

V. OTURUM

İMAR UYGULAMALARI, ARSA ÜRETİMİ

HARİTA - KADASTRO HİZMETLERİ VE SORUNLARI



AÇIK OTURUM

Yönetici	:	Celal BEŞİKTEPE
Yer	:	DSİ Konferans Salon
Gün/Saat	:	30.01.1991 / 14.30
*Açık Oturum Konuşmacıları:		Mehmet DOĞAN Cemal İŞLEYİCİ Bülent ONAT Hüsamettin ÖZARSLAN Sabit YANIKOĞLU

* Konuşmacılar Soyadı alfabetik sırasında

BAŞKAN- Sayın Kurultay üyeleri, değerli meslekdaşlarımız; bugünkü oturumumuza açıyorum.

Oturumumuzun konusu, sabahki açıktoturum niteliğinde yapılan kentsel arsa üretimi, sorunları, yeni geliştirilecek öneriler altında tartışılan konunun bir devamı niteliğinde ve ondan ayrılamayacak bir konuyu oluşturmakta.

Bugünkü oturumumuzda daha çok "İmar Uygulamaları, Kentsel Arsa Üretimi, Harita Kadastro Sektörü" başlığı altında toparlanan bu konuda, Türkiye'nin Cumhuriyetten bugüne kadar oluşan kentsel problemlerin, bunların mesleki uzmanlık alanımıza yansımaları biçiminde ortaya çıkan imar uygulamaları ve harita kadastro sektörünün bu bütünlük içindeki rolü ve bir anlamda yasal düzeydeki uygulamaların önündeki tıkanlıklıklar ve varsa bu konuda geliştireceğimiz öneriler neler olabilir, biçiminde toparlamaya çalışacağız. Oturumda görev alan konuşmacı arkadaşlarımıza söz vermeden önce, çok kısa bir giriş yapmak istiyorum.

Sabahki oturum bölümünde de kentleşme ve özellikle gecekondulaşma gibi Türkiye'nin gündeminde kalan ve önümüzdeki yıllarda da uzun süre kalmaya devam edecek olan ve inanıyoruz ki, çözümlerin çok köklü politik ve ona bağlı yasal düzenlemelerden geçtiğine inandığımız bu konu, Türkiye'de bir Medeni Yasa, Türkiye'de bir Anayasa kadar önemli bir imar hukuku alanını oluşturmaktadır; çünkü, imar hukuku, insanların sahip oldukları mülkleri üzerinde yapılaşmasının sınırlarını tayin eden bir yasa bütünlüğünü içermektedir. Bu ne demektir?... Bu, kişi, kurum, sahip olduğu mülkleri üzerinde şayet sınırsız bir hakka sahip olsa idi, o zaman imar hukukundan bahsetmek mümkün olmazdı. Demek ki, imar hukuku bize yapılaşmanın, yerleşmenin sınırlarını, boyutlarını, kurallarını, yöntemini saptayan bir yasal bütünlüğü önümüze getirmektedir. Bu anlamıyla toplumu çok yakından ilgilendiren, toplumu çeşitli güçlerinin, çeşitli sınıfları, çeşitli katmanlarını çok yakından ilgilendiren bir yasa bütünlüğü olarak ele almaktayız, imar hukuku kavramını.

Tabii ki, bu imar hukuku, Türkiye kentlerinin veya bugün üzerinde tartışmak durumunda bulunduğumuz kentleşme modellerinin ortaya çıkmasını üç günde, iki günde veya çok kısa bir sürede ortaya çıkarmamıştır. Cumhuriyetin ilan edildiği günden günümüze kadar geçen 50 yılı aşkın bir süredir biriken problemlerin, biriken sorunların uygulamaların, bir kartopu şeklinde büyüyerek günümüze gelmiş bir bölümünü, demetini oluşturmaktadır.

Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası olarak, kurultaylarda ve Oda faaliyetlerimizde problemlerin çözümü için görüş önerileri sunarken, gözden kaçırmadığımız, kaçırmamak durumunda olduğumuz, bugün de kaçırmadığımıza inandığımız bu problemlerin çözümü, bir yönetmelik, bir yasa maddesinin yeniden düzenlenmesi, uygulamaların bugünden yarına değiştirilmesiyle mümkün olmayacağı, bunun ülkenin ekonomik, politik ve sosyal yapısının ve bu yapı içinde yer alan güçlerin mevcut iktidarları üzerinde söz sahibi olabildikleri oranda çözüm yolları bulabileceğine inanan bir sistemi, bir dünya görüşünü savunun insanlar olageldik ve bu görüşlerimizi

de bu anlamda, bu genel yaklaşımlar açısından savunmaya devam edeceğiz ve meslek örgütleri ve demokratik kitle örgütlerinin görevi de, toplumun diğer bütün sorunlarıyla birlikte problemleri ele alarak, rasyonel ve uygun çözüm yollarını sunabilmektir.

Bu anlamda bugün 5 konuşmacı arkadaşımız, bir görev bölümü dağılımı içerisinde İmar Uygulamaları, Kentleşme ve Onların Getirmiş Olduğu Sorunlar ve Güncel Yaşanan Olaylara ilişkin konuşmalar yapacaklar.

Arkadaşlarımızla programı şöyle belirledik: 2,5 saatlik bir süre dilimi içinde konuşmacı arkadaşlarımız 10'ar dakikalık ilk konuşma bölümünü tamamlayacaklar, sonrada meslekdaşlarımızın, Kurultaya katılan üyelerimizin 45 dakikalık bir soru sorma bölümünü, daha canlı bir hale getirmek için biraz geniş tutmayı amaçladık. Son yarım saat, 45 dakikalık bölüm içinde de gelen soruların konuşmacı arkadaşlar tarafından yanıtlanması ve ilk turda değinemedikleri konulara devam etmeleri biçiminde planladık, programladık.

Şimdi ilk sözü sayın meslekdaşımız Hüsamettin Özarslan'a veriyorum. Hüsamettin Özarslan, şu anda Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünde Harita Dairesi Başkanlığı görevini yürütmektedir. Konuşması da kentsel arsa üretiminin, çalışmış olduğu Arsa Ofisi ve bağlı bulunduğu yasalar açısından irdelenmesi biçiminde olacaktır. Buyurun Sayın Özarslan.

HÜSAMETTİN ÖZARSLAN (Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü Harita Dairesi Başkanı) - Teşekkür ederim. Sayın Başkan, değerli misafirler; ülkemizde hızlı nüfus artışı, kentleşme ile birlikte birçok sorunu beraberinde getirmektedir. arsa ve konut, sağlıklı kentleşme süreciyle birlikte ele alınarak çözümlenmesi gereken sorunlardan en başta olanlarıdır.

Kentleşmede ana sorun olarak ortaya konan bu iki olgu, hizmetlerin diğer hizmetlerin varlığıyla tanımlanabilir. Bu hizmetler, altyapı, ekonomik iyileştirme, çevre koşullarının yaşama standartlarına uygunluğuyla sıralayabiliriz.

Kentlerimiz, altyapı olanaklarının çok ilerisinde nüfus akımıyla karşı karşıya kalmışlar. Böylece sağlıklı yaşam koşullarında birçok insanı barındırmak durumunda kalmıştır. Bu oluşum, kentlerimizin geleneksel yapısını ve karakterini değiştirmiş, gelişmiş ülkelerde esas olarak ekonomik faaliyetlerin yoğunlaştığı alanlar kent merkezlerini, konut alanları ise kentlerin dışarılarında yer aldığı bilinmektedir.

Ülkemizde bu olay tam tersidir. Hatta yeşil kuşakların olması gereken yerlerde gecekondular oluşmuştur. Planlı arsa üretiminde yetersiz olunması nedeniyle, ucuz arsa teminine yönelmiş insanlar. İnsanların bu seçenekleri, gecekondular oluşumunu ve ucuz arsa üretme zorunluluğunda olduğumuz gerçeğini tam olarak vurgulamaktadır

Kentleşmenin düzenli bir şekilde olması, arsa politikalarıyla yakından ilişkili olduğu için konuya Devlet çözüm aramış, kamu tüzel kişiliğine haiz döner sermayeli bir kuruluş olarak Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kurulmuştur.

Kuruluşun amacı, arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek için tanzim alış satışlarını yapmak, konut, sanayi, turizm bölgeleriyle tesisleri için arsa ve arazi sağlamaktır.

Belediyelerce herhangi bir hizmete tahsis edilmemiş Hazine arazilerini, kuruluş amacına uygun olarak değerlendirmek üzere devrini sağlar ve arsa stokları oluşturur.

Stok yapmakta en önemli kaynağı Hazine arazileridir. Ödenmiş sermaye eksikliğinden kamulaştırma yöntemi fazlaca kullanılmamaktadır. Hazine arazi envanterlerinin olmayışı, kentsel harita üretim çalışmalarını olumsuz yönde etkilemektedir. Kaldı ki, üzerinde çalışmaları sürdürülen 4 bin 200 hektar miktarındaki Hazine arazilerinin tamamı, kentsel harita üretiminde kullanılmamaktadır. Bu arazilerin yüzde 25'i orman alanı, yüzde 23'ü koruma havzalarında, yüzde 12'si başka kurumlara tahsisli, yüzde 4'ü davalı, yüzde 1'i de askeri alanlara tahsis edilmiştir. Ancak, 4 bin 200 hektarlık alanın yüzde 35'i nispetindeki bir alan kentsel arsa kullanımında yer almaktadır. bu alanların, büyük bir ölümünün plansız oluşu, halihazır harita yapımı, imar ve imar uygulamalı planlarının yapılmasını beraberinde getirmektedir. Planlama sürecinin uzun olması, kentsel arsa üretiminin bir başka engelidir.

Bugüne kadar yapılan nazım imar planlarında "Kamu yararına tahsis edilecek alanlar Hazine arazilerinden karşılanır" ilkesine göre, bu arazilerin kamu kullanımına planlandığından, konut amaçlı arsa üretimi istenildiği ölçüde gerçekleştirilememiştir.

Kullanıma açılacak konut alanları, altyapı hizmetleri, üretim yöntemlerinin belirtildiği nedeniyle, yeni açılacak alanların ilgili belediyelerle ortak görüşe varılamamasına neden olmaktadır.

Arsa üretiminde kullanılan bir başka yöntem de kamulaştırmadır. Bu yöntemin işletilmesinde kamulaştırılan alanın rayiç bedeliyle tezyidi bedel miktarları arasındaki büyük farklılıklar ucuz arsa üretimini engellemektedir. Bu durumda rayiç bedel tespiti ve itiraz yöntemlerinin yeniden belirlenmesi gerekir.

Belediye mücavir alanları dışında kalan bölgelerde ise, planlama yaklaşık 12 kuruluşun görüşü alındıktan sonra başlamaktadır. Bu görüşlerin toplanması, uzun zamanlar aldığından, özellikle belediye mücavir alanları dışarısındaki kentsel arsa planlamalarında gecikmelere yol açmaktadır. Bu zorluklara rağmen, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü 1990 yılında Kentsel Arsa Üretim Projesi kapsamında yaptığı çalışmada 21.396 adet konut yapılabilecek, 229,8 hektarlık bir net kentsel arsa üretmiştir.

Kentsel arsa üretimi konusunda Hazineden devir, planlama, kamulaştırma gibi sorunların çözümü süreklilik arz eden arsa politikalarının oluşturulmasıyla gerçekleştirilecektir. Teşekkür ederim.

BAŞKAN- Teşekkür ederiz Sayın Özarslan. İkinci konuşmacı arkadaşımız Bülent Onat. Kendisi, Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde görevli. Bülent Onat, daha

çok 2981 ve 3290 sayılı Yasa uygulamalarına genel bir yaklaşımda bulunacaklar
Buyurun Sayın Onat.

BÜLENT ONAT- Sayın Başkanın değindiği gibi, 2981 Sayılı Yasa 1985 yılından başlayarak ülkemizde çok yoğun olarak uygulama alanı bulmuş bir yasadır. Bu yasa dayandırılarak bugüne kadar ülke çapında görülmemiş düzeyde ve yoğunlukta ıslah imar planı ve buna bağlı olarak da parselasyon planları üretilmiştir. Bu yasa, uygulama sonucunda bize neler getirdi ve bu yasanın gerekçeleri nelerdi; buna kısaca değinmek istiyorum.

Biraz önce Hüsamettin Beyin söylediği gibi, hızlı nüfus artışı ve kırsal alandan kentlere olan göç, beraberinde barınma gereksinimini de getirmiştir. Temel gereksinimlerden olan barınmayı karşılayacak sayıda konut üretilmemiş olması, özellikle büyük kentlerden başlayarak ülkenin tümünde imar mevzuatına ve Anayasaya aykırı bir biçimde kaçak yapılaşma ve gecekondulaşma eylemini yaratmıştır.

Bu koşulların kaçınılmaz sonucu olarak şehirlerin civarında ve ihtiyaç sahiplerinin ulaşabileceği konumdaki topraklarda yeni yerleşim alanları oluşmaya başlamıştır. Bu alanlarda yaşayan insanların zaman içinde tüm şehir nüfusunun göz ardı edilemeyecek bir oranına ulaşmaları, yasal olmamasına rağmen, belediye hizmetlerinin bu alanlara götürülmesini zorunlu hale getirmiştir.

Belediye hizmetlerinden yararlanmalarına rağmen, gerek düzensiz yapılaşma, gerekse ve yeteri kadar altyapı ve sosyal donatı alanlarının bulunmaması, gecekondu mahalleleri diye tanımlanan bu alanlarda yaşam koşullarını son derece güçleştirmiştir.

Bu mahallelerin fiziki koşulları incelendiğinde hiçbir teknik veri göz önünde bulunmaksızın yapılaşmanın sürmüş olması sonucu, topografik ve jeolojik bakımdan yerleşimi sakıncalı alanlarda bile yoğun yapılaşma ile karşı karşıya gelindiği anlaşılmaktadır.

Yine bu yerleşim alanlarının yasal statüleri incelendiğinde ya devletin mülkiyetinde olan arsaların işgal edildiği ya da olağanüstü küçük hisselerle bölünmüş özel mülkiyete konu arsaların kullanıldığı gözlenmiştir. Bu özel mülkiyete konu arsaların bölünmüşlüğü için bir şey söylemek istiyorum: Bizim 15 bin tane hisse üzerinde yaptığımız araştırma sonucunda, bu 15 bin hissenin yaklaşık yüzde 44'ünün 250 metre kareden daha az arsayı karşıladığı görülmüştür. Bu 15 bin hissenin sadece yüzde 2'sinin 1000 metre kareden fazla alanı kapsadığı görülmüştür. Yani, ya çok küçük hisseli arsalarda kaçak yapılaşma ya da devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlarda gecekondulaşma sürmüştür.

Zaman içinde toprak mülkiyetine ve toprak kullanımı alanındaki çelişki giderek büyümüş ve insanların güvence aracı olarak gördükleri mülkiyet taleplerinin karşılanması gündeme gelmiştir.

Gecekondu alanlarının, şehirlerin planlı alanlarının toplam alanından daha büyük bir

alan kapsamaya başlaması sonucu, gecekondlu halkı, oy potansiyeli açısından göz önüne alınması gereken bir unsur olarak değerlendirilmeye başlamıştır.

İşte bu gerekçe ve kuşkular, düzensiz yapılaşmanın ıslah edilmesi zorunluluğunu belediyeler temel görevleri arasına sokarken, birtakım yasal düzenlemeler hızla gerçekleştirilmiştir. Yasal düzenlemelerin gerekçeleri ve yürürlüğe giriş zamanları incelendiğinde karşımıza ilginç bir tablo çıkıyor. Bunun sınırlarını 2805 sayılı Yasa, yani 1983 yılında çıkan 2805 sayılı Yasa ile sınırlandırmak istiyorum. Çünkü, daha önce çıkan gecekondlu kanunlarının şu anki uygulanan planlama teknik ve yasal dayanaklarının çok fazla etkisi kalmadı. Buna bağlı olarak, 16.3.1983 tarihinde 2805 sayılı Af Yasası çıkarılmıştır -kısaca Af Yasası diyorum- ve aradan hemen bir yıl geçtikten sonra, arsa üretimini ve de planlamayı etkileyecek belediyelerin örgütlenmesine ilişkin olarak 9.7.1984 tarihinde 3030 sayılı Yasa yürürlüğe girmiştir. Yine hemen arkasından 24.8.1984 tarihinde ise, 2805 sayılı Yasayı yürürlükten kaldıran yeni bir Af Yasası olan 2981 sayılı Yasa yürürlüğe girmiştir. Tam bu arada, 1957 yılından beri yürürlükte olan İmar Yasası değiştirilerek 5.3.1985 tarihinde 3194 sayılı İmar Yasası, arkasından 22.5.1986'da 3290, 13.6.1987'de 3366 sayılı Yasa yürürlüğe girmiştir.

Bu yasaların hepsi arsa üretimini direkt veya dolaylı olarak ilgilendiriyor, onun için sıralamak zorunda kaldım. Bu yasaların yürürlüğe giriş sürecinin incelenmesi sonucunda 4 yıl 3 ay gibi bir sürede, direkt veya dolaylı olarak arsa üretimini kentleşmeyi ve kaçak yapılaşmayı etkileyen 6 adet yasanın yürürlüğe girdiği anlaşılmaktadır. Sözü edilen yasalar hazırlanırken, o kadar acele ve günün politik gereksinimlerini karşılamaya yönelik hareket edilmiştir ki, daha sonra diğer yasalarla değiştirilmesi veya Bayındırlık ve İskân Bakanlığının hazırladığı çok sayıda genelge ile yönlendirilmesi zorunlu olmuştur. Özellikle, 2981 sayılı Yasa, 1984 yılında yerel yönetim seçimlerinin hemen öncesinde yürürlüğe girmiş ve gecekondlu halkının oylarına yönelik olarak yaygın olarak kullanılmıştır. Bu yasa, Af Yasası olarak kamuoyuna sunulmuş; diğer yandan da, önce tapu tahsis belgesi, daha sonra ıslah imar planlarıyla oluşturulacak imar parsellerinin gecekondlu hak sahiplerine devrini amaçlamıştır. Gerek 3030 sayılı Yasa ile Kurulan ilçe belediyeleri, gerekse diğer belediyeler 2981 sayılı Yasanın hedefleri doğrultusunda ve o güne kadar görülmemiş büyüklükte ve hızda ıslah imar planlarını yapmışlar ve hâlâ da yapmaktadırlar.

Yasanın amaçladığı doğrultuda yapılan ıslah planlarında mümkün olduğu kadar az konut yıkılmaya çalışılmış, mevcut yollar, olanaklar ölçüsünde genişletilmiş, cephe almayan konutlar için yeni yaya yolları ve trafik yolları önerilmeye çalışılmış, var olan konutlar yollarla çevrili adalar halinde bırakılarak, sosyal donatı, yeşil alan ayrılmamış, fiili durum, imar durumudur diye kabul edilmiştir. Bu, 2981 sayılı Yasanın ilk çıkışında amaçladığı planlama tekniğidir. Bu planlar, sadece tapu vermek amacını taşımakta ve bölge ile ilgili herhangi bir yenileşme getirmeyen planlar olarak tanımlanmıştır ve bu tür planlar belediyeler tarafından daha sonra ikinci bir planla yenileştirilmesi hedeflenmiştir.

Bu planlama anlayışının sonuçları incelendiğinde ise, ikinci bir planlamanın yapılmasının belediyelere kamulaştırma yükü getirmesi nedeniyle mümkün olamayacağı anlaşılmıştır ve yasanın amaçladığı planlama anlayışından vazgeçilerek, imar planı anlayışında yeniden yapılanmayı öngören planlar üretilmeye başlanmıştır. Yani, ıslah planının ana amaçları bir kenara itilerek, normal imar planı anlayışında; ama, adı ıslah planı olan yeni bir planlama kavramı geliştirilmiştir. Yeni anlayışla üretilen plânlara ait parselasyon planlarının yapılması sırasında da parsel üretilmesi ile ilgili çelişkiler tartışılmaya başlanmıştır.

Islah parsellerinin üretilmesinde, yani konumuz olan parsel üretilmesinde var olan yapıların yıkılarak yeniden yapılaşmayı sağlayacak düzgün parseller üretilmesi yöntemi, yani, varolan yapıların hiçbirinin göz önüne alınmaksızın yeni bir kent oluşturmak için düzgün ve uygun planlama normlarına uygun parseller üretilmesi ilkesi veya toprak mülkiyetinin küçük hisselerle bölünmüş olması nedeniyle, yeni oluşacak parsellerde hisselilik oranını azaltacak şekilde parsel üretilmesi- parsellerde hisselilik oranını azaltacak şekilde parsel üretilmesi- parselin hukuki yapısından yola çıkarak tabii- ya da yasa ile affedilen gecekondü veya kaçak yapıların korunmasına yönelik parsel üretilmesi yöntemleri ve öncelikleri her planlama alanında farklı bir biçimde uygulanmıştır.

Islah planları yapılarak uygulanmaya geçilen alanlarda planlardan beklenen yararlar sürekli olarak tartışılmış ve politik malzeme olarak kullanılmıştır. Bunun sonucu, önceleri sadece güvence talebini karşılamak amacıyla yola çıkılmışken, planlama ile oluşan rantların paylaşımı yoğun olarak gündeme gelmiştir.

Bir yandan ıslah imar planlarının yapımı bu koşullarda devam etmekteyken, halen gecekondü ve kaçak yapılaşma devam etmektedir. Çünkü, ne yerel yönetimlerin, ne de Devletin diğer kurumlarının kentlerdeki konut talebini karşılayacak kaynakları bulunamamaktadır. Bu gereksinimi duyan insanlar da, ulaşabildikleri konum ve değerdeki arsalara, ilkel koşullarda da olsa, kendi konutlarını yapmaya hâlâ devam etmektedirler şu an da.

Konut gereksiniminin, dolaylı olarak parsel gereksiniminin boyutlarının Ankara için hesaplanması sırasında şöyle bir tabloyla karşılaşılabiliyoruz: Ankara'nın nüfusunun her yıl 100 ilâ 80 bin arasında arttığı düşünülür ise, bu insanların konut gereksiniminin karşılanması için, yaklaşık her 4 yılda bir Batıkent yapıp, ihtiyaç sahiplerine devredilmesi gerekir. Bu da yaklaşık 54 bin konut eder.

Ülkenin bu koşullarında sadece yasa çıkararak, kaçak yapıları affederek veya yapılaşmış alanlara ıslah planı yaparak çağdaş kentlerin oluşturulmayacağı ve konut gereksiniminin karşılanmayacağı kesin olarak anlaşılmaktadır.

