

KENT BİLGİ SİSTEMİNİN OLUŞTURULMASINDA YAPI DENETİMİ VE TAŞINMAZ KARŞILIKLARININ BELİRLENMESİNİN ÖNEMİ

Yrd. Doç.Dr. Enver ÜLGER
Ar. Gör. Hülya DEMİR

I.) GİRİŞ

Mekansal, sosyal ve ekonomik planlamaları oluşturma, yerleşme yerleri ve bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre koşullarına uygun oluşumunu sağlama, teknik altyapı (elektrik, gaz, telefon, içmesuyu, pis su vb.) ulaşım (otobüs, tren, vapur, metro vb.), sağlık (hastahane, dispanser, sağlık ocağı vb.), eğitim, sanat, güvenlik, denetim gibi hizmetlerin yerine getirilmesi, mülkiyetin güvence altına alınması, taşınmaz mal karşılıklarının belirlenmesi, buna bağlı olarak değer haritalarının oluşturulması ve taşınmaz mal fiyatlarının kontrol altında bulundurulması, ilgili hizmetlerin yerine getirilmesinde kurumlar arasındaki ilişkileri kuvvetlendirip, verimliliği artırma doğrultusunda; güncel, doğru ve ilişkisel veriye duyulan gereksinim giderek artmaktadır.

Kentlerde de yerel yönetimler, daha çok ve nitelikli hizmet sunmak için; veri/bilgiye ihtiyaç duymaktadırlar. Ancak bu veri/bilgileri; farklı uzmanlık alanları içinde, sınırlı sayıda, dağınık olarak bulunmaktadır. İşte bu olgu, "Bilgi Yönetimi" ve "Yönetim Düzenekleri" oluşturulmasının gereğini ortaya çıkarmış, yerel yönetimler sorunlarını çözmek, kente sahip olmak için kendilerine dönük olarak bilgi sistemlerini oluşturmaya yönelmişlerdir. Örneğin İstanbul ve Ankara Büyükşehir Belediyeleri K.B.S. oluşturma yolunda önemli aşamalara ulaşmışlardır.

II.) K.B.S.'de AMAÇ

K.B.S.'de:

Mevcut (halihazır) duruma,
Kadastro ve mülkiyete,
Teknik altyapıya,
Yapılara,
Taşınmaz mal karşılıklarına

vb. ilişkin, bağımsız veya birleşik veri tabanlarında tutulmuş veriler yardımı ile kente ilişkin kararlar, çözümler ve projeler üretilmesi amaçlanır.

Bildiride; K.B.S.'nin ögelerinden halihazır, kadastro ve mülkiyete ilişkin tartışmalar daha önce yapıldığı için, diğer önemli iki öge; parselden sonraki yapı bitinceye kadar olan veriler ile parsel ve yapı parsel aşamalarında bilinmesi gereken taşınmaz karşılıklarına ilişkin olanlar üzerinde durulacak, özetle; K.B.S.'de yapı denetimi ve taşınmaz mal karşılıklarının belirlenmesinin önemi incelenecektir.

III.) YAPI DENETİMİ

III.1.) YAPI DENETİMİ NEDİR?

Yapı denetimi; imarla ilgili kamu haklarının korunmasına ilişkin yasa ve hükümlere uygun olarak yapısal tesislerin; inşaa, değiştirilmesi, yıkılması, kullanımı, kullanım değişikliği ve korunması hakkında gerekli önlemlerin ilgili kurumlar tarafından alınmasıdır.

III.2.) KAPSAMI

- Yapısal tesislerde 3194 sayılı İ.K. hükümlerine uygunluk,
- Özel cins ve kullanım türüne göre; özel yapı teknikleri, yapı malzemeleri, yapı parçaları, yapı cinsleri kullanımı,
- Yeni kullanım ve uygulamaya girecek; yapısal malzeme, yapı parçaları, yapı tarzlarının kontrol ve kabul işlemleri yapı denetimi kapsamına girer.

Buna göre; şehirlerin ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine uygun, düzgün gelişmeleri; sosyal ve ekonomik yönden elverişli, teknik açıdan güvenilir yapılaşma için yapı denetimi gereklidir.

Ülkemizde; 3194 sayılı İmar Kanunu ve Belediye Kanunu'na uygun olarak yapı ve iskan izni alınması, 3030 sayılı yasada belirtilen sağlığa elverişli olmayan kuruluşların açılış ve çalışmalarına ruhsat verme ve denetleme, arazi kullanımı, çevre koruma, yasa ve yönetmeliklere uygun zabıta işlemleri yapı denetiminin kapsamını oluşturmaktadır.

Yapı denetiminde; K.B.S.'deki mevcut harita, plan ve mülkiyet durumunu gösteren grafik ve grafik olmayan verilerden yararlanarak çalışmalar çeşitli aşamalara bağlı sınıflandırılıp, bunların ayrıntılı ve güncel olarak el altında bulundurulması ve böylece denetim işleminin raslantısal ve gelişigüzel olmaktan çıkarılması sağlanır.

III.3.) YAPI RUHSATI ALMA SÜRECİ VE YAPI DENETİMİ AŞAMALARI

Harita ve kadastro mühendisliği yapı ruhsatı alınması ve yapı ruhsatından iskan ruhsatına kadar olan kontrol işlemlerinde yapı denetimine katılmaktadır.

3194 sayılı İ.K.'na uygun yapı ve iskan ruhsatı aşamaları aşağıdaki şekilde sıralanabilir:

a-) m.22'ye göre yapı ruhsatı almak için belediye ve valiliğe (Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü) yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile başvurulur.

b-) Yapı dilekçesi başvuru tarihi yapı denetimine giriş için ilk veridir.

Yapı ruhsatı alınacak imar parseline ait ilçe, mahalle, cadde/sokak adı, pafta, ada, parsel no verileri yardımı ile mevcut harita, kadastral ve imar durumuna ait belgelere ulaşılır. Bu belgelerden;

- İmar sınırları içinde o parselin konumunu belirleyip, parsel üzerine yapı yapılıp yapılmayacağının, yapılacaksa hangi koşullarda ve ne biçimde bir yapı yapılacağına kararlaştırılması,

- Yol kotu tutanağı ile parselin (± 0.00) kotuna göre pis su kanal bağlantısının hangi nokta ve kotlarda olabileceğinin saptanması,

- Yapının yapılacağı ada veya parselin yeri değişmeyen sabit tesislere bağlı olarak zeminden alınan ölçülerle belirlenmesi için gerekli;

Parsel hisse miktarı,

Parsel toplam alanı,

Düşünceler,

Yola uzaklık,

Komşuya uzaklık,

Max. yapı cephesi,

Max. yapı derinliği,

Bina yüksekliği,

Kat adedi,

Saçak seviyesi,

Yapı düzeni,

Parsel köşe koordinatları,

Yol kotu,

± 0.00 kotu

verileri elde edilir.

c-) Yapı dilekçesi sahibince yapının; mimari, statik, tesisat, ısı yalıtım projeleri, toprak kazı ve brüt alan hesabı hazırlanır.

d-) Projelerin tasdik harcı ödenip, ilgili idarece onaylanmasından sonra, elektrik ve su projeleri elektrik ve su idarelerinin onayına sunulur.

e-) Yapının atık ve artık sularının yapının bulunduğu sokaktaki kanalizasyon şebekesine veya varsa umumi fosseptiğe bağlanması veya teknik altyapı hizmetlerinin götürülmesiyle ilgili projeler ilgili idarelerce (Fen İşleri Dairesi) zemin açma izni harcı alınarak onaylanır.

f-) Temel kazısı ve inşaat sahasında daha önceden mevcut olup da bu yapının yapılması nedeniyle kaldırılması gereken yıkım artığı malzemenin ilgili idarece gösterilecek yere dökülmesi ve bu yerlerin önerilmesi ile ilgili işlemlerden dolayı toprak hafriyat harcı alınır.

g-) Yapının kendi parselinde otopark ihtiyacı karşılanamıyor ise otopark Yönetmeliğine uygun bölge otoparklarından yararlanmak üzere ilgili idareye otopark ücreti ödenir.

h-) Belediye Geliri Kanunu ve 2982 sayılı Yasa'nın ilgili hükümlerine göre; belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde yapılan her türlü bina inşaatında (ilave ve tadiller dahil); inşaat ve tadilat ruhsatının alınmasında kanunda yer alan tarifiede gösterilen oran ve hallerde bina inşaat harcı belirlenir ve tahsil edilir.

ı-) Müracaat tarihinden itibaren en geç 30 gün içinde, eğer eksik ve yanlışlıklar varsa bunlar giderildikten sonra yapılacak müracaattan sonra en geç 15 gün içinde yapı ruhsatı verilir.

j-) Yapı ruhsatı alınmasından sonra yapıya başlama süresi 2 yıldır. Burada İ.K. md. 29 geçerlidir.

k-) Aplikasyon planına göre yerinde yapı aplikasyonu yapılarak yapı projesi uyarınca temel inşaatına başlanır.

l-) Kanal kotu başvurusu ile keşif harcı alınarak kanal bağlantısı yapılır.

m-) Yapının subasman kotu denilen bodrum veya son bodrum katı tavan düzeyine gelindiğinde, yapı sahibinin başvurusu üzerine temel vizesi kontrolü yapılır. (Ölçme tekniği kontrolü) Bu kontrolde arazideki sabit tesislere bağlı olarak yapı yeri kontrol edilir. Yapının projesine uygun oturtulduğu belirlendiği zaman temel üstü vizesi verilir. Temel üstü vizesi ve yapı sahibince ödenen bina inşaat vergisine göre inşaatı devam izni verilir.

n-) İnşaat süresince; yapının ruhsat ve temel vizesinin olup olmadığı, gerekli emniyet önlemlerinin alınıp alınmadığı, ruhsat ve eklerine uygun yapıлып yapılmadığı, ısı yalıtım projesi esaslarına göre tesbiti, kullanımda sağlık ve fen bakımlarından sakınca bulunmadığı saptanır.

o-) İskan harcı belirlenip, tahsil edildikten sonra yapı kullanım izni verilir.

III.4.) YAPI DENETİM VERİLERİ

Yapılan çalışmalar bağlamında yapı ruhsatı alma ve yapı denetimi aşamalarında kullanılan veriler aşağıdaki şekilde çıkarılabilir.

1. Yapı parseli ile ilgili

Kadastro / imar ada no,

Kadastro / imar parsel no,

İlçe,
Mahalle,
Cadde / Sokak adı,
Pafta no,
Parsel alanı,
İmar durumu.

2. Yapı parsel iye veya iyeleri ile ilgili

Adı,
Soyadı,
Hisse miktarı.

3. Yapı ile ilgili

Sahibi,
Müteahhidi,
Fenni sorumlusu,
Kullanma amacı (Ev, apartman, pasaj, işhanı, depo, garaj/hangar, sinema/ tiyatro, otel/motel, lokanta, fabrika, atölye, imalathane, hastahane, okul, cami, resmi bina, v.b.),
Birim sayısı (Daire sayısı, dükkan sayısı, işyeri sayısı),
Yüzölçümü,
Cinsi (Çelik, betonarme, ahşap, biriket, tuğla, taş, kerpiç, vb.)
Dolgu malzemesi (Saç, beton blok, biriket, tuğla, ahşap, taş, kerpiç vb.),
Kat sayısı (Toplam kat sayısı, yol seviyesinin altında ve üstündeki kat sayısı, yapının yüksekliği),
İnşaata başlama tarihi,
İnşa süresi,
Maliyeti,
Diğer.

4. Harçlar

Proje tasdik harcı,
Zemin açma izni harcı,
Toprak hafriyat harcı,
Bina inşaat harcı,
Keşif harcı,
İskan harcı.

5. Yapı ruhsatı ile ilgili

Yapı dilekçesi başvuru tarihi,
Kapsamı (Yeni yapı, ilave, tadilat, tamirat, bahçe duvarı, garaj, foseptik vb.),
Yapı ruhsatı alınış tarihi,
Nosu.

6. Mimari proje ile ilgili

Düzenleyen (Ad, soyad, ünvanı, kayıtlı oda ismi, oda no.),
Fenni sorumlu (Ad, soyad, ünvanı, kayıtlı oda ismi, oda no.).

7. Yapı kullanım izni ile ilgili

Kapsamı (Yeni yapının tamamı, ilave yapı, devam eden yapının biten kısmı),
Konut özelliği.

IV.) TAŞINMAZ MAL KARŞILIKLARININ BELİRLENMESİ

IV.1.) ÖNEMİ

Kentsel taşınmaz malların karşılıklarının belirlenmesi; arsa ve arazi düzenlemesiyle taşınmaz mallarda meydana gelen değer artışlarının her bir parsel için eşit olması, toprak yağmalaması ve toprak üzerindeki spekülâtif etkilere karşı etkin arsa ve arazi politikası oluşturarak arsa üretilmesi, kentsel toprakların kontrol altına alınması ve böylece kente, kentliye, ekonomiye ve kalkınmaya yönelik olumsuzlukların ortadan kaldırılması için gereklidir.

Ülkemiz koşullarında taşınmaz mal karşılıkları spekülâtif etkilere bağlı olarak değişmekte, taşınmaz alım satımları, emlak komisyoncularındaki alım satımlar, vergi karşılıkları arasında fiyat uyumu bulunmamaktadır.

Taşınmaz mal karşılıklarının belirlenmesiyle İmar Kanunu'nun icrası için yetkili kurumlar, taşınmaz için tazminata ve yasal hükümlere yetkili dairelere, iyeler ve hak sahipleri, mahkemeler için önemli veri kaynağı oluşturulmalı, K.B.S.'nin boyutu olarak bu veri kaynağı; oluşturulan uzman kişiler (mimar, harita mühendisi, inşaat mühendisi, hukukçu, tarımcı, üniver site temsilcisi) topluluğunca belirlenmelidir.

IV.2) TAŞINMAZ MAL KARŞILIKLARININ (TMK) BELİRLEMESİ İÇİN GEREKLİ VERİLER

Taşınmaz mal karşılıkları belirlenmesi için her taşınmaz mala ilişkin aşağıdaki veriler saptanmalıdır:

1- Taşınmaza ait özellikler: İlçe, mahalle, cadde/sokak, pafta no., ada no, parsel no, komşu parsel noları, S.T.K. haritası

2- Bölgesel özellikler: Su baskını bölgesi, peyzaj koruma bölgesi, doğa koruma bölgesi, su koruma bölgesi, arazi toplulaştırma bölgesi, iyileştirme bölgesi, vb.

3- Konum özellikleri: Merkeze, eğitim tesislerine, sağlık tesislerine, kültür tesislerine, alışveriş merkezlerine yakınlık, ulaşım olanakları, yön durumu, vb.

4- Gelişme durumu: Arazi, oluşan imar arazisi, imar arazisi, ham imar arazisi, olgun imar arazisi, arsa.

5- Nazım imar planında gösterim: İskan alanı, karışık yapı alanı, sanayi alanı, tarımsal kullanım alanı, vb.

6- İmar planındaki durum: İskan bölgesi, köy bölgesi, çekirdek bölge, sanayi bölgesi, endüstri bölgesi, vb.

7- Parsel özellikleri: Taban alanı katsayısı (T.A.K.S.), kat alanı kat sayısı, (K.A.K.S.), kat sayısı, yapı kütle, yapısal tesisin yüksekliği, parsel genişliği, parsel derinliği, ön bahçe mesafesi, komşu bahçe mesafesi, arka bahçe mesafesi, yüzölçümü, fiili kullanım alanı, vb.)

8- Bina özellikleri: Yaşı, kullanım türü, donatıları (Asansör, garaj, yüzme havuzu vb.), yapı malzemesi, yapı nizamı, genişliği, derinliği, fiili kullanım alanı, vb.

9- Çevre özellikleri: Trafik emisyonu, gürültü, koku, vb.

10- Gelir özellikleri: Yıllık brüt gelir, masraflar, vb.

11- Yıllık enflasyon, altın, tüketici fiyatları değişim oranları, yıllık faiz yüzdeleri, yıllık döviz değişimi.

IV.3) T.M.K. BELİRLEME YÖNTEMLERİ (Almanya örneği)

Taşınmaz değerlerinin belirlenmesiyle ilgili Alman WertV na göre taşınmaz mal piyasa alım satım değerleri :

Benzer değer yöntemi,

Verim değeri yöntemi,

Fiili kıymet yöntemi

ile belirlenmektedir.

Bu değerlendirme yöntemlerine göre yukarıda sayılan veriler yardımı ile taşınmazların piyasa alım-satım değerleri aşağıdaki şekillerde belirlenir.

1.) BENZER DEĞER YÖNTEMİ

1.a.) İmar Edilmemiş Taşınmazlar (Parseller) İçin Benzer Değer Yöntemi

Toprak fiyat endeksleri ile değer belirleme günü satış fiyatlarına dönüştürülen değerlendirme objesine benzer taşınmazların (parsellerin) fiyatları baz alınır. Nitelik farklılıkları, olağanüstü ve kişisel durumların bu fiyatlara etkileri gözönünde bulundurularak imar edilmemiş taşınmazların piyasa alım-satım değerleri belirlenir.

1.b.) İmar Edilmiş Taşınmazlar İçin Benzer Değer Yöntemi

1.b.1) Verim faktörü ile

Yıllık ham verim değerleri ile benzer parsellerin satış fiyatları baz alınır. Bunlara nitelikteki farklılaşmalar, olağanüstü ve kişisel durumların etkileri $\pm$

ilave edilip, çıkan değerle karşılık belirleme günündeki yıllık ham verim çarpılarak piyasa alım-satım değeri bulunur.

1.b.2) Bina faktörü ile

Toprak değerleri ile imar edilmiş binalı parsellerin satış fiyatları baz alınır. Bina fiyatı endeksleri, nitelik farklılaşmaları, olağanüstü ve kişisel durumlar gözönünde bulundurularak piyasa alım-satım değerleri bulunur.

2. VERİM DEĞERİ YÖNTEMİ

2.a) Toprak ve binaya göre

Benzer değer yöntemine göre elde edilmiş toprak değeri ham verim, işletme giderleri baz alınır. Taşınmaz faiz fiyatları yapısal tesisleri kalan kullanım süreleri ve diğer değere etki eden faktörler gözönünde bulundurularak taşınmazın verim değerine göre karşılığı belirlenir.

2.b) Homojen Verim ile

Burada toprak ve binaya göre ayrılmadan verim değerine göre karşılık belirlenir.

3. FİİLİ DEĞER YÖNTEMİ

Benzer değer yöntemine göre elde edilmiş toprak değeri, yaş, yapı eksiklikleri ve hasarlarıyla bina, işletme donanımları, dış tesisler ve diğer tesisler, değere etki eden faktörler gözönünde bulundurularak yapısal tesisin fiili değeri bulunur.

V.) SONUÇ

İmar kanunu'na uymayan, havasız, kirli, gürültülü, yeşilsiz kentlerin oluşması, arsa yağmalaması, gecekondulaşma ile meydana gelen çarpık şehirleşme, arsa spekülasyonları ile oluşan kentleşme, kentsel yaşam, ekonomi, kalkınma çabalarına olumsuz etki, planlı uygulamaların etkinlik kazanamaması vb. kentsel yaşamda yapısal denetim ve taşınmaz değerleri belirlenmesi çalışmalarının uygun ve nitelikli şekilde gerçekleşmemesinden doğan sorunlardır.

Bu sorunların çözülmesinde gerçek bir yapı denetiminin gerekliliği ve taşınmaz karşılıklarının belirlenmesinin önemi kendiliğinden ortaya çıkmıştır.

Sonuç olarak; eğer bir K.B.S. ve bunun gibi bilgi sistemleri oluşturulacak ise harita kadastro mühendisliğinin önemli uğraşı alanı olmaya başlayan bu konularda araştırma ve analizler yapılması kaçınılmazdır.

V.) YARARLANILAN KAYNAKLAR

(1) E.Ünal: İmar Planlama Uygulama, Eylül 1989 Ankara.

(2) M.N.Ersin: İmar Uygulamaları ve Kentleşme Sorunları. 1979, Konya

- (3) Prof.Dr.Y.Sey, T.C. Tüzün, A.Turhan, İstanbul Kent Bilgi Sistemi Olabilirlik Raporu, Temmuz 1991, İstanbul.
- (4) Prof.Dr. I.N.G.W.Seele, Bonn Üniversitesi Şehircilik, Kentsel Alan Düzenlenmesi ve Kültür Teknik Enstitüsü Parsel Değerlendirme Ders Notları, Mayıs 1991, Bonn.

KONUNUN TARTIŞMASI

OTURUM BAŞKANI- Hülya Demir'e teşekkür ediyoruz. Konu ile ilgili sorusu olan arkadaşlarımız var mı acaba?

ALİ KEMAL KARAYEL- Arkadaşımızın bir ifadesini belki ben yanlış anlamış olabilirim; Yapı denetimi inşaat aşamasında harita mühendislerinin de görev aldığını belirttiler; ama, ben geçen dönem oda yönetimi çalışmamızda İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile bir protokol anlaşması yaptık ve bu anlaşmayı imzaladık. Bunun tüm belediyeleri bağliayacağı düşüncesiyle biz öncelikle İstanbul Büyükşehir Belediyesinde böyle bir protokol yapmıştık. Ama uygulamada bağlamadığını, ilçe belediyelerinde çok farklı uygulamalar yapıldığını da biliyoruz.

Bizim orada ilk temelde söylediğimiz bir çalışma vardı. Düşünün, kot istikameti ve istikamet rölevesi ve kotu harita mühendisleri veriyor, ilgili birim veriyor; ama, bunun denetimi en basit yoluyla nedir? İşte su basman düzeyine geliyor bina, o aşamada harita mühendisinin denetimi yoktur. Yüksekliğe uyulmuş mudur? Orada bir denetim yoktur. Bu anlamda çalışmış değerli meslektaşlarımız var, Bakırköy Belediyesinde çalışmış bir ağabeyimizde burada, uygulamada nasıl sonuçlar çıktığı ortadadır. Ben hiç olmadığını hatta katılmadığını biliyorum. Bunun protokol yapmakla bitmeyeceği, bir yasal düzenlemeye gidilmesi gerektiği konusunda arkadaşın önerisi var mıdır veya burada Odaya düşecek görev nedir, nasıl bir görev üstlenmesi gerekir? O konuda söyleyecek bir şeyleri varsa sevinirim.

HÜLYA DEMİR- Bizim zaten amacımız bu bildiriye sunarken, harita mühendisi olarak yapı denetimine katılmanın amacını vurgulamaktı. Batı ülkelerini inceledimiz zaman, buralardan bir örnek olarak Avrupa Topluluğunu veriyorum, Avrupa Topluluğunda bir yapı denetimi standardizasyonu kurulmuştur ve batı ülkelerinde yapı denetim daireleri bulunmakta ve bu yapı denetim dairelerinde harita mühendisleri etkin bir yol oynamaktadır. Yani, bizim amacımız, bu dairelerin Türkiye'de de oluşması, bu ister merkezi olsun, bakanlığa bağli olsun Batı ülkelerinde olduğu gibi, ister yerel belediyelere bağli olsun, bir yapı denetim dairesinin Türkiye'de oluşturulması amacıydı. Oda için sormuştunuz, odayı da isterseniz Enver bey açıklasın.

ENVER ÜLGER- Efendim arkadaşımız açıklarken tabii çok güzel açıkladılar, amaç vardı burada, amacı koymakta yarar vardı. Yani bu çalışma yapılırken olacak lafını, "cek, cak" konmadı ki bilinçli olarak konmadı bunlar.

Kurultayımızın dikkatini çekmekti, yani bu konuda çalışmalar yapıldığını, çalışmaların önemi üzerine çekmek için yapılmıştı.

Odanın bu konuda bir tasarımına, etkinliğine gelince; şimdi bire-bir konuşmalarda ben Kemal arkadaