli süre içerisinde bir yasa çıkarılması istendiği halde, aradan 1963'ten bugüne kadar geçen 25 yıl geçtiği halde kira sınırlamasına ilişkin yeni yasa bir türlü çıkmadı. Bunun gibi, Kıyı Yasası 1985 yılında iptal edildi. Gerekçesi 1986'nın Temmuz'unda yayımlandı Resmi Gazete'de; aradan 7 aya yakın zaman geçti; nerdeyse 1 yıl olacak, henüz yeni bir yasa yok. Acaba bu, kıyılar kendi başına bırakılsın gibi bir düşünceden mi kaynaklanmaktadır; yoksa, yasama organımız çok yoğun çalışmaları arasında buna imkan bulamadığı için mi çıkaramamıştır bu yasayı? Bilemiyorum. Ama istendiği takdirde, yasalar bir gecede hazırlanıp yürürlüğe sokulabilmektedir. Bu bakımdan, şunu demek isterim: İmar konuları gibi, kentleşme konuları gibi, yerleşme konuları gibi, insan yaşamını, günlük yaşamımızı çok yakından ilgilendiren olaylarda, mümkün mertebe kararları vaktinde yürürlüğe sokmak ve Anayasanın ruhuna, özüne uygun bir yön vermeleri çok yararlı olur. Aksi takdirde, hukuk devleti "bıçimsel" adı altında bir karmaşa toplumunda oluşur ki, bu da hiç birimizin arzu etmediğimiz bir durumdur.

Teşekkür ederim efendim. (Alkışlar)

BAŞKAN- Rahatsız olmasına rağmen, yatağından kalkıp bizlere hitap eden ve çok aydınlatıcı bilgi veren Sayın Keleş'e teşekkür ederim.

Şimdi sözü, Arsa Düzenlemesiyle ilgili yasal kurallara açıklama yapmak

üzere Sayın Gürler'e bırakıyorum.

MEHMET GÜRLER (Öğretim Görevlisi)- Bu çapta bir toplantıyı düzenlediği için Odamız Yönetim Kuruluna teşekkür eder, yürütmeye gösterdikleri başarıdan dolayı kendilerini kutlarım.

Sayın konuklar, değerli meslekdaşlarım, konuya girmeden önce yerleşme ve planlamanın geçmişine bir göz atmakta yarar buldum. İnsanların yerleşik yaşama geçmeleri MÖ 4000 yıllarında toprak ürünlerinden yararlanmalarıyla başlar. İlk yerleşmeler Mısır, Filistin, Suriye, Mezopotamya ve İran'da görülür. Köycükler biçimindeki yerleşmelerde insanlar, sosyal yapılarına göre gruplaşarak yerleşmişlerdir. MÖ 2000-1400 yılları arasında Yunanistan, Ege adaları ve küçük Asya'da kurulan şehirler, iklim ve topoğrafya olarak doğa ile uyum içindedirler.

Klasik Antik Çağ şehirleri çoğunlukla, deniz kıyısında, bir tepenin güney eteğindedir. Birbirini dik biçimde kesen yollar, araziye uymak zorunda değildir. Yolların oluşturduğu düzgün ve dikdörtgen biçimindeki oturma adalarının kara yönü surlarla çevrilidir.

Klasik Antik Çağda genellikle düzlüklerde kurulan Roma şehirleri (M.Ö.-510'dan itibaren), Etrüskler'in askeri karargah (Castrum) şemasına dayanır. Castrum kare biçimindeki bir alan içine, haçvari kesişen bir ana yol ağının yerleştirilmesi biçimidir.

Yerleşme ve oturmaya ilişkin ilk yasal kural Roma'da görülmektedir. Roma'da kişilerin arazi ve konutları bir yandan devletçe güvence altına alınırken, bir yandan da toplum yararı gereği kişisel haklar kısıtlanabilmektedir. Şöyle ki;

— Taşınmaz sahipleri hiçbir surette konutunu, taşınmazının sınırına 80 cm'den daha az yaklaştıramaz. Evlere hizmet eden yolların genişliği 1.60 m'dir.

— Yollar bakıma tabidir.

— Şehir meclisinden izinsiz yapı yapılamaz, ya da mevcutlar yıkılamaz.

— Sahibince kullanılmayan araziler, başkalarına kullanılabilir.

Ortaçağ şehirleri, kuruluş yerlerinde çeşitlilik gösterir. Bazen tepede, bazen yamaçlarda, bazen de düzlüklerdedir. Şehrin kuruluşu için saptanmış bir biçim yoktur. Arazinin doğal yapısına uyar. Şehir yönetimi ile görevli olan belediyelerin gelişmesi de bu çağa rastlar.

Rönesans ile (1450-1650) Ortaçağın serbest formu bırakılır. Bunun yerini daha geliştirilerek klasik çağın şekilciliği alır. Bu devirde teori uygulamanın önündedir.

Barok yerleşmesinde, geometri ve simetrisinin en güzel örnekleri görülür. Bu devirde başlayan doğanın insan eliyle biçimlendirilmesi çalışmaları, günümüzde de sürmektedir.

XIX. yüzyıla kadar yerleşme ve planlamada, plancı ve onu himayesine alan Devlet Başkanının tutumu önemlidir. Bir de arazinin topoğrafik yapısı ile savunma düşüncesi etken faktördür. Bunun dışında şehirselsel bir sorun yoktur.

XIX. yüzyıldan itibaren sanayileşme ve özellikle motorlu araçların trafiğe sokulması, şehirlerin bünyesini sarsmış ve o zamana değin çok yavaş gelişen şehirlerde eski dokunun bozulmasına neden olmuştur. Gelişme o kadar hızlı olmuştur ki, yüzyılın sonlarına doğru, eski şehir yüzeyi, büyüyen şehrin ortasında adeta tarihi bir bölge görünümüne bürünmüştür. Çoğu kez gelişmeye ayak uydurulamamış, yeni koşulların ihtiyacını karşılayacak şehirler kurulamamış, ihtiyacı bir ölçüde gidermek için eski şehir, alınan bazı önlemlerle yeni koşullara uydurulamaya çalışılmıştır. Bu döneme bir şaşkınlık ve kargaşa dönemi demek yerinde olur.

Öte yandan yüzyılın başından itibaren, konuya ilgi zorunlu olarak artmış ve bugünkü anlamdaki planlama düşüncesi bu zorlamalar sonucunda doğmuştur. Yerleşme ve planlama düşüncesi bu zorlamalar sonucunda doğmuştur. Yerleşme ve planlamada çok çeşitli düşünceler ileri sürülmüşse de birleşilen hususları şu şekilde özetlemek mümkündür.

- Şehirlerin büyüme ve gelişme yönleri zamanında saptanmalı, bu alanların hemen planı yapılmalı, büyüme bu yöne kaydırılmalıdır.
- Çalışma, endüstri ve konut bölgeleri belirlenmelidir.
- Şehir içinde yeterince dinlenme ve oyun alanları ayrılmalıdır.
- Yer altı ve üstü ulaşım ağı yapılmalıdır.

Bu teknik ilkelere paralel olarak bir yandan da yasal düzenlemelere geçilmiş ve Fransa'da 1807 yılından itibaren arka arkaya birçok yasa, kararname ve yönetmelik yürürlüğe konulmuştur. Günümüzde de çalışmaların arkası kesilmiş değildir. Çünkü sorun güncelliğini günümüzde de korumaktadır.

XIX. yüzyılın başında Batı'da başlayan sanayi hamlesi ve getirdiği sorunlar ülkemizde henüz hissedilmemektedir. Doğal olarak yasal düzenlemelere de henüz ihtiyaç yoktur. Türkiye'de Batıdaki anlamda şehirsel sorunlar henüz ortada olmamakla beraber, Tanzimatla birlikte Batı ile olan ilişkilerdeki gelişmeler ve Batıyı görenlerin artması sonucu Batı'dan esinlenerek yasal düzenlemelere başlanmış ve ilkin İstanbul, Üsküdar, Galata ve Eyüp semtlerinde uygulanmak üzere 1848 yılında Ebniye Nizamnamesi (Yapı Tüzüğü) çıkarılmıştır.

Bu tüzük, 1856 yılında değişikliğe uğradıktan sonra, 1864 yılında çıkarılan Turuk ve Ebniye Nizamnamesi (Yollar ve Yapı Tüzüğü) ile yürürlükten kaldırılmıştır. Tüzük İstanbul dışında il ve ilçelerde de uygulanacaktı. Bu tüzük de 1882 yılında çıkarılan, Ebniye Kanunu (Yapı Yasası) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

Yapı Yasası, planlamaya ilişkin hükümler taşımamakla beraber, yerleşme ve oturmaya ilişkin oldukça modern hükümler taşıyordu. Nitekim bir kısım maddeleri değiştirilmişse de yasa, 1956 yılına değin yürürlükte kalmıştır.

Cumhuriyet döneminde, 1930 yılına değin, henüz planlamaya geçilememiştir. 1930-1950 yılları arasında Ankara'dan başlamak üzere sınırlı sayıdaki şehirlerin planı (İstanbul, Ankara, İzmir, Adana, Mersin, Ceyhan, Gaziantep, İzmit, Erzurum gibi) yabancı uzmanlar tarafından yapılmıştır. 1950 yılından itibaren yani Avrupa'dan aşağı yukarı yüzyıl sonra, şehirleşme hareketlerinin belirtileri görülür. Ve hareket hızla gelişir. Aslında Cumhuriyetle birlikte planlama konusundaki çalışmalar yeter düzeyde olmasa da, yasal kurallardaki eksiklikler çıkarılan kanunlarla giderilmeye çalışılmıştır. Bu çalışmalar günümüzde de sürmektedir. Cumhuriyetten sonra imarla doğrudan ilgili olarak yürürlüğe konulan yasa, tüzük ve yönetmeliklerin başlıcaları tarih sırasına göre şu şekildedir.

Tarih	Sayı	
1923	352-	"Mübadele İmar ve İskan vekaletinin kurulması hakkında kanun
1923	368-	Mübadele İmar ve İskan vekaletinin görev ve yetkililerinin belirtilmesi hakkında kanun
1924	486-	Umuru Belediye Müteallik Ahkamı Cezaiye hakkında kanun
1925	642-	Ebniye Kanununun 20-25 Maddelerinin değiştirilmesi hakkında kanun
1927	1035	Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun

Tarih	Sayı	
1928	1351-	Ankara Şehri İmar Müdüriyeti Teşkilat ve Vazifeleri hakkında kanun
1930	1590-	Belediye Kanunu
1930	1593-	Umumi Hıfzısıhha Kanunu
1933	2290-	Belediye Yapı ve Yollar Kanunu. (Bu kanuna İmar kanunu gözüyle bakılabilir.)
1933	2301-	Belediyeler Bankası kanunu
1935	2163-	1580 Sayılı Belediye Kanununa Ek Kanun
1936	—	Şehirlerin İmar Planlarının Tanzimi İşlerine Ait Umumi Talimatname
1936	—	Şehir ve Kasabaların halihazır Haritalarının Alınmasına Ait Şartname ve Umumi Talimatname
1938	3458-	Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun
1939	3611-	Bayındırlık Bakanlığı Teşkilat ve Vazifelerine Dair Kanun
1944	4523-	Yer Sarsıntısından Evvel ve Sonra Alınacak Tedbirler Hakkında Kanun
1945	4759-	İller Bankası Kanunu
1947	3/6300	Belediye Yapı ve Yollar Tüzüğü
1948	—	Meskenlerin Haiz Olacakları Sağlık Şartlarına Ait Talimatname
1948	5218	Ankara Belediyesine, Arsa ve Arazisinden Belli Bir Kısmını Mesken Yapacaklara 2490 Sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın ve Muayyen Şartlara Tahsis ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Kanun
1948	5228-	Bina Yapımını Teşvik Kanunu
1948	5237-	Belediye Gelirleri Kanunu
1950	5656	1580 Sayılı Belediye Kanununa Ek Kanun
1953	6085-	Karayolları Trafik Kanunu
1953	6188-	Bina Yapımını Teşvik Kanunu
1956	6785-	İmar Kanunu
1956	6830	İstimlak Kanunu
1957	—	İmar Nizamnamesi
1958	7116-	İmar ve İskan Vekaleti Kuruluş ve Vazifeleri Hakkında Kanun
1959	7269-	Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirler ve Yapılacak Yardımlara Dair Kanun
1959	7367-	Hazinece Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun
1960	—	6785 sayılı İmar Kanununun 14. Maddesine Göre Fen Adamlarının Selahiyetleri ve Belediyelere Karşı Deruhde Edebilecekleri Fenni Mesuliyet Hudutları Hakkında Talimatname
1960	155	Harita ve Planlara Konulan İşaretlerin Korunması Hakkında Kanun
1964	—	Konut Kredileri ve Kamu Sektörünce Yapılacak Konut Standartları Hakkında Esaslar
1969	13199	İmar ve Yol İstikamet Planlarının Tanzim Tarzları ile Teknik Şartlarına ve Bu İşleri Yapacak Uzmanlarda Aranacak Ehliyete Dair Yönetmelik
1972	1605-	6785 Sayılı İmar Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
1973	14485-	İmar Kanununun 42. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik

Tarih	Sayı
1975	15122- İmar Kanununun Ek: 7 ve 8 Maddelerine İlişkin Yönetmelik
1975	15412 6785/1605 Sayılı İmar Kanununun Ek: 7 ve 8 nci Maddelerine İlişkin Yönetmeliğin Kapsamına Giren Alanlardaki Belediye ve Mücavir Alan Dışında Kalan Köylerin ve Mezraların Yerleşik Alanlarında Uygulanacak Yönetmelik
1975	15141- Şehir ve Kasabaların Harita ve İmar Planı Uygulamalarına İlişkin Yönetmelik.
1981	2436- Toplu Konut Kanunu
1983	2805- İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun.

Görüldüğü gibi Cumhuriyetin kurulmasından günümüze değin, imar ile doğrudan ilgili, otuzu aşkın yasa olmak üzere elliye yakın yasa, tüzük ve yönetmelik yürürlüğe konulmuş, ancak bunların hemen tüme yakını bugün için yürürlükten kaldırılmıştır. Yürürlükte olan yasal metinlerin başlıcaları da şu şekilde sıralanabilir.