Diğer yandan, 2981 sayılı Yasa yürürlüğe girdiğinde, bu yasanın sorunları çözmeyeceği, birçok mesleki disiplin ve siyasi parti tarafından yoğun olarak dile getirilmiş olmasına rağmen, halen yerel yönetimleri ellerinde bulunduran siyasi partiler başta

olmak üzere, diğer ilgili mesleki disiplinlerde de sorunun çözümüne yönelik bir ça-
ba ve yapılanmanın bulunmaması üzücüdür. Bu konuda alternatif bir yasa tasarısı
bile henüz gündemde yoktur. Teşekkür ederim.

BAŞKAN- Teşekkürler Sayın Bülent Onat. Bülen arkadaşımızın 1981, 3290 ve de-
vam eden Af Yasalarıyla ilgili kentsel alanlarda arsa üretimi konusunda getirilen
modelin gerçek anlamda bir kentleşme modeli olmadığı ve siyasi oy depoları olarak
kullanıldığı biçiminde topladığı konuşmasında küçük bir örnek olayı aktarmak is-
tiyorum:

Türkiye'de 24 Ocak Kararlarını alanlar, Türkiye'de bir imajla gelmişlerdi. Çok kısa
bir tecavüzde bulunmak istiyorum Oturumda. Bu imaj ekonomik bir imajdı, ön pla-
na çıkarılmak istenen imaj ekonomikti. Aslında, her ekonomik imajın altında bir po-
litik imaj ve birlikteliği olan ekonomik, politik bir bütündür. Şimdi, o tarihlerde af
yasalarının 1981'in, 2805'in ve son 1981'in çıkarıldığı yıllarda, hepimizin hatırladığı,
bunu hatırladığını zannettiğim bir olaydır: Gecekondu bölgelerinde 4 kat ve 6 kat
vererek, rantı yükseltmek. Şimdi, tabii bu, genel anlamda belli bir üretim karşılığı
olmayan ve bir paylaşım mücadelesi süren kent rantının gecekondu halkına "ekono-
mik imaj" adı altında gelen siyasi iktidarın sunduğu bir ranttı.

Gecekondu, bölgelerinde yaşayan insanların, akşam yatıp sabah milyoner olarak
kalkmalarını amaçlayan bir düşünce sistemi, insanların beyinlerini buna yönelten
sistemin bir parçasıydı.

Gecekondu bölgesinde akşam yatıp, sabah "Ben yarın milyoner olacağım" şekliyle
kalkan insanların önlerinde, örneğin çocuğunun iki yıl ertelediği evlenmesini hemen
gündemine almak ve genel olarak da, rantın, üretim karşılığı olmayan bir kazancın,
sonuçta üretim karşılığı olmayan bir talep sahibi yaratmak gibi toplumda bir imaj o-
luşturulan sonuçlarını gördük ve gerçekten de ıslah yasalarının bugüne kadar çok
yoğun olarak, uygulayıcı olarak içinde yer aldığımız bölgelerinde de çağdaş kentleş-
menin, gerçek anlamda bir kentleşmenin diğer katkıları olmadığını da birlikte gör-
dük ve görmeye devam ediyoruz.

Bu aşamada Sayın Cemal İşleyici arkadaşımızdan, kendisi Ankara Büyükşehir Bele-
diyesinde çalışmakta, belediye mücavir, sınırları içerisinde daha çok, mevcut yasal
donanımlarıyla yerel yönetimlerin neler yapabildiklerini ve neler yapması gerektiği-
ne deyinen konuşması için, buyurun Sayın Cemal İşleyici.

CEMAL İŞLEYİCİ- Teşekkür ederim. Sayın Başkan, değerli dinleyenler, ben ko-
nuşmamı şöyle düzenlemeye çalıştım: Önce, kentsel arsayı kimler nasıl üretiyor?
Kentsel arsa üretiminde karşılaşılan sorunlar, çözümleri ve bir de gerek 1981 sayılı
Af Kanunu olarak bildiğimiz ve buna bağlı çıkartılan yasalar ve 3194 sayılı İmar Ka-
nununun uygulamalarında bize ulaşan tipik örnekleri sizlere sunmaya çalışacağım.

Kentlerde arsayı kim üretir? Ben onu şöyle ayırdım: Bir, özel sektör olarak üreti-
lir. Bu özel sektörün içerisinde kişiler vardır. Sahip olduğu gayrimenkullerini imar
planı yapmak suretiyle, arsa üretirler.

Kuruluşlar vardır, kamu olarak nitelendirmeyin onu, özel kuruluşlar vardır; toplu konut veya diğer amaçlarla arsalarını imar planı yaparak, rant getirerek değerlendirirler. Bir de kooperatifler vardır, üyelerine gerek arsa, gerekse konut sağlamak amacıyla imar planı yaparlar ve arsa üretirler.

İkinci bölümde kamu olarak... Onu da şu andaki uygulamalarla 4 bölüme ayırmak mümkün.

Bunlardan birincisi, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı. Tamamen uygulaması, daha önce, eski adı İmar İskân Bakanlığına bağlı olarak çıkartılan 775 sayılı Gecekondu Kanunun uygulaması, 1985 yılından sonra bazı değişikliklere uğradı.

iki tane kanun hükmünde kararname, bir de kanunla 1985'in altıncı ayında çıkartılan 247 sayılı Kanun Hükmündeki Kararname, gecekondu önleme bölgelerinde işlemleri yapmak üzere belediyeleri görevlendirdi. Tamamen, dedi ki, "Bundan sonra ben Bakanlık olarak gecekondu önleme bölgesiyle uğraşmayacağım" dedi. Ama, hemen 3 ay sonra, Eylül ayında 250 sayılı bir Kararname çıkardı; "Evet, ben bunları belediyelere verdim; ama, bu işlemi, hemen devrini belediyelere yapmayacağım, 3 yıl daha ben bu devri yapmayacağım ve kendi uygulamama devam edeceğim" dedi. 3 yıl bitmesine yakın, Mart 1988'de bu defa kanun çıkartıldı, 3414 sayılı Kanun. Yine, "775 ile ilgili görevleri belediyelere verdim" dedi; ama, burada bir ayrım yaptı. Büyük şehirlerde, daha önce büyükşehir verilmişken 247 sayılı Kararname ile, bu defa, "Hayır, ilçe belediyelerine vereceğim; ama, Büyükşehir Belediyesinin koordinatörlüğünde yapacağım -ancak yine bir maddemiz var- daha önce Bakanlıkça başlanmış olan işlemlere ben 5 yıl daha devam edeceğim" dedi.

Tabii burada, daha önce başlanmış ve bitirilmemiş işlerin ayrımı çok zor. İşte, bir yere gecekondu önleme bölgesi olarak ilan etmek de bir başlamadır; kamulaştırmayı yapmak bir başlangıçtır, imar planını yapmak başlangıçtır, arsa haline dönüştürmek başlangıçtır, kişilere dağıtmak başlangıçtır, inşaat uygulamasını yapmak başlangıçtır. Tabii bu pek açık olmamakla beraber "5 yıl daha ben bunu yapacağım; ama, bundan sonraki yeni gecekondu önleme bölgelerinin tayinin belediyelere bıraktım" dedi. Burada, Bayındırlık İskân Bakanlığının arsa üretimiyle ilgili konuda, bu yasanın çıkmasından önce ilan edilmiş, ancak işlemleri sonuçlandırılmamış; işlem demekle, "Kamulaştırmaya başladım, arsayı daha hâlâ üretmedim, arsa üretimine katkıda bulunacağım" anlamında söylüyorum.

İkinci olarak, 1164 sayılı Kanunla kurulan Arsa Ofisine görevler verilmiş. O konuyu arkadaşım geniş, detaylı izah etti oraya girmiyorum.

Üçüncü, 2985 sayılı Kanunla kurulan Toplu Konut İdaresine arsa üretme görevi verildi. Ancak, o arsayı, arsa olarak arz etmeyip, üretmiş olduğu arsalarda konut yaparak, konut olarak arz etmek üzere kentsine bu görev verilmiştir.

Dördüncüsü de, ki en fazla üreten şey olarak, belediyeler geliyor. Gerçi özel sektörcce üretilen arsalar da belediyenin payı var; imar planının ononması, uygulanması, uygulamanın onayı. Ancak, ben burada belediyeleri, özel sektörün yapmış olduğu planların dışında mütalaa edeceğim. Şöyle ki: Belediyeler 1930 yılında çıkartılmış Belediye Kanunuyla bir görev verilmiş. Gerçi daha sonra çıkartılan 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunda da aynı göreve benzer görevler verilmiş olan görevin iptal edildiğine dair, kaldırıldığına dair herhangi bir hükme rastlamıyoruz.

Enterasan bulduğum için aynen okuyacağım; 30.4.1930 tarihinde kabul edilen 1580 sayılı Belediye Yasasında 15 nci fıkrası var, aynen okuyorum: "Ucuz belediye meskenleri yapmak, belediye namına inşaat yaparak icar etmek, belediyenin inkişaf ve tevessüye 'yani genişlemeye) müsait mahallerinde arazi alarak yeni planı göre tanzim etmek ve yeniden inşaat yapmak isteyenlere satarak ihtikâra mani olmak."

Bu ihtikâr lafının üzerinde durmak istiyorum. Ta ki, 1930 yıllarda kanun koyucu bunu düşünmüş, demiş ki, "Kentlerin çevresinde bazı kişiler rant sağlamak için, ellerinde arsayı bulunduracaklar; rantı geldiği zaman satacaklar. "Onun için demiş ki belediyeye, "Ey belediye, sen elinde belli bir miktar arsa bulundur. Bakın ki, spekülasyon var, arsalar çok arttı; kendi elindeki arsaları halka arz et, sat ve fiyat artışlarını önle."

Tabii, 1930'dan 1990 yılına kadar aradan 60 yıl geçmiş, belediyeler bunda ne denli başarılı oldu, takdiri sizlere ait.

Bir de yine, 1580'e ek olarak, 1950 yılında çıkartılan 5656 sayılı bir Yasamız var; çok kullanılan bir yasa. Ancak bu yasa, arsa üretimiyle ilgili olarak değil; konut üretimiyle ilgili olarak çıkartılmıştır. Belediyelere, kiralık konut yapmak, konut yaparak satmanın asli görevleri arasında alınmasıyla ilgili bir yasadır.

Bir de belediye, açıkça kendi görevleri arasında olmamakla beraber, örneğin, bizim Ankara'da yaptığımız bi uygulama var; konumu itibariyle, çanak içerisindeki Ankara'ya kirlilik getiren bazı sanayi ve küçük sanayi yapılarının kent dışına, çanak dışına çıkartılması için yaptığımız yeni küçük sanayi alanları var. Bunlar da aslında, kentsel arsa üretimi deyince, yalnız konut olarak ele almayıp, sanayi içinde gereksinim duyulan arsaların üretilmesi anlamında kabul ettiğim için, bunları da kentsel arsa üretiminde mütalaa edebiliriz.

Kısaca, "Bu kentsel arsayı kimler üretir"den sonra, darboğazlara geleceğim ve bu dar boğazlarda biraz karamsar konuşacağım. Arkadaşım Hüsamettin Bey bir nebze bahsetti, ben biraz daha açacağım konuyu.

En büyük derdimiz kamulaştırma. Kent çevresinde yapılaşmış bölge dışında, Hazine ve belediyeye ait veya özel idareye ait arsa kalmadı, işgal edildi. Nasıl elde edecek bunu? Kamulaştırma yöntemiyle elde edecek. Kamulaştırma dediğiniz zaman, bizim tüylerimiz diken diken oluyor. Öyle bilirkişilerimiz var ki, bilmiyorum, aranızda bilirkişilik yapan herhalde çok arkadaşımız var, bu vasfa girmeyenler, lütfen alınma-

sınlar, özellikle söyleyeyim alınmasınlar; çünkü, çok arkadaşım hakikaten kendi görev bilinci içerisinde, hakkıyla rapor verenler de var; ama, vatan haini diyebilecek kadar da rapor verenler var.

Kent çevresinde, normal alım-satım çok açık bir misal vereyim. Örnekleri çok kısa zamanda elimize geldi. 15-20 bin liraya satılırken, bu vatandaşlar 150 bin 200 bin liralık bir kıymeti layık görüyorlar. Neymiş efendim? "Kamunun malı, efendim, vatandaş mağdur oluyormuş."

Değerli arkadaşlarım, lütfen, kamulaştırma davalarında elinizi vicdanınıza koyun, lütfen; bu bilirkişi mafyasına bir yerde mani olalım; istirham ediyorum. Devletin cebinden bu para çalışıyor, apaçık. Bu Devletin cebinden çalışın para, arsa sahibine gitmiyor; çok iyi biliyoruz, gitmiyor oraya, başka yerlere bölüşülüyor. Lütfen, bunlara mani olalım.

Bilirkişilerimiz -Çok kısa bir yere de değinerek, o konuyu da kapatacağım -emsal gösteriyor efendim, şu anda tarla olarak kullanılmakta olan; ancak, gelişme alanındaki bir arazi parçasına, sağolsun, daha önce vergiden fazla pay alabilmek için çıkartılmış bir kararnamemiz var, Bakanlar Kurulu kararımız var; arsa sayılacak, parsellenmemiş arazilerle ilgili 1983 yılında çıkartılmış bir kararnamemiz var. Bu kararnamemizde de, kamulaştırmalarda aleyhimize delil olarak kullanılıyor. 2 maddesini okuyup, diğer kısımlarına değinmeyeceğim. Belediyeye mücavir olan sınırlar içinde, imar planıyla, iskân sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan yerleri arsa sayıyor. Efendim, planın ölçeği yok. 50 bin ölçekli bir nazım planı olması da arsa olarak nitelendiriyor, 100 bin de olsa arsa oluyor, 5 binlik bir nazım planı da arsa oluyor. Burada, bizim bütün, parsellenmemiş demekle, parsellenmeye namzet, yani bir 1/1000 ölçekli uygulama tatbikat imar planının bulunmasını öngörmüştür diye savunmamıza rağmen, ne yazık ki, bilirkişilerimiz bunu da pek kaale almıyorlar. Hatta örnek verirken, şehrin içinde lüks, villa tipi, örneğini veren DSİ, TPAO'nun yapmış olduğu ve şu anda BEYSU Kent diye hitap edilen, belli bir zümreye hitap edilen yerdeki alım-satımı örnek göstererek tarlanın fiyatını biçiyor. Ne kadar adil değil mi arkadaşlar?

Arsa üretiminde karşımıza, kent çevresinde, bilhassa 1950'li yıllarda başlayan ve hisseli arazilerin satılmasının yasaklanmasına kadar devam eden sürede satılmış olan, küçük küçük parçalar halinde satılmış olan hisseli araziler de imar planı uygulamasında karşımıza büyük zorluklar çıkarmakta. Şöyle ki: Çok hisseli ve hatta çoğu Ankara'da yaşamayan, yurdun her bir köşesinde, hatta yurt dışında, Ankara'dan bir arsa satın alabilmek veya bir zamanlar biliyorsunuz, gazetelerde, tarıma elverişli olmayan, az elverişli olan, satış değeri hiç olmayan yerler, cüzi bedellerle alınıp özel parseller yapıldı ve bunlar gazetelerde "Şu nedir?" Bilsen de bir tane veriyor, bilmesen de bir tane veriyor; gaye burada arsa vermek değil, gaye orada tarlayı değerlendirip satmak. Çünkü zaten arsa komisyon parası diyor, alıyor; yok proje yaptım diyor, para alıyor. Yani, size o bölgede almak istediğiniz arsanın kat kat üstünde sizden para alıyor. Bu tip satılan çok yer var. Bilhassa, büyük şehirlerimizin çevresi tamamen bunlarla dolu.

Buralarda parselasyon planları yapımında, bilhassa 3194'te hisse ayırımı, 2981'de getirilen hisse ayırımı yapılamadığı için, "Kaç tane imar parseli çıktı? Her çıkan parsel kaç hissedar var?" O kadar hissedarı hissedar yapmak suretiyle oluşan imar parselleri dağıtılıyor. Bu, çok basit bir örnek. Genelde bunlar çok büyük araziler olduğu için, 1000, 2000, 5000 hissedarı olan yerler var. 50 tane imar parseli çıktıysa, her parselde de 5000 hissedar; çözümü olmayan bir şey.

2981 sayılı Yasaya ek olarak çıkartılan 3290 sayılı Yasaya ek bir madde getirildi. Bu maddenin getiriliş amacı, yetkililerden öğrendiğimize göre, 3290'nın çıkartılması esnasında bu ihtiyaç duyulmuş. "Efendim, yerleşmiş yerlerde, 2981'nin uygulandığı yerlerde, biz hisse ayırımını yapıyoruz. Mümkün olduğunca, müstakil veya birkaç hissedardan oluşan bir imar parseleni hazırlıyoruz; ancak, ıslah planı yapılmayan yerlerde bu kanun uygulaması yok, onun için 3290'a bir madde koyalım, burada da hisse bölümüne imkân verelim."

Maddeyi çoğunuz biliyorsunuzdur; ama, tekrar etmekte yarar var; madde aynen şöyle: "İmar planı olan yerlerde, 9.5.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunun 18 nci maddesi gereğince, arsa ve arazi düzenlemelerinde, binalı ve binasız, arsa ve arazilere bu kanundan önce parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak; müstakil, hisseli parsellere veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları gözönünde bulundurularak, kat mülkiyeti esasına göre, arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye valilik ve belediyeler yetkilidir" demiş. Demiş; ama, uygulaması nasıl olacak? Bununla ilgili bir açıklama yapılmamış. Tabii, kanuna her şey de yazılmaz. Uygulamada bazı aksaklıklar var.

Kadastro Genel Müdürlüğümüz der ki, "Evet, bu çıktı; ama, ben bunu uygularken, kayden şayi, mahallen müstakil olur ise uygulayım." Yani, kaydında hisseli olacak ama, zeminde hisseler ayrılmış olacak. Özel parselasyon, zeminde genelde hiçbirinde, hele yapılaşmamış yerlerde bir hisse sınırı yoktur ve hâlâ da tarla olarak ekilir; ama, İmar Kanununun uygulaması yönünden hisseli parseldir, çözümü zordur.

Bayındırlık İskân Bakanlığı der ki, "Hayır, 2981'de nasıl kayden şayi şartı aranmaz ve aranmıyor ise, bunda da aranmaması gerekir" der ve bu çelişki hâlâ sürer.

Dileğimiz şudur ki, biraz daha maddenin geliştirilmesiyle, evet ham tarafları var, kadastro nun bazı yönlerine de hak vermemek elde değil; maddenin biraz daha oluşturulmasıyla 3194'te de var olan maddeyi uygulamak ve çevredeki çok hisseli gayrimenkulleri, imar uygulamasında ayırımını yapmaya imkân vermek.

Şimdi, gerek 2981, gerek 3194 sayılı Kanunlarla ilgili olarak bazı spesifik örnekler var, onları da bitirdikten sonra sözlerimi tamamlayacağım.

Şimdi, genelde başkent olduğumuzdan, çok biliyor diye; keçinin bulunmadığı yerde Abdurrahman Çelebi misalı, bazı sorular soruluyor, onlardan sizlere örnekler vermeye çalışacağım.

En çok sorulan sorulardan birisi, "Efendim, bölgemizde yapılan gerek 2981'de, gerek 3194'te düzenleme ortaklık paylarını farklı alıyorlar. Benden yüzde 10 almışlar, Mehmet'ten yüzde 8 alıyorlar, Hasan'dan yüzde 35 alıyorlar; doğru mudur bu?" Tabii verilecek şey, yasa ve yönetmelik gayet açık: "Tüm düzenlemeye giren parsellerden, düzenleme ortaklık payının eşit olarak alınması esastır?"

Bir de yine çok sorulan, "Efendim, mutlak surette belediyeye yüzde 35'e kadar mademki hak verdim, alırım ben. Ne yaparım? Yüzde 35'e kadar olan kısmından... Orada zaiyat ne? Yüzde 22; 13'lük de ben kendime arsa çıkartırım. İşte ne güzel o, 28 tane arsa aldım, satarım onları, kendimin parasal ve maddi durumunu düzeltirim". Çok yanlış arkadaşlar, çok yanlış. Düzenleme ortaklık payının nasıl alınacağı ve yüzde 35'e kadar denilmekle neyin ifade edildiği, yönetmelik ve yasada çok açık: "Sen bunu; ancak, yasada belirtilen yol, yeşil saha, otopark, cami, karakol, meydan; bu tip yerler için alırsın. Bunu hesaplarsın. Ne çıktı? Yüzde 28 çıktı. Yüzde 28.1 alamazsın. Sen; ancak, belediye olarak kapanan yollardan dolayı belediyeye mal olacak arsaları, ancak kendine mal edebilirsin" demek gerekir; ama, nedense belediyelerimiz bu konuda pek açık değil ve bunda da vatandaşların şikayetini asgariye indirmek için, düzenleme ortaklık payı ne çıkıyorsa, onun alınmasında yarar var; arkadaşlarımızın buna dikkat etmesini de özenle rica ediyorum.

Bir de, İmar Kanundan 15, 16 ifraz tevhit olayımız var, bir de 18'imiz var. Nedense arkadaşlarımız hâlâ bazı bölgelerimizde ve bu bölge de öyle bir yer ki, gelişmiş bir yer, hâlâ "Ben 15'i uygulayacağım" deyip, bu uygulamayı yaygınlaştıralım derken; bazı arkadaşlarımız, "Yok efendim, 18 karışık, 18'in incelemesi zor" deyip, hâlâ 15 nci madde ve 16 ncı maddeyle ifraz tevhit yöntemiyle parselasyon planının yapımı yoluna gidiyorlar. Arkadaşlarım, artık şu aşamadan sonra bundan vazgeçmeliyiz. İfraz tevhit olayını, bir veya birkaç parselin birleştirilmesi veya ayrılmasında kullanalım, lütfen. Parselasyon planlarında, 15 ve 16'yı uygulayarak, terk yoluyla perselasyon yaptırmayalım.

Bir odamız, bu uygulamaların kötülüğünden bahsederken, "Kentlerde yapılaşmanın, kötü yapılaşmanın örneği olarak Harita ve Kadastro Mühendisleridir" diyor. Lütfen, bunlara meydan vermeyelim. Çünkü, artık parsel bırakılması; ancak, 15, 16 ile oluyor. Halbuki parselasyon planı yapılıp, ada düzenlemesi yapıldığı zaman, hem düzgün parseller çıkıyor, hem de belediye, bilhassa belediye, kamulaştırma yöntemiyle elde etmesi gereken yollar, yeşil alanlar ve diğer kamu parsellerini düzenleme ortaklık payı dediğimiz yüzde 35'e kadar aldığı pay ile temin ediyor. Niçin bunu kullanmayalım?..

Yine, gelen şikayet ve dilekçelerden, çok hisselendirilmeden söz ediliyor. Tabii bunda, her vatandaş kendisine müstakil arsa verilmesini ister ve bu doğal hakkıdır; ama, oluşan imar parselleri, oraya verilen yapılaşma hakkı, belli bir imar parseli büyüklüğünü getiriyor ise ve bu parselin oluşumunda hissedarlar, hisseler bir parseli almaya

yetmiyorsa, haliyle arkadaşlarımız birkaç tane hissedarı bir araya getirerek imar parselini oluşturacaklar. Bunda da en büyük hata yine bizim. Demek ki, imar planlarının uygulanmasıyla ilgili açık oturumlarla, basın yoluyla, TRT yoluyla, demek ki, halkı bilinçlendirmemiz lazım. İmar planı uygulamasının yararlarını anlatmamız lazım. Belediyeler olarak, halkla iç içe, kahvehâne toplantıları, mahalle toplantıları yaparak; İmar Kanunun iyi yönlerini kendilerine anlatmamız lazım. Bazı bölgelerde, başkanlar diyor ki, "Ben, eğer 18'i uygularsam, beni belediyeye sokmazlar." Niçin sokmasınlar efendim? "Efendim, benim yerimi alıp, Ahmet'e nasıl verirsin?" diyorlarmış. Bunu, eğer yasanın gerektirdiği şekilde halkımıza anlattığımız zaman, herhalde halk da sosyal adalet ilkelerine, şu anda en uygun parselasyon planının bu olduğu ortaya çıkacaktır. Ama şunu diyebilirsiniz, "Değer esasına göre parselasyon yapalım." Şu anda kanunumuzda yok; ama, buna biz "Hayır" demiyoruz, buna "Evet" diyoruz. Ama, "Şu andaki mevcut yasa bu; en uygun da bu" deyip, halkı bilinçlendirmek lazım.

BAŞKAN- Sayın Cemal İşleyici, kalan bölümü derseniz ikinci turda yapalım; bir hayli süreyi geçirmiş olduk, kesmek istemedim ama...

CEMAL İŞLEYİCİ- Peki, teşekkür ederim. Sorulardan sonra, geri kalan kısmın ıyeri geldiği zaman izah ederim. Teşekkür ederim.

BAŞKAN- Mehmet Doğan arkadaşımız, Yenimahalle Kadastro Müdürlüğü görevini yürütmektedir. Gerek 3194 ve 2981 ve 3290 ve benzeri imar uygulamaları konusunda, harita kadastro sektörünün içinde yer alan bir meslektaşımız olduğu için, gerekse bu uygulamaların kadastro bazındaki yaklaşımını ve bir de bir güncel konu olduğu için, biz daha önce aramızdaki görev bölümünde de konuşmuştuk, konuyu da biraz açmasını kendisinden istiyoruz.

Yüzde 35'i geçen yerlerde, imar planı uygulamalarında ve yüzde 35'i geçen yerlerde düzenleme ortaklık payının, belediyelere 35'i geçen bölümlerinin ek külfet yüklememesi açısından bir uygulama ve bir tescil yöntemi olarak güncel bir iki şey gelmişti meslektaşlarımızdan; bu konuda da kendi bölgelerinde buldukları uyguladıkları bir örnek de sunacaklar. Buyurun Mehmet Doğan.

MEHMET DOĞAN- Teşekkür ederim Sayın Başkan. Sayın dinleyenler, bilindiği gibi İmar Kanunu hükümlerine göre hazırlanmış parselasyon planları, tescil edildikten sonra, kadastro paftası niteliğini kazanmakta, yani Medeni Kanun ve Tapu Sicil Tüzüğünde tarif edilen mülkiyet haritası niteliği almaktadır.

Tescilden sonra, mülkiyete ilişkin sınır göstermelerinde, parselasyon planları esas alınmaktadır. İmar planı uygulanan alanda, mülkiyet sınırlarında değişiklik olduğuna göre, imar uygulamaları, gerek hazırlık, gerekse sonuçlandırılma aşamasında kadastro müdürlüklerini yakından ilgilendirmektedir. Ben, özellikle bu konu üzerinde durmak istiyorum.

İmar uygulaması yapılacak alandaki taşınmaz malların kadastro paftasındaki mülki-

yet sınırlarının, halihazır paftalara aktarılması gerekmektedir. Uygulamada bu işlem, kadastro paftasının niteliğine göre değişik şekillerde yapılmaktadır. Kadastro paftasının ölçeği, parselasyon planı ölçeğinde ve kadastro paftası da boyut değiştirmeyen cinsten ise mülkiyet sınırları kopya usulü ile halihazır paftalara aktarılmaktadır.

Kadastro paftasının ölçeğinin değişik olması veya kadastro paftasının boyut değiştiren bir altlığa çizilmiş olması durumunda, mülkiyet sınırları kadastro ölçü değerlerine göre halihazır paftalara işlenmektedir.

Kadastro paftasının ölçeğinin değişik olması veya kadastro paftasının boyut değiştiren bir altlığa çizilmiş olması durumunda, mülkiyet sınırları kadastro ölçü değerlerine göre halihazır paftalara işlenmektedir.

Kadastro paftasının ölçeğinin halihazır pafta ölçeğinden büyük olması durumunda, kadastro paftası fotomekanik yollarla küçültülüp halihazır paftalara işlenmektedir.

Kadastro pafta ile halihazır pafta arasında koordinat birliği yoksa veya kadastro paftaları grafik olarak düzenlenmişse, düzenlemeye giren kadastro parselleri uygun yöntemlerle araziye aplane edilip, daha sonra halihazır pafta koordinat sistemine göre tesis edilmiş yer kontrol noktalarından ölçüsü yapılmakta ve halihazır paftaya tersim edilmektedir.

Kadastro parsellerinin uygun bir yöntemle araziye aktarılamaması, başka bir deyişle, kadastro paftalarının uygulama kabiliyetlerini yitirmiş olmaları halinde, bu parsellerin 2859 sayılı Yenileme Kanunun hükümlerine göre yenilenmesi gerekmektedir.

Henüz kadastrosu yapılmamış yerlerde ise uygulamada alanı içine giren parsellerin sınırlandırma haritaları yapılır ve bu sınırlandırma haritalarındaki sınırlar halihazır paftalar tersim edilir.

Sınırlandırma haritası yapılacak taşınmazların sınırları, Tapu Sicil Müdürlüğü yetkililerince, zeminde tapu tatbikatı yapılmak suretiyle işaretlenir ve tapu sınırları ile tasarruf sınırlarının uygunluğu belirlenir. İşaretlenen sınırlar ile tasarruf sınırlarının uygunluğu belirlenir. İşaretlenen sınırlar halihazır paftadaki yer kontrol noktaları yardımıyla ölçülür. Tapusuz yerlerde ise sınırlandırma haritaları yapılmaz. Halihazır paftalara aktarılan kadastro parsellerinin yüzölçümleri hesaplanarak, tapu kütüğünde yazılı yüzölçümleriyle karşılaştırılmalıdır. Aradaki farkın, yanlış sınıırı içinde olması gerekir. Farkın, yanlış sınırıdan büyük olması halinde, parsellerin kadastro sırasındaki ölçü, hesap ve tersimatları yeniden incelenerek, hatanın kaynağı araştırılır. Hatanın kaynağı belirlendikten sonra, 3402 sayılı Kadastro Kanunun 41 nci maddesine istinaden gerekli düzeltmeler yapılır.

Pafta Bölümleri: Parselasyon planları, Yapım Yönetmeliğinde belirtilen altlıklara

çizilmelidir. Bu maksatla açılan paftalar, kesinleşmiş imar planı bulunan alanlarda, imar pafta sistemine göre, kesinleşmiş imar pafta sistemine göre, kesinleşmiş imar planı bulunmayan alanlarda ise kadastro paftaları fotogrametrik yöntemle yapılmış veya memleket koordinat sistemine bağlı olarak klasik yöntemle yapılmış yerlerde, Yapım Yönetmeliğinin 236 ncı maddesine göre; kadastro paftaları klasik yöntemle yapılmış olmasına rağmen, o bölgede 3 ncü derece yüzey ağı oluşturulmuş ise, yine, Yapım Yönetmeliğinin 236 ncı maddesine göre; kadastro paftaları klasik yöntemle yapılmış ve o bölgede 3 ncü derece yüzey ağı oluşturulmamış ise, kadastro imar paftaları, kadastro paftası bölüm sistemine göre açılmalıdır.

Değişik sistemlere göre açılmış paftaların kenarlaştırılması, uygun dönüşümler yapılarak sağlanmalıdır. Ayrıca, dolu pafta sistemine uygun olarak, değişik zamanlarda yapılan planların, aynı paftaya işlenmesi de temin edilmelidir.

Yer Kontrol Noktaları : Planlama sahası içinde bulunan kadastroya ait korunması gerekli yer kontrol noktaları aynen alınmalı ve yeni tesis edilenlerle bağlantıları kurulmalıdır. Ayrıca, yeni tesis edilen yer kontrol noktaları, yeni oluşacak arazi durumu da dikkate alınarak, yaşaması mümkün olan yerlere tesis edilmelidir.

Henüz kadastro yapılmamış alanlarda, halihazır harita yapmak maksadıyla tesis edilen yer kontrol noktaları, kadastro sırasında da kullanılacak şekilde tesis edilmelidir.

Kontrol: İl idare kurulu veya belediye encümenince onaylanan ve askı ilanını müteakip kesinleşen parselasyon planları, kontrol edilmek üzere ilgili kadastro müdürlüklerine gönderilir. Parselasyon planlarının tescili için, kadastro müdürlüklerine aşağıdaki bilgi ve belgelerin gönderilmesi gerekir. Bunlar:

Parselasyon planının onaylandığı ve ilan edilerek tapuya tescilini isteyen yazı,

Parselasyonun dayandığı ve halen yürürlükte olan imar planının onay tarihi ve numarası ile pafta numaraları,

Parselasyon planının onaylandığına dair, belediye encümeni veya il idare kurulu kararı örneği,

Kadaastro standartlarına göre düzenlenmiş paftanın aslı ile bir adet şeffaf kopyası,

Nirengi ve poligon koordinat değerleri, kanavaları, röper krokileri, ölçü krokileri, yüzölçüm hesapları, dağıtım cetvelleri, ayırma çapları,

Parselasyon planının üçer adet onaylı örnekleridir.

Ayrıca, parselasyon planı, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası'na da vize edilmiş olmalıdır.

Belgeleri tamam olarak Kadastro Müdürlüğüne gelen Parselasyon planı, Kadastro Müdürlüğünde görevli harita mühendisi tarafından kontrol edilir.

Kontrol, arazi ve büro kontrolü olmak üzere iki şekilde yapılır.

Arazi kontrolü, Yapım Yönetmeliğinde belirtilen esaslara göre yapılır.

Büro kontrolü ise, çizim kontrolü ve dağıtım cetvellerinin kontrolü şeklinde yapılır.

Tüm bu işlemlerden sonra, kontrol raporu düzenlenir. Kontroller sonucunda planın tescilinde, teknik yönden bir sakınca bulunmaması halinde, tescil edilmek üzere ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilir. Hata bulunması halinde, bulunan eksiklikler de belirtilmek suretiyle, plan ve ekleri ilgili belediye veya il idare kuruluna iade edilir.

Şimdi, Kadastro Müdürlükleri -başta da ifade ettiğim gibi planın başlangıç, hazırlık safhası ile sonuçlandırma safhasında görev alan kuruluşlardır.

Bu aşamada, biraz önce Cemal arkadaşımın da ifade ettiği gibi, bu bilhassa 18 nci madde uygulamaları veya belediyelerin 2981 sayılı Yasaya dayanarak ıslah imar planı olarak yapıp da gerçekte kalıcı plan olarak ürettikleri planların uygulaması safhasında, düzenleme ortaklık paylarının yüzde 35 sınırını aştığı, bu da belediyeye yine yasa gereği bir kamulaştırma külfeti getirdiği görülmektedir. Bu durum, büyük rakamlara ulaşmaktadır.

Bir örnek verecek olursak, şu anda bizim müdürlüğümüzün uygulama alanı içerisinde bulunan ve halen çalıştığımız 2981 sayılı Yasaya göre düzenleme yaptığımız bir Demetevler örneği var. Oradan bir örnek vermek istiyorum.

Bu çalışma sırasında, düzenleme ortaklık payı oranı yüzde 39 olarak belirlenmiştir. bu düzenleme ortaklık payı sınırı olan yüzde 35 miktarını aşan, yüzde 4'lük bir miktar, alan olarak 97 bin 587 metrekaareye tekabül etmektedir. Bunun, bugünkü parasal değeri, kamulaştırma bedeli yaklaşık olarak 20 milyar lira civarındadır. Bu rakamın, belediye tarafından temin edilip, bir an önce planın tescilinin sağlanması; takdir edersiniz, büyük güçlükler doğurmaktadır ve sonuçta planın uygulanamaması, daha doğrusu tescil edilmemesi durumunu ortaya çıkartmaktadır.

İşte, bu konulara açıklık getirmek üzere, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün, Ankara Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğüne yazmış olduğu bir muktezadan söz etmek istiyorum.

21 Ekim 1988 tarihli muktezanın konusu, "İmar uygulamaları sırasında bu tür karşılaşılan problemin nasıl ortadan kaldırılacağı" şeklindedir. bunu aynen okumak istiyorum; yine bir başlığı var: "Ancak kişilere ve Hazineye ait taşınmazlarda bedelsiz terk veya kamulaştırma işlemi yapılmadan tescil işleminin yapılması mümkün değildir. Bu nedenle, kişilere ait taşınmaz mallarda ilgililerin talebi, Hazineye ait taşınmaz mallarda Maliye ve Gümrük Bakanlığının oluru alınmak suretiyle, kadastro parselinin miktarından düşülmek suretiyle terkin işleminin yapılması veya bedelsiz terk veya kamulaştırılacak alan olarak belirlenen kısımların uygulama sırasında, yol, meydan, yeşil alan gibi yerlere de rastlasa bir parsel numarası altında, kişiler adına tescil edilmesi, ada dağıtım cetveli de bu şekilde düzenlenerek ve tescil işleminden

sonra, bedelsiz terk veya kamulaştırma yoluyla belediyenin mülkiyetine geçtikten sonra, Medeni Kanunun 912 nci maddesine göre sicilden çıkarılması gerekir" şeklin-
dedir.

Şimdi, bu belediyelere bir yerde nefes alma imkânı veriyor. O an için, bir yerde plan tescil edilebiliyor bu görüş doğrultusunda ve belediyeler bu kısım kamulaştırılacak miktarın bir yeşil alanda kümelenendirilmesi, orada hisse verilmesi, belediyeye bir zaman kazandırıyor. Bu zaman içerisinde, belediye bu kısım olan yerleri ya kamulaştırarak veya vatandaşın bedelsiz terk yoluyla kendi uhdesine geçirmek suretiyle bu yeri elde etmiş oluyor. Daha sonra da bilindiği gibi, bu tür yerler tescile tabii olmadığından, Medeni Kanunun 912 nci maddesi de uygulanmak suretiyle, yine belediyenin de talebi üzerine bu kısım yerler sicilden terkin ediliyor ve gerçekte plan, kulanım amacına uygun hale getirilmiş oluyor. Bu da, arsa üretimi sırasında belediyelerin 18'i uygulamaları sırasında karşılaştıkları, o an için uygulanması mümkün olmayan bir yerde bir imkân yaratmış oluyor. Teşekkür ederim.

BAŞKAN- Teşekkürler Sayın Mehmet Doğan. Sabit Yanıkoğlu'na sözü vermeden önce, sabahki oturumda Sayın Ruşen Keleş'in yeni İmar Kanunu değişikliğinde, düzenleme ortaklık payının yüzde 40 olarak değiştirildiği biçimindeki beyanına bir ekleme, saptama veya bir açıklama getirmek istiyorum. Çünkü İmar Kanunu değişikliğini yapan komisyonda, İstanbul'da iki kez yapılan toplantıya ben katıldım ve onların İmar Kanunu değişiklikleri ile ilgili Meclise sundukları tasarımı elimde.

Şöyledir yüzde 40'lık olay: Şimdi, "Düzenleme ortaklık payı kavramı içinde, sadece yol, çocuk parkı, yeşil alan, cami, karakol dışında; mevcut 18 yönetmeliğinde, kamu kurum alanlarına kadastral mülk sahiplerinin hisseleri oranında şümullandırılır, hisselendirilir" hükmü şu andaki 18'de geçerli bir olay.

Burada yeni hazırlanan İmar Kanununda, düzenleme ortaklık payı kapsamına alınan kavramlar genişletilmekte ve o yüzden yüzde 40 yapılmaktadır. Yoksa, mevcut düzenleme ortaklık payı tanımı içine giren kavramlar yine korunarak yüzde 40'a çıkarılmamaktadır. Böylece, 35'ten sonra, bugünkü uygulamada genelde 5,6,7; neyse, o oranı oluşturan kamu kurum alanlarında hastane, okul ve benzeri şeyler çekilip atılmakta ve yüzde 40'a çıkarılmamaktadır. Bunun altını çizmek istiyorum.

Sabit Yanıkoğlu arkadaşımız, çeşitli kamu kurumlarında görev yaptıktan sonra, bir süredir özel sektörde faaliyetini sürdürmektedir. Daha çok belediye mücavir alan sınırları dışında kalan bölgelerdeki arsa üretimi ve planlama yöntemleri ve hisseli satışlara konu alanların planlamasına ilişkin görüşlerini söyleyecek. Özel bir istek olarak, önemli bir madde daha vardı; ama, onun sorular bölümünde gelmesi, belki ben sorabilirim. Buyurun Sayın Yanıkoğlu.

SABİT YANIKOĞLU-Sayın Başkan teşekkür ederim. Son konuşmacı olmanın bir avantajı var; bizden önce konuşan kıymetli arkadaşlarım, zaten benim değineceğim konulara büyük bir dikkatle değindiler. Ben, hazırlığımı bir tarafa bırakarak, bu şe-

hirlerin mevcut, oluşmuş çarpık yapılaşmasının en önemli faktörü gördüğüm hisseli satışlı arsaların üzerinde, Sayın Cemal İşleyici'nin boş bıraktığı kısımları biraz daha açarak, kısaca durmak istiyorum.

Bu konu, eski bir kamu sektörcüsü ve yeni bir özel sektörcü olarak kısmen beni ilgilendiriyor. Sabahleyin Haldun Beyin söylediği bir olay var. Bir şey söylemişlerdi, aynen katılıyorum, "Sağlam veriler olmadan, sağlam politikalar üretilemez." Nitekim, 775 sayılı Yasada, şehir içerisinde hisseli araziler üzerindeki kaçak yapılara çok iyi niyetle bir hizmet getirilebilsin, bunlar planlansın diye, 775 sayılı Yasada hisseli arsalar üzerine yapılmış kaçakyapılarda, gecekondular da kanunun içerisine alınmıştır. Ancak, bugün Bülent Beyin de belirttiği gibi, iş ciddi bir planlama aşamasına gelince, en büyükdarboğaz, bu hisseli tapularda karışıklık çıkıyor.

Dün, konutunda yaşamak, oraya birazcık altyapı götürülmesini isteyen kişiler çok haklı olarak, bugün hissesiz arsa sahibi olmayı istiyor; ama, aldıkları hisse miktarı buna müsait değil. Bir de şehrin sağlıklı kentleşmesi var. Tabii bu, bir meslek disiplini içinde planlar yapılıyor, çok güzel; imar uygulaması olayına gelince, hisseler ortaya çıkınca, bunun kısmen sorumlusu gibi biz haritacılar gösteriliyor.

Hisseli satışların, buna bir nebze değindikten sora, bugün şehirlerin olası gelişmelerini tehdit eden, biraz önce Cemal Beyin de kısmen üzerinde durduğu, şehir dışında, daha önce belediye sınırları içinde olmayan -şu anda kısmen belediye sınırları içinde veya değil- kısımlardaki, o gün için zirai verimliliği az, parasal değeri az olan arsalar, Anadolu'da büyük şehirlerde bir miktar, bir karış toprak sahibi olmak özlemini taşıyan kişilere hisseli olarak satılmış durumdadır. Cemal Bey, bu hisseli arsalar üzerinde, imar planı yapılabildikten sonra parselasyonun güçlüklerinden bahsetti. Bu hisseli arsalar üzerinde imar planının yapılmasına olanak yok. Çünkü, bu hisseli arsaların, hisse sahiplerinin yüzde 80'ni bir araya gelerek, belirli bir şekilde, bu işi yapmaları gerekir.

Daha önce yüzlerce hissedarı bulunan bu arsalarda, mülkiyet bir kuşak değiştirdi, şu anda binlerle ifade edilebilecek hissedarlar var. Bunların, bu İmar Yasasına göre konut üretimine açılması mümkün değil; ama, biraz evvel kısmen değindiğim, daha önce satılmalarının nedeni, zirai verimliliği düşük arsalar. Herhangi bir getirisi olmayan bu arsalar, kuralarla, gazinolarda çekilen kuralarla, bilmecelerle dağıtılmış. Bugün şehirlerin olası gelişme alanlarında gerçekten de tam konut yapılabilecek nitelikte yerler. Bunlar, konut üretimine açılmadığı için, mücavir alandaki talepler, bu sefer zirai değeri daha yüksek olan alanlara kayıyor.

Türkiye'de hiçbir şey fazla değil. Biz bir zamanlar yakın geleceğe kadar, sanayi uğruna zirai arazileri çarçur ettik, şimdi de kentleşme uğruna zirai verimli yüksek araziler elden çıkacaktır.

Bunun bir başka çözümünü diğer arkadaşlar ifade etmeye çalıştılar. Bu İmar Yasasına, yönetmeliğe göre bu hisseli arazilerin hissedarları tarafından konut üretimine açılması olanaklı değil.

Kamulaştırma, biraz evvel arkadaşlar da değindi, bu Kamulaştırma Kanununa göre de mümkün değil. O kadar mümkün değil ki, kıymet takdir komisyonlarının verdiği değerlerin yüzbin misli taleple karşılaşılıyor. Arkadaşlar bunu belirtti; ama, çok enteresan bir şey var, ben anlayamadım. Bir hisseli arsada her milimetrekarede, benim bildiğim her hissedar, aynı oranda pay sahibidir.

Ankara Belediyesinin yaptığı kamulaştırmalarda görüyoruz ki, hissedarın bir tanesinin arsasına metrakare olarak 30 bin lira kıymet verilirken, bir başka mahkeme kararında bir başka bilirkişi raporuna göre 60 bin lira oluyor. Bu arsanın konumu değişik değil, zirai değeri değişik değil, herkesin her yerde hissesi var, ama değerleri düşük. Bu Kamulaştırma Kanununun bir şekilde gözden geçirilmesi, değiştirilmesi ve vergi değeriyle orantı kuran bir kıymetlendirme yönteminin seçilmesi yoluna gidilmezse, önümüzdeki seneler büyük şehirler yeni konut alanları, yeni kentsel alan üretmekte güçlük çekecektir.

Bugün bu mesele fazla dikkati çekmiyor; çünkü, büyük şehirlerin elinde halen, sabahleyin Yiğit Beyin dile getirdiği gibi, bizlerin hasbel kader yönetiminde olduğu zamanlar da elde edilmiş arsa stokları var. Şimdi belediyeler ve kamu bu hazırlığı yapıyor. Bu hazırlar bittikten sonra, bu problemle karşı karşıya geleceklerdir.

Benim bir şansım daha var. Bu konuya bu kadar değindikten sonra, burada iki tane kontrol mekanizmam, belediye yetkilisi ve de kadastro yetkilisi, bizim konularda gerekli açıklamalarda bulundular.

Mehmet Doğan'ın açıklamasına aynen katılıyorum. Belirtildiği gibi, imar planı yapılmış halihazır haritalar üzerinde biz daha sonra kadastral parselleri getiriyoruz. Kadastral parseller daha önce geçmediği için imar planı yapım aşamasına önce geçmedi ve mülkiyetler belli olmadığı için, planıcı tarafından kamu tesis alanlarının konumlandırılması yerinde yapılamıyor; belediye arsaları üzerinde yapılamıyor; artı, özellikle 2981'e göre siz ayırma çapı da yapamıyorsunuz ve uygulamacı olarak orada tıkanıyorsunuz. Demek ki, bizim uygulamaların daha sağlıklı olabilmesi için planlamadan önce mülkiyet durumunun da bu haritalar üzerinde geçilmesinde büyük bir yarar var.

Laf buraya gelmişken, bir şikayetim ve bir önerim var: Ben bu mesleğe geç başladım; ama, bu meslekte gerçekten süratle yeni teknolojilerden yararlanılıyor. Çok kısa bir dönem önce aplikasyon işleri prizma ile yapılırken, bugün artık hepimiz distomatla yapıyoruz; daha sağlıklı oluyor. Kontrol mekanizması da, bu kontrolleri arazide distomatla yapıyor. Bütün noktalar -kırık noktaları- işaretleniyor ve onlara birer koordinat veriliyor; ama, biz bunu kontrol mekanizmasına verirken, yapmadığımız bir ölçüyü, dikayağı, dikboyu hesabını tersten gelerek yapıyoruz ve arazide yapmadığımız ölçüyü yapmış gibi gösterip, idareye veriyoruz. Bu bir zaman kaybıdır, bir israftır. Bana göre, hatta artık astronun paftalardan da hiç kimse ebat almıyor. Ebat-

lar, koordinatlara göre ölçü krokilerinden alınıyor. Astrolon pafta kullanılması bile bir lüks olmuştur.

İlk günlerden itibaren, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, sayısal kadastro nun bilgilerin depolanmaya başladığını söylediler. Önerim şu: Bizim imar uygulamalarında eski parselleri, kısmen kadastro parsellerini iyileştirerek ve onları öldürüp, yeni kadastral parseller meydana getiriyoruz. Koordinatları belli. Bu veriler, bu koordinatlar depolansa, ve Ankara gibi büyük şehirlerde, bu planlı alanlar arasında kalan kadastral parseller de gerekiyorsa sayısal hale getirilmeli. Yani, meseleyi daha adım adım neticeye ulaştırmamız gerekir.

Bu konuda özel sektör olarak bizden de istenecek birtakım istekler varsa -veri tabanı ve verilerin girişiyle ilgili- olanlar da bizden isenilse. Yani, bilgi depolayıcısı ama, bilginin altlığı nerede? Bilginin altlığını biz veriyoruz, parça kesiktir, parça parçadır ama, o da depolanmıyor, kullanılmıyor. Bunu dikkatlerinize sunmak istiyorum.

Konuşmamı sizden gelecek sorulara bırakıp kısa kesme istiyorum. Hepinizi saygıyla selamlıyorum.

BAŞKAN- Teşekkürler Sayın Sabit Yanıkoğlu. Arkadaşlarımızın konuşmacı arkadaşlara yöneltecekleri sorular bölümüne geçiyoruz. Bu arada ben bir üç dakikalık konuşma hakkı kullanmak istiyorum.

Sabahki oturumda da kentleşme olayı Türkiye'de incelenirken, gecekondulu olayını biz 2981'i ve çeşitli İmar Kanunlarının uygulamalarını konuşan bir meslek grubu olarak, bunun sadece sonuçlarına ilişkin uygulamaları yapan bir meslek grubuyuz; fakat, sonuçta arkadaşlarımızın da özellikle ıslah imarlı alanlarda, yani yapılaşmanın, yani gecekondulaşmanın olduğu alanlarda sırf hisseli alanları müstakil hale getirmek gibi, aslında çağdaş anlamda bir kentleşme modelini yaratmakta en ufak bir katkısı olmayan bir hizmet birimini yaparken, önümüzde çağdaş kent kurma modellerini ve bunun politikalarını oluşturma doğrultusunda bazı öneriler geliştirmek durumunda bulunan da bir meslek grubuyuz.

Ben, olayı şöyle bir değerlendiriyorum; Türkiye'de gecekondulaşma ve çarpık kentleşme hep tek başına ele alınıyor. Oysa, Türkiye'de gecekondulaşan her bölge, yapılaşan her alan ve özellikle metropol kentlerde her sanayileşme kararının arkasından gelmiş bir gecekondulaşma alanıdır. Yani, bu öylesine bir politikadır ki, bugün Batı Avrupa'nın modern kentleri oluşurken Batılı önce kentleşti. Kentleşen Batılı sanayileşen bir toplum haline geldi. Tabii uluslaştı, yani uluslaşma sürecini tamamladı.

Biz, henüz kentleşemeyen, kentleşme modelini kuramayan bir ülke iken, bir taraftan sanayileşme, her sanayileşme kararının arkasından gelişen bir kentleşme...

Sanayileşme başıbozuk mu? Hayır; sanayileşme teşvikleriyle, sanayileşme planlamasıyla sanayileşme, Devletin altyapısını götürdüğü, üretilen maddenin en kolay bir şekilde tüketim alanına sokulabileceği alanlarda bir sanayileşme. Doğaldır ki, onun da araçlarıyla bir kentleşme.

Her sanayileşme kararının arkasından gelişen kentleşme, işte gecekondulaşma. Yani, İstanbul'u inceliyoruz biz. Çelik Gülersoyun'un değindiği bir konu var "İstanbul" kitabında. Eski İstanbul'da kalfalar zamanında kurulan İstanbul, komşuluk haklarına ve birbirlerinin kullanım haklarına, yani güneşin doğuşuna bile saygılı kurulan bir eski İstanbul kenti var. Peki, planlama modellerinin geliştiği, yerel yönetimlerin, İmar Bakanlıklarının mühendis ve mimarların sayıca çoğaldığı Türkiye'de, eski İstanbul kentinin çok daha gerilerinde kentleşme anlamında ve bugün Beyrut görüntüsünü andıran kentler nasıl oluşuyor?

Biz bunu sorgulamak durumundayız. Biz bunu sorgulayarak yeni oluşacak alanlara ilişkin politikalarımızın haklılığını ortaya koymak durumundayız gibi geliyor.

Bir şey daha: Sanayileşme kararına ek gelişen gecekondulaşma alanlarında, plansız alanlar. Peki, nasıl gelişme?.. İnsanların yerleşme taleplerinden kaynaklanan bir iskân olayı sonucu yerleşim alanlarının ortaya çıkması. Yani, insanlar geliyorlar, kendilerine yerleşecek bir yeri arıyorlar, buluyorlar ve bir gecekondu mahalleleri, gecekondu ilçeleri oluşuyor. Metropol kentlerin oluşumu bu.

Bu gecekondu olayı siyasi erkin denetimi, bilgisi dışında mı? Hayır. Mekanizmalar görüyor. Peki, neden?.. Çünkü, ucuz iş gücü kaynaklarını sanayinin etrafına kurmanın bir yolu. İstanbul'a, Ankara'ya akın... Akın olacak. Bu, sanayileşmenin getirdiği, devlet tarafından planlamasıyla, Bakanlar Kuruluyla vesairesiyle, yani devletin bütün birimlerinin bilgisi dahilinde oluşan bir sanayileşmenin etrafına ucuz iş gücü nereden gelecek? Tabii ki Anadolu'dan gelecek. Akını engellemek gibi bir olay söz konusu değil.

Biz bir taraftan İstanbul'a veya büyük metropol şehirlere akını keselim... Biz kesemeyiz bunu. Akını kesmek gibi bir olayı, bir görevi, bir yerel yönetim engellereyemez.

Türkiye'nin gündeminde olması gereken ve üçünü birden çözmesi gereken, yani biz önce kentleşelim, sonra sanayileşelim değil; bu tarihi fırsatı Türkiye kaçırmıştır. Türkiye, süratle kentleşme, sanayileşme ve uluslaşma modelini ve üçünü birden, hiçbirine daha fazla öncelik vermeksizin, süratle aşmak zorundadır. Süratle yöntemlerini bulup, aşmak zorundadır; çünkü şöyle acı bir tabloyu görüyoruz:

Türkiye'de en kolay yatırım kaynağı olarak algılanan gayrimenkuldür. Sabahki Oturum Başkanı Sayın Ruşen Keleş'de Emlak Bankasından bir örnek verdi. Eskiden Emlak Kredi Bankası idi adı, şimdi Emlak Bankası oldu, ne yaptığı belirsiz hale geldi diyemeyiz, çok güzel bir yere geldi. Bugün bankalar bile en kârlı yatırım alanı olarak gayrimenkulu görmektedirler; yani, rantı görmektedirler; çünkü, rant üretim karşılığı olmayan bir değerdir.

Dünyanın hiçbir ülkesinde rantın, bu kadar sorumsuz, bu kadar denetimsizce kulla-

nıldığı bir ülke olamaz. Bu rant konusu, benim biraz da fazla merak duyduğum bir konu olduğu için söylüyorum; rantı, dünyanın en ilkel devlet biçimi olan Roma'da, Roma Hukukunda rantı -tabii devlet biçimi ilkel olduğu için söylüyorum- adamı toprağa gömerken, bütün ziynet eşyalarıyla beraber gömüyorlarmış. Roma'da ranta el koymanın modeli bu. Çünkü, bir şeyi bıraktırmıyor, neden? Bir tek şeyi var, üretim karşılığı olmadığı için bıraktırmıyor.

Üretim karşılığı olmayan bu rant sahibi, bizim toplumumuzda, üretimi olmayan, karşılığı olmayan bir talebin sahibi olarak karşımıza çıkıyor. Nedir bu?.. Planlama kararı oluşan, ranta el koyan insanın ilk yapacağı şey, bir tane mercedes almak; daha sonrasında ikinci olarak bir pavyon kapatmak.

O kadar basit gibi gözükse de bu rant konusu, insanların ahlakını, insanların ilişkilerini, aileyi etkileyen bir kavram haline geliyor. Evet, toplumsal ahlakı çökertiyor, artı, başka bir şey yapıyor; Türkiye'de enflasyon denen olayın temelinde yatan ana olayı oluşturuyor. Yani, bugün Türkiye'de gayrimenkul rantının gayri safi millî hasıla içindeki oranının yüzde 45-50 olduğu söyleniyor. Karşılıksız kazanç içinde, yani hırsızlık, yolsuzluk, rüşvet, vergi iadesi gibi olayları bırakırsak, karşılıksız kazanç gelirinde yüzde 75'i oluşturuyor.

Yüzde 75'inin karşılıksız kazancın olduğu bir ülkede enflasyonu alta çekemezsiniz. Yani, bu çok basit gibi gözükse de olay -oturumun başında da söylemeye çalıştım- imar hukuku, aslında ülkenin ekonomik politığıdır. Rant olayı ülkenin ekonomik politığıdır.

Biz burada kentlerimizi, kamunun almış olduğu planlama kararı sonucu oluşan bölgelerde, kamu iken ve kararları daha alıyor iken, aktif durumda iken, üç gün sonra veya bir hafta sonra pasif duruma, mülk sahipleri aktif duruma geçiyor iken, aktif durumda bulunan kamu adına karar alırken, doğru ve yönlendirici kararlar almak zorundayız. Neden?.. Çünkü, biz o kararları aldıktan sonra, biz kamu olarak pasif, mülk sahipleri ise aktif duruma geçeceklerdir. Yani, biraz uzattım ama, boyutları ülke ekonomik politığına giden bir olayı tartışıyoruz. Bütün arkadaşlara, hangi arkadaşımın yanıtlayacağını da belirterek, üyelerimize soru sorma bölümüne geçiyoruz. Teşekkür ederim. Buyur Özden Akgüç.

ÖZDEN AKGÜÇ- Sayın Başkan, sayın meslekdaşlarım; ben 10 sene kamu kesiminde, İmar ve iskân Bakanlığında çalıştım, 18 seneden beri müteahhit olarak çalışıyorum.

Arkadaşlarımın bahsettiği konulardaki suçların bir kısmı da bize ait; hepimize ait. Mesela, benim Aydın'da bir bürom var. Biz haritayı yapıyoruz, tasdik ettiriyoruz, imar planı yapıyoruz, belediyeye gönderiyoruz. Bir adam geliyor, zavallı benim vatandaşım "Mehmet Bey, ben bu tarlayı senden almak istiyorum" diyor. "Yalnız, sen belediyeye bir müracaat et ki belediyeye, buranın imar durumunu bir al" diyor. Vatanış gidiyor saf saf; elinde 60-70 dönüm arazisi var; "İmar durumunda burası ye-

şil saha, hastane yeri" diyorlar. Dönüyor, "Bu böyleymiş" diyor. "Tamam, onu ben senden alayım, ben burada besicilik yapacağım" diyor, alıyor; belediye encümeninden veyahut meclisinden imar tadilatını yapıyor, 20 katlı apartmanlar haline getiriyor ve çok büyük rantlar kazanıyor.

Arsa üretimi üç rauntlu bir olay. Halihazır yapacaksınız, İmar planı yapacaksınız - hatta dört rauntlu- mülkiyet tespit edeceksiniz ve uygulamasını yapacaksınız. Biz, şimdiye kadar son raunta hiç çıkmadık, son raunttan korktuk. Şimdi bu sene 250 tane İller Bankası kasabanın haritasını ihale etti, bu sene 160 tane ihale edecekmiş. Ben bu sene iki tane büyük kasabanın haritasını yaptım. Evvela haritayı üreten İller Bankası ile mülkiyeti üreten Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü küs kardeş, birbirlerini beğenmezler. Derler ki, "Benim halihazır haritanın üzerine o kötü mülkiyeti nasıl geçirirsin?" "Kardeşim, senin çok güzel haritanın üzerine kötü mülkiyeti geçirmeden arsa üretmem mümkün değil. "Bir kere bu iki olayın barışması lazım. Aynı mesleğin insanlarıyız, kadastro hali hazır üreten kesimi beğenmiyor, diğer kesim diğerini beğenmiyor.

Evvela benim isteğim şu, tecrübelerimle, önerim şu: Bir kere ürettiğimiz halihazır haritaların üzerine mülkiyetleri mutlaka işlememiz lazım; çünkü, bunu işlemezsek, bu mesleği bilmeyen insanlar işliyor ve neticede de çarpık kentler çıkıyor. Neticede de imar planı kesinleştikten sonra ve mutlaka ve mutlaka imar planı uygulanması, arsaların üretilmesi, ondan sonra sade vatandaşlara bunların sunulması gerekiyor. Biz son rauntı, yani uygulamayı yapmadığımız müddetçe, biz burada kendi kendimizi aldatıyoruz. Örneğin, bugün burada bir tane, arsa üretiminde önemli rol oynayan bir şehir plancısının bulunması lazımdı. Bizden ne bekliyor; haritacıardan ne bekliyor? Biz kendi kendimize konuşuyoruz. Bugün bir şehir plancısı, mülkiyetleri flamesterle işliyor halihazır haritanın üzerine. Biz santım santım ulaşıyoruz, metrelerce kalınlığında çizgilerle üretiyor mülkiyeti.

Onun için ben diyorum ki: İmar planı safhasında işi bırakmayalım. Bu sene çıkacak veyahut da seneye çıkan 160 kentimizin de uygulamasını yapalım istiyorum. Eğer bunu yaparsak, zannediyorum ki, bu arsanın rantı, kötü ellere geçmez, yani bu konuda ufacık tefecik bilgisi olan insanlara geçmez, sade vatandaşımızda da kalır inancındayım.

İkincisi, parselasyon planlarının tescilinde sorumluluğu dağıtmadan yanayım ben. Sorumluluğu dağıttığı zaman, sorumsuzluk meydana geliyor. Amerika'yı tekrar keşfetmenin de bir anlamı yok. Bugün Almanya'da yeminli mühendislik mimarlık diye bir olay var. 5 sene kamu kesiminde çalışıyor gibi arkadaşımız, 5 sene büroda çalışıyor, ondan sonra noter gibi bir büro açıyor. Eğer hata yaparsa sorumluluğu ona ait oluyor. Bizde ise, ben haritayı yapıyorum, parselasyonunu yapıyorum, tapuya veriyorum; Tapu kontrol ediyor, tescil oluyor bitiyor. Bir hata çıktığı zaman, kardeşim ben yaptım, Kadastro güzel tespit etseydi diyorum. Kadastroya gidiyorlar, o da "Kardeşim, parasını mühendis aldı, doğru yapsaydı" diyor. O nedenle sorumluluğu

da bir adrese yöneltmemiz lazım, adresi belli olması lazım sorumluluğun. Yoksa, sorumsuzluk meydana geliyor. Çok teşekkür ederim.

BASKAN- Teşekkürler Sayın Akgüç. Oturuma başlarken bu bölümün bir sorular bölümü olduğunu ve önemli bir vakti ayırdığımızı belirtmiştik. Sayın Akgüç arkadışımız, sorudan ziyade dileklerini belirtmişlerdir. Buyurun efendim.

İBRAHİM YAVUZ- Ben de soru sormayacağım. Konuşmalarda dokunulmayan, değinilmeyen konular vardı, bunlara değinecektim. İsterseniz sorulardan sonra söz verirsiniz değinirim. Yani, soru sormayacağım, açıklanmamış konuları, bazı hususları dile getireceğim.

BAŞKAN- Peki efendim, açıklamalar bölümünde değerlendirelim. Önce soruları alalım. Buyurun.

HALUK YÜCEL- Ben, Yıldız Üniversitesinden 1989 yılında mezun olduktan sonra İzmir'de serbest olarak çalışmaya başladım. Teknik terimler hakkında birtakım yanlışlıklarım olursa, Sayın Başkan değerlendirirler, başışlamanızı rica edeceğim.

Sayın Cemal İşleyici'ye sorum şöyle olacak: Kendisi dediler ki bazı şeylerinde hesaplanırken, işte, vatandaş Hasan, Hüseyin, Mehmet yüzde 8, yüzde 10, yüzde 12 gibi taleplerde bulunmuşlar.

Şöyle olabilir mi acaba: Plan üzerinde bölgesel , daha sonra, yani vatandaşın isteğı üzerine açılan düzenlemelerde bir kısım yüzde 8, bir kısım yüzde 10, bir kısım yüzde 14,22 gibi, fakat birbiriyle çelişen değerler olabilir. Bu yüzden konuya açıklık getirmenizi rica edecektim; çünkü, bu plan üzerinde kanunumuz "Yüzde 35" dese bile, belediyeler biraz büyük, birazda küçük çevirerek düzenleme sahasını, vatandaşlar arasında böyle bir çelişkiye yol açıyorlar. Hasan, Hüseyin, Mehmet de "Benden yüzde 8 kesilmişti, bir yıl sonra yapılan düzenlemede yüzde 12 Mehmet'ten kesilmiş" diyor.

Bir önerim de şöyle olacak; tüm konuşmacı arkadaşlara ve sizlere bu tartışmayı açmak istiyorum, şöyle ki: Şimde yasa tasarısı halinde olan Meclisimizdeki İmar Kanunun plan yapma yetkisinin belediyelerden alınarak Bakanlığa geçmesini düşünüyorum. Bilmiyorum yanılıyor muyum acaba?

Şöyle bir şey getirilebilir belki de: Bölgesel olarak bir kurumun kurulması. Bundan kastım şu: Mesela Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi gibi. Bu Marmara ve Ege Bölgesindeki bu kuruluş, belediyelerce yapılan imar palanlarını hem denetleyecek, gerekirse belli bir alan büyüklüğünden sonra bu planları bu kuruluş, yani bölgeseler kuruluş yapacak ve direkt olarak Bakanlığa bu yetkinin verilmemesini sağlamak. Tabii birtakım değışikliklere yön verildikten sonra, ki benim karşılaştığım bir örneğı vermek istiyorum size: İzmir'in biz güzide ilçesinde yapılan plan, daha sonra planın a-raziye uygulanması sırasında -ben de çalıştım- belediye encümeninde oğlunun olması dolayısıyla planda bir tadilat değışikliği oldu. Şöyle ki: Terminal olarak gösteril-

miş bu yer, benzin istasyonunun arkasında kalan gayrimeskûn bir saha içerisinde terminal olarak gösterilen alanın içerisinde -vatandaş biraz dindar götüşlü bir insan-cami olayı var. Plan uygulanmaya başladıktan bir ay sonra bu tadilat tekrar bizim elimize geçti ve o caminin belediye encümeninde oğlu vasıtasıyla bunu belediye encümeninden geçirdiğini öğrendik. Bu durumu, sanıyorum belediyelerdeki bu yetkinin istismar edilmesine bir örnek olarak söylemek istedim.

Sayın Mehmet Doğan Beye sorum şöyle olacak: Kontrollerin yapılması sırasında Sayın Yanıkoğlu "Biz araziye aplike işlemini distomatla yapıyoruz. Kontrol distomatla yapılıyor" dedi. Sayın Genel Müdürümüz Halim Çorbalı'nın da burada olması nedeniyle söylemekte hiçbir mahzur görmüyorum, kadastrolarımızda ben şu ana kadar distomata, bir uzaklık ölçere raslamadım. Belki de benim çalıştığım kadastrolarda böyle bir şey yoktu, belki de İzmir yöresinde olabilir.

Bırakın distomatı, ben olaya şöyle yaklaşmak istiyorum: Sayısal hesap makinaları.. Bizim cebimizdeki bu 790'lar, 750'ler, 730 P'ler var; programlı hesap makinaları. Kimi müteahhitler de bunlarla çalışırlar. Benim gördüğüm kadarıyla kadastroda bu tip bir kontrol da mümkün değil. Hâlâ bir alan planimetrik olarak veyahut Tomson Metodu olarak çevriliyor, hesaplanıyor.

Sayın Mehmet Doğan, sizin sorumlu olduğunuz kadastroda veya diğerlerinde bu mümkün mü veya diğer kadastrolarla bu yönde işbirliğiniz var mı?

Benim şahit olduğum İzmir'de, yine Müdürü bu hesap makinalarının bile doğruluğuna inanmıyordu, şiddetle karşı çıkıyordu. Burada ufak bir reklamımı da yapmak istiyorum; benim bitirme ödevim bunlar üzerinde, yani 790 P'nin imar işleri, Set programı, koordinat hesapları, poligon hesapları, zemine indirme üzerine idi. Ben bizzat yükledim, kendisine gösterdim, doğruluğunu kabul etti. O andan sonra da -haberini alıyorum- Kadastroya 790 P alınmış ve benim programlar yüklenmiş, çalıştırılmış. Bunu belirtmek istedim.

Bir şikayet gibi olacak; Kurultayın başından beri izlediğim bir konu var. Tabiri caizse, hocalarımız, ihtiyar delikanlılar bu Kurultayın tartışmasına karışırlar; fakat, genç kuşaktan şu ana kadar tartışmaya girene, soru sorana tanık olmadım. Herkes dinliyor, akşam da çantasını toplayıp, gidiyor. Umarım ben bunun ilk adımını atmış olurum. Teşekkür ederim.

BAŞKAN- Genç kuşağın temsilcisi olarak soru soruyorsunuz teşekkürler. Buyurun

FİKRET ÇOLAKOĞLU - Ben, imar planı üzerinde bir soru sormak istiyorum ve belediyece arkadaşlarımızın özellikle cevaplandırmasını istiyorum.

Genellikle yol yapan bir teşkilatta çalıştığım için şöyle bir soru soracağım: İmar planlarında genellikle gözlediğimiz bir olay var. Genellikle yollar haritalara işlenirken, genellikle düzeç eğrilerinin çok fazla olduğu yerlerden geçiriliyor; yani, eğimi çok fazla olan yerlerden. Herhalde tahmin ediyorum ki, bu da imar adalarını oluşturan

rukken, göze batan bir husus. Belediyeci arkadaşlar, bu yolları acaba arizede uygulayabiliyorlar mı?

İkinci husus: Bu yol istikamet planlarının acaba profillerini çıkarılabiliyorlar mı? Yani, eğimleri yüzde 20'ye, yüzde 25'e varan yollar var. Bırakınız imar adalarının uygulanmasını, bu yolları uygulayabiliyorlar mı? Şayet uygulamyıyorsa, imar tadilatını yapıp, imar adalarını değiştiryolar mı? Sorum bu kadar, teşekkür ederim.

BAşKAN- Teşekkür ederim. Buyurun

İSA KABA- Eęirdir Belediyesinden arazi uygulamacısı olarak toplantıya katılıyorum, aynı zamanda İktisat Fakóltesi ikinci sınıf öğrencisiyim, öğrenci olarak soru sormak istiyorum, büyüklerime. Eęirdir'de bazı uygulamalar oldu. Bu uygulamanın içinden soru sormak istiyorum. Eęirdirimizde, kadastro çalışmaları sırasında ormancı arkadaşların göstermiş olduğu OTS noktalarına binaen kadastro işlemleri yapıldı. Tabii bu arada Eęirdir Belediyesi adına oradan 30 dönüm arazi çektik belediye adına. Tabii burada belediye olarak İmar Kanunun 18'nci maddesini uyguladık. Tabii, daha önceden o alanı toplu konut alanı olarak ilan ettik. Tabii, bu uygulama sonucunda üretmiş olduğumuz arsaları kooperatiflere dağıttık. Tabii kooperatifler inşaat ruhsatlarını aldılar, inşaatın yüzde 30'unu, yüzde 40'ını ortalama bitirdiler, ondan sonra ormancı arkadaşlarımız geldiler, orada OTS buldular, eskint noktayı. Ondan sonra inşaatın hepsini durdurtular. Tabii burada ortalama altı yedi kooperatif hedef oldu. Bu arada zor durumda kalan bu kooperatiflere nasıl bir çözüm önerir arkadaşlarımız, abilerimiz? Arazi kendilerinin olsa kooperatif olarak, acaba kendileri ne yaparlar?

İkinci sorum: Eğirdirimizde Komando Okulu vardır; hepiniz belki bilirsiniz. Bu Komando Okulumuzun başındaki komutanımız, tabii askeri amaçlı olarak -kendisinin iyi niyetli düşünmüş olduğunu kabul edelim- özel mülkiyete konu olan arazileri, Belediyenin bir resmi kurumundan istimlak ederek almış olduğu bir spor alanını ortalama 50 dönüm kadar; o zaman 20 milyon liraya istimlak etmiştik, 250 milyon liraya istimlak edemeyiz; ondan sonra bazı resmi kurumların da, Devlet Demiryollarına ait araziye de içine alarak, bilhassa saydım, 14 sıra tel örgü örölerek etrafı kapatıldı, giriş kapılarına nöbetçiler konarak, araziler, abluka altına alındık diyelim; şikayet olarak söylemiyorum, acaba çözümü nedir? Spor alanı için, bu araziler şimdi normalde imar planı içinde, bu araziler içinde spor alanı, yeşil alan, otopark, ondan sona 20 metrelik imar yolu, anayollar, yeşillendirilecek, ağaçlandırılacak alanlar için bu arazileri nasıl üretebiliriz? şimdi o arazinin içerisine giremiyoruz. Acaba, bu kullanım, bu fonksiyonları yerine getirecek arazileri acaba nasıl üretebiliriz? Komisyon üyeleri olarak da, kendilerinin arazisi olsa bu durumda, acaba ne yapabilirler; bunun çözümlerini istiyorum. Yani, sormaktan amacım öğrenmektir.

İmar planı içinde spor alanı, yani özel mülkiyetlerde kullanılanların içinde, Yani, spor alanı değil de, mesela yeşil alanların içinde kalmakta. Hepsi tel örgü sınırı içinde.

BAŞKAN- Teşekkür ederim. Buyurun Sayın Ülkü,

HÜSEYİN ÜLKÜ- Sayın Başkan, değerli meslekdaşlarım; ben iki soru yöneltmek istiyorum. Biri, özellikle tartışılan bir konu. 18 inci madde uygulamalarında parselasyonun düzenlenmesi ve dağıtımı konusunda -biliyorsunuz Meclise kadar gelmiş, olumsuz örnekler de var- biz ise hepimiz 18 nci maddenin uygulanmasını savunuyoruz.

Buradaki sorum şu; özellikle belediyede çalışan arkadaşlara yöneltmek istiyorum: Harita mühendislerinin yaptığı parselasyon planları, doğrudan kendilerinin yaptığı planlar anlamında mı alınmalı, yoksa biz onları bir parselasyon tasarımı planı olarak düzenliyor, belediyeye sunuyor, belediye encümeni bu tasarımı planlarımızı uygun gördüğü takdirde biz onu kadastrolama aşamasına mı götürmüş oluyoruz?

İkinci sorum: Dağıtım cetvellerinde de bizim yaptığımız dağıtım cetvelleri, değişmeyen ve kendi kişisel takdirlerimiz sonucunda oluşmuş dağıtım cetvelleri olarak aynen geçiyor mu, yoksa bu da bir öneri dağıtım cetveli ve belediye encümeni bu dağıtım cetvellerini inceleyip, uygun gördükten sonra bizim kesinleşmiş, kadastroya esas ölçülendirdiğimiz parselasyon planıyla birlikte dağıtım cetvellerinin asılması kararından sonra mı oluşuyor?

Bu soruyu şu nedenlere soruyorum: Çünkü, parselasyon planlarını biz yapıyoruz dediğimiz zaman, yani yüklenici yapıyor, dağıtım cetvellerinin de yüklenici düzenliyor dendiği zaman, genelde o işin eksikliği, yanlışlığı hep bizde kaldığı gibi, sanki o dağıtımlardan hiç belediyeler sorumlu değilmiş gibi bir durum da ortaya çıkmaktadır. O nedenle de belediyeler, yeteri kadar teknik eleman, yani harita mühendisi, mimar, şehir plancısı olarak bu işleri de denetleme durumunda, değerlendirme durumunda olmama gibi bir noktaya da gitmektedirler.

Üçüncü sorum da şu: Ben bir türlü arsa tanımını öğrenemedim. Yaşım ağardı, Kadastrodan gelmeyim, imarla yakından ilgileniyorum, arsa diye, şöyle oluyor hep: Bir imar planı, uygulaması. Değişiklik beyannamesinin yanına yazıyoruz, tarlayı siliyoruz, arsa diyoruz. Encümen kararı; gidiyor kastrodan kontrol, tapudan tescil, eşittir arsa.

Şimdi bu arsayı alıyor bir kişi, geliyor belediyeye: Kardeşim, sen burada yapı yapabilmen için, altyapı ve katılım payı şu olması lazım, şunun olması lazım, bunun olması lazım gibi o adama da bir şeyler sayılıyor. Arsanın üzerinde bina yaparken, o binanın mimari tasarımı, projeleri gerçekleştiriliyor, ruhsat alınıyor, getiriliyor, tapuda irtifak hakkı kuruluyor; ama, hiçbir zaman kat mülkiyeti anlamında o bina oraya yapılmış kabul edilmiyor.

Buradan yola çıkarsak arsayı tanımlamak için, acaba yeni bir görüşümü oluşturmamız lazım? Yani, "Binayı yap, kullanma iznini al, ondan sonra ben bu binayı üzerine tescil ederim görüşü" gibi, tamam arkadaş, bu imar planından sonra oluşmuş bir parçadır, ama bunun altyapısı oluşmadığı sürece biz buna arsa demeyelim diye harita

mühendisleri olarak yeni bir görüş mü getirelim ki, arsa tanımı eksik olmasın, rantlar hep şu ya da bu biçimde de iki çizgiyle bir yerlere akıp gitmesin. Belediyeci ve kadastrocu arkadaşlarımız, arsa tanımını bugünkü ve olması gereken anlamında nasıl düşünüyorlar, merak ediyorum. Teşekkür ederim.

BAŞKAN- Teşekkürler Sayın Ülkü. Buyurun.

HAKKI KÖK (Tarsus Kadastro Müdürlüğü Kontrol Mühendisi)- Değerli konuklar, saygıdeğer meslekdaşlarım; benim sorum Mehmet Doğan Beyfendiye: "Grafik paftaların aplikasyonu, zeminde yapıldıktan sonra eğer yüzölçümü veya tersim hatası varsa, bunun düzeltilmesi yapıldıktan sonra uygulaması yapılır" dendi. Fakat, şu anda elimizdeki bir olay olması nedeniyle, düzenleme sahasında, mesela bir parselin bir dönüm eksikliği var, belediye encümeni almış tescil için müracaat etmiş, biz Kadastro Kanunun 41 inci maddesine göre düzeltme kararını vermişiz, fakat tebligat işlemlerini tamamlayamamışız. Bu durumda ne yapmamız gerekir?

Ayrıca, Sayın Sabit Yanıkoğlu Beyfendiye bir soru yöneltceğim : Genelde hep, kadastro bazı konularda suçlanıyor. Elbette ki, elimizdeki mevcut araç- gereç, belki özel sektörün yapmış olduğu planların kontrolüne yetmiyor. Bu planların teşhisinden sonra, geriye, bizim elimizde elektronik mesafe ölçerimiz olmadığı için, dikayak ve dik boylarına yeniden hesaplama için zaman kaybediyoruz. Elbetteki gönlümüz, elimizde distomat veya elektronik mesafe ölçerleri olduğu zaman, aç ve mesafe ile bu aplikasyon değerlerin olmasıdır.

Mehmet Doğan'a bir sorum daha var: "Düzenleme ortaklık payının yüzde 40 olduğu yerlerde, yüzde 5'lik payının yeşil alan veya yeşil alanın tescili suretiyle -yanlış anlamadıysam- vatandaş bu parsellere hissedar kılınır" dendi. Günümüzde siyasi ortamda, mesela önümüzdeki seçimde, müteahhit arkadaşların iş aldığı yörelerde tescili, vatandaşın yüzde 5'lik payı yeşil sahaya verildiği zaman, bu vatandaş acaba burada kaybolmayacak mı, belediyeler bunu kamulaştırabilecek mi? Yani, burada bir süre yok yüzde 5'lik kısmı, düzenleme ortaklık payında yeşil sahaya hisselandiriyorsunuz, bu vatandaşın ne zaman yerinin kamulaştırılacağı belli değil. Acaba, idari mahkemeye dava açtığı zaman, bu planı iptal ettiremez mi?

Cemal İşleyici'ye bir sorum var: işte, Kamulaştırma Kanununa göre, bilirkişi heyetinde arsa değerlerinin çok yüksek gösterildiği ve burada bir arazi mafyasının olduğunu söz konusu etti. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda zaten hiçbir harita mühendisi bilirkişi olarak komisyonlara giremiyor; ancak, kişisel inisiyatifleri varsa ancak bu bir iki heyetinde üye olabiliyor. Saygılarımla.

BAŞKAN- Teşekkürler Sayın Kök. Buyurun.

MAHMUT ŞATIR- Sayın konuşmacılar hisseler hakkında bilgi verirken, ümitsiz bir tablo çıktı. Hisseler dün de vardı, bugün de var, yarın da daha çok olacaktır. Çünkü arsa üretimi ihtiyacın önüne geçmiş değil. İhtiyaç fazla zorlanıyor ve kolaylıkla arsa istediği yerde bulamadığı için, gecekondulaşma başlıyor ve bu problem

gittikçe büyüyor. Gerçi şimdi Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü hisse satışlarını kısıtlamıştır, isabetli; fakat, miras intikalı suretiyle bu hisselerin bölünülmesi devam edecektir, daha fazla hisseler de artacaktır.

30-40 sene önce geçekundu problemi vardı, bugün daha büyük var, yarın daha büyük olacak; çünkü, nüfusumuz artıyor, bir de gelişmiş ülkelerde ziraatte çalışan yüzde 4-5 gibi insan gücü var, bizde yüzde 50'lerde. Bu güç de bizde geliştikçe sanayiye kayacak dolayısıyla ziraatten şehirlere doğru bir akın olacaktır.

Sayın Yanıkoğlu, "İmar Kanunu gereğince bu hisseleri ıslah etmemiz mümkün değildir" dediler, ben de katılıyorum. Bir parselde binlerce hisse varsa ve bir de bu hisseler arasında hatalar varsa, bunların bir araya gelip bir şey yapması mümkün değildir.

Şu anda hatırıma gelen bir misali arz edeyim: İzmir Karşıyaka'da Turan sırtlarında Sayın Halim Çorbalı Beyin de müfettişliği zamanında tespit ettiği bir hadise vardır, tabii bu mülkiyetle ayrıca daha da artmıştır ve hissedarların ortak katsayısını bulmak için ben bir hesap yaptığım zaman, 40 haneli bir rakam çıktı. Yani, o bir hissenin tekabül ettiğini mikroskopla bile görmek mümkün değil. Ama, bu hatalar vardır, bazı hisseler doğrudur, bazı hisselerde 30 kat hata vardır. Yani, 300 metrekare diye aldığı yer 10 metrekare. Bazı yerde 90 kat vardır, yani 300 metrekare diye aldığı yer, 3 metrekare civarındadır. Bunları ıslah etmek mümkün değildir. Bir şahıs, gidip de bunu düzeltmez. Mahkemeye verse adreslerini bulamaz, ilan edemez, o harcı yatırıp da kimselere tebligat çıkaramaz.

Peki, demin konuşmacı arkadaşımız "İstimlak suretiyle de olmaz" dediler. İstimlak suretiyle de olmayacaksa, bu çıbanbaşı gittikçe devam ederek büyüsün mü, yoksa bir çaresi bulunsun mu? Onun için, benim aciz kanaatim, gene de Arsa Ofisi Bütçesinin genişletilerek istimlak suretiyle bunların bir elde toplanması, onda sonra tekrar uygun şahıslara, bir veya birkaç kişiye gerçek tapu verilerek ıslah edilmesi gerekir.

Sayın Hüseyin Beyin de söylediği gibi, arsa denince, sadece bir parsel ve imar parseli oldu, iş bitti şeklinde düşünülmemesi gerekir. Arsa denince, altayapısı da yapılmalı, devlet önde gidip -devletten kastım tabii belediyeler- arsa üretip vatandaşın hizmetine, vatandaşın senelik talebinden fazla olarak sunmalı bu şekilde çözüm bulunabileceği kanaatindeyim. Sayın konuşmacılardan bu konudaki kanaatlerini rica ederim. Hürmetlerimle.

BAŞKAN- Teşekkürler Sayın Şatır. Buyurun Sayın Şahin

OĞUZ ŞAHİN- Benim sormak istediğim Haritacılık dendiğinde mülkiyet akla geliyor. Belediyeler tarafından imar ıslah planları yapıldı, önceden tapu tahsis belgeleri verildi. Benim öğrenmek istediğim şu; kendim, bir belediyenin Emlak İstimlak Müdürlüğünde çalışıyorum da; vatandaşlara tapu tahsislerinde tapuya çevirme işlemleri yapılıyor bütün belediyeler tarafından; Ankara belediyeleri tarafından; fakat, tapu verme şekilleri değişik. İki vatandaş ele alalım, belirli bir sınır yok. Arsası ne kadar

işgal edilirse edilsin, tapu tahsisinde ne kadar miktar yazılırsa yazılsın, o belediye-
nin, oradaki üç dört memurun eline kalan bir şey. Yani, isterse vatandaşa 400 metre-
karey kadar tapu verilebiliyor, isterse 100 metrekare veriliyor. Bunlar, ıslah imar
planı çalışmaları yapılırken halledilemez mi acaba? Yani, bütün vatandaşlara eşit
bir şey düşünülemez mi? Kanunları inceledim, belirli bir şey yok.

Belediyeler hakkında konuşacağım. Bazı belediyelerimizde vatandaşın işgale ettiği
yerden veriliyor. Örneğin, vatandaş üç parsel taşımışsa eğer arsası, parsellerden
50'şer ya da 100'er metrekare veriliyor. Bazı belediyelerimiz de bu hisseyi bölme-
mek için tek parselden veriliyor. Yani, bu yöntemlerin hangisi doğru ve verilirken
ne dikkate alınmalı? Tapu tahsis mi, işgal ettiği alan mı, yoksa belediye memurları-
nın yetkisi mi?..

BAŞKAN- Sayın Şahin, bir saniye efendim. Bu örneğini verdiğiniz ve yanıtı istedi-
ğiniz konuyu bir irdeleyelim. Yani, bir Hazine mülkiyetine konu bir alan mıdır? Ta-
pu tahsis belgesi olduğuna göre Hazine mülkiyetine konu bir alan mıdır?

OĞUZ ŞAHİN: Tabii tabii. Yani şundan sordum: Genelde de bu tapu işlemlerinde,
Emlak İstimlak Müdürlüklerinde haritacılar çalıştığı için; bizi ilgilendiren bir konu.
Yani, kanunda yok, acaba ne kadar yer verecektir?... Değişik yöntemler uygulanıyor.
Bu yüzden sordum.

BAŞKAN- Teşekkür ederiz. Buyurun

EYÜP KART- Benim uygulayıcı arkadaşlara ve kadastroda çalışan arkadaşımıza
soracağım bir sorum var.

Uygulama sahasında kapanan yollar için, kadastro yolları için nasıl bir formül uygu-
lamamız gerekir? Eğer, bir parsel gibi düşünürsek, yoldan hesaplayıp yaparsak, dü-
zenleme ortaklık payı fazlalaşır, bu da vatandaşın aleyhinde olan bir olay. Yani, bu-
rada nasıl bir çözüm getirmemiz gerekir?

BAŞKAN- Teşekkür ederim. Son bir arkadaşına daha soru sorma imkânını tanıyıp,
soruların yanıtlarının dağılımını arkadaşlara yapıp son turumuza geçmek istiyoruz.
Son soru hakkını kullanmak isteyen?.. Buyurun.

YÜCEL ÇÖLMEKÇİ- Hepinize saygılarımı sunarım. Bu düzenleme ortaklık payı
ele alındığı zaman, genellikle hep yüzde 35'in üzerinde düşünülüyor. Halbuki, bele-
diyelerin imar planlarında zaman zaman bu yüzde 35, belirli bölümler için imar uy-
gulaması yapıldığı zaman aşılmıyor, aşağıda kalıyor ve belediye yetkilileri, genellik-
le bütün imar planı düşünüldüğü zaman, kayıplarının yüzde 35 veya daha fazla oldu-
ğunu gerekçe göstermek suretiyle, yaptıkları daha dar alandaki imar uygulamaların-
da düzenleme ortaklık payının direkt yüzde 35 alınmasını öngörüyorlar. Halbuki, İ-
mar Kanununa göre bu bir hesaplama sonucu elde edilecek bir olaydır. Bu duruma
göre, düzenleme ortaklık payının hesaplanmasındaki oluşacak sorumluluğun, ka-
dastro ile ilgisi nedir; bu konuda neler düşünüyorsunuz? Yani, biraz daha özetlemek

istersem, düzenleme ortaklık payının hesap şekli ve sorumluluğu gerçekte kimlere ait olmalıdır? Benim özellikle merak ettiğim konulardan birisi de budur arkadaşlar. Saygılarımla.

BAŞKAN- Teşekkür ederiz. Sorular bölümünü yeterli gördük, bırakıyoruz. Bu soruları, konumacı arkadaşlar, soruların soluduğu aşamada kendilerine yönelttiklerini aldılar ve diğerlerinin de üzerinde görev bölümü yaptık. Soruların yanıtlanması için, önce Sayın Cemal İşleyici arkadaşımıza söz veriyorum . Buyurun Sayın Cemal İşleyici.

CEMAL İŞLEYİCİ- Teşekkür ederim. Ben, önce Haluk arkadaşımızdan başlayacağım. Kendileri "Düzenleme sınırı" ile ilgili "Nasıl geçirilmeli" şeklinde bir soru sordular. Bununla ilgili yönetmeliğimizin 5 inci maddesi ve 6 ncı maddesi, açık olarak, düzenleme sınırı geçirilmesinde uygulanacak esasları belirlemiş. Zaten, bir önceki yetiştiremediğim konuda, düzenleme sınırının geçirilmesiyle ilgili bir açıklama da var idi. Bazı tereddütlere de meydan veriyor herhalde ki, imar planının tamamının uygulandığında da sanki düzenleme sınırı geçirilmesi gerekiyormuş gibi bir anlam çıkaranlar var. Eğer, plan bir defada uygulanıyorsa, parçalara bölünmüyorsa, bunda düzenleme sınırı geçirmeye gerek yoktur. İmar planı onama sınırı düzenleme sınırır. İki; düzenleme sınırıyla ilgili tasdikli imar planında, belediye meclislerince onanan planda bizi kısıtlayan şeyler varsa, yani etaplamalar yapılmışsa, bu etaplamalar düzenleme sınırır; ayrıca, encümente bir düzenleme sınırı geçirilmesine gerek yoktur.

Üçüncüsü; elimizde imar planı var, ama bunu etaplar halinde uygulamak istiyoruz. O zaman encümene bir görev vermiş, düzenleme sınırı geçirme görevi...

Yönetmeliğimiz, bunda başlıca üç ana şey öngörmüş: "İskân sahasının bittiği yerde, iskan sınırından geçireceksiniz" demiş; "İskân sahası içindeki yollarda yol ekseninden geçireceksin" demiş, "Cami, karakol yerlerinin dış sınırından yeşil alan ve genel otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranı ve uygulamaya alınan parsel sınırına göre uygun görülecek yerden geçirilir" demiş.

Ayrıca, yine düzenleme sınırı geçirilmesi esnasında "Etaplardaki düzenleme ortaklık payının, mümkün olduğunca aynı olmasına dikkat edilmesi gerekir" demiş.

Benim verdiğim örnekte - arkadaşım o noktayı galiba kaçırdı- aynı düzenleme sınırı içerisinde farklı düzenleme ortaklık payı alınmasına değinmiştim. Aynı düzenleme sahası içerisinde farklı düzenleme ortaklık payı alımı, yapılacak bir itirazda iptale maruz kalır. Onun için, düzenleme sınırı geçirirken çok dikkatli olmak lazım. Kamu parsellerini ayırmak, düzenleme ortaklık paylarının farklı olmasını gerektirir ki, hatalı bir uygulamadır.

Fikret Çolakoğlu arkadaşımız, yolların uygulanması ve yol istikamet planlarının yapılmasıyla ilgili tereddütü vardı. Genelde, biz Ankara Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyesi olarak, şehir içerisinde yüzde 18 meyilin üzerinde yol yapmıyoruz. Bu

yüzde 18'in içerisinde genele yüzde 12'den sonrasını yaya yolu olarak mütalaa ediyoruz.

Size şöyle bir örnek vereyim: Cinnah'a çıkan yol, yüzde 11,3'tür. artık kıyaslayın; yüzde 11'den sonraki meyilin çalışıp çalışmaması konusunda. Eğer, plan onanmış, uygulaması yapılmış, yol profillerinin yapım aşamasında eğer yarma ve dolguyla bu meyillerin altına indirmediklerimiz yerler veya çok pahalıya mal olan yerler olursa plan değişikliğine gidiyoruz.

İsa Kaba arkadaşımızın söylediklerini tam anlayamadım; ama, zannediyorum orman tespit sahasıyla ilgili noktalardaki farklılıklardan bahsetti. Herhalde burada hata, belediyenin, kesin noktalar yokken orada uygulama yapması. OTS'nin, ormanın teslim etmiş olduğu noktalar, belediye adına da tescil edilmiş olduğuna göre, artık burada dönüş olmaması gerekir kanısındayım. Eğer bir dava konusu da olsa, orada asıl olan, tescil esnasında Orman İdaresinin itiraz etmesi gerekir ki, o uygulamadan sonra itiraz yetkisinin olmaması lazımdır.

Hüseyin Ülkü arkadaşımız, 18 nci madde uygulamasındaki parselasyon planı çizimlerinin bir tasarımı mı, yoksa bir kesinlik mi kazandığı aynı zamanda dağıtım cetvellerinin bir önerisi mi, bir kesinlik mi kazandığı yolunda tereddüdü var.

Bu konuyu şöyle izah edebiliriz: Konu yargıya gitti. Yargıda bu parselasyona ve dağıtım cetvellerine Hüseyin Ülkü diye mi itiraz ediyorlar, yoksa Ankara Belediyesi yahut Çankaya Belediyesi yahut Muğla Belediyesinin yapmış olduğu parselasyon planının iptalini veyahut değiştirilmesini mi istiyorlar? Bu açıdan bakarsak, burada yetkiyi belediye meclisleri üstlenir; ama, teknik hatalardan dolayı büyük ölçekli haritaların yapımından ve daha önce de 1/2500 ve daha büyük ölçekli haritaların yapımında da aynı madde vardı; 5 yıl, teknik hatalardan dolayı bizim Harita ve Kadastro müessesesi sorumludur; ancak, hukuki konuda bir sorumluluğu yoktur. Belediye tasdik etmekle bu sorumluluğu üstleniyor. Aynı şekilde imar planları da aynı. İmar planlarında müellif kuruluşlar imar planı yapar, ama o bir tasarıdır, belediye bunu uygun görür veya reddeder.

Arsa konusu ile ilgili, bilmiyorum hangi konudan kaynaklandı, aslında arsa tanımından ben konuşmamda bahsetmiştim. Arsayı parsellenmemiş arsalarla ilgili ilk kanun hükmünde kararnamede zaten Maliye Bakanlığı 1978 yılında belirlemiş. Bilahere bunu 1983 yılında yinelemiş. Diyor ki: "İmar planı olduktan sonra yerler arsadır". belirlenmiş. Ancak, bizim anladığımız manada arsa öyle her ölçekteki imar planının yapımıyla değil, bizzat parselasyon planı yapıldıktan ve tapuya tescil edildikten sonra - parselasyon planının yapılması da önemli değil- orada bir aylık itiraz süresi vardır, bu süre geçecek, kesinleşecek, tapuya tescil edilecek, ondan sonra arsa sayılır; ama, arsayı altyapısı olmayan arsa olarak nitelendirilebilir, o da herhalde o kadar pek anlamı değiştirecek şekilde değil.

Hakkı Bey, "Kamulaştırmayla ilgili davalarda bizler zaten bilirkişi değiliz" dedi.

Kamulaştırma Kanunun ilgili maddesine göre, 5 kişilik bir komisyon üyesi var, bunların bir kısmını belirlemiş. Bunlar içerisinde millî emlaktan iki kişinin olacağını, tarım arazisi ise mutlaka bir ziraat mühendisinin olacağını, ama diğer iki kişinin ne olacağını belirlememiş ve bunu fen elemanı olarak geçiştirmiştir. Eğer bu, belediye hudutları içerisinde ise, yine Odaların, valiliklere göndermiş olduğu bilirkişi listelerinden seçilecek elemanlar diye vasıflandırmış.

Ben bunları şunun için söyledim: Genelde bizim karşılaştığımız davalar Ankara'da olan davalar ve kamulaştırmalara tezyidi bedel davalarının tümünde bilirkişi olarak seçilenlerde bir adet harita mühendisini mutlaka görüyoruz. Bilmiyorum, arkadaşım Tarsus'da olduğu için, belki orada bu uygulamayı yapmıyorlardı; ama, gerekir. En azından parselin bulunduğu yerin bilinmesi bakımından bir haritacıya ihtiyaç var. Öbür türlü bu örnekleri de yaşadık ve Altundağ'daki bir yerin kıymet takdiri için sizi Çankaya'ya götürebiliyorlar, bu mümkün, bunu gördük. Orada takdir ettiriyorlar. Halbuki yer Altundağ'da. Teşekkür ederim.

BAŞKAN- Teşekkürler Sayın Cemal İşleyici. Gelen soruların yerel yönetim cephesinden yanıtlanmasını, bir bütünlük oluşturacağını düşünerek, Sayın Bülent Onat'a söz veriyorum.

BÜLENT ONAT- Oğuz Şahin, ıslah planı kapsamındaki belediyeye ait taşınmazların hak sahipliği belirlendikten sonra hak sahiplerine tahsil edilirken hangi kriterlerin uygulanacağı konusunda bir soru sormuştu ve bunun planlama öncesinden belirlenmesinin mümkün olup olmadığını sordu.

Birincisi: Parselasyon planından önce devletin hüküm ve tasarrufu altındaki kadastro veya tapulama parsellerinin ne kadar imara tahsisinin çıkacağı ve orada ne kadar hak sahibinin olduğunun bilinmemesi nedeniyle, plan bütünlüğünde hangi gecekonduya ne kadar arsa tahsis edilmesinin gerektiğini hesaplamak son derece güç. Çünkü, belediyelerde genelde 2981 sayılı Kanuna başvurusu olup da hak sahibi olan insanlar hakkında yeteri kadar bilgi yok. Bu, hak sahipliği sıfatının kazanılıp kazanılmaması, ta ki arsa tahsis edileceği ana kadar tespit edilemiyor. O aşamada da, hak sahibinin olduğunu iddia ettiği insandan çok sayıda belge ve bilgi isteniyor, ondan sonra anlaşılıyor. Bunun planlamadan önce belirlenmesi olanak dışı. O nedenle, kamunun parselleri imar parsellerine dağıtılırken, tabii o planın kendi mantığı içinde çeşitli yerlere dağılacağına göre, çeşitli parsellerde çeşitli oranlarda kamu mülkiyeti olacaktır ve de dolayısıyla o planın kendi mantığı içinde, kime ne kadar tahsis edileceği kendiliğinden çıkacaktır. Ama, burada 2981 sayılı Kanunda da bir çelişki var, o da şu: 10 uncu maddede "Tapu tahsis belgesi verilecek olan imar tapusunun esasını teşkil eder" diyor. Onun yanında da 13 üncü maddenin (b) fıkrasında da "Affa konu olan yapının işgal ettiği arazi dikkate alınarak..." diyor. Belli bir mantıkta, o insana o parsel üzerinden bir miktar arsa tahsis edilir. Evet, bu son derece subjektif bir durum. İnsanlar belli kriterler de geliştiremiyorlar; çünkü, tapu tahsis belgesinin üzerindeki alanlar genellikle doğru değil. Zaten onları artık hiç kimse de ciddiye almı-

yor. İşgal ettiği alan üzerinden arsa tahsis edilmesi durumunda da insanların işgal ettiği, yani yapılarının işgal ettiği alan da farklı olacağına göre, bu tamamıyla o tahsis işlemini yapan kişilerin o planlama bölgesinde, o plana has belirleyeceği kriterlere göre değişmesi gerekir diye düşünüyorum. Teşekkür ederim.

BAŞKAN- Teşekkürler. Buyurun Sayın Mehmet Doğan.

MEHMET DOĞAN- Teşekkür ederim Sayın Başkan. Bir kısım sorular, halihazır paftalara mülkiyet sınırlarının işlenmesiyle ilgiliydi. Ben, öncelikle bu sorulara cevap vermek istiyorum.

İmar Kanununun 7 nci maddesinin (a) fıkrası, "Halihazır haritası bulunmayan yerleşim yerlerinin halihazır haritaları belediye ve valiliklerce yapılır veya yaptırılır. Bu paftaların tasdik mercii belediyeler ve valilikler olup, tasdikli bir nüshası Bakanlığa, diğer bir nüshası da ilgili tapu dairesine gönderilir" hükmünü taşır.

Bu hükümden de açıkça anlaşıldığı üzere, yapılan halihazır haritalar mutlak surette kadastro idareleriyle irtibatlandırılmalıdır amacını taşımaktadır; yani, mülkiyet sınırlarının hem halihazır paftada beraber takip edilmesi amacını taşımaktadır.

Diğer bir şekli: Henüz halihazır kadastro yapılmamış alanlarda, halihazır paftaların yapımı sırasında yer kontrol noktalarının ileride kadastro tarafından da kullanılması sağlayacak şekilde tesis edilmesi istenmektedir. Bundaki amaç da, daha sonra yapılacak kadastro hizmetlerinde aynı tesisler kullanılmak suretiyle iki hizmet için de; yani hem planlama, hem kadastro hizmetlerinin bir bütünlük içerisinde takip edilmesi amaçlanmaktadır. Bundan sonraki yapılacak olan halihazır paftalar ve uygulamalar bu şekilde olmak durumundadır.

Bir de, daha önce kadastro yapılmış alanların sınırlarının, mülkiyet sınırlarının halihazır paftalara aktarılması problemleri var. Bunlar biliyorsunuz, değişik zamanlarda üretilen kadastro paftaları, değişik nitelikte olan paftalar -ki, bunların büyük bir bölümü grafik olarak üretilmiş; genelde kırsal kesimde yapılan paftalar- bunların aktarılması sırasında uygulanacak metotlar belli. Bunlar öncelikle kadastro elemaları tarafından zemine aplane ediliyor, daha sonra halihazır paftanın yer kontrol noktalarından istifade edilmek suretiyle yeniden bu parselin ölçmesi yapılıyor ve halihazır pafta üzerine tersimatı yapılıyor.

Bazı hallerde kadastro paftasının sınırlarının aktarılması, yani genelde bunlar 1/5000 ölçekli grafik paftalar; bunların gayet tabii 1/1000 ölçekli bir halihazır paftaya aktarımı sırasında yüzölçümü açısından bir farklılık söz konusu. Bu farklılık test ediliyor. Yani, yeniden hesaplanan yüzölçümüyle tapu yüzölçümü arasında bir karşılaştırma yapılıyor. Bu karşılaştırma, bir tecviz içerisinde ise, zaten tapu yüzölçümü esas alınıyor. Eğer tecviz dışarısında bir fark varsa, o zaman bu farkın kaynağı araştırılıyor.

Elimizde mevzuata baktığımızda bir imkân var. Bu imkânın en önemlisi, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41 inci maddesidir; böyle bir imkân vermiş. Buna göre hata

kaynağı araştırılıyor. Ölçü değerlerine bakılıyor, hesap değerlerine bakılıyor. Bunlar arasında bir hesap hatası veya çizim hatası söz konusuysa, tabii bunlar da dikkata alınmak suretiyle bir düzeltme kararı veriliyor.

Ben özellikle bu konu üzerinde durmak istiyorum. 41 inci madde son derece titizlikle uygulanması gereken bir madde; çünkü, zaman içerisinde, yani kadastronun yapıyla şu andaki imar uygulamasının yapımı arasında bir zaman var; büyük bir zaman aralığı da söz konusu olabilir. Bu zaman içerisinde sınırlarda birtakım değişimler söz konusu olabilir. Onun için, şu andaki mevcut arazi durumuyla kadastro parselinin zeminine uygulanması sırasındaki farklılığa hemen aldanmamak lazım. Burada en önemli konu, o ölçülerin, daha doğrusu kadastronun parselinin sınırlarının yapım sırasında da öyle olduğunun araştırılması. Yani, ondan sonra bir değişiklik varsa, bunun 41 inci maddeye göre düzeltilmesi tabii ki söz konusu değildir.

Bir arkadaşımız, bu tür incelemelerden sonra verilmiş olan, yani 41 inci maddeye göre verilmiş olan bir düzeltme kararının taraflara tebliğ edilmemesi halinde ne tür bir işlem yapılacağından söz etti; "Ne yapılacak?" dedi.

Tabii aslolan bir tebliğ olayı; eğer tebliğ normal şartlarda gerçekleştirilemiyorsa, gayet tabii Tebligat Kanunun hükümlerine göre bu tebliğin yapılması gerekir.

Yine başka bir meslekdaşımızın sorduğu bir soru var. Bu, düzenleme ortaklık payı miktarının yüzde 35 sınırını geçmesi halinde yapılacak işlem; ki, konuşmamda ona değinmiştim; bu konuda neler yapılacağını söylemiştim. Şimdi, gayet tabii yüzde 35'i geçen kısım belediyeler tarafından, daha doğrusu plan yapan ve uygulatan kurum tarafından istimlak edilmek zorunda. Kamulaştırılacak bu miktar; ancak, kamulaştırma bedellerinin çok yüksek olması, hemen bu kamulaştırmayı yapma imkânının olmaması, o planın tescil edilmeme durumunu ortaya çıkarıyor. İşte burada, belediyelere bir nefes aldirmek, bir zaman kazandırmak için, bu yüzde 35'in üzerinde olan kısmın ileride tescil edilmeyen bir alanda -şu anda da kanunlara göre tescile tabi olmayan bir alanda- yoğunlaştırılması ve buradan kamulaştırmanın zaman içerisinde -ki, bu zaman bilindiği gibi 5 yıldır- beş yıl içerisinde bu kamulaştırmanın sağlanarak, o kısmın tekrar plan amacına uygun hale getirilmesidir. Bu konuda Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün verdiği günlük ceza var idi; bunu konuşmamın başında açıklamıştım.

Amaç şudur: Kamulaştırmaktan kaçmak değil, kamulaştırmayı mutlak surette yapacaklar; ama, bir zaman kazandırmak, bir soluk vermek, bunu uygulayan belediyelere veya kurumlara bir soluk vermek.

Yine bununla ilgili bir soru: Düzenleme ortaklık payında idarenin bir sorumluluğu var mıdır? Yani, biz buna kadasro müdürlükleri olarak bakacak; ben öyle anladım. "Kadastro müdürlüğü buna bakacak mı; tespit edecek mi; bunun da bir sorumluluğu var mı?" diye soruldu. Gayet tabii vardır. Kanunu uygulamak durumundayız. Biz de kontrol etmek durumundayız. Böyle bir durum sırasında, yani dağıtım

cetvellerinde bunun yüzde 35 sınırı içerisinde kalıp kalmadığını araştıracağız; ancak, bu miktarın üzerine çıkan kısmın da ya kamulaştırma veya bedelsiz sevk olarak da dağıtım cetvellerinde gösterilip gösterilmediğini de araştırmak durumundayız.

Yine bir soru: Kapanan yollar konusu. Şimdi hepiniz biliyorsunuz; eğer belediye hudutları içerisinde çeşitli imar uygulaması sebebiyle kapan yollar, metruk yollar belediye uhdesinde olmaktadır. Bu soru, zannediyorum, bu yerler önce belediye adına tescil edilip, daha sonra dağıtımına mı tabi tutulmalıdır amacıyla soruldu.

Bunun cevabını bulmak için, uygulama yönetmeliğinin 32 nci maddesine bakmak gerekir. burada kısaca "Yüzde 35'ten fazla olan kısmın belediyeye ait arsalardan karışılması" hükmü getirilmiş. O zaman buradan şu sonuç çıkıyor: Öncelikle kapanan yollar belediyenin olarak kabul edilecek; ancak, bu miktar eğer o sırada düzenleme ortaklık payı miktarı yüzde 35'in üzerinde ise o onu karşılayacak ortaklık payı miktarı yüzde 35'in üzerinde ise o onu karşılayacak kadar kısım belediye arsalarından, tabii bu kapanan yollardan sağlanan belediye arsasından kapatılmalıdır. Daha sona olay bu şekilde düşünülmelidir.

Tabii, kırsal belediye mücavir alan sınırları dışısında olan yerlerde de, bilindiği gibi, bu tür yerler köy tüzel kişiliği adına tescil ediliyor metruk yollar. Onu o şekilde, orada da değerlendirilmelidir. Yine, bir arkadaşım kontrollara ilgili bir soru yöneltti. Kontrolün nasıl yapılması gerektiği konusu. Teknoloji çok süratli geliyor. Bu gelişen teknolojiye en azından işte donanım açısından ayak uydurmak oldukça güç, yetkililerce ifade edildi, şu anda 262 kadastro müdürlüğü, 167 kadastro şefliği ile bu hizmet Türkiye bazında yapılıyor. Gayet tabii, bu kadar geniş bir çerçevede arzu edilen donanımın hemen sağlanması şu anda mümkün değil. Elimizdeki olanaklar el verdiğince, bu tür donanıma sahip oldukça gayet tabii tekniğin bize sağladığı imkânlardan faydalanacağız. Kontrollerimizi de buna göre yapacağız. Gayet tabii, elimizde bir elektronik alet varsa, bununla ilgili bir uygulama, kontrol imkânımız varsa, o aleti gayet tabii ki, kullanacağız. Teşekkür ederim.

BAŞKAN- Teşekkürler Sayın Mehmet Doğan. Buyurun.

MEHMET DOĞAN- Kamulaştırma gayet tabii şimdi her hissenin belirli bir kamulaştırma miktarı var. O miktar kadar hissedar olacak.

BİR DELEGE- Yönetmelikte, "Bu kaidelere uyarak, kamulaştırma yapılır" diyor. Biz şimdi bu kararlara uyarak, bu maddeye uyarak, bir kamulaştırma yaptıracağımız takdirde, şimdi bu kamulaştırma, tescil işlemlerinin bu kamulaştırmayı yapma kararı aldığınız parseller üzerinden mi seçecek, yoksa bütün uygulamaya giren parseller üzerinde mi?

MEHMET DOĞAN- Gayet tabii, bütün bu uygulamaya giren parseller üzerinde. Yani, şöyle ki, normalde şöyle bakmak lazım: Şu anda kamulaştırma hangi parseller için yapılacaksa daha doğrusu kimlerin hissesi ne kadar kamulaştırılacaksa, onu kamulaştırmayı şu anda yapamazsanız, yapamıyorsanız; bu miktarları, yani bu kamu-

laştırma olarak ifade edilen kısmı yeşil alan üzerinde hissedar gösterin, ki ilerde kamulaştırmayı yaparak, o miktarı oradan düşelim. Yani, kamulaştırmayı bir nevi erteleme durumu gibi oluyor. Sonuç olarak bunu söylemek isityorum.

BAŞKAN- Buyurun efendim.

MEHMET ULUBALCI- Emekli harita mühendisiyim. Evet, serbet çalışmadığım için öyle demek mecburiyetindeyim. Bunu cevabını şöyle verebilirim: Karşıyaka'da Girne girişi var. Ben şimdi oraya "Erik Bahçesi" diyeceğim, ada ve parsel numarasını bilmediğim için. Buradaki imar zaiyatı yüzde 80 dolayındadır. Belediye buna bir çare bulmuştur. Yüzde 80, hatta yüzde 90 zaiyatlı bir yerde, şehrin girişi güzel olsun diye, hep park konmuş. Her yerde imar 5 katı geçmez iken, burada 13-14 kat vermek suretiyle, kat mülkiyeti uygulamak suretiyle bunu hallettiler. Hukuki bir mesele. Yani, yüzde 5 değil, yüzde 80 dahi olsa zaiyat çareleri var. Bu çareleri, İzmir'de, Karşıyaka'da gördük. 4 kat, 5 kat imar olan yerde, mesela önü park, 8, 10, 15 kat verebiliyorlar ve park olduğu için mani de değil, kat mülkiyeti de tesis ediyorlar, zaiyat bu şekilde önleniyor. yani, zaiyat yüzde 5 hikayesi ortadan kalkıyor. 18 uygulamasıyla, 16 uygulamasıyla belediye çağırıyor, "Arkadaş, bak ben senin yerine büyük bir zaiyatla çıktım; ama, başkaları 4 kat, 5 kat apartman yapıyor, sana 13, 14 kat veriyorum" diyor. Kat mülkiyeti tesis etmek suretiyle, -adam memnuyetle zaten buna razı oluyor. İmar planının getirdiği bir şey bu, her yerde olmuyor. Mesela, Adnan Menderes'in getirdiği bir şeyi var, yüzde 80 zaiyatla onun tarlası, oraya bir ufak imar adası koymuşlar, yer koşulu demişler, 10 kat vermişler, kimse sesini çıkarmıyor. Zaten yer koşulu hallediyor bunu, fazla zaiyatı. Arz etmek istediğim husus budur efendim.

BAŞKAN- Teşekkürler efendim. Buyurun Sayın Sabit Yanıkoğlu.

SABİT YANIKOĞLU- Benim fazla söyleyecek bir şeyim yok. Ben arkadaşları yormayacağım. Ben ilk genç arkadaşımıza şunu söyleyeceğim. Ben üzerine basa basa şunu dedim: biz aplikasyonumuzu distomatla yapıyoruz. Kontrol mekanizması da, kadastro müdürlüğü de, aynı araçlarla kontrol ediyor. Bu durumda dahi, ada krokilerinde dik ayağı, dik boyu hesaplayıp veriyoruz. Ölçmediğiniz bir şeyi ölçmüş gibi gösteriyoruz. Buna gerek var mı? Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün üst kadame yöneticilerini de hazır bulmuşken, bir mesaj da vermeye çalıştım. Yani, vermek istediğim mesaj şu idi: Siz sayısal kadastroya geçmek için, bilgi işlemlere geçme için büyük bir çaba gösteriyorsunuz. Veri toplama araçlarını bir an önce müdürlüklere gönderin de, bu işler de kolay olsun, eksikler de tamamlansın dedim. Yani, bizi kontrol edecek, kontrol mekanizmasında... Ben bu mesleğe başladığım zaman, ilk kontrolüm prizmayla Mehmet Doğan tarafından yapılmıştı; ama, şimdi onların da distomatı var. Distomatla yapılan bu hesaplar ve ölçüler tersden dönerek ölçü krokiplerinde ölçülmemiş mesafeler, tuller ölçülmüş gibi gösteriyor. Ben, olmayan yerde bu iş yapılsın demedim, olan yerde acaba, buna nasıl bir çözüm getirilebilir? Biz, gene bu tersden hesaplamaya devam mı edeceğiz? diye sordum.

Sayın Mahmut Şatır ile ben, şehirlerin kentleşeceğine aynı fikirdeyiz. Ben, hisseli arsaların çözümünde kişilerin kendilerinin planlattıramayacağını söyledim; ama, şunu da ekledim dedim ki, bu Kamulaştırma Yasasıyla da bu olmaz ve bu Kamulaştırma Yasasında kıymet takdirlerinin vergi değerleriyle orantısını bir şekilde de ilişkisini sağlayan yeni bir düzenleme getirmeden, bugünkü koşullarda, bugünkü bilirkişi raporlarıyla bu işi hiçbir kamu kurumu üstlenemez; çünkü, bir finansman sağlıyor, "Ben bu kadarlık yeri, şu kadar liraya kamulaştıracam" diye. Hadi hadi, 2 misli düşünsün; ama, 100 misli bir rakamla karşılaşacağını gören bir kurum, herhalde yeniden kamulaştırmaya gitmez.

Benim söylemek istediğim şey: Bu Kamulaştırma Kanunundaki kıymet takdirleri, bugünkü durumu ile iyi kullanılmıyor, tezyid-i bedel davaları iyi işlemiyor; idareyi, kamu idarelerini korkutuyor. İşte, Arsa Ofisindeki yetkili arkadaşımız bir nebze değişti, belediyedeki arkadaşımız değişti. Kamu idareleri, bu Kamulaştırma Kanunuyla ve bu tezyid-i bedel davalarının sonuçlarıyla yeniden yeni konut alanlarının yahut yeni sanayi alanlarının kamulaştırılması yoluna gidemiyorlar. Hal böyle olunca, hisseli tapulu yerlerde ortada kalıyor. Biz, yeni zirai alanlara doğru gidiyoruz. Söylemek istediğim, belirtmek istediğim bu idi.

Çözüm: Kamulaştırma Yasasında bir iyileştirme yapılması, kıymet takdirinin ve de olabilecek tecrübeler sonucu meydana gelebilecek kıymetlerin vergi değerleriyle ilişkisini kuran... Eskiden ne idi?... Eski Kamulaştırma Kanununda 5 yıllık zirai ürün bedeli, bilmem ne geliri dikkate alınır, hatta bir de şerefiye parası alınır geriye kalandan. Ona göre bir kıymet takdiri yapılır.

Değer pahasına alınır. İşte, "Bu, 5 bin rayiç değere alınır" şeyi ve yeni bilirkişi geliri, bu kanunla beraber bir kısıtlama gelmediği için, gerçekten 30 bin lira vergi beyanı olan yerde, 300 bin liralık tezyid-i bedel davası açılıyor ve çoğunlukla da kazanıyor.

Şunun da üstüne basa basa söyledim. Aynı hisseli parselde, ayrı hissedarların açtıkları dava sonucunda -aynı parselin, bir parselin bir değeri vardır- ama ayrı hissedarların açıkları dava sonuçlarına göre, 30 binden 90 bine kadar -grafığını de çizmek mümkün değil- çeşitli değerler ortaya çıkıyor. Bu da eldeki Kamulaştırma Kanununun birtakım hatalarının olduğu, birtakım kamuya hizmetlerinde kolaylık sağlamadığını belgelemek içindi. Teşekkür ederim.

BAŞKAN- Teşekkürler Sayın Yanıkoğlu. Son olarak, konuşmacı arkadaşlarımızdan Hüsamettin Özaraslan'a söz vermek istiyorum. Buyurun Sayın Özaraslan.

HÜSAMETİN ÖZARSLAN- Ben birkaç konuya kısaca değinmek istiyorum. Artık vakit de çok geç oldu.

Birincisi, artık arsa politikaların kesin ve net olarak ortaya konması gerekir. Belirlenen politikalar, kentsel arsa piyasasında düzenleyici ve yol gösterici olacaktır. Arsa stokunun, kentleşme yönlendirilmesinde kullanılması, düzenli kentleşme açısından çözüm olacaktır. Stokları artık artırmamız gerekiyor.

Ülkemizde, arsa ve konut konusunda üretim çalışmalarında bulunan ve bazı devlet daireleri kanunla görevlendirilmiştir. Ancak sonuçta, konut üretmek amacıyla olan bu görevliler, mutlaka çalışmalarını sürdürüyor. Kuruluşların farklı kanunlara bağlı olmasından dolayı, konut üretmekte birkaç tane devlet dairesi, bazı hizmetleri mükerrer yapmaktadır. Eğer bir kanun veya bir yönetmelik veya yukarıda söylediğimiz politikalar çok net olarak ortaya konacak olursa; arsa, konut, artı, kredi üçlüsünü bir araya getirip, arsa üretiminde yetkili olan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ve belediyeler; kredilendirmede ve Toplu Konut İdaresi bir araya getirilerek, tek başına arsa veya tek başına konut olarak değil de; üçünü bir arada düşünerek, konut açığımızı kapatmaya çalışmamız gerekiyor. Bunun başka bir çözümünün olacağını zannetmiyorum. Teşekkür ederim.

BAŞKAN- Teşekkürler Sayın Özarslan. Bir meslektaşımızın, bir sorusuna yanıt eksik kaldığı için, Sayın Cemal İşleyici'ye, yanıtlaması için söz veriyoruz. Buyurun Sayın İşleyici.

CEMAL İŞLEYİCİ- Haluk arkadaşım, imar planlarıyla ilgili bir soru sordu, onun yanıtsız kaldığını farkettim.

Şu anda yürürlükteki İmar Kanununda, planları; bölge planları, bölge imar planları; imar planlarını ise, nazım imar planları ve uygulama imar planları olarak ayırmış iken; Bayındırlık İmar Ulaştırma ve Turizm Komisyonundan geçen -metinden okuyorum- yeni bir şey getiriyor, komisyondan geçen yeni taslakta; bölge planları olarak ayırmış, bölge planlarını Devlet Planlamaya vermiş yetkiyi. Çevre düzeni planı demiş; bu çevre düzeninin Bakanlık, yani Bayındırlık İskân Bakanlığı yapar demiş. Nazım imar planları; daha şu andaki yürürlükteki kanunda, belediyelerin yetkisinde iken, yine belediyelerin yetkisinde bırakıyor; ancak, ön etüd esnasında, "Nazım planı yapacaksın, Bakanlığa soracaksın, Bakanlıktan olumlu görüş aldıktan sonra, meclisine sokacaksın." diyor. Uygulama imar planlarında bir değişiklik yapmamış. Hâlâ nazım imar planlarına göre yapılan şeyleri, yine belediye meclislerinin yetkisine bırakmış. Teşekkür ederim.

BAŞKAN- Teşekkür ederim Sayın İşleyici. Bazı üyelerimizin soru değil, açıklama bölümü için ertelediğimiz... Buyurun efendim.

İBRAHİM YAVUZ: İzmir'den, serbest çalışıyorum. İmar Yasasının bazı maddeleri Mecliste değişiklik konusu olunca, İzmir'deki şubemiz bize görev verdi. "3194 sayılı İmar Yasasının bazı maddeleri değişecek, bir hazırlık yaparmısınız?" dedi. Biz de 10 arkadaş, gerçekten 3-4 ay bu konuda çalıştık. Bazı konular gündeme geldi. Ben bu çarpıcı olaylardan birkaç tanesini meydana getirip, ortaya sunayım; bunun bir tartışmasını yapalım. Ondan sonra, arsa üretiminin nasıl yansıdığını da belirteyim.

Konu, İmar Yasasının 11 nci maddesi, "Kamuya ait gayrimenkuller". Özellikle Tapu

Kadastro Genel Müdürü Sayın Hocam da burada olduğu için, çok önemli bir konudur. 11 nci maddenin son fıkrası var. Tescil dışı alanların, tescili söz konusu olduğunda, ne olacağını belirten 6 nolu bir kararnamesi vardı. Bunun tarihi zannederseniz 1986. Aslında normal güzel bir karar vermişti. "İmar planının geçerliliği ile tescil dışı alanlar, imar planındaki amacı doğrultusunda, belediye veyahut Maliye adına tescil yapılır." Hangileri belediye adına tescil yapılır, hangileri maliye adına tescil yapılır? Onu da net belirtmiş. "Kamu hizmet arsaları Maliye hesabı adına, diğer alanlar belediye adına tescil yapılır." Geçen sene, aslında ben bunu gündeme getirmiştim; ama, inceleme yapılmadı. Bilahare bir Danıştay kararı çıktı. Bu Danıştay kararı da "Böyle yerlerin öncelikle Maliye adına tescili yapılsın, bilahare gerekli olanlar, belediyeye devrolsun." Ancak, bu arada Köy Kanununa ek bir kanun daha var; 1987 tarihli, ek 12 nci madde. "Köy yerleşim alanlarında, tescil dışı alanlar tescile hak kazandığında, köy tüzel kişileri de resen tescili yapılır" diyor. Orta Afrika'daki bir anayasa da dahi, bu kadar haksızlık, bu kadar adeletsizlik olmaz. Bu arsa üretimi çok önemli bir konudur; kamu arazilerinin nasıl kullanılacağını belirten.

Bu Arsa Ofisi Bölge Müdürlükleri, genel müdürlükler, acaba, bunlar belediyelere, bilhassa metropoliten belediyeye devrolsa da, organizatör olsalar daha iyi olmaz mı diye düşünürüm. Gene anayasaya, bence anayasaya aykırı bir konu, İmar Yasasının 18 inci maddesini, eşit oranda zaiyat alınması, biraz değiştirmeli, bence haksızlık. Haksızlık şurada: Zeminde eşit oranda, eşdeğer ilkesine en yakın bir ilkeyi bulmamız lazım, bunu tespit etmemiz lazım. Bu da imar planıyla meydana gelecek, imar parsellerinde verilebilecek maksimum inşaat oranıyla ilgili bir konudur, bu da anayasaya aykırıdır. Bu şartlarda arsa nasıl üretilir?

Gene sevimli bir konu oldu. Sabahleyin Mehmet Gölhan Bey, zaiyat oranını yüzde 50'ye çıksın dedi. Düşündüm, 1961 yılıydı zannederseniz, 6785 sayılı Kanunun 40 ıncı maddesini Süleyman Demirel iptal ettirmişti, Anayasa Mahkemesinde. Yüzde 25'i çok görmüştü, yüzde 50 dedi. Gerçekten sevinilecek bir konu. Bir gelişme var, gerçekte çok iyi gelişme var. Ben bu konularda gerçekten Odamızın çok iyi çalışmasını istiyorum. Bizim İzmir Şubesi olarak, sunduğumuz 3193 sayılı İmar Yasasıyla ilgili açıklama ve öneriler var. Meclisin komisyon üyelerine, zannederseniz, Bayındırlık ve İskân Bakanlığına ilettik, belki size de geldi. Bunu da sunuyorum. Bu konularda, bilhassa çarpıcı konularda gelişmeler de getirilebilirse, çok memnun olacağım. Çok teşekkür ederim.

BAŞKAN- Teşekkürler. Sayın Davut Koyuncu, size söz vermeden önce, bir arkadaşımızın getirmiş olduğu tescil dışı alanların imar planlarıyla, Hazine mi, yoksa belediye mi tescil edeceği konusunda, Danıştayın da, söz konusu bir kararı var; yani, bu, oturumumuzun gündemine aldığımız bir konuydu aslında bu konu, özellikle; ama,

zamanın yetersizliği nedeniyle Sayın Cemal İşleyici değinmedi. Bunu çok kısa bir şekilde, özetlemesi için ben son kez kendisine söz vermek istiyorum, konu birden güncelleştigi için.

CEMAL İŞLEYİCİ- Efendim, kusura bakmayın. Sayın Başkan konuyu izah etti. Bizim konuşma metnimizin içinde vardı; ama, zaman da çok uzadı.

Millî Emlak Genel Müdürlüğü, Maliye Bakanlığı, yine Ankara'daki bir Çayyolu uygulamasından dolayı, bizim yaptığımız bir toplu konut alanı, rahatsız olmuş. Buradaki uygulamadan dolayı, Danıştay'dan bir görüş ister. Başbakanlığa yazar, Başbakanlık da Danıştay'a gönderir. Tabii, şöyle; nasıl görüş vereceğini göstermiş. diyor ki, bana şöyle görüş ver. Zaman yok, zaman olsaydı da, Başbakanlığa 25 Ekim 1988 tarihinde yazdığı, Sayın Maliye Bakanı Kurtcebe Alptemoçin tarafından imzalanan şeyi size okusaydım. Ve Danıştay'ın incelemesine, işte belediye Kanununa değinmiş, ondan sonra, Türkiye Büyük Millet Meclisinin şeyine değinmiş, Köy Kanununa değinmiş; ama, tabii, Maliye Bakanlığının ne isteği doğrultusunda bir istişari görüş hazırlamış ve bu görüşlere, ne yazık ki, şu anda uymak zorundayız.

Tabii, bunun iptaliyle ilgili zaman var mı, yok mu? Bunu incelemeye almış durumdayız. Eğer, bir itiraz hakkımız var ise, şu anda hukukçularımız onu inceliyor. Aslında bunun da iptalini, böyle olmaması gerektiğini İbrahim arkadaşım çok iyi belirttiler. Bir tarafta kanun çıkartıyorsun, köy sınırları içerisinde, köy tüzel kişiliğine veriyorsun, bir başka yerel yönetim, belediyeye bunu vermiyorsun. Olmaz böyle şey. Teşekkür ederim.

BAŞKAN- Çok teşekkürler. Buyurun Sayın Davut Koyuncu.

DOÇ. DR. DAVUT KOYUNCU- Çok kısa olarak, iki konuda bir şey eksik, tamamlamak istiyorum. Birincisi, imar uygulaması, parselasyon planlarının hazırlanması sırasında imar uygulaması sonucunda, biliyorsunuz, askıya çıkıyor parselasyon planları ve askıya itirazlar olabiliyor. Yapılan itirazlar, belediye tarafından olumlu karşılanmazsa reddediliyor. Bu reddedilmiş biçimiyle planlar, tescil için gönderiliyor, tescil oluyor ve bu arada vatandaşın da itiraz etme hakkı saklı, İdare Mahkemesi nezdinde. İdare Mahkemesi yapılan itirazı kişinin lehine olarak değerlendirirse, parsel bazında, yani imar parselini esas olacak kadastro parseli bazına itirazı kabul ediyor ve parselasyonu bir anlamda iptal ediyor.

Şimdi, parsel bazında yapılan bu iptal gerçekte uygulamanın tamamını iptali anlamına geliyor ve olay yasal olarak bir çıkmazın içerisine sokuluyor. Bir taraftan -fazla açıklamaya gerek yok ruhsatlar verilmiştir, bir taraftan satışlar yapılmıştır, işlemler gelişmiştir; ama, bir tek parsel bazında yapılan itirazın kabulü işin tamamını da etkiler duruma gelmiştir.

Şimdi, tabii sorunu ortaya koymak var da, buna bir de akıl yorarak önlem almak konusu da var. Ben şöyle bir şey düşündüm, onu da burada belirtmek istiyorum: Özellikle teknik ve hukuki anlamda yeterli kadroları olmayan belediyelerde oluşabilecek

bu tür konularda belediye encümen üyelerinin yetersizliklerinden kaynaklanan teknik inceleme problemi gündeme geliyor. Bu incelemeyi anlamlı kılabilmek için belediye encümenlerine, danışmanlar veya danışma heyeti gibi bir kurul oluşturularak, olayların biraz daha, yargıya gitmeden denetlenip önlenmesi mümkün olabilir mi? Bu konuda yapılması gereken herhangi bir şey varsa, bu konuda Odamız da gerekli girişimlerde bulunabilir mi?

İkincisi, aslında tamamlama değil; ama, bir sorunu gene vurgulama diyeyim ben isterseniz, hisseli arazilerde, hisselerin ayrıştırılmasına imkân verilmesi konusunda Bakanlık, gerçekten 3290 sayılı Yasanın ek birinci maddesini çözüm olarak gösterdi, bunu açıkça da belirtti. Fakat, Kadastro Genel Müdürlüğü ilgilileri nedense buna direktme gibi bir tavır içerisinde girdiler.

İlgili toplantıda arkadaşlarımız hatırlarlar, Sayın Tasarruf İşleri Daire Başkanımız tam tersine bir görüş belirttiler; onun için vurgulamak istiyorum, özür dilerim. Belediyeler zaten bunun yükünü omuzluyorlar, zaten kullanım yerlerini olabildiği kadar ortaya koymaya çalışıyorlar ve bu doğrultuda dağıtım yapılmasını sağlamak istiyorlar. Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bu konuya direnmesinin anlamı yok. Onu demek istiyorum, teşekkür ederim.

BAŞKAN- Teşekkürler Sayın Davut Koyuncu. Sayın Çorbalı, söz hakkı kullanmak isterseniz buyurun .

HALİM ÇORBALI (Tapu Kadastro Genel Müdürü)- Efendim, çok ismim geçti, bir yerde herhalde açıklama yapmak da gerekiyor. Evvela şunu arz edeyim: Ben de imkân nispetinde, zamanım olduğu kadarıyla takip ediyorum.

Şimdi , umumi bir şey var, eksiklik geçiyor tartışma arasında, bu da doğaldır yani. Mevzuat tam olarak bilinmiyor. Birçok arkadaşlarımızın burada tenkitlerini dikkatle izledim. Hakikaten mevzuatta yerleri var; fakat, uygulamada demek ki bunlar yeterince yer almamış. Yani, bugünkü, emin olun, İmar Mevzuatında, tabii yönetmelikleri ve İmar Affı Kanunlarını da düşünerek toplu olarak bir mevzuat ele alın ve bu sorunların çoğunu çözecek hususlar yer almıştır.

İkincisi, şunu söyleyeyim arkadaşlar: Burada ne kadar izahat verirsek verelim, iki tane önemli konu bu imar mevzuatının içindedir. Bir tanesi, oy potansiyeli. Dikkat ederseniz, hangi iktidar gelirse gelsin, oy potansiyelini artırmak için imar mevzuatını uygular. İkincisi de, spekülasyona müsait olan çok büyük bir ortamdır. Bir anda insanlar milyonlara, milyarlaraya kavuşur veya bir anda insanlar o hayal ettikleri milyonları, milyarları kaybederler; çünkü, bir plancının elindedir.

Şimdi, bir de benim idaremin çok sözü geçiyor. Bir defa şunu ayırmak lazım. Haritayla kadastro ayrı bir şeydir. Yani, harita yapılır, coğrafi bir görünümdür, ki o sahanın bir haritaya bağlanması; ama, kadastro girdiği zaman işin içinde büyük bir hukuki sorun vardır. Dolayısıyla, bu terimi de mutlaka iyi, yerinde kullanmak lazım gelir kanısındayım.

Saat şimdi 17.45. İmar Mevzuatı hakkında kısa bir açıklama yapabilirim; ama, zamanımız varsa..

BAŞKAN- Efendim, bir beş dakikalık zaman kullanabilirsiniz, buyurun.

HALİM ÇORBALI- Şimdi, gayri menkul mülkiyeti bakımından hakikaten büyük bir gelişme olmuştur. Bugün Medeni Kanundaki mütemmim cüz prensibi dahi artık tartışılır hale gelmiştir. Sadece zeminin ifrazı söz konusu değil, artık üzerinde yapılmış olan binaların ifrazı söz konusudur. Yani, bizim tabirimizle şakülü, yani ne di-yorduk şakülüye; "düşey" ifrazlar söz konusudur. Bugün artık yapılan 70 katlı bir binanın bir konut olarak veya bir otel olarak düşünülmesi mümkün olmuyor; bu gibi ahvalde düşey olarak dünyanın bilmem 20 katı, 30 uncu katı, 50 nci katı olmak üzere düşey bir ifraz dahi artık söz konusu olmuştur. Dolayısıyla, mütemmim cüz prensibi, bugün artık Medeni Kanun anlamında, yani 1926 anlamında değildir.

Bir anımı anlatayım; yurt dışından çok misal veriyoruz, istemiyorum; ama, yeri geldiği için söylüyorum. Sportif bir faaliyet için Finlandiya'ya gitmiştik. İşte, dediler ki, şöyle otele gideceksin falan... Anlattılar. Derken, orman içinde Helsinki'de bir otele geldik, otel diye bir şey yok. Yani çok az, bir katlı bir şey. Dedik ki: "Allah Allah burada bu kadar insanlar nasıl yaşayacaklar, nasıl oturacaklar?" Derken, birde baktık ki, iş yerin altına girmiş. Yani tabiatı korumak bakımından binaya çok az yer verilmiş falan, ondan ormanın altına fevkalade büyük bir otel yapmışlar. Dikkat ederseniz, işte mütemmim cüz prensibi dediğimiz budur. Eğer, yeşil sahalar korunacaksa, ama, diğer taraftan da imara da ihtiyaç varsa, artık bugün yapılaşma yerlerin altına girecektir ve artık pencereler yanda değil, havada olacaktır. Yani, bunlar emin olun gelişmenin son örnekleridir.

İkincisi, yine toprağı muhafaza bakımından bir nevi ağaç gibi binaların yapılması artık teknolojiye girmiştir, yani kökü az; ama, yukarı çıktıkça büyüyen ve camdan yapılan binalar söz konusu olacaktır, ki altında tarım yapılsın, üstünde de insanlar otursun diye. Şimdi, yani olay bu derece önem kesbetmiştir.

Şimdi, Türkiye'de hisseli satışlar konusu, arkadaşlar değindiler. Biliyorsunuz, hisseli satışlar en büyük spekülasyon unsuru olmuştur ve bazı organlar da bunun içinde bulunmuştur. Dikkat ederseniz, resmi yoldan ifrazı sağlayamayan kişiler bunu hisselendirmek suretiyle şahıslara vermişlerdir. İşte, Mahmut Beyin verdiği misali ben müfettişliğim sırasında bizzat yaşadım. Bir yerin hisse yanlışlığı sebebiyle 7 defa satılmıştır, yani topladığımız zaman 7 bölü l ediyordu, hisselerin toplamında; bir yerde böyle bir yanlışlık yapılmış.

Bu hisseli yerlerin müstakil hale getirilmesi konusunda gerçekten tedbir alınmıştır. 2981 sayılı Kanunu iyice okursanız, orada; -ama, binalı olan yerlerde-binalı olan yerlerde, binayı yapan kişilere müstakil tapu verme sistemi getirilmiştir. Bina olmasa dahi, eğer daha evvel özel parselasyonlarla kendi aralarında bir ayırım yapılmışsa veya kullanım o şekilde ise, yine işte 3290 sayılı Kanunun ek birinci maddesi gere-

ğince , buna da imkân verilmiştir; ama, bundan daha ileri gidildiği takdirde, yani bir de belediyelere parselasyon yaptığı yanında, bir de taksim yetkisi verilirse, yani maliki belirtme yetkisi de verilirse, o konunun çok büyük problemleri getireceğine inanıyorum.

İmar Kanunu hazırlayan kişilerden biri olarak, şu durumu size arz etmek isterim: Burada tartışılan konuların çoğu kıymet takdiri, artı, yüzölçümü meselesidir. 3194 sayılı Kanunu hazırlarken, kıymet takdiri konusuyla imar planlarının yapılması düşünüldü. Fakat, düşünün bir yerde, imar planı yapılacak yerde, imar parselleri doğacak ve onların değerleri belirlenecek ve ondan sonra malik tayin edilecek. Bu, bugünkü şartlar altında hakikaten yapılması çok güç bir ortam yarattığı için, mecburen yüzölçümü dikkate alınarak, yani kişilerin üzerinde bulunan, malik oldukları kadar yüzölçümleri dikkate alınarak hisselendirme sistemine gidilmiştir. Batı memleketlerinde hakikaten kıymete yönelik bir değerlendirmeye vardır. Ancak, bunun Türkiye'de tatbikinde büyük zorluklar vardır. Dikkat ederseniz, Karakaya Barajı, Keban Barajının istimlaklerinde neler çekilmiştir? Yani, iş kıymete geldiği zaman, kıymet çok daha oynak bir mahiyet arz ediyor.

İstanbul'un açılan, işte Vatan Caddeleri, Millet Caddelerindeki geçen zamanı bilirsiniz, yani fevkalade suistimaller doğmuştur ve bir yerlere gelmiştir. Dolayısıyla, bu yüzölçümünden ayrılıp da işi kıymete bina edip, imar parselasyonunu kıymet üzerine yapmakta hakikaten güçlük vardır; ama, bence, ideali odur. Bu ideale yaklaşmak için, bilmiyorum, ne gibi tedbirler bulunur.

Daha birçok şeylerimiz var; ama, herhalde zamanımız yok, onun için teşekkür ederim.

BAŞKAN- Teşekkürler Sayın Çorbalı. Buyurun Hüseyin Erkan.

PROF. HÜYESİN ERKAN- Efendim, son dakikaya kadar bekledim. Dedim, bir genç arkadaş işte hep biz yaşlılar konuşuyorlar falan diyordu; ama, gene bize düştü.

Aslında Sayın Çorbalı'dan önce görüşlerimi açıklasam çok daha iyi olacaktı. Onun için galiba tekrar kendilerini yoracağım için şimdiden özür dilerim.

Değer sistemi, o ki düşünüldü; ama, Sayın Çorbalı, bir yerde bu işe başlamamız gerekir. Değerleme haritalarla oluşturma görevi, bence kadastraya düşen görevlerden. O halde, kadastronun içeriğini bu açıdan, bu amaçla geliştirmeye ihtiyacımız var. Şimdi, belki tartışılan bütün sorunların aşağı yukarı, kamulaştırmada da tartışılan pek çok sorunun çözümünü, değerleme haritalarını oluşturmak suretiyle, kadastraya dayalı, gerçekten, sanıyorum, Emlâk Vergisini de buna dayamak ve adil bir düzenleme yapmak, kamulaştırma sorunlarını çözmek, gerçekten adil uygulamalar yapmak, değerleme haritalarını yapmak suretiyle mümkün. Ve sanıyorum, belki siz, "Bir çözüm bulabilir miyiz?" derken, bence, oradan hemen düşündüğüm çözüm, yine değerleme haritalarını oluşturmak idi ya da kadastronun değerleme sistemi geliştirmeye başlaması diye düşünüyorum. Teşekkür ederim.

BAŞKAN- Teşekkürler Sayın Erkan. Oturumumuzu kapatmadan önce son olarak da arzu ederseniz, açıklamalar bölümünde söz verebiliriz.

Çok kısaca tekrar kendi özel görüşlerimi toplamak istiyorum. Burada Sayın Hüseyin Ülkü'nün az önce gelerek, bir anlamda yanıt, bir anlamda da bir olayı rasyonel ve objektif olarak aktardığı bir sorusu ve bu olaya aktardığını zannettiğim bir olay vardı. Şimdi, bu 2981 veya imar uygulamaları konusunda, Büyük Millet Meclisinde oluşturulan İmar Soruşturma Komisyonunda böyle zaman zaman oluşan ve bunu başka alanlara, başka şekilde taşıyan bir kanaatin olduğuna ben de tanık oldum. Çünkü, bu Komisyonu yapmış olduğu basına kapalı bir toplantıya kendim, bizzat katıldım. Orada getirdikleri bir üslup bizim de dikkatimizi çekmişti ve karşı söz alarak kendi görüşlerimizi aktardık.

Burada üstünde durmak istediğim konu şu: Yapılan bir uygulama, harita mühendisleri tarafından yapılan bir uygulama, sonuçta tabii ki, ilgili belediye encümeninden veya ilgili idare kurulundan geçerek tescil olmakta ve kesinleşmekte, itiraz yolları açık olmakta ise de. Yapılan uygulamalardaki bazı yolsuzlukların; ama, açık yapılmış bazı yolsuzlukların sorumlusu konumunda da olabilir, bizim üyelerimiz; ama, olmayabilir de. Çünkü, az önce Halim Çorbalı'nın değindiği bir konu var: Milyarlar götürüyor, milyarlar getirebiliyor. Yani, işte bizim de üstünde durduğumuz: Niye getiriyor? Yani, milyarlar üretimle gelir, milyarlar üretim sonucu, yanlış bir üretim politikası sonucu gider, yani hepsinin kaynağı üretimdir. Havadan, plancılar size milyarlar getirip götüremezler; ama, neyin getirildiği götürüldüğü, bu Türkiye'deki yapı bu ise, bu yapıyı biz temelinde yakalamaya çalışıyoruz. Bu yapının ana konularına girerek tartışmak istiyoruz, bunu öğrenmek istiyoruz, politikaların buna göre yeniden biçimlenmesini istiyoruz.

İşte, bu milyarlar getirildiği götürüldüğü olayda, bu İmar Komisyonu, Soruşturma Komisyonu, birden uygulamanın yanlışlıklarının bizim meslek grubumuzundan kaynaklandığı gibi yanlış bir eğilime girebiliyor. Oysa, şimdi hiç yolsuzluk, biz mesleki onur ve ahlâka uygun düşmeyen işler yapılmıyor demiyorum Türkiye'de, duyuyoruz çünkü, bunlar yapılıyor. Bunların, yapıldığı halde bu işler, yani bizim bazı üyelerimiz tarafından yapılabilir, başka meslek grupları... İlgili encümen kararları da alınabilir, olabilir. Yani, ilgili harita mühendisi dağıtımını yapar, şuyulandırmasını yapar, imzayı atar. Öyle bir yerel yönetimdir ki, gerçekten onu irdeleyebilecek mesleki birikime sahip veya tüzük veya yönetmeliklerde asgari bilgilenme düzeyinde olması gereken encümen üyeleri olmayabilir. Peki, bu encümenden geçmesi durumunda böyle bir olayın ve tescil olması durumunda bir sorumluluk, tabii ki, ilgili harita mühendisininindir o şeyde. Yani, encümenden geçti, encümen sorumluluğu aldı. Mesleki ahlakı, mesleki onuru, yani bunları ihlal ederek bir uygulamayı bizim bir üyemiz yaptıysa, o zaman bizim kendi mekanizmalarımız, Odanın mekanizmaları, onur kurulları sorgular, soruşturur; ama, Türkiye'de birden böyle bir olay, yani bir yüzü böyle olmakla birlikte, bir başka yüzü, yani üyemizin eyleminden ve faaliyetinden

kaynaklanmıyor olay, yani bizim mesleki şeyimizden kaynaklanmıyor. Planın hazırlanma süreci bazı problemleri gündemine almış, hiç uygulaması yapılması bile zaten bu problem kaynağı olan bir uygulama, hiç elinizi sürmeseniz, problem kaynağı olabilecek bir uygulama, sonuçları uygun olmayan çözümlere gittiğinde, işte burada yine bizim meslek grubumuz karşı karşıya kalabilmekte. O halde, biz bu olayı, işte bunların konuşulduğu, bu milletvekillerinin içinde bulunduğu bir ortamda bunlar konuşulurken, biz alternatif olarak, ben şunları kendilerine getirmiştım: İşte, bu milyarların gitmesi gelmesinin kaynaklarını konuşalım önce. Yani, siz öyle bir düzen, öyle bir yapılanma kuruyorsunuz ki, sonuçlarını sorgulamaya kalkıyorsunuz. Bir imar planı kararıyla, bir araziye 1000 katı rant getirebiliyorsunuz, bir adamın arazisine de yeşil koyarak, herhalde onu kasedetti Sayın Çorbalı, yakabiliyorsunuz. Yani, getirme, yapma gibi tabirlerin uygun şeyler değil, yani buna kamunun buna hakkı, yok.

Bir de bu arada yaygın olarak, Kadastro Genel Müdürlüğünün de farklı yorumladığı, farklı değil, yani yasayı uygulanması konusunda da zaman zaman bölge müdürlüklerine görüş verdiği, Sayın Cemal İşleyici'nin de değinmiş olduğu bir konu, her ne kadar yasa metninde birbirleriyle yol fazlalarıyla ayırmayı, birleştirmeyi diye yer alsa da, 18 inci madde, sonuçta, 18 inci madde uygulamasının yapıldığı alanlarda üretilen imar parsellerine kadastral parselin hissedarlarını tefrik ederek vermemizin öntü tıkalıdır 18'de. Yani, şimdi ihtiyacı vardır. Açılmalıdır demiyorum; ama, bazı kriterlerle, nasıl ki, ek geçici maddede 3290 ve 2981'in yürürlüğünden, 3190'ın yürürlüğünde önce, özel parselasyon planları varsa, 18 inci madde uygulamasını yapın diyor; 18 inci maddeyi bu yasaların ilgili hükümleriyle veya yönetmeliği bir senteze uğratmak, yani mutlaka takviye etmek gerekiyor. Çünkü, şöyle bir tabloyla karşı karşıya kalmak durumunda kalacağız: İmar planı ve uygulamaları bağımsız, fizikî ve hukukî anlamda bir... Fizikî anlamda bir parsel, hukukî anlamda da mümkün olduğu kadar tek kişiye dayalı, insanın yapılanma koşullarının taleplendiği bir olay yaratmaktır. Hani, şimdi biz 18'i uygularken, 30 hissedarın bulunduğu bir kadastral parseli, o parselin denk geldiği, işte 6 parseli tekrar 30 hissedarı koymamız bir imar uygulaması sonucunu getirmiyor, eski yapıyı tekrar taşımış oluyoruz olaya.

Benim, ana hatlarıyla ilave etmek isteğim, zaten konuşmacı arkadaşlarımız tarafından dile getirilen ve toplanma gereği duyduğum konular bunlardı. Sayın Halim Çorbalı zannediyorum, son kez kendisine bir söz... Buyurun.

HALİM ÇORBALI (Tapu ve Kadastro Genel Müdürü) - Efendim, gerçekten bazı açıklamalara ihtiyaç hasıl oluyor. Evvela bu taksim keyfiyeti üzerinde, yani belediyelere taksim keyfiyeti verme konusu.

Biliyorsunuz, 2981 sayılı Kanunda, binalı olan yerlerde hisse sahiplerinin müstakil parseli sahip olabilmesi için bu taksim yetkisi verilmiştir 2981 sayılı Kanunda. Bunun tüm imar uygulamalarına geçilmesine yönelik bir arzu da vardı. Fakat, bunun getireceği sakıncalar şuydu: 3290 sayılı Kanunun ek birinci maddesini okursanız, ki

onu yazan insanlar olarak da size arz ediyorum, kendi aralarında hissedarların bir zımni bir muvafakatı var. O kişiler gelmişler, bunu böyle bölmüşler ve böyle kullanıyorlar. Onun için, burada bir ihtilaf söz konusu olamaz veyahut olsa dahi bir hak-sızlık ihtimali daha azdır. Onun için dikkat ederseniz, 3290 sayılı Kanunda, daha ev-vel özel parselasyona dayalı veya maliklerin kendi rızalarıyla, bir fiili bölünme söz konusu ise, bunları da müstakil hale getirip kişilere vermek. Bunun bütün imar uy-gulamasına teşmil edildiği zaman getireceği sakıncaları arz etmeye çalıştım; çünkü, diğer yerlerde böyle bir zımni muvafakat yok. Ne kadar itina ederseniz edin, bir yer-de imar uygulaması doğduğu zaman, onun içinde en iyi parseli de vardır, en kötü parseli de vardır. Bunu nasıl vereceksiniz yüzölçümüne bağlı olarak? Burada ancak bir kıymet faktörü ortaya gelecek ki, kıymetine göre bir bölünme yapasınız. Ama, onu da yapmak gerçekten fiziki dağılımdan daha zor olduğuna inanıyorum; çünkü, uygulama maalesef bu noktaya geldi ve memurlar çok yıpranırlar kanısında-yım.

Dikkat ederseniz, dünyadaki gelişmelerde şöyle bir yol daha var: Bu kamulaştırma-larda "imar yoluyla kamulaştırma" diye bir yola gidilmektedir. Şöyle: Muayyen miktarda azalmayı kabul ediyoruz ya, ki yüzde 35 şimdi Türkiye'de, arazi toplulaştırmasında biraz da tarıma gidelim, orada da yüzde 5'i, yüzde 7'ye kadar çıkan bir eksilme vardı. İşte, bunların toplanması suretiyle, geniş bir alanda imar uygulaması yapıldığı takdirde, o anda bir yol geçilmesi sebebiyle veya başka bir tesis yapma se-sebiyle, muayyen miktarın alınmasına, mücavir parsellerin yanında, daha geniş alan-da, hiç alakası olmakla beraber, bir imar uygulaması sonunda herkesten münasip miktarda ortaklık payı alınmak suretiyle bir oluşuma gidilmiştir.

Büyük bir otopanın açıldığını farz edin. Otopana rastlayan yerlerde bütün şehirler, tarım arazileri kalkıyor; ama, geniş çapta bir uygulama alanı düşünürseniz, yani yo-la tesadüf etmese dahi, o takdirde imar uygulamalarıyla bugünkü arazi toplulaştır-ması veya şehir imarları yerine getirilebiliyor.

Zaruretler her zaman tedbir almayı gerektiriyor. Dikkat ederseniz, İmar Kanununda hisse kamulaştırması diye bir sistem getirdik. Arkadaşlar misal verdi. Hakikaten 1000-1500 hisseli yerler var. Bu, esasında müşterek mülkiyet sistemine aykırı; ama, olmuş, mani de olamadık. En sonunda yasal olarak mani olundu; ama, zamanında mani olunamadı, bütün gayretimize rağmen. Bir yerde yol geçiyor. Diyelim ki, 3 ve-ya 4 kişinin evine tesadüf ediyor. O takdirde hisseyi kamulaştırmak suretiyle vè en-kaz bedeli ödememek koşuluyla, o istimlaklar böylece yapılmış oldu. Bunlar hep ka-nun koyucunun, tabii bizlerin telkiniyle, kanun koyucunun almış olduğu tedbirleri-dir.

Daha değişik noktalar vardır. Artık bugün tam mülkiyet kavramını da biraz farklı düşünmek lazım. Biliyorsunuz, bir de müstakil ve daimi haklar sistemi vardır. Ar-tık bundan böyle devlet arazileri, tam mülkiyetinin devri yerine üzerinde müstakil ve daimi hakların kurulması suretiyle bir yapılaşmaya gidilmektedir. Medeni Kanu-

nun 151 inci maddesi, eski bir madde idi, son defa, işte 3-4 ay evvel Meclisteki çalışmalarımız sonunda değişik bir şekle dönüşmüştür ve müstakil ve daimi haklar artık bugün tam mülkiyetin yerine geçerek, bilhassa devlete ait yerlerde kullanılmalıdır ve hiçbir mani yoktur. Ancak, bunu şehir plancılarının iyi anlaması lazım.

Bakın, bir noktaya daha işaret edeyim. Yatay kat mülkiyeti... Bugün artık tek parsel, tek ev sistemi, mutlaka bundan vazgeçilmesi lazımdır. Gelişmiş memleketlere bakın, hepsi bizim hisse dediğimiz miktarı bir araya getirilmiştir ve bir yaygın kat mülkiyeti, yatay kat mülkiyeti ihtiyacı doğmuştur. Nitekim, elimizde Kat Mülkiyeti Kanunu değişikliği vardır ve kısa bir müddet sonra hazırlayıp, Meclise takdim etmek üzereyiz. Artık yatay kat mülkiyeti, yani toplu konutların bulunduğu yerlerde sistemi buna göre oluşturmak lazım geliyor. Bakın, gündemin ihtiyaçları bizi nerelere götürüyor?

Kıymetle ilgili olarak, 18 inci madde ile ilgili, yönetmelikte bir madde vardır. Dikkat ederseniz, bazı ahvalde, misalini şöyle vereyim: 30 metrekairelik bir evi olan bir kişi imara tabi oluyor yahut 30 metre demeyelim de 300 metrekairelik bir yer. O da bir imar parseline uyuyor. Kanun ne diyor? "Mümkün olduğu kadar binaları aynen muhafaza edeceksin." Şimdi, bu 300 metrekairelik bir ev, her tarafı da bina olduğuna göre, ne alacaksınız? O zaman binayı yıkmak gibi bir durum hasıl olacaktır. O zaman, bu işlere münhasır olmak üzere, bunun karşılığı ne ise iştirak payı olarak, parasal yönden verilmesi konusunda yönetmeliğe madde getirmiş bulunuyoruz. Böylece, evleri kurtarmak; ama, buna mukabil külfete de iştirak etmek sistemi geliştirilmiştir.

İkinci bir yenilik daha... Dikkat ederseniz, gerek 18 inci maddeyi okuyun, gerekse İmar Affı Kanunu 10'uncu maddeyi okuyun, bir de kat mülkiyeti tabiri, terimi gelmiştir şuyulandırmaya. Dikkat ederseniz, eskiden sadece yüzölçümü kadar hisse vererek yapılıyor, halen de böyle yapılıyor. Ancak, bunun bir yeni tarafı, icabında katlara da hak tanımak suretiyle bir şuyulandırma söz konusudur. Diyelim ki, küçük hissedarlardan oluşmuş bir parsel, hepsi hak sahibi. Bu kişiye bir imar parselinde muayyen bir yer vermek yerine, o imar parselinde oluşabilecek, 8 katlı, 10 katlı ise, orada 1 veya 2 daire verme hakkı tanınmıştır bu yasayla; ama, tatbikata geldiğimizde bu noktaya gelen uygulamalara rastlamakta güçlük çekiyoruz. Onun için, şehir plancıları da, bu konuda hakikaten yeni bir oluşuma ihtiyaç var. Tekrar söylüyorum, tek parsel artık tek ev sistemi terk edilmelidir. Çünkü, yeraltı tesisleri itibariyle de şehirlerin tamamen genişlemesine mucip oluyor. Ona mukabil, toplu yapılaşma, toplu konut ve yatay kat mülkiyeti sistemine geçmiştir. Sizin söylediğiniz başka bir şekliyle geçerlidir. Yüzde 80, hakikaten iştirak payı alınmıştır; ama, rant bakımından, yani ona mukabil kendisine sağlanan avantaj...

İşte, bu şekilde bir noktaya gelinmiştir. Birçok belediyeden yüzde 35'ten fazla alabiliyorlar, rızayı olmak kaydıyla. Bugün arkadaşlar, Kayseri'de niye gecekondular yoktu? Bugün Konya'da niye gecekondular yoktu? Bunun altında bu sistem yatar.

İkincisi, son bir noktaya daha işaret edeyim, kooperatifçilik konusu... Kooperatifçilik

çok da iyi kullanılıyor; ama, çok da kötü de kullanılıyor. Dikkat ederseniz, kooperatiflerin mensupları evvela imara tabi olmayan bir yere gidip Allah'ın dağında bir yer alıyorlar. Ondan sonra, kendi güçleriyle, siyasi güçleriyle, ekonomik güçleriyle oraya mevzii imarı getirmek suretiyle, dikkat ederseniz, bir yapılaşma imkânı kazanıyor. Halbuki, bence bu sistem doğru değildir ve Kooperatifler Kanununa öyle bir madde konmalıdır ki, bu kooperatifler imarı olan yerler, tabii yapı kooperatifleri için söylüyorum, imarı olan yerlerde arsa almalıdırlar. Yoksa, bir yerde, lalettayin bir yerde alıp da, onu imara dönüştürmek için her türlü siyasi gücü, ekonomik gücü, parasal gücü kullanıp da, şehirleşmeyi dejenere etmek mümkün olmamalıdır. Teşekkür ederim.

BAŞKAN - Teşekkürler Sayın Çorbalı. Evet, oturumumuzun bu bölümü ilginç bulduğumuz, bu konudaki imar uygulaması, arsa üretimi ve benzer konularda, bundan sonra yapılacak çalışmalar, bundan sonra olacak tartışmalara katkılar getirmesini dileyerek, teşekkür eder, iyi akşamlar dilerim.