Tarih	Sayı
1965	634- Kat Mülkiyeti Kanunu
1966	775- Gecekondu Kanunu
1969	1164- Arsa Ofisi Kanunu
1973	14617 Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliği
1974	14854- 1:2500 ve Daha Büyük Ölçekli Harita ve Planların Yapımına Ait Teknik Yönetmelik.
1981	2464 Belediye Gelirleri Kanunu
1982	2634- Turizmi Teşvik Kanunu
1983	2863- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
1983	2872- Çevre Kanunu
1983	2942- Kamulaştırma Kanunu
1984	2960- Boğaziçi Kanunu
1984	2985- Toplu Konut Kanunu
1984	2981- İmar Affı Kanunu
1984	3030- Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun
1984	3086- Kıyı Kanunu
1985	3194- İmar Kanunu
1985	18916- Halihazır Harita Alımı ile Zeminde Arazi ve Arsa Düzenleme Uygulaması İşlerini Yüklünecek Müellif Kuruluşlarının Ehliyet Durumlarına Ait Esaslar Hakkında Yönetmelik
1985	18916- İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik.
1985	18916- İmar Planlarının Yapımını Yüklünecek Müellif ve Müellif Kuruluşlarının Yeterlilik Yönetmeliği
1985	18916- Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği
1985	18916- İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik

Tarih	Sayı
1985	18916- 3194 sayılı İmar Kanununda Kurulması Öngörülen Yeminli Serbest Mimarlık ve Mühendislik Büroları Yönetmeliği.
1985	18916 İmar Kanununun 38 nci Maddesinde Sayılan Mühendisler Mimarlar ve Şehir Plancıları Dışında Kalan Fen Adamlarının Yetki, Görev ve Sorumlulukları Hakkında Yönetmelik
1985	18916- 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tıp İmar Yönetmeliği
1985	18916- Otopark Yönetmeliği
1986	3290- 2981 Sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkında Kanun

Yasal düzenlemelerin arkası kesilmiş değildir. Kesilemez de. Ancak ülkemizde özellikle 1950 yılından sonra hızlı şehirleşmenin getirdiği sorunların kontrol altına alınıp çözüme kavuşturulamaması kanımızca yasal eksiklikten ileri gelmemektedir. 1950'den sonra ülkemizde şehirleşme hızı artmış, buna karşılık sanayileşmedeki hız aynı oranda olmamıştır. Böyle olunca da çalışan halkın gelir düzeyi yükselmemiş ve şehirleşme hızı yüksek olanlarından başlamak üzere, bir çok şehirde gecekondu olgusu oluşmuştur.

Ülkemizde, özellikle 1950'den sonra, İmar Planlarımız uzmanlarımızca hazırlanmaya başlanmıştır. Ancak planları uygulama, plana ve yasalara uyma alışkanlığı ve disiplini, ülkemizde bir türlü yerleşmemiştir. Başboşluk günümüzde de kendini göstermektedir. Gerçek odur ki düzenlenen imar planları uygulanmadan eskimiş, plan sadece Bakanlığın bazı fonlarından yararlanmanın aracı olarak kullanılmıştır. İmar afları ile sorunun çözülemeyeceği gerçeği kabul edilerek bu duruma artık son verilmelidir. Şehirlerimizin şehirce gelişmelerini, hiç olmazsa şehir olarak kalmalarını sağlamak için gerekli önlemler gün geçirilmeden alınmalıdır. Bunun için planın uygulayıcısı kurumlar, parasal açıdan güçlendirilmeli, yeterli sayıda personele ve planı yansız ve tekniğine uygun biçimde uygulama alışkanlığına kavuşturulmalıdır. Ayrıca plan hakkında belde halkına ayrıntılı bilgi verilmeli, bürokratik engellerle halk yıldırılmamalı, yasa ve plana uymaları için gerekli çaba gösterilmelidir. Buna rağmen hâlâ mevzuata uymayanlar olursa, bunlar hakkında duraksama gösterilmeden ve gecikmeden yasanın ceza veren hükümleri uygulanmalıdır.

Aksi halde en modern yasal hükümler yürürlüğe konulmuş olsa ve teknolojinin en gelişmişine sahip bulunulsa da sorun çözülemeyecektir.

Daha önce yasal kuralların yeterli olduğu ifade edildi. Bu şekildeki ifade sorunun sadece yasal eksikliklerden kaynaklanmadığını vurgulamak için kullanıldı. Yasaların hiç eksikliği yoktur denilemez. Yasalarda bazı yetersizlikler vardır. Bu eksiklikler son çıkarılan İmar Yasası ile giderilmeye çalışılmıştır. Boşlukların bir ölçüde doldurulduğu da söylenebilir. Getirilen yeni hükümler konuya işlerlik kazandırıcı ve aykırı hareket edenler için de caydırıcı niteliktedir.

Eski ve yeni kanun maddeleri karşılaştırıldığında, başlıca şu farkları belirtmek mümkündür.

1) Eski yasa hükümleri belediye ve imar sınırları içinde, Ek: 7 ve 8 nci maddelerde belirtilen yerlerde uygulanıyordu. Yeni yasa hükümleri tüm ülke sathında uygulanabilmektedir.

2) Eski yasa döneminde İmar planlarının altlığı olan halihazır haritalar Bakanlığın onayı ile ve İmar planları da Belediye Meclisinin kabulünden sonra yine Bakanlığın onayı ile kesinleşiyordu. Şimdi bu haritalardan imar sınırı içinde olanlar, ait olduğu belediyenin, imar sınırı dışında olanlar da valiliğin onayı ile, imar planları da ilgili belediye meclisi veya il yönetim kurulunun onayı ile kesinleşmektedir.

3) Hamur kuralı ile plan uygulamasında, düzenleme ortaklık payı oranının üst sınırı eski yasaya göre % 25 iken, yeni yasa ile bu oran % 35'e çıkarılmıştır.

4) Eski yasaya göre düzenleme sonucu oluşturulan parselasyon planı ve bir kısım çizelgeler asılmak suretiyle belde halkına duyuruluyor idiyse de mal sahiplerine ayrıca tebligat yapma zorunluğu vardı. Yeni yasa belgelerin belediyede askıya çıkarılarak belde halkına duyurulmasını yeterli saymış, tebligat zorunluğunu kaldırmıştır.

5) Yine, yasaya aykırı olarak yapılan yapılar için düzenlenen tutanakların eski yasaya göre tebliği zorunlu iken, yeni yasa tutanakların yapı yerine asılmasını yeterli bulmaktadır.

6) Yeni yasa ile ayrıcalıklar dışında hisse karşılığı parsel satışı yasaklanmıştır.

7) Mevzuata uymayanlar için verilecek cezanın miktarı, yeni yasada caydırıcı niteliktedir.

8) Yeni yasa ile yeminli Serbest Mühendislik ve Mimarlık Bürolarının kurulmasına olanak tanınmıştır.

9) Yeni yasaya göre saçak yüksekliği 6.5 m'yi, bodrum hariç toplam alanı 100 m²'yi geçmeyen yapılar izin alınmadan yapılabileceklerdir.

Yasanın getirdiği yeniliklerden halihazır haritaların, imar planlarının, plan değişikliklerinin onayına ilişkin kurallar iyi niyet ve dürüstlük isteyen kurallar olduğu kadar, uzmanlığı gerektiren işlerdir. Ülke koşulları ve belediyelerimizin durumu gözönüne alındığında, bu yetkilerin kullanılmasında sapmalar olacağı endişesi duyulmaktadır.

Bir yerleşmeye şehir damgasını vuran, teknik altyapı deyimi içinde toplanan ve çoğu yer altına yerleştirilen bu tesisler için yeni yasanın hüküm getirmemesi, büyük eksikliktir.

Sonuç olarak yeni yasaya olumlu gözle bakılabilir. Ancak daha önce de denildiği gibi yasa çıkarmakla iş bitmiş olmuyor. Yasanın uygulanması, çıkarılmasından önemlidir. Çünkü yasa ancak uygulandığı zaman beklenen yararı sağlar ve üstelik uygulanmayan her yasa, daha sonra yürürlüğe konulacak olan yasaların da uygulama şansını azaltır. İki binli yıllara yaklaştığımız şu zamanlarda kötü niyetlileri ödüllendiren ve adeta cesa-retlendiren imar aflarından vazgeçilmeli, hisseli parsellere müstakil tapu verilmekle soruna çözüldü gözüyle bakılmamalıdır. Yapılacak daha çok iş vardır.

Ülkede, daha iyiyi bulma ve görme arzusu ile söylenen bu sözlerimizle hiç bir kişi ve kuruluşu hedef almadık. Türkiye'mizde daha güzel, daha sağlıklı, daha düzenli ve huzurlu şehirlerin yakın gelecekte oluşması ve bu şehirlerde insanlarımızın mutlu ve hür yaşamaları dileğiyle, hepinize saygılar sunarım.

Yılmaz YARAN- Sayın delegeler, ben, 18. madde uygulama yönetmeliğinde açıklıkla belirtilen detaylar hakkında bilgi sunma yerine, çoğu yönetmelikte bulunmayan

ama tatbikatta ihtiyaç duyulan ve iyi bir uygulamanın nasıl yapılması konusundaki hususları kişisel görüşüm olarak aktarmaya çalışacağım.

Bir beldenin düzenli gelişmesi imar planının yapılaşma ihtiyacının önünde hazırlanmasına, hazırlanan bu imar planının yapılaşmanın önünde mekana yansıtılmasına bağlıdır.

İmar kanunumuzun 10. maddesi ile Belediyelere imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç üç ay içinde bu planı tatbik için 5 yıllık imar programını hazırlama mecburiyeti getirilmiştir.

İmar planının en iyi uygulama yöntemi yasanın 18. maddesinde verilen yetkiler içinde yapılacak arazi ve arsa düzenlemesi ile yapılan uygulama şeklindedir.

Üzülerek belirtmek isterim ki, 3194 sayılı yasanın 18. maddesiyle belediyelere verilen yetkiler mülga 6785/1605 sayılı yasanın 42. maddesiyle verilmiş olmasına rağmen, belediyeler bu maddenin verdiği yetkilerini yeteri kadar kullanamamış, şehirlerin planlı gelişmesini sağlayamamıştır. İmar programları genellikle bazı önemli imar yollarının kamulaştırma yolu ile açılması şeklinde hazırlanmış, kamulaştırma için gerekli kaynak sağlanamadığından hazırlanan programlar uygulanamamıştır. Bunun yerine imar kanununun verdiği yetkiyle arsa ve arazi düzenlemesi yaparak hem kamulaştırma yapmaksızın ihtiyaç duyulan yolların açılmasını, hem de bu yolların açılmasıyla birlikte teşkil edilen düzgün imar parsellerine göre yapılaşmayı sağlayamamıştır.

Uygulamanın teknik temellerine geçmezden önce, arazi ve arsa düzenlemesinin verdiği imkanlardan kısaca bahsetmek yararlı olacaktır. Arazi ve arsa düzenlemesi ile imar planı uygulamasının sağladığı yararları başlıklar halinde şöyle sıralayabiliriz. Bunlar;

1- Arazi ve arsa düzenlemesiyle belediyeler beldenin inkişaf ve ihtiyacına göre imar planlarını bölgesel bütün içinde uygulama yetkisine sahiptir.

2- % 35'e kadar alınan düzenleme ortaklık payı ile kamuya ayrılan yol, meydan, yeşil alan, çocuk bahçesi, otopark, park, cami ve karakol yerlerinin kamuya kazandırılmasında kamulaştırma bedeli ödenmesine gerek kalmamakta veya çok az bir kamulaştırma bedeli ile bu yerlerin kamuya kazandırılması mümkün olmaktadır.

3- Uygulama ile imar adalarının tamamı, imar planı ve yönetmeliğine uygun imar parselli olarak tescil gördüğünden imar planına göre yapılaşmaya engel kalmamaktadır.

4- Kamu kullanımına ayrılan yerlerin tapudan terkinin yapılmakla, bölgesel olarak yapılan uygulamada o bölgenin tüm yol ve ait yapısının plana uygun düzenli bir şekilde yapılmasına imkan sağlanmaktadır.

5- Kamu tesislerine ayrılan yerler, imar parseli olarak tescil göreceğinden gelişmeyle beraber kamu tesislerinin yapımına imkan tanınmış olmaktadır.

Uygulamanın teknik temellerine gelince, uygulama;

I- Düzenleme sınırının tesbiti,

II, Hazırlık çalışmaları,

III- Parselasyon planlarının hazırlanması ve dağıtım cetvellerinin tanzimi,

olmak üzere birbirini tamamlayıcı üç ayrı çalışma ile sonuçlanmaktadır.

Şimdi bunların önemli taraflarını açıklamaya çalışayım.

I- Düzenleme sınırının tesbiti

Daha önce yararları anlatılmaya çalışılan düzenlemenin amacına tam uygun olarak

yapılabilmesi için düzenleme sahasının çok iyi bir incelemeden sonra tayin edilmesi gerekmektedir.

18. madde uygulama yönetmeliğinin 5. maddesi, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelere, bunların dışındaki yerlerde Valiliklere, beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre yeterli miktarda arsayı konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etme ve uygulamasını yapma mecburiyeti getirmiştir.

7. maddesinde ise, düzenleme sahasının tesbitinde, düzenleme ile iskana açılacak sahanın imar planı ile getirilmiş park, otopark, yeşil saha ve kamu hizmet alanlarının sağlanması ve bu alanların düzenlemeye giren parsellerden dengeli olarak alınacak düzenleme ortaklık payı ile karşılanması istenmektedir.

Yönetmeliğin 12. maddesinde de, kamu tesisleri arsalarına tahsis şekli açıklanmakta ve düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi hizmetlere ayrılan alanların parsellerinin, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselenirilmesi hükmü getirilmiştir.

Her üç maddenin bir bütün olarak değerlendirilmesinde, uygulama ile iskana açılan bir sahada ihtiyaç duyulan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, cami, karakol, okul, kreş, hastane, belediye ve resmi tesis hizmet alanlarının da hazırlanması ve bu alanların tüm parsellerden alanları oranında alınacak düzenleme ortaklık payı ile karşılanması ve uygulamaya giren her parselin bu alanlara terkte katkısı bulunması amaçlanmıştır.

Amaçlanan bu hedefe ulaşabilmek için,

1- Düzenleme sahaları birkaç parsel ölçeğinde dar alanlar olarak değil, mümkün olduğunca bölgesel olarak tayin edilmelidir.

2- Düzenleme ile iskana açılacak alanda gelecek nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve kamusal tesislerin yerleri hazırlanmalıdır.

3- Düzenleme sınırının yapılaşmış alanla irtibatlı ve bunun devamı olacak şekilde tayin edilmesi tercih edilmelidir. Aksi halde yapılaşmış alandan kopuk olarak iskana açılacak bir alanın, yapılaşmış alanla irtibatı sorun olacaktır.

4- Kamulaştırma külfeti çıkarmaması için düzenleme ortaklık payı % 35'in altında kalacak şekilde sınır tayin edilmelidir. Ancak, sonraki düzenleme alanlarında % 35'in üzerinde düzenleme ortaklık payı alınacak şekilde bölge kalmaması için, sınır, düzenleme ortaklık payı % 35'in hemen altında olacak şekilde tayin edilmelidir.

5- Tarım arazisinin elden çıkarılmaması, yapılacak altyapının atıl kalmaması için yakın zaman içinde yapılaşma ihtimali olmayan alanlar düzenleme sınırı dışında bırakılmalıdır.

6- Düzenlemenin getirdiği bir yarar da, kadastro paftalarında bulunabilecek hataların ortadan kaldırılmasıdır. Düzenlemeye alınan parseller hamur edildiğinden sınırları önemini yitirmekte, yalnız, konum olarak önemini muhafaza etmektedir.

İmar planı hazırlanırken şehir ve kasabaların çevre ile ulaşımını sağlayan ana yollar genellikle imar yolu ve ana arterler olarak korunmaktadır. Bu yollar aynı zamanda kadastral sınırların başlangıç ve bitim sınırları olmaktadır. Uygulama sınırının bu yolların geçirilmesi halinde aynı zamanda kadastral sınır olarak da sağlam sınırlara dayandırılmış, düzenleme sınırında karşılaşılabilecek muhtemel sınır hatalarından da kaçınılmış olacaktır.

II- Hazırlık Çalışmaları

Düzenlemenin getirdiği bir imkan da, düzenleme alanlarında eski kadastro paftaları yerine uygulama sonucu oluşan yeni ve günün teknik imkanlarına uygun hazırlanmış paftaların geçmesidir.

Önce uygulama alanlarının imar planı pafta açılımında yeni paftaları açılır. Kadastral sınırlar bu paftalar üzerine kesik çizgilerle tersim edilir. İhya edilen eski tesisler ile yeniden tesis ve hesap edilen yeni nirengi ve poligon noktalarına göre kadastro paftalarında olmayan bina ve tesisler ölçülerek yeni açılan bu uygulama paftalarına tersim edilir. Aynı paftaya işlenen imar adalarına göre korunması gereken binalar için yapılması gereken cüzi kaydırmalar yapılarak imar adalarının konumu kesinleşir. Bundan sonra bu paftalar üzerinden alınan ölçülere göre uygulama krokileri hazırlanır.

Uygulama krokilerine göre zemine aplike edilen imar adaları röleve ölçüsüne göre uygulama paftasına tersim edilerek parselasyon planının ilk kademesi sonuçlandırılmış olur.

Tatbikatta karşılaşılan diğer bir husus da, harita yapım tarihi ile imar planı yapım tarihi arasında ve imar planı yapımından sonra geçen zaman içinde oluşan yapılaşmanın haritada görünmemesi nedeniyle imar planının mevcut yapılaşmaya ters düşmesi, korunabilmesi mümkün birçok yapının planda korunamadığının meydana çıkmasıdır.

Bu gibi durumlarda yapılaşamayacak bir parselasyon planı yapımı yerine, güncelleştirilmiş haritaya göre imar planı tadilatı yapılması ve tadilat imar planının uygulama-sının yapılması uygun olacaktır.

3194 sayılı imar yasasının imar planı onama yetkisini belediye meclislerine vermesi, imar planı ve tadilatlarının onanmasında karşılaşılan gecikmeyi ortadan kaldırdığından yukarda belirtilen plan tadilatı uygulamanın gecikmesine fazla etki yapmayacaktır.

Yararları tahsislendirme bölümünde açıklanacak diğer bir husus da 2981/3290 sayılı yasanın verdiği imkandan yararlanmadır.

Uygulama alanına giren çok hisseli parsellerin ıslah imar planı olarak tadilatının yapılarak ıslah imar planı olarak ayrıca onaylatılması gerek sahiplendirmede, gerekse yapılaşmada büyük kolaylık sağlayacaktır.

III- Parselasyon planlarının hazırlanması ve dağıtım cetvellerinin tanzimi.

Röleve ölçülerine göre tersim edilmiş imar adaları imar planı şartlarına göre geçici parsellere ayrılır. Bundan sonra her kadastro veya eski imar parselinden alınması gereken düzenleme ortaklık payı ve kamu tesis alanlarına tahsis miktarı hesaplandıktan sonra imar parsellerinde tahsis edilmesi gereken miktar hesap edilir. Bu tahsis miktarına göre ve eski kadastral parsel ile isabet eden imar parseli o kadastral parsel ile verilecek şekilde tahsis yapılır. Tahsiste, mümkün olduğunca hissesiz parsel elde edilmeye çalışılır. Bunu temin için imar planı ve yönetmeliğinde verilen şartları aşmayacak şekilde parsel sınırlarında az miktarda kaydırmalar yapılır.

Tamamı yol, meydan, otopark, yeşil alan gibi kamuya terk edilmesi gereken alanlar ile okul, kreş, resmi tesis alanı gibi kamu tesis alanlarında kalan kadastral parsel veya eski imar parsellerine mümkün olduğunca, bu parsellerinin bulunduğu alana yakın imar adaları içinde tahsis yapılmaya çalışılmalıdır.

Tahsiste, tahsis yapılan parselin hissedar sayısı ve her hissedara tahsis edilmesi gereken miktar hesaplanır da, hissedarlar arasında taksim yapılabilecek şekilde arsa tahsis

edilebilirse bu mükemmel bir uygulama olur ve yapılaşmaya kısa sürede geçme olanağı sağlar. Örneğin eşit hisseye sahip üç hisseli bir kadastro parseline aynı alan ve değerde üç arsa verilebilse bu arsaların hissedarlar arasında taksimi çok kolay olacak, hem hissesiz parsel haline gelecek hem de yapılaşmaya dönüşmesi kolaylaşacaktır.

Tahsiste en çok zorluk çekilen ve uygulayıcıyı rahatsız eden bir durum komşu imar adalarında hatta aynı imar adasının değişik bölümlerinde farklı yapılanma koşulu getirilmelidir. Örneğin bir imar adasında 3 katlı komşu imar adasında 5 katlı, hatta imar adasının caddeye bakan cephesinde 5 katlı, sokağa bakan cephesinde 2 veya 3 katlı yapılanma koşulu imar parsellerinin tahsisini zorlamada, hata ve haksızlık yapılmasına da neden olmaktadır.

Bu gibi adalarda müstakil parsel verebilme prensibi ikinci planda tutularak imar parsellerinin, parsel altında kalan kadastro ve eski imar parsellerine tahsis yapılması, birden fazla kadastral parselin üzerine gelen imar parselinde de hisselendirilmeden kaçınılmayacak, altında kalan birden fazla parselde imar parseline girdiği oranda tahsis yapılması hem hata yapılmasını, hem de suçlamayı önleyecektir.

18. madde uygulamasında tahsis, kadastro ve eski imar parseline, yeni imar parselinin tahsisi şeklinde yapılmaktadır. Hisse satışlarla çok hisseli hale gelmiş bir kadastro parseline tahsis edilen imar parselleri de çok hisseli olarak tescil edilmektedir. Hem hüdut iki çok hisseli kadastral parsel tahsis edilecek bir imar parseli, her iki çok hisseli parsel maliklerinin müşterek mülkü olacağından malikler arasında anlaşma temin edilip yapılaşmaya geçilmesi oldukça güçleşmektedir.

Çok hisseli parselde, bir kişinin mülkiyetinde olan parsel aynı imar parselinin tahsis edilmesi ise müstakilen sahip olduğu parsel malikinin büyük ölçüde mağdur edilmesi ne neden olmaktadır.

Islah imar planı uygulamasında ise, hisseli parsellerde teşkil edilen imar parsellerinin hissedarlar arasında res'en taksim yetkisi, yeni oluşturulan imar parsellerinin hissedara müstakilen veya az hisseli parseller halinde tahsis edilmesi mümkündür.

Hazırlık çalışmaları bölümünde değinildiği şekilde çok hisseli parsellerin ıslah imar planı olarak hazırlanacak ve onaylanacak plan tadilatıyla, çok hisseli parsellere tahsis edilecek imar parselleri hissesiz ve az hisseli olarak tescil edilecek, hem hissedarların aralarında anlaşıp yapmaları gereken taksim res'en sağlanmış, hem de komşu müstakil mülkiyetli parsel malikleri mağdur edilmemiş olacaktır.

Yapılan Uygulamanın Kontrol Edilmesi:

Kişî hatasız olamaz, hatasını da göremez. Bugün imar planı uygulamalarının hemen tamamı özel sektörde çalışan meslektaşlarımız tarafından yapılmaktadır. Ve kurultayda açıklanan sayı ile 900'ün üzerinde meslektaşımız özel sektörde çalışmaktadır. Deneyimsiz veya az deneyimli meslektaşlarımızın uygulamada yeterli hassasiyeti gösterebilmesi, beklenemez.

Bunun için bilhassa geniş kapsamlı parselasyon planı ve dağıtım cetvellerinin encümenin kabulüne sunulmasından önce konunun uzmanı bir heyet tarafından incelenmesi ve bu heyet yapacağı öneriler doğrultusunda gerekli tashihlerin yapılmasından sonra encümence kabulü yararlı olacaktır.

Zira, seneler sonra idari yargı tarafından iptal edilen parselasyon planının uygulandığı sahada, parselasyon planı sonrası oluşan yapılaşma geri dönüşümü imkansız kılmakta, bu da beraberinde birçok yeni sorunlar getirmektedir.

Beni sabırla dinlediğiniz için hepinize çok teşekkür eder, saygılarımı sunarım.

Prof. Dr. Nazmi YILDIZ- Ülke kalkınmasında harita ve kadaströ hizmetlerinin temel bir yeri ve işlevi olduğu bilinmektedir. 24 Şubat '87 Salı günü saat 14.30-17.30 arasında "Harita ve Kadaströ Mühendisliğinin Ülkemizdeki Yeri, İşlevi ve Potansiyeli" konulu panelde ve 25 Şubat '87 Çarşamba günü saat 10.00-13.00 arasında "Türkiye'de Harita-Kadaströ Faaliyetleri" konulu 1. Açık Oturum'da bu hususlar genel çerçevede ele alınıp işlenmişlerdir. Anılan toplantılarda değinilmeyen ya da yeterli derecede açıklığa kavuşturulmayan hususlar bu II. Açık Oturum'da irdelenecek, böylece çerçeve tamamlanabilecektir.

Kentsel ve kırsal alan düzenlemeleri geniş bir faaliyet grubunu içerirler. Bunlar içinde karayolu etüd, planlama ve yapım işleri oldukça geniş bir yer alır. Bilindiği üzere, karayolu etüd, planlama ve yapım işleri tümüyle harita-kadaströ hizmetlerine dayanmaktadır. Karayolları Genel Müdürlüğü bünyesinde oldukça geniş düzeyde jeodezi mühendislerinin görevlendirilmesi bu gerçeğin kabulünün bir kanıtıdır. Ancak jeodezi mühendislerinin bu alandaki işlevlerinin daha da geliştirilmesi imar bölgelerinde çok daha karışık olan yol ve meydan etüd, planlama ve yapımlarında yeterli şekilde görev almaları ile kabıl olabilir. Bunun için de, jeodezi mühendisliği bölümlerinde lisans düzeyindeki öğretimde öğrencilere karayolu proje derslerinin dışında daha başka formasyon verilmesi gerekmektedir. Karayolu projelerinde temelde sıfır çizgisi belirlenirken ve bu esnada yol geometrisi arazinin topoğrafyasına bağılı olarak saptanırken imar planlarında yol planlaması esnasında geçgi (sıfır çizgisi) önceden tespit edilmiştir. Jeodezi Mühendislerinin görevi belirlenmiş geçgiye ilişkin yolgeometrisinin zorunlu verilerini ve elemanlarını uygun standartlara göre saptamaktadır. Bu nedenle imar bölgelerindeki yol etüd ve planlamaları ile yapımları daha da karmaşıktır. Yıldız Üniversitesi'nde bu konu ile ilgili olarak öğrencilere verilen formasyonu önümüzdeki yıllarda geliştirmek istiyoruz. İmar bölgelerinde yol planlamasına ilişkin ve tarafımdan yapılan bir çalışmanın ozalit kopyası Oda Başkanı sayın Cemalettin İşleyici'ye sunulmuştur.

Kentsel ve kırsal alan düzenlemeleri (kamu ölçmeleri)nde jeodezi mühendislerinin görevleri salt bilimsel ve teknolojik gelişmelere bağılı değildir. Bu görevler, her ülkenin kendi demografik, sosyolojik, politik ve yasal özellikleri ile ulusal sınırlar içindeki toprakların genişliğine ve o devletin benimsediği bir arsa ve arazi politikasına bağılıdır. Bu politikalar sanayileşmiş ve gelişmiş ülkelerde daha etkili bir şekilde oluşturulduklarından kalkınmalarını henüz tamamlamamış ülkelerdeki politikalardan farklılıklar arzederler. Böylece, kentsel ve kırsal alan düzenlemelerinde jeodezi mühendislerinin görevleri ve çeşitli ülkelerde ortak ve farklı yönlerden oluşur. Belli bir çerçeveden bahsedebilmek için uluslararası standartları gözönünde bulundurmak, çağdaş gelişmelerin gerisinde kalmamak açısından önemlidir. Jeodezi mühendislerinin kentsel ve kırsal alan düzenlemelerindeki görevleri ile ilgili olarak Uluslararası Harita Mühendisleri Federasyonu (FIG)'nın çalışmalarını dikkate almak yararlı olur. Bu kuruluş, üçerli 3 gruptan oluşan 9 komisyon halinde faaliyet gösterir. Şimdi yalnız FIG komisyonlarının adlarını ve bulundukları grupları belirtmek istiyorum:

A Grubu: Mesleki Örgüt ve Faaliyetler

1. Komisyon: Mesleki Uygulama, Örgütsel ve Hukuksal Sistemler,
2. Komisyon: Mesleki Öğretim, Mesleki Yayınlar ve Mesleğin Pazarlanması,
3. Komisyon: Taşınmaz Mal Bilgi Sistemleri.

B. Grubu: Ölçme, Fotogrametri ve Kartografya

4. Komisyon: Hidrografik Ölçmeler,
5. Komisyon: Ölçme Aletleri ve Yöntemleri,
6. Komisyon: Mühendislik Ölçmeleri.

C Grubu: Taşınmaz Mallar Tekniği ve Mekan Düzenlemesi

7. Komisyon: Kadastro ve Kırsal Alana Düzenlemesi,
8. Komisyon: Kentsel Taşınmaz Mallar Tekniği, Kentsel ve Yöresel Planlama ve

Gerçekleştirilmesi,

9. Komisyon: Taşınmaz Mallar Değerlendirmesi ve Taşınmaz Mallar Pazarı.

Görüldüğü üzere, kentsel ve kırsal alan düzenlemeleri genelde FIG'in çalışmalarında 3. gruptaki son 3 komisyonun faaliyet alanı içine girmektedir. Ülkemizdeki durumu bu açıdan görüp kendimize özgü şartları da göz önünde tutarak aşağıdaki gibi bir özümseme yapabiliriz.

Ülkemizde gelişmiş ve sanayileşmiş devletlerdeki gibi aktif bir arsa ve arazi politikası (devletin bu konudaki aktif tutumu) henüz oluşturulmadığından kentsel ve kırsal alan düzenlemelerinde gerekli taşınmazların edinilmesi için başvurulacak en etkili toprak edinme yöntemi kamulaştırma değildir. Oysa gelişmiş ve sanayileşmiş ülkelerde taşınmaz edinilmesinde etkili bir arsa ve arazi politikası sağlanmış olup, bu konu 8. Komisyonun "Kentsel Taşınmaz Mallar Tekniği" faaliyetini oluşturmaktadır. Kamulaştırma, özel mülkiyet hakkına ağır bir müdahale olduğundan ve hatta özel mülkiyeti ortadan kaldıracı bir nitelik arzettiğinden Batı'da arsa ve arazi politikası içinde ve taşınmaz edinilmesi yöntemlerinde en son sırada yer alır. Bu nedenle FIG'in çalışmaları içinde kamulaştırmanın önemli bir yeri yoktur. Oysa ülkemizde durum tamamen farklıdır. Kamulaştırma çalışmaları kentsel ve kırsala alan düzenlemelerinde ortak faaliyet merkezini oluşturur ve bunlar içinde çok önemli bir yeri vardır. Ayrıca, kamulaştırma çalışmaları jeodezi mühendislerinin işlevinde en merkezi odaklardan biridir. Bu nedenle kamulaştırmayı derinlemesine ele almak gerekir.

Kamulaştırma çalışmaları idari-hukuki, jeodezik (kadastral ve tapusal) ve taşınmazlar değerlendirilmesine ilişkin 3 temel işlevden oluşur. Bu işlevler birbirleri ile sıkı sıkı ilişkilidir ve biri diğerinden ayrılamaz. Böylece, kamulaştırma yasal, ekonomik ve teknik öğeleri her zaman bir arada içerir. Kamulaştırma çalışmalarının önemli bir boyutu, teknik boyutu, jeodezik (kadastral ve tapusal) öğedir. Bu yönüyle tümüyle jeodezi mühendislerinin görev alanı içine girmektedir. Kamulaştırma çalışmalarını özetleyen şemada bu husus tüm açıklığı ile görülmektedir. Kamulaştırma çalışmalarının diğer bir boyutu ise idari-hukuki öğedir ve eşya hukuku ile çok yakından ilgilidir. Öğrenimleri esnasında eşya ve kadastro hukuku formasyonu alan jeodezi mühendisleri için bu, husus hiç de yabancı değildir. Gerçekten öğrenim sırasında kendilerine kamulaştırma konusunda bilgi verilmeyen jeodezi mühendisleri yukarıda açıklanan özellikler nedeniyle bu çalışmalarda çok başarılı olmuşlar ve üstün sorumluluklar üstlenmişlerdir. Özellikle DSİ, TCK Genel Müdürlüklerinde bunun geniş uygulamalarını görmekteyiz. Kamulaştırma çalışmalarında 3. boyut olan taşınmaz mallar değerlendirilmesi ise FIG'in 9. Komisyonunun

faaliyet alanı olup bu komisyonun başında Bonn Üniversitesi Taşınmaz Ekonomisi - Taşınmaz Değerlendirilmesi Kürsüsü yöneticisi Prof. Dr. Walter Seele bulunmaktadır. Bu kürsü Bonn Üniversitesi Jeodezi Bölümü Şehircilik Enstitüsü'ne bağlıdır. Sonuç olarak

görülyüyor ki, kamulaştırma çalışmaları tümüyle jeodezi mühendislerinin çalışma alanı içinde bulunmaktadır. Öyleyse ülkemizdeki jeodezi mühendisliği bölümlerinde kamulaştırma çalışmalarını lisans düzeyindeki öğretim planları içine almak gerekmektedir. Yıldız Üniversitesi'nde bu konuda biraz mesafe almış durumdayız. 1981 yılından itibaren "Kamu Ölçmeleri" derslerinde kamulaştırma konusunda öğrencilere belli ölçüde formasyon vermekteyiz. Bu formasyon, Ocak 1987 başında tamamlanan ve yakında basılmasını beklediğimiz "Kamulaştırma Tekniğı" ders ve el kitabı ile de desteklenerek belirli bir düzeye oturtulmuştur. Kamulaştırmanın önemli bir boyutunu oluşturan taşınmaz mallar değerlendirmesi konusunda da 1987-88 ders yılından itibaren lisans düzeyinde öğretime geçmeyi planlıyoruz. Böylece, kamulaştırma çalışmalarında jeodezi mühendislerinin giderek etkili bir duruma geçmeleri sağlanabilir.

Kentsel ve kırsal alan düzenlemelerinde ortak yönler olarak yol planlamaları ve kamulaştırmalar açıklandıktan sonra bu oturumun ana konusuna geliyorum. Önce kentsel alan düzenlemelerini inceleyelim.

FIG'in 8. Komisyonunun adı: "Taşınmaz Mallar Tekniğı, Kentsel ve Yöresel Planlama ve Gerçekleştirilmesi"dir. Bu komisyon, gelişmelerini ve sanayileşmelerini tamamlamış ülkelerde arsa ve arazi politikaları, imar planlamaları ile gerçekleştirilmelerini jeodezi mühendislerinin işlevleri içinde ele almaktadır. Arsa ve arazi politikaları aslında çok disiplinli konular olup jeodezi mühendislerinin de etkin şekilde görev aldıkları alanları oluştururlar. Bunlar şehircilik ve toprak-tarım reformu mevzuatı olup bu açık oturumda zaten belli ölçülerde ele alınacaklardır. "Kentsel ve Yöresel Planlama ve Gerçekleştirilmesi" ise uygulamada o ülkelerde kent planlamasına katkı, kırsal imar planlamasının yapılması ve her ikisinin de uygulanması şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Bu da, jeodezi mühendisliğinin görev alanlarının nerelere kadar uzandığının tipik bir örneğidir. Ülkemizdeki uygulamaların bu kadar yayılmasına, hiç değilse şimdilik gerek ve imkan yoktur. Kentsel alan düzenlemesinde jeodezi mühendislerinin yeri yürürlükteki mevzuat çerçevesinde iyice belirlenmelidir. Bu çerçeve şöyledir: Jeodezi mühendisleri kent planlamacıları ile yakın ilişkiler içinde olmalı ve onlarla diyalog içinde bulunmalıdır. Tüm kalkınma projeleri harita ile başlayıp harita ile bittiğinden herhangi bir meslek taassubuna saplanmadan imar planlamaları içinde yasaların bizlere yüklediği görevleri yerine getirmeliyiz. Bu ise imar planlaması yapıp kesinleşinceye kadar çalışmalara katkıda bulunmak, uygulanabilecek nitelikte imar planlaması yapılabilmesi amacıyla mesleğimizin gereklerini yerine getirmektir. Kesin kararın planlamacı tarafından verileceği imar planlarının hazırlanmasında jeodezi mühendisleri işlevlerini yerine getirmezlerse bu planlar uygulanamaz. Öyleyse planlama çalışmaları esnasında jeodezi mühendislerinin işlevleri nelerdir? Şimdi onları özetleyelim: İmar planlarının altlıkları olan topoğrafik-kadastral haritalar dolu pafta ve tek ölçek halinde, saydam polyester malzemelerden oluşmalıdır. Gereğinde koordinat dönüşümleri ve yeniden çizimlerle bu altlıklar kusursuz şekilde hazırlanmalı, planlama süreci boyunca güncelleştirilmeli, tasarlanan yolların eksenleri araziye aplane edilerek boyuna ve enine eğimler çıkarılmak suretiyle belirli yol standartlarının sağlanmasına çalışılmalı, yollarda ve kavşaklarda daire şablonlarına uygun kurbalar oluşturulmalı, planlama çalışmaları bittiğinde tüm imar planları harita çizimi standart-

larında yenilenmelidir.

İmar planlamasında önemli bir diğer öge de yeraltı, yani teknik altyapı tesislerini ölçerek topoğrafik-kadastral haritalara işlemektir. Özellikle 2. Dünya Savaşı'ndan sonra önem kazanan teknik altyapı kadastrosu tüm gelişmiş ülkelerde giderek artan bir önem kazanmakta ve vazgeçilemez bir durum almaktadır. Ülkemizde ilk kez 1971 yılında elektrik ve havagazı planlarının yapılması için İETT Genel Müdürlüğü bünyesinde kurulan "Harita-Kadastro ve Planlama Müdürlüğü"nin önemi giderek daha belirgin hale gelmektedir. Bugünkü (10.00-10.30) ve yarınki (15.30-16.00) bildirilerde "Türkiye'de Yeraltı Tesisleri Kadastrounda 17 yıl (Teknoloji-Düzenleme-Koordinasyon)" ve "Teknik Altyapı Kadastro ve İstanbul'da Kurulabilme Olanağı" olarak bu konuda daha geniş açıklamalar söz konusudur. Önemi takdir ettiğimiz bu konuyu Yıldız Üniversitesi'nde Kadastro Bilgisi dersleri içine özel bir bölüm olarak almış bulunuyoruz. Ayrıca, genç araştırma görevlilerinden biri konuyu doktora tezi olarak işlemektedir. Temennimiz, imar planlamasında teknik altyapı tesislerinin de ölçülmüş olarak topoğrafik-kadastral haritalar üzerinde gözönünde tutulması ve büyük kentlerden başlayarak harita müdürlüklerinde konu ile ilgili bir servis kurulmasıdır. İstanbul'da giderek gelişen teknik altyapı kadastrounda edinilen deneyimlerden yararlanılabilir.

İmar planlarının hazırlanmasındaki bu özelliklerin gözönünde bulundurulması için bir taraftan Harita-Kadastro ve Şehir Planlama Mimar ve Mühendisleri Odalarının işbirli-yapmaları, diğer yandan "Jeodezi" ve "Kent ve Bölge Planlama Mühendisliği Bölümleri"ndeki öğrencilere konu ile ilgili formasyon verilmesi gerekmektedir. İstanbul'da Yıldız ve Mimar Sinan Üniversiteleri Mimarlık Fakülteleri Şehir ve Bölge Planlama Bölümlerinde geçen yıldan beri "İmar Planlarının Uygulanması" adı altında öğrencilere konu anlatılmaktadır. İTÜ, Gazi ve Ege Üniversitelerindeki Bölge ve Kent Planlama Bölümlerinde aynı konuların anlatımı için girişime geçilmesi jeodezi öğretim üyelerinin görev ve sorumluluğundadır.

İmar planları kesinleşip yasa halini aldıktan sonra uygulanmaları tamamen jeodezi mühendislerinin görev alanı içindedir. İmar Kanunu M. 18 uygulamaları, uygulama imar planlarının kadastral hale getirilmesi, her imar parselinin elverdiğince bağımsız çap ve tapusunun oluşturulması, parsel köşelerinin zemine geçirilmesi, kısaca İmar Kanunu ve İmar Affı Kanunu ile ilgili imar uygulamaları tümüyle jeodezi mühendislerinin görevlerindendir. Uygulamada bu yönde olduğundan konunun burada daha fazla irdelenmesine gerek duyulmamaktadır.

FIG'in 7. Komisyonu olan "Kadastro ve Arazi Düzenlemesi"ne gelince: Kadastro konusu Kurultay'da yeterince ele alınıp incelendi. Arazi düzenlemesine ise yalnızca, bu konuda doktora amacıyla yurt dışında bulunan bir bayan meslekdaşımız değiniyor. Kırsal alan (arazi) düzenlemesi, imar planlamasından farklı olarak, hazırlanması ve uygulanması açısından tümüyle jeodezi mühendislerinin görev alanı içine girmektedir. Ancak, konunun meslekdaşlarımıza oldukça yabancı olması, üniversitelerde yeterli düzeyde okutulmaması, serbest çalışma imkanlarından geniş ölçüde yararlanan jeodezi mühendislerinin arazi düzenlemesi çalışmalarına yönelme gereği duymamaları, diğer yandan 1966'dan beri toplulaştırma çalışmalarının Ziraat Fakültelerinden mezun olan kültür teknik mühendisleri tarafından sürdürülmesi ve çalışma alanlarının daraltılmaması amacıyla jeodezi mühendisleri ile diyalogdan kaçınılması kırsal alan düzenlemelerinde bir tıkanıklığı neden olmuştur.

Jeodezi Mühendislerinin kırsal alan düzenlemelerindeki yerlerini almalarını sağlamak amacıyla üniversiteler, Harita-Kadastro Mühendisleri Odası ve uygulayıcı kuruluşlar, örneğin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, DSİ, Köy Hizmetleri ile Toprak ve Tarım Reformu Genel Müdürlükleri ve Ziraat Mühendisleri Odası arasında yeterli diyalogun sağlanması ve üniversitelerin konuya daha fazla önem ve ağırlık vermeleri gerekmektedir. Aksi halde arazi düzenleme alanında jeodezi mühendisleri görevlerini yapamaz durumda kalacaklar, yalnız kültürteknik mühendislerinin konuya hakim olmalarının ortaya çıkardığı tıkanıklıklar giderek artacak, sorunun çözümü daha da zorlaşacaktır.

Kurultay'ı düzenleyen Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası meslek açısından büyük bir adım atmıştır. Girişimci kurulu kutlarken bir dileğimi dile getirmek isterim. Gerek bu Kurultay'da elde edilen, gerek daha önce Yıldız, Karadeniz ve Selçuk Üniversitelerinde yapılan sempozyumlar ve çalışmalardan da yararlanarak düzenlenecek 2. bir Kurultay'da jeodezi mühendislerine verilmesi gereken formasyon seçenekleri, uygulayıcı kuruluşların görüşleri ele alınarak oluşturulup saptanmalı, üniversitelerdeki ders programları bu saptanacak doğrultulara göre düzeltilerek öğretim-uygulama-ilişkisi gerçekleştirilmelidir. Hizmetiçi ve staj işlerinin de bu önerilen 2. Kurultay'da ele alınıp alınmayacağı iyice incelenmeli, fakat bu hususlar da fazla zaman geçirilmeden düzenlenmelidir.

BAŞKAN- Şimdi, Arazi Toplulaştırma konusunda genel bilgiler vermek üzere, sözü sayın Erkan'a bırakıyorum. Buyurun Erkan.

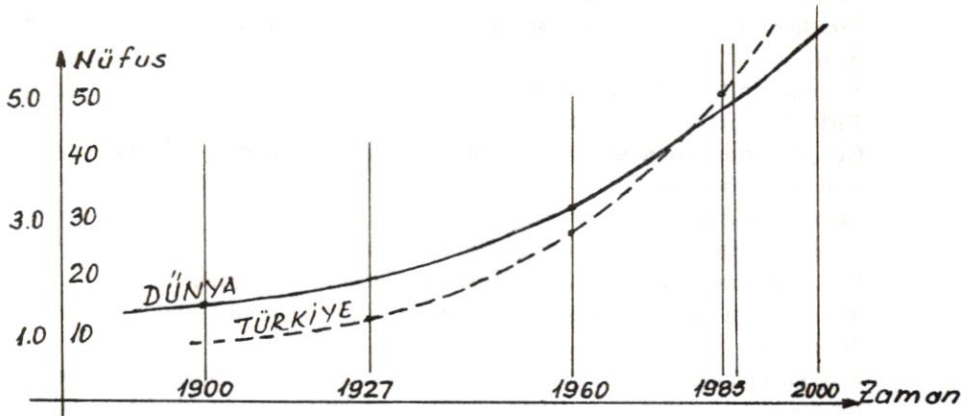
Doç. HÜSEYİN ERKAN- Toprak sorunu, henüz çözölemeyen sorunlardan ya da sürekli çözüm aranan sorunlardan biri. Yalnız, bir şey herhalde sizin de dikkatinizi çekti. Temel ihtiyaçlarımızı karşılayan kırsal toprak sorunu, sayın oda başkanımızın da yaklaştığı gibi, önemsenmeyen, geride bırakılan sorunlardan biri. Nazmi beyin de üzerinde durduğu gibi, arazi toplulaştırma Batı ölkelerinin pek çoğunda yıllardır uygulanmaktadır. Türkiye'de ise çok yeni başlamış durumda ve örneğin, Batı Almanya'nın Bavyera Eyaleti Türkiye'nin onda biri büyüklüğünde bir eyalettir ve toplulaştırma çalışmalarını yıllardır sürdürmektedir; yıllık toplulaştırma hedefi yüzbin Hektar civarındadır. Türkiye'de arazi toplulaştırma çalışmaları 1961 yılında başlamış ve günümüze kadar henüz yetmişbeş bin hektar toplulaştırma yapılmıştır.

Evet, toplumumuzda da tarım topraklarına yaklaşım böyle. Ben, şimdi biraz bu neder'e, tarım toprağı sorununun önemini açıklama ihtiyacını duyuyorum.

Tarımsal üretimi ve verimliliğı artırma amaçlı çabalar, özellikle ikinci dünya savaşından sonra, dünyada ve Türkiye'de özel bir önem kazanmıştır.

XIX. yüzyılın başında 0.9 milyar olan dünya nüfusu, XX. yüzyılın başında 1.55 milyara, 1960 yılında 3.01 milyara ve 1987 yılında 5.0 milyara ulaşmıştır. Olağanüstü bir durumla karşılaşmadığı takdirde, 2000 yılında dünya nüfusunun 6.0 milyar olacağı tahmin edilmektedir. Nüfustaki bu çok hızlı artışa karşılık dünya aynı kalmakta, toprakları artırılmamaktadır. Günümüzde bile açlık olgusu ile karşılaşılan dünyada, artan nüfusun gıda ihtiyacının karşılanması, dünyanın önünde duran önemli bir sorundur.

Türkiye nüfusu da 1927 yılında 13.5 milyon iken 1960 yılında 27.8 milyona ve 1985 yılında 51.6 milyona ulaşmıştır. Türkiye nüfus artışının dünyadan daha yüksek hızda olduğu şekil 1'de görölmektedir.



Şekil 1- Dünyada ve Türkiye'de nüfus gelişmeleri

Türkiye'de tarıma açılan toprakların miktarı 1928 yılında 6,6 milyon hektar iken 1948 yılında 13,9 milyon hektara ve günümüzde 28.0 milyon hektara ulaşmıştır. Türkiye'de tarım yapılacak toprakların son sınırına gelinmiştir. Halen sürülerek tarım yapılmakta olan toprakların % 20 kadarı (Sayın Tahsin Tokmanoğlu hocanın söylediğine göre ise % 40 kadarı) kabiliyetleri üstünde kullanılmaktadır. Kabiliyetleri dışında kullanılan bu toprakların tamamen kaybedilmemesi için sürülerek tarım yapılmaması gerekmektedir.

Çevrede tahıl anbarı olarak tanınan Türkiye zaman zaman buğday dışahımı yapmak zorunda kalmıştır, kalmaktadır. Bu durumda, mevcut ve artan büyük nüfusun gıda ihtiyacının karşılanabilmesi için mevcut tarım topraklarının çok daha uzun süre tarımsal üretime uygun nitelikte kalabilmelerini sağlamak yanında, tarımsal üretimin artırılması amaçlı önlemlerin alınması da gerekmektedir.

Tarımsal alanla ilgili sorunların çözümü için hemen bütün dünyada uygulanan yöntem, geniş kapsamlı arazi toplulaştırması ya da daha uygun bir tanımlama ile "KIRSAL MEKANIN YENİDEN DÜZENLENMESİ" yöntemidir.

KIRSAL MEKANIN YENİDEN DÜZENLENMESİ

Geniş kapsamlı arazi toplulaştırması ya da kırsal mekanın yeniden düzenlenmesi, kırsal mekanın toplumun ve bireylerin ihtiyaçları doğrultusunda ve günün gelişen teknolojinin gereklerine uygun olarak yeniden düzenlenmesidir. Tarımsal toprakların korunması ve en verimli olacak biçimde kullanılması, bu çevrede çalışanların ve yaşayanların ihtiyaçlarının karşılanması, bu amaçla tarımsal mekanın yeniden düzenlenmesi, tarımsal alana götürülecek tüm hizmet ve yatırımların bir düzen ve program uyarınca götürülmesini sağlayan bu yöntem, Türkiye'de de 1961 yılından bu yana uygulanmaya çalışılmaktadır.

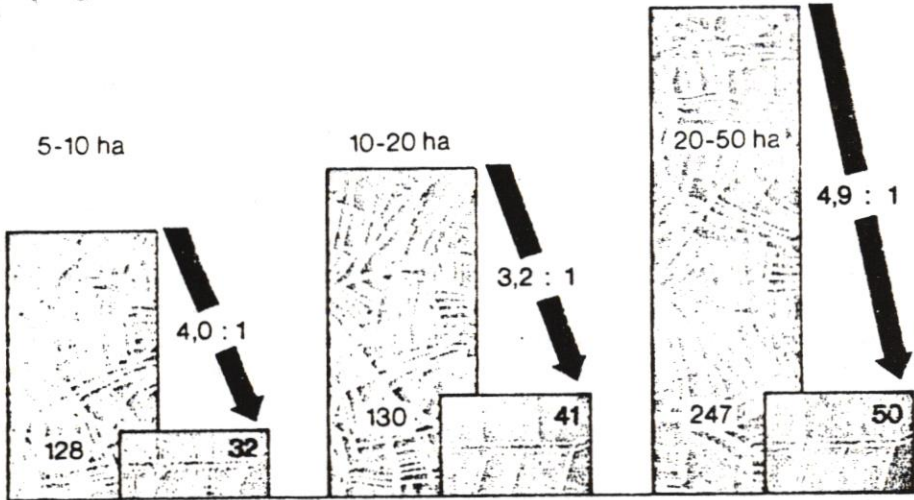
Türkiye'de günümüzde uygulanacak geniş kapsamlı bir arazi toplulaştırma aşağıdaki hizmet ve hedefleri kapsamalıdır:

- Bir tarım işletmesine ait dağınık durumda bulunan ve düzgün şekilli olmayan tarım topraklarının biraraya toplanması, düzgün şekilli tarlaların oluşturulması,
- Parsellerin en az bir kenarından ulaşım ağına, sulama-kurutma kanalına bağlanması,
- Sulama-kurutma tesisleri yapımı,
- Tarla düzlemesi (tesviye) yapımı,
- Gelişen tarım makinelerinin ekonomik çalışmasına olanak verecek tarla boylarının oluşturulması,
- Tarım topraklarının korunması, geliştirilmesi,
- Doğal çevrenin ve doğadaki dengenin korunması,
- Kırsal mekanın tedavi ve dinlenme mekanı olarak düzenlenmesi,
- Topraksız ya da yeter toprağı bulunmayan ailelerin yeterli toprakla topraklandırılmaları,
- Köy yerleşim merkezinin düzenlenmesi, gerekli ise, yeni yerleşme alanları oluşturulması,
- Köy içme ve kullanma suyu ihtiyaçlarının karşılanması,
- Köy spor, sağlık ve kültürel tesisleri yapımı,
- vb.

Arazi toplulaştırma çalışmaları ile tarımsal alanda yapılacak her tür tesisler (karayolu, demiryolu, kanal, gölet ve diğer bayındırlık yapıları), kamulaştırma işlem ve masraflarına gerek kalmadan gerçekleştirilebilmektedir. Böylece, bu tesislerin toprak sahiplerine getirecekleri yükler ve sonuçta sağlanacak yararlar, eşit oranda yansıtılmak suretiyle gerçekleştirilir. Kamulaştırma dolayısıyla sadece bazı çiftçilerin topraklarından olmalarının önüne de geçilmiş olur.

TOPLULAŞTIRMANIN SAĞLADIĞI YARARLAR

Özellikle Orta Avrupa ülkelerinde yapılmış yeniden düzenleme çalışmaları sonucunda takriben % 25 işgücü ve masraf tasarrufu ve % 25 dolaylarında da tarımsal verim artışı sağlanmaktadır. Batı Almanya'da uygulanmış bir toplulaştırma sonucunda:

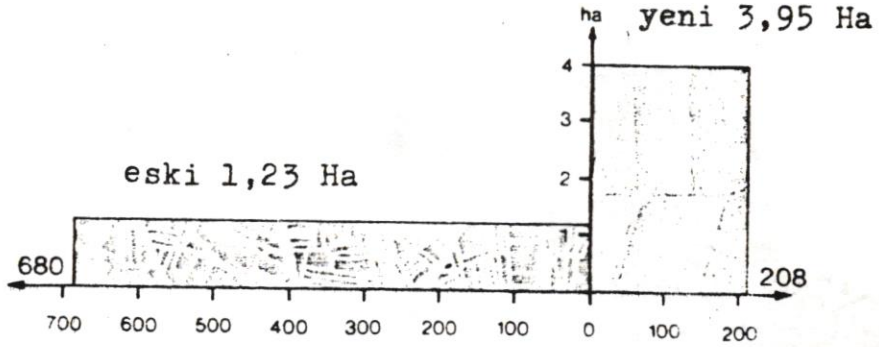


Şekil 2- İşletme büyüklüklerine göre toplulaştırma oranları ve tarla sayıları

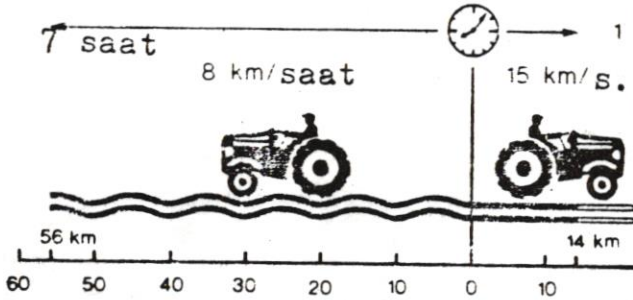
- 5 ile 10 hektarlık toprağı bulunan işletmelerde parsel sayısı dört kez azaltılmış;
10 ile 20 hektarlık toprağı bulunan işletmelerde 3,2 kez ve 20 ile 50 hektar toprağı bulunan işletmelerde parsel sayısı 4,9 kat azaltılmıştır (şekil 2).

Yeniden düzenleme çalışmaları sonucunda tarla büyüklükleri üç kat artmıştır (şekil 3).

İşletmelerin yol zamanı yedi kat azalmıştır (şekil 4).



Şekil 3- İşletmelerin tarla sayılarındaki azalma

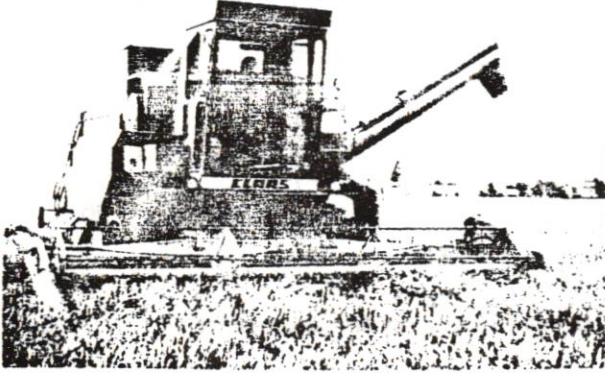


Şekil 4- Yol zamanlarındaki azalma

TOPLULAŞTIRMA - MAKİNELEŞME İLİŞKİSİ

Gelişen teknoloji, tarımda sürekli daha büyük hacimli tarım makinelerinin kullanılması imkanlarını sağlamakta ve bu makinelerle hem daha verimli ve hem de daha ekonomik üretim gerçekleştirilmektedir. Bu tür makinelerin küçük tarlalarda ve parçalanmış topraklarda ekonomik olarak kullanılması mümkün değildir. Örneğin şekil 5'te görülen harman makinesinin 5 m genişliği bulunmaktadır. Bu makine ile 10 hektarlık bir tarlada çalışırken 600 metrelik tarla boyunun en ekonomik tarla boyu olduğu, yapılan araştırmalar sonucu saptanmıştır.

Traktör, pulluk sayıları gün geçtikçe artmakta, buna paralel olarak bu tür büyük traktörlerle ekonomik olarak işlenecek arazi miktarı ve buna bağlı olarak tarla boyları artmaktadır. Örneğin, 5 hektarlık bir tarlada üç pulluklu traktörle 300 m boyundaki tarlada ekonomik çalışma yapılmakta, buna karşılık şekil 6'da görülen 8 pulluklu bir traktörle 13 hektarlık bir tarlada ve 600 m. tarla boyu olması durumunda ekonomik çalışma yapılmaktadır.



Şekil 5- Harman makinesi



Şekil 6- 8 pulluklu traktör

Tarım topraklarındaki parçalanma, tarımsal makineleşmeyi, dolayısıyla verim artışı da olumsuz etkilemekte; arazi toplulaştırma çalışması da tarımda makineleşme engellerinden önemli birini ortadan kaldırmaktadır.

ARAZİ TOPLULAŞTIRMA - HARİTA KADASTRO İLİŞKİSİ

Arazi toplulaştırma, dar kapsamında, bir tarım işletmesine ait tarım topraklarının düzgün şekilde bir araya getirilmesi olduğuna göre, toplulaştırma yapılacak alanın öncelikle kadastro sunun yapılması ve her işletmeye ait toprakların yer, konum ve büyüklükleri ile kesin belirli hale getirilmesi gerekmektedir. Bunun yanında, toprağın değerini ve verimliliğini etkileyen toprak derecelerinin de toprak derece sınırlarının da yeterli incelekte saptanması ve mülkiyet sınırı gibi hassasiyetle kadastro paftalarında gösterilmesi gerekmektedir. Herhangi bir çiftçinin toplulaştırma sonrasında kazançlı ya da zararlı duruma düşmemesi için, derece sınırlarının da mülkiyet sınırları yanında aynı haritada gösterilmesi zorunludur.

Bunlar yanında, geniş kapsamlı bir arazi toplulaştırma çalışması, tarımsal mekana götürülecek hizmet ve yatırımları planlamayı öngörür; sulama-kurutma tesisleri, tarımsal yol ağı, toprak düzlemesi, vb. hizmet ve yapıların planlanabilmesi için toplulaştırma çalışmalarında; yükseklik bilgileri, arazi derece ve sınırları, taşınmazlar üzerindeki her tür hak ve yükümlülükleri içeren kadastro planlarına gerek vardır. Ayrıca kadastro planları, kadastro nun tamamlanmasından sonra taşınmazlar üzerinde ahır, ağıl, artezyen kuyusu, vb. yapı ve tesisler yapılmış ise bunları da son durumu ile göstermelidir. O halde, arazinin son durumu belirlendikten sonra arazi toplulaştırma planının hazırlanmasına girişilebilir.

Arazi toplulaştırma planlarının hazırlanması sırasında dikkat edilecek birkaç temel nokta vardır. Bunlar:

- Her işletmeye eski topraklarının değerine eşit miktarda toprak verilecektir,
- İşletmenin herhangi bir tarlasında bir tesisi varsa, işletmeye yeni toprakları bu çevrede verilmelidir,
- İşletmeye mevcut topraklarından biri önemli ölçüde büyük toprak ise, yeni toprakları bunun çevresinde toplulaştırılmalıdır.



Şe .il 7- Toplulaştırma öncesi tarlalar

Arazi toplulaştırma çalışmaları öncesinde taşınmazlar üzerinde çeşitli hak ve ykmllklr bulunabilir. Bir tarla ipotek edilmiştir, bir başka tarla üzerinde belirli yerde bir irtifak hakkı kurulmuştur yada bir başka kısıtlama vardır. Tapunun devlet güvence-sinde bir hizmeti olarak bu hak ve ykmllklrin yeniden düzenleme sonucunda da ay-nen yaşaması gerekir. Bu hak ve ykmllklr, eski koşulları ile ve gerekli ise yeni taşın-mazlara uygun biçimde ve yine gerekli ise plan üzerinde taşınmalıdır.

Bütün bu çalışmalar tamamlandıktan sonra toplulaştırma planı kesinleştirilebilir. Kesinleştirilen planların araziye aktarılması aşamasında da Türkiye'de pek çok sorunlar çıkmaktadır. Bununla ilgili şu örnek çarpıcıdır: 1967 yılında Dünya Tarım rgt (FAO)'nn deşteği ile Gediz'de 33 ky içine alan bir toplulaştırma çalışması yapıldı. 1973-74 yıllarına kadar bu bölgede sadece 5 kyn tapuları dağıtılabilirdi ve sahiplerine tarlaları yerinde gsterilebildi, bu da Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün yardımları ve zorlanması ile oldu.

Toplulaştırma planlarının kağıt üzerinde sonuçlandırılması da yeterli olamamak-tadır. Normal olarak, toplulaştırma planı kesinleştirildikten sonra önce araziye aplikas-yonu yapılacak ve sonra da arazideki durum yeniden ölçülerek kadastro planları düzen-lenecektir. Bu oluşturulacak kadastro planı, devletin mülkiyet güvencesini verdiği plan-dır, Türk Medeni Kanunu'nun 645. maddesinde geçen planıdır:

"Madde 645- Taşınmazın sınırı plan ve arazi üzerine konulan işaretler ile belirlenir.

Plandaki sınır ile arazideki sınır birbirini tutmazsa, asıl olan plandaki sınırdır."

Biraz nce Sayın Nazmi Yıldız'ın da üzerinde durduğu gibi, toplulaştırma alış-maları Batı'da harita kadastro mühendislerinin en azından yönetimine katıldığı ve genel olarak yönettiği, uyguladığı çalışmalardır ve drtyz yılı aşkın süredir uygulanmaktadır. Türkiye'de ise, benim bildiğim kadarı ile, arazi toplulaştırma çalışmalarında çalışan ha-rita kadastro mühendisi sayısı iki ya da ttr. Bu durum, başta da söylediğim gibi, Tür-kiye'de tarım topraklarına verilen önemden kaynaklanıyor olmalıdır.

Tarımsal toprak sorunu Türkiye'nin önemli sorunu ve mutlaka uygun biçimde çözülmesi gereken sorun. zm yöntemi, bütün dünyada benimsenen yöntem olarak geniş kapsamlı arazi toplulaştırma olarak görünmektedir. Bu çalışmalarda harita kadastro mes-leği mensuplarının etkin görev üstlenmesi gereği var; onların aktif ve sorumlu biçimde katılmaları halinde ancak sorunsuz çözülmesi ve uygulanması mümkündür.

Beni dinlemede gösterdiğiniz sabır için teşekkür ederim.

BAşKAN- Teşekkürler sayın Erkan.

Açık oturumumuzun birinci bölümünü tamamladıık. Soru ve cevap kısmına geç-meden önce, arkadaşlarımızın sorularını hazırlayabilmeleri ve ihtiyaçlarını temin edebil-meleri bakımından on dakika ara veriyorum.

Be tl şEHİRLİOğLU- Tarım Reformu Genel Müdürlüğü çalışmalarının bir bl-m ile ilgili olarak kısa bir bilgi vermek istiyorum.

Tarım Reformu hizmetleri bölge ilan edilen yerlerin sınırları içinde yrtlebil-mektedir. şanlıurfa İli Mülga 1757 sayılı Toprak ve Tarım Reformu Kanununun 11. maddesi uyarınca 15.10.1973 tarih ve 7/7334 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bölge ilan edilmiştir. Bakanlar Kurulu Kararının Resmi Gazetede yayım tarihi olan 1.11.1973 tarihinden itibaren Kanunun 18. maddesi hükmü olan ve mülkiyet durumunu sabit tut-mayı amaçlayan her türlü devir temlik ile zilliyetlik devri üç yıl süre ile kısıtlanmıştır. Böylelikle şanlıurfa İli'nde kamulaştırma hizmetlerinin 1.11.1976 tarihine kadar bitiril-

mesi amir kılınmış ve bu durum kamulaştırmaya yönelik hizmetlerin seri ve süratle tamamlanması mecburiyetini getirmiştir.

Şanlıurfa İli uygulama bölgesi ilan edildiğinde, ancak Akçakale ilçesinin bir kısım köylerinde tapulama yapılmış idi. Bölge ilanı ile birlikte Mülga 1757 Sayılı Kanun'un 12'nci maddesi gereği Tapu Kadastro faaliyetlerine başlanarak, bütün ilin tapulaması bitirilmiştir.

Tapulama neticesinde 697 köyde, 16.491.841 dekar arazide 242.174 adet parsel malikleri üzerine tapulanmış ve bu köylerin 1/5000 ölçekli STK paftaları yapılmıştır. Tapulama faaliyetleri neticesinde 58.363 parsel itiraz edilmiştir.

Mülga 1757 Sayılı Kanun'un 214'üncü maddesi gereğince itirazlı ve davalı olan arazilerde kamulaştırma işlemleri tapulama tesbitleri esas alınarak yapılmıştır. Ancak parsellerin yüzölçümlerinde meydana gelen tashih kararları ile yapılan itirazların incelenip, malik ve hisse değişikliği şeklinde tezahür etmesi, kamulaştırma faaliyetlerini menfi şekilde etkilemiştir.

Şanlıurfa İli'nde kısıtlama süresinin bitimine kadar 9 ilçede 347 köyde 1.650.105 dekar arazi 495.499.430 TL karşılığında kamulaştırılmıştır. Kamulaştırılan bu araziden 1.005.000 dönümü hisseli 685.105 dönümü tam mülkiyetlidir. Tapulama yoluyla Genel Müdürlük emrine geçen arazi ise 380 köyde 1.166.677 dekar olup 66.099 dekarı hisseli 1.100.578 dekarı tam mülkiyetlidir.

1757 Sayılı Kanun'un iptaline kadar Şanlıurfa Merkez, Akçakale, Hilvan ve Viranşehir'de 45 köyde 1175 çiftçi ailesine 176.548 dekar arazi dağıtılabilmektedir. Kanun'un yürürlükten kalkması dolayısıyla, dağıtım işlemlerine devam edilemediği gibi, dağıtımdan faydalanan çiftçi aileleri 3 yıllık aday çiftçilik sürelerini dolduramadıklarından dolayı kendilerine tapu verme imkanı da olamamıştır. Şanlıurfa İli'nde Kanun'un iptaline kadar 12 köyde 44 çiftçi ailesinin 159.268 dönüm arazisi üzerinde 6 adet toplulaştırma projesi ikmal edilmiş, ayrıca müşterek mülkiyet halinde olan arazilerin tam mülkiyete dönüştürülmesi için ifraz dosyaları hazırlanmış, ancak Kanunun iptali sebebiyle sonuç alınamamıştır. Hazırlanan ifrazlardan 347.055 dekarlık kısmının tescili yapılabilmektedir.

10.5.1977 tarihinde 1757 sayılı Kanun Anayasa Mahkemesince iptal edilmiştir. Bir senelik süre içinde yeni bir Kanun çıkarılamadığı için 10.5.1978 tarihinde de yürürlükten kalkmıştır. Kanun olmadığı için teşkilat atıl bir halde kalmış 6.6.1978 tarih ve 7/15817 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesinin verdiği yetkiye dayanarak Hazine arazilerinin kiralınmasına devam edilmiştir. 22.11.1984 tarihinde 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu kabul edilmiştir. Ancak bu Kanun'a göre Şanlıurfa İli'nin bölge ilanı 16.6.1986 tarihindedir. Bu tarihten sonra Kanun'un verdiği yetkilere dayanılarak, özellikle toplulaştırma açısından 218.000 dekarlık bir alan olan "İki Cırcıp" alanında toplulaştırma çalışmalarını da içine alan pilot bir proje geliştirilmesi hazırlıklarına başlamış bulunuyoruz. Ayrıca, 1991 senesinde sulanması hedeflenen alanda, ki bu alan 160.000 hektardır. Bu alanın ilk etapta sulama projeleri hazırlanmış olan 44.000 hektarlık bölümü için toplulaştırma ön etüd çalışmalarına da başlamış bulunmaktayız.

Pek tabii olarak alana girdiğimizde bir takım problemlerle karşı karşıya kalmaktayız. Tapulamaya yapılan itirazların çokluğu ve bunların çabuk çözülememesi, tapulama sırasında iştirak halinde mülkiyet tescili yapılmış olması, zamanla nirengilerin tahribi söz konusu olduğundan bunların ihyası, bazı parsellerdeki yüzölçümü farklılıkları problemler arasında sayılabilmektedir.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü ile yakın ve verimli ilişkiler içinde problemler çözülebilecektir. Merkez ve taşra teşkilatımızda istihdam edilen ve edilecek olan Harita Mühendisleri ve Ziraat Mühendisleri işbirliği içinde arazi toplulaştırması konusunda yapacakları çalışmalar, bu hizmetleri giderek geniş alanlara yayılmasını ve beklenen faydanın sağlanmasını temin edecektir.

Saygılarımla.

BAŞKAN- Verdiği bilgiler için Sayın Betül Şehirlioğlu'na teşekkür ederiz.

Soru sormak veya açıklayıcı bilgide bulunmak üzere söz isteyen arkadaşları rica ediyorum:

SEDAT SEZGİN (DSİ III. BÖLGE MD. KAMULAŞTIRMA BAŞ MÜH. ESKİŞEHİR)- Depolanan bilgilerle envanter ve arşiv işleri de bitirilmiş olmaktadır. Bu suretle iş kapasitesi artırılmış, ayrıca hatayı affetmeyen kamulaştırma işlemlerinde doğruluk sağlanmaktadır. Bunu şöyle bir örnekle vermek mümkün: Yıllık bir bölge müdürlüğünün kapasitesi takriben 2 bin azami 3 bin civarında kamulaştırma kıymet takdiridir. Bunun ayrıca tebligatlarının yapılması, çizilmesi, tapu işlemleri, gereken belgelerin hazırlanması hariç 2 bin 3 bin parseldir. Bizim 1987 yılı, 1986 yılı içerisinde ilk defa başlamış olmamıza rağmen bu üretimi 11 bin parsel kadar çıkardık. Önümüzdeki 1987 ve daha öteki yıllarda çok daha fazla yapılabilecek durumdadır. Kamulaştırmacı olarak birçok sorunlarımız vardır. En önemlilerinden birisi, yenilenmesi gereken kadastro görmüş arazilerdir. Tapulama işleri koordinasyon kurulunca her yıl kamu kuruluşlarından yeni kadastro görmesi istenen yerler talep edilmektedir. Koordinasyon kurulundan isteğimiz, sadece kadastro görmeyen yerlerin değil, yenilenmesi istenen yerlerin de programa öncelikle alınmasını temin ve yenileme çalışmasının işler hale getirilmesidir. Bu konu daha evvelce görüşülmüştü. O bakımdan daha açıklık getirmeye gerek yok. Diğer isteklerimiz şunlar olabiliyor: Yıldız Üniversitesi Harita ve Kadastro Bölümünden kamulaştırma konusu geniş bir biçimde işlenmekte olduğunu öğrendik. Dileğimiz odur ki, diğer üniversiteler de bu konu daha geniş kapsamlı ele alınmalıdır. Ayrıca HAKAR projesinde mevcut plana bağlı ifrazlı kamulaştırmalarda planların yapımına açıklık getirecek hükümler konmalıdır. Teşekkür ederim.

BAŞKAN- Teşekkür ederim Sayın Sezgin.

Buyurun Sayın Beşiktepe.

BEŞİKTEPE- Sayın Başkan, sayın arkadaşlar, ben özellikle kırsal alanda harita ve kadastro sektörünün yeri konusunda bugün uygulama alanına aktarılan -1974'te uygulama, 1971'de yasasıyla- ve bayan arkadaşımızın 1757 sayılı Yasanın iptalinden sonra oluşan boşluklarla ve sonrası gelişmeleriyle eskiden aşağı Fırat projesi olarak kalkınma planlarında yer alan ve sonradan projenin kapsamı genişletilerek, 5 güneydoğu ilini içine aldığı söylenen, kısa adıyla kamuoyunda GAP diye bilinen Güneydoğu Anadolu Gelişme Projesindeki mülkiyet tespitleri, bu tespitler sonucu gerek kamulaştırılan ve gerekse tapulama sonucu hazine adına tespiti yapılan arazilerin dağıtımıyla ilgili ve bu konuda özellikle kadastro nun bugünkü işlevine kısaca değinmeye çalışacağım.

Toprak Tarım Reformu Yasası çıkarıldıktan sonra, Urfa uygulama bölgesi ilan edildi, hepimizin bildiği gibi. Tapulama süratlendirildi. Özellikle Urfa'da il ve ilçe bazında kadastro bulunmayan bir yerin bulunmaması amaçlandı. Niye? Çünkü bu yörede toprak düzenlemesi yapılacaktı. Tespitlerimize göre 16 milyon 620 bin dönüm arazi tespit edildi. Bu arazilerin 766 sayılı Tapulama Kanununun 33 üncü maddesinde sayılan ekleriyle, fıkralarında sayılan hükümleriyle 8.525.000 bin dönüm arazi -bilebildiğimiz- kişi-

ler adına tapulandı. Şimdi öncelikle ben çok kısa bir şekilde Tapulama Kanununun 33 üncü maddesinde yer alan fıkraları sıralamak istiyorum. bu maddede zilyedi adına mülk olarak tapulanmas için aranan belgeleri özellikle kadastro sektöründe çalışan üyelerimiz bilmekle birlikte, tekrarlamakta yarar görüyorum.

- A) 10 yıl ve daha önce vergi kaydı
- B) Zilyedi lehine kespetsmiş olan ilamlar
- C) Tasdikli idare senetleri ve fermanlar
- D) Muteber, müteveli, sipahi, mültezim, temessük veya senetleri

Burada bir nokta koymak istiyorum: Bu maddede sayılan belgelerin biliyoruz ki kökleri Osmanlı İmparatorluğu dönemlerine kadar uzanmaktadır. Şunu da biliyoruz ki, Osmanlı toprak sistemi, miri arazi sistemidir. Devlet mülküdür, kişiler tasarruf haklarını kullanabilmektedirler. Şimdi biz radikal bir tedbir olarak Urfa bölgesinde topraksız ve az topraklı insanların toprağa kavuşturulmasını amaçlayarak, tapulamayı götürdüğümüzde, önümüze bir tablo çıkıyor: Sanki hiç tapulamayı bu bölgeye götürmemek de Osmanlı döneminde bile geçici zilyetlik hakkı olan belgelerle bu arazileri büyük toprak sahipleri adına tapulamasak da, direk bunları topraksız ve yöredeki az topraklı insanlara dağıtabilesek miydi diye bir soru sormak gerekiyor. Bunu mevcut yürürlükteki bir yasanın uygulaması olarak alıp değerlendiriyoruz. Sonraki uygulamalara bir göz atıyoruz. 1.620.000 dönüm arazi bu yörede kamulaştırılıyor. Ayrıca 1.200.000 dönüm arazi de hazine lehine, yani 3 milyon dönüm arazi Toprak Reformu Müsteşarlığı emrine geçmiş oluyor. Şimdi bakıyoruz amaç, Türkiye'nin en geri kalmış bölgesinde, kültür düzeyinin en düşük olduğu bu bölgede toprak dağılımının en adaletsiz olduğu bu bölgede 3 milyon dönüm toprağı bile Toprak Reformu Müsteşarlığı kendisine yapılan 75.700 ailenin müracaatı var, tespit. Reform Müsteşarlığı bu topraklar içerisinde sadece 230 bin dönümlük bölümünü o da 47 köyde 1218 köylü ailesine dağıtıyor. 1757 sayılı Yasa iptal ediliyor, Anayasa Mahkemesi kendisine verilen, mahkemenin tanıdığı bir yıllık süre doluyor, yerine yeni bir yasa çıkmıyor. Ancak 1617 sayılı Öntedbirler Yasası yürürlükte. Ve geliyor Aşağı Fırat Projesi diye bilinen ve 4 üncü kalkınma planında bu yöredeki bu proje, yörede yapılacak etkin bir toprak reformu uygulamasına koşut olarak geliştirilecektir diye 4 üncü kalkınma planında yer alan bu proje, GAP projesi olarak genişletiliyor. 5 Güneydoğu Anadolu kenti proje içine alınıyor. Yörede sulama, baraj ve altyapı faaliyetleri başlıyor.

Şimdi, 1985'te 3083 sayılı Sulama Alanlarında Tarım Reformu yasası çıkarılıyor. Bakıyoruz 3083 sayılı Yasaya; İçeriği, diyor ki 1617 sayılı Öntedbirler Yasasını kaldırdım. Yani reformun zaten Anayasası iptal edildikten sonra, bazı arazi bölünmelerini, aileler arasında bazı arazi kaçırımlarını engelleyici nitelikteki bu yasayı kaldırıyor ve Urfa'da büyük topraklara yasak olan el değiştirmesi 3083 sayılı Yasa ile tekrar gündeme geliyor. Arkasından 16 Haziran 1986'da ise, ikinci bir kararname çıkarılıyor. Bu kararnamede de olay devam ediyor tabii. Toprak sahibinin 300 dönüm olan hakkı 2 kat artırılarak 600 dönüme çıkarılıyor. Böylece aile fertlerine, karı-koça reşit olmayan çocuklarına, ayrı ayrı toprak sahibi hakkı, toprak sahibi olmak hakkı getirilmiş oluyor. Yani Güneydoğu Anadolu Bölgesinde GAP projesi kapsamına giren o alanlarda, toprakların büyük toprak sahipleri elinde kalması tekrar sağlanma yoluna gidiyor. Şimdi burada bu de-
tayda kalan ve bu rakamlarla ifade edilen bilgilerle şunu söylemek istiyoruz: Devletin yapacağı altyapı yatırımları, devletin yapacağı arazi düzenlemeleri, arazi toplulaştırmaları reform uygulamaları, bir şeye hizmet etmek durumundadır: İnsan ve özellikle bu yörede

yaşayan yoksul, topraksız ve az topraklı insanlara götürebiliyorsak biz ve bunun yasal önlemlerini, yasaları bu yöredeki adaletsiz bir dağılımı, gelir dağılımını, halkın kültür düzeyini yükseltmeyi, gelir durumunu yükseltmeyi amaçlıyorsak ve biliyorsak ki gelir durumu yükselen kitleler ve insanların kültür durumları yükselecektir, toplum daha bir ileri düzeydeki sorunlarını tartışır hale gelecektir.

Bizim içinde yer aldığımız bu projenin, reform uygulamasından ve bugün sürmekte olan GAP projesi uygulamasına kadar içinde yer alacağımız ve aldığımız sektör olarak bizler, bütün bu faaliyetlerin sosyal yanlarına, insanlara ve yöre halkına birşeyler götüreren, onların durumlarını iyileştiren öneriler olmak durumunda olduğunu söylemek istiyorum. Çünkü Türkiye, meslek kuruluşlarıyla, demokratik örgütleriyle sorunu yıllardır bu boyutta tartışmıştır. Bugün devletin milyarları harcanarak bir Atatürk Barajını yapabilirsiniz, bir Urfa Sulama Tünelini yaparsınız, pompaj istasyonundan Harran Ovasına su basarsınız, bugün Türkiye'nin sulanabilir durumda olup sulanamayan topraklarının yüzde 20'sini oluşturan bu bölgeyi bir tarım cenneti haline çevirebilirsiniz. Aslında verimli ama susuzluktan verimsiz olan bu topraklarda yapılacak bütün faaliyetler, bir tek şeye yönelmek durumundadır. Bunun sosyal tedbirlerini üretmek, bunun sosyal tedbirleri konusundaki oluşumları, katkıları, önerileri kamuoyuna iletmek, ilgililere iletmek, bu yörede yaşayan insanların bu sorunlarına sahip çıkmasına katkıda bulunmayı becerdiğimiz an, zannediyorum meslek örgütleri olarak görevlerimizden birini yerine getirmiş olacağız. Teşekkür ederim.

BAŞKAN- Teşekkürler Sayın Beşiktepe.

Sayın Ali Erdil.

ALİ ERDİL- Benim çok kısa bir sorum var: Aslında sorum tek bir çalışma birimine veya hocamıza ait değil ama, hepimizin cevaplaması gereken bir konu gibime geliyor.

Daha önceki konuşmalardan şunları tespit ettim. Kıyı çizgisinin belirlenmesinde jeolog veya haritacı bulunmalıdır diye yasada yer alıyor ve haritacı olmasa da jeolog bu işi yapıyor deniyor. Yine bir başka işte, arazi toplulaştırma çalışmasında haritacı veya bu işi bilen harita mühendisi diyelim daha doğrusu, gereken önem ve dikkate alnamıyor ve dolayısıyla o çok yararlı hizmet, yararsız veya gereken verimi veremez duruma geliyor. Bir başka örnek de, biraz önce tartışıldı, planlama çalışmalarının hemen hemen hepsinde, mesleğimiz yine bir öncelikle ele alnamıyor. Benim sorum şu: Aslında Nazmi Bey hocam cevapladı ama ben buna ilave edilerek, yeniden cevap verilmesini istiyorum. O da mesleğimizin Türkiye'de tam bazına oturtulabilmesi, yerine oturtulabilmesi için bir mühendis olarak bizlerin görevi neler, odamızın görevi neler, üniversitelerin veya kurumların görevi neler, bunları rica ediyorum. Teşekkür ederim.

CEVAP- Sayın Erdil, yanlış anlamadıysam her halde sorunuz şöyle idi: Mesleğimizin yerine oturtulması için, odamızın görevleri nelerdir, kişi olarak bizlerin görevleri nelerdir, üniversitelerin görevleri nelerdir?

(Soru yerinden tekrar edildi)

BAŞKAN- Teşekkürler. Buyurun Arısoy.

ARISOY- Sayın Başkan, değerli arkadaşlarım, Kurultayımızın bugüne kadar olan çalışmalarıyla oldukça yorulduğumuz görülüyor ama, ben sizi fazla sıkmadan bu konu hakkında birtakım yaklaşımlarımı arz etmek üzere söz almış bulunuyorum. İster kentsel ister tarımsal alanların düzenlenmesinde olsun, kuşkusuz bizim harita kadastro faaliyetlerinin yeri ve işlevi büyük önem taşımaktadır. Ne var ki bu önem her halde gereğince

anlaşılamamış olacak ki, bugün karşımızda bizi üzen olumsuz diyebileceğimiz bir tablo var. Şöyle ki: Şehirlerimizin nüfusunun 1/3'ü imar alanlarında, 2/3'ü imar dışı alanlarda yerleşmiş durumda, arazi düzenlemeleriyle ilgili birtakım girişimler olmuş, bazı kanunlar çıkartılmış. Bu kanunlardan kimi uygulamaya konamamış, kimi uygulandığı halde kısmen netice alınabilmiş. Düşündürücü olan bu sonucu, eğer yaşım daha az olsaydı o kadar önemsemeyecektim ama, şimdi doğrusu korkuyorum. Çünkü, 20-25 sene önce de bu yönde birtakım görüşlerimiz vardı. O gün bu gün bu düşüncelerimiz dikkate alınmadığından ne yazık ki olumsuz durumun oluştuğunu görüyoruz. Şimdi konu üzerinde kısa kısa açıklamalarda bulunmak istiyorum. Bu duruma niçin, nasıl gelinmiştir. Kuşkusuz bunun bir siyasal tercih yanı vardır, bu yöndeki kararları biz almıyoruz, yetkililer alıyor. Bu kararların doğruluk dereceleri zaten zamanla ortaya çıkıyor. Bunlara değinmek istemiyorum. Ancak bizi ilgilendiren yöne dikkatinizi çekmek istiyorum. Gerek hukuki açıdan, gerek fenni açıdan teknik noktalar üzerinde duracağım.

Mülkiyet kavramı: Gerçekten toplumumuzda mülkiyet kavramının özel bir yeri vardır. Bu, Anayasamızda da, Medeni Kanunumuzda da belirtilmiştir. Bunu artık tartışmak yersiz. Ne var ki, bu kavram yeterince geliştirilmediği, veya bu yönde geç kalındığı için ortaya birtakım problemler çıkmıştır. Bunlardan bir tanesi hisseli satışlar konusu olmuştur. Hisseli satışların durdurulması, çare aranması yolunda geçmişte uyarılar yapıldı. Ne yazık ki o zaman bu uyarılar anlaşılmadı ve hisseli satışlar devam etti. Ancak burada hemen şunu arz edeyim: Yalnız hisseli satışların yasaklanması ile sorun bitmezdi. Bu satışları yaptırmayı zorlayan ortamı düzenlemek gerekiyordu. Tabii buna eğilinmediği için, genel hükümler içinde hisseli satışlar durdurulmadı ve devam etti.

Taşınmaz Mal Sınırlarının Belirlenmesi: Sayın arkadaşlar biliyorsunuz ki, taşınmaz mal deyince, sınırlandırılmış bir arazi parçası akla geliyor. Taşınmaz malın aslında hukuksal tanımı da öyle. 1926 yılında yürürlüğe giren Medeni Kanun, taşınmaz mal sınırlarının belirlenmesini vatandaşlara bir yükümlülük olarak getirmiş olmasına karşın, bu konu işlenememiş, üzerinde durulmamış, bunun hakkında bir yasa çıkarılması hükmü bugün hâlâ bir tarafta beklemektedir.

Kadastro ve Harita Çalışmaları: Halihazır harita ve kadastro çalışmaları 1950'lerden sonra hızlanmış. Daha önce bu çalışmalar ağır yürüyordu. Yerleşim hareketleri o zaman hemen hemen yok denecek kadar azdı. Kadastro faaliyetleri daha eskidir ama aslında 2613 sayılı Kadastro Kanununun çok ileri hükümleri vardır. Anılan kanunun bir maddesinde "taşınmaz malların girintili çıkıntılı sınırları eğer vatandaşlar istiyorsa, düzeltilir" denilmektedir. Bu hüküm, çok anlamlıdır. Başka bir deyişle, kadastro bir ölçüde bugün bizim anladığımız anlamda basit bir ön imar parseline oluşturmakla da görevlidir. Ne yazık ki, uygulamada kadastro kanununun bu hükümleri üzerinde de durulmamış, konunun ilgili hükümleri günün ihtiyaçlarına göre işlenmemiş ve tabii bir zaman gelmiş ki, kadastro ile tapu kavramları karıştırılıyor olmuş. Hâlâ bu kavramlar gerçek anlamlarını bulmuş değil. Kadastroca, taşınmaz malların sınırlarında düzeltilmelerin yapılmasının gerektiği görüşündeyim. Hatta bu, imar kanununda olduğu gibi zorunlu hale getirilmelidir. Takdir edersiniz, kadastro faaliyetleri yaygındır, bir bütün olarak tamamlanmış gereği vardır. İmar çalışmaları ise, belli zaman aralıklarıyla gerçekleştirilmektedir. Öyle olunca elbette imar düzenlemeleri gelinceye kadar geçecek zaman içinde taşınmaz malın sınırlarında, dolayısıyla kullanımında yapılabilecek iyileştirme çok yararlı olacaktır. Öte yandan, özellikle şehirlerde imardan önceki kadastro ile imardan sonraki kadastroyu teknik yönden ayrı değerlendirmek gerekiyor.

Kadastro, araziye giriyor, ortada görünür hiçbir sınır yok. İlgililer taşınmaz mallarının sınırlarına ve mülkiyet belirtmelerine yeterli ilgi göstermiyor. Duruma göre, 10-15 köşesi olan parsel ölçülüyor. Hem de ortagonal yöntemle, hatta şimdi parsel köşe noktalarının doğrudan koordinatları ölçelim diyoruz. Ölçüyoruz ama, bu ölçüler neye yarıyor? Sonuçta parsel tescil ediliyor, miktarı yazılıyor ve maliki belirleniyor. Aradan zaman geçiyor, imar, aynı alanda imar planı düzenlenmek üzere ayrı olarak bir halihazır harita yapıyor. Şimdi geliyorsunuz bu iki çalışma arasında koordinasyon kurmaya çalışıyorsunuz, yapamıyorsunuz.

BAŞKAN- Sayın Arısoy, vaktimiz bir hayli ilerledi, toparlar mısınız lütfen.

ARISOY (Devamla)- Toparlayayım. Konu tabii çok geniş, anlatılması da dinlenmesi de zor, fakat zorunlu. Eğer izin vererseniz, daha on dakika konuşmak istiyorum. Sayın Başkan, ne dersiniz? Evvela anlaşılm, çünkü meramımı anlatabilmek için ben kendime göre bir süre belirlemiş bulunuyorum.

BAŞKAN- Sayın Arısoy, siz kendinizce tayin ettiğiniz zaman ne kadar, acaba öğrenebilir miyim?

ARISOY- Bundan sonra 10 dakika daha. Benim saatim 6'yı 3-4 geçiyor. En geç çeyrek geçe size mikrofonu teslim edebilirim.

BAŞKAN- Sayın Arısoy, eğer zamanımız müsait olsa sabaha kadar konuşalım. Daha sonra konserimizin olduğunu biliyorsunuz.

ARISOY- İsterseniz dinleyicilere soralım.

BAŞKAN- Estafurullah, sıkıntımız zaman yönünden. Konuları çok iyi anlatıyorsunuz, mümkün olduğu kadar toparlarsanız memnun olurum.

ARISOY- Sayın arkadaşlar, gelelim kadastro nun yüzölçümü ve sınır hakkındaki devletin sorumluluğu noktasına: Bu noktada da bizim kadastro anlayışımız gelişmemiş. 20-30 sene önce Avrupa'da alınan bir takım hukuksal kararlarla bu yöndeki hukuk kuralları bir hayli geliştirilmiş. Örneğin, orada yüzölçümü devletin sorumluluğu altında değildir. Sınır, devletin sorumluluğu altındadır. İkincisi, yeni yeni ölçülerden doğan farklılıklardan hiçbir zaman devlet sorumlu değildir, en son ölçüm geçerlidir ve doğrudan doğruya bu tescil edilir. Orada şu andaki uygulama böyledir. Bu, makale konusu olmuştur, yazılmıştır. Ama tabii bir sonuca gelinebilmiştir.

İmar ve Kadastro faaliyetleriyle ilgili bir başka nokta: Düzenleme katılma payı. Biliyorsunuz yeni imar yasası ile % 35'e çıkarıldı. Elbetteki bu uygulamayı rahatlatmış ama, sanıyorum bu da yetmeyecektir. Şimdi, batı ülkelerinde olduğu gibi bedele dönüştürme uygulamasına geçilmesine geliyor. Böyle bir uygulama bu çalışmalara işlerlik kazandıracaktır. Netice olarak, bu yönde hızlı, pratik bir uygulama düzeni getirmek gerekir.

Diğer önemli bir konu: Değerli arkadaşlar, mahkemeler de bazı taşınmazları ölçüyor, 5519-5520 sayılı kanunlara göre onlar da bir anlamda kadastro yapıyor. Bu durumda, kadastro sisteminin içine bu çalışmaları da almak gerekiyor. Dar anlamda bir imar faaliyet gösterilecekse, pekala bu yoldan da birtakım hizmetleri yerine getirmek mümkün olacaktır. Nitekim böyle küçük alanların kadastrolanmasıyla ilgili afet kanunu dediğimiz 7269 ve Toplu Konut Kanunlarında düzenlemeler getirilmiştir. Ama mesele, bu tür hükümleri ihtiyaçlar doğdukça değil, genelleştirmektir. Yeni Kadastro Kanunu tasarısında bu yolda bazı öneriler yapılmıştır. Umarız ki bunlar gerçekleşir. Kısaca, ilgili bütün çalışmalar bir hedefe yönlendirilmelidir.

Bu kısa açıklamalarımın sonra, çok önemli bulduğum bir durumu belirtmek istiyorum. O da şu: Kıymetli arkadaşlarım, ben bu konuda 20 sene evvel yazılmış makaleleri okuyarak geldim buraya, o günlerde ne dediysek şimdi de benzeri şeyleri tekrarlıyoruz. Kanımca burada önemli bir sistem yaklaşım hatası yapıyoruz: Biz bazı problemlerden yakınıyoruz ama, hiç farkında değiliz, bu konularda yalnız bizler karar vermiyoruz. Siyasi kararlar bir yana, bu yasaları düzenleyen hukukçu kesimi dikkate almıyoruz. Oysa Kanun taslaklarını bu arkadaşlar yapıyor. Ben isterdim ki, böyle bir konuyu hukukçularla birlikte konuşalım tartışalım. Kendilerine, düşüncelerinin iyi de olsa sonuçlarının ne olabileceğini, bu yönde ne gibi bağlantıların kurulması gerektiğini anlatabilelim. Biz bunu yapmadığımız sürece, kendi kendimize bu konuyu ne kadar anlatsak, ne kadar dertleşsek, sorunların çözümleneceğine inanmıyorum. Çünkü, başımızdan geçmiştir, hukuk çevrelerinde kendi imkanlarımız ölçüsünde açılabilmiş, düşüncelerimizi anlatabildiğimiz kadarıyla bazı mesafeler katedilmiştir, ama istenilen hedefe henüz varılamamıştır. Demek ki bu konularda ilgili diğer meslek mensuplarıyla ortaklaşa çalışmak zorundayız. O kesimle anlaşmamız gerekir. Bugüne kadar çıkarılan bu yasalara hiç kuşkusuz yeni yasal desteklemeler yapılmalıdır.

Sonuç olarak, eğer, Harita Kadastro hizmetleri bir sistem çerçevesinde ele alınır ve birbiriyle bağdaştırılırsa imar ve kadastro çalışmaları birlikte yürüyebilecektir.

Öte yandan Harita-Kadastro kavramlarını açık bir şekilde yeniden tanımlamak zorundayız. Çünkü, değişik anlamlarda kullandığımız kavramlara göre bir yığın hükmü içeren bir mevzuat oluşturuyoruz. Sonra da bu mevzuatı kendimizi beğenmiyoruz. Teşekkür ederim, Sayın Başkan. İzine de ayrıca teşekkür ederim.

BAŞKAN- Biz teşekkür ederiz, Sayın Arısoy.

BAŞKAN- (Başka soru olmadığına göre, sayın YARAN'a açıklamaları üzerine süre veriyorum, buyrun YARAN.

YILMAZ YARAN- Teşekkür ederim.

SORU: Sayın meslekdaşlarım, şimdi 2184 sayılı yasaya göre biz bir imar düzenleme sahasında imar islah planında istediğimiz hisse ayırımlarını yapabilmekteyiz. Fakat 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesine yapacağımız düzenleme sahasında eğer hisseli parseller varsa, kadastro parselleri varsa ve diyelim ki bu kadastro parseline 10 kişi hisseliyse, doğuracağımız imar parsellerine de bu 10 kişi hisseli mi olacaktır, yoksa biz burada hisse ayırımı yapabilecek miyiz? Burada kısa bir açıklama alabilirsem çok memnun olacağım.

YILMAZ YARAN- 2981 sayılı Yasada bu konuda açıklık var.

...- Ben açıklayabilirim.

BAŞKAN- Buyurun

...- Şimdi 2981 sayılı yasa, 10 uncu maddesi c bendine göre, hisse parselasyon planına göre hisseli parsel olarahtan yapılaşmış parselleri, aynen 3194 sayılı Yasanın 18 nci maddesine göre birbirlerine birleştirmeye, yeniden arsa ve parsellere ayırmaya bu yeni parselleri binasının bulunduğu parseli bina sahibine, diğer parselleri diğer hissedarlara müstakil veya hisseli olarak resen taksime, belediyeleri ve belediye ile mücavir saha dışındaki yerlerde de valilikleri yetkili kılmıştır. İstendiğinde bu yetki kadastro müdürlüklerine devredilebilir. Şimdi ben konuşmamda, güncelleştirilmiş uygulama paftaları üzerinde hisseli parselasyon planına, yahut da hisseli olarahtan satılmış çok hisseli parsellerin ayrıca islah imar planışeklinde onaylatılması halinde, bu parsellere has olmak

üzere, hissedarlar arasında müstakil veya az hisseli parsellere ayrılması, sahiplendirilmesi olanağını sağlamış oluruz. 3194 sayılı yasanın getirdiği bir hüküm ve 3290 sayılı değişik imar affı -kısaca değindiğimiz- imar affının getirdiği hüküm, imar planlarının onamasını belediye meclislerine, islah imar planları onamasını da belediye meclislerine vermiştir. Parselasyon planlarının da onaması encümenlerince olmaktadır. Şimdi soruyu soran arkadaşımın bilmiyorum tereddüdünü giderdim mi? Önemli olan şu: Çok hisseli bir parselde bugün İzmir'de ikibin, hissedar sayısı 2 bini bulan parsel var. Onun yanında müstakil parselle hisseli parselin oturduğu alana, her iki parselden tahsis yaptığınız takdirde, 1881 hisseli bir parsel doğacak. Yahut da 2001 hisseli. 1884 hisseli parselin kabahatini o münferiden sahip olduğu kişinin üzerine yüklemeye ne hakkımız var. Bundan, bu hataya düşmemek için o kişiyi mağdur etmemek için, hisseli parseli ayrı parsellere ayırmak, yanındaki müstakil parsellerin ayrı tahsislendirmek de büyük yarar var. Planın, İmar Planına göre plan ve yönetmelik hükümlerine göre yaptığımız parsellerde bunlara temin etmekte yarar vardır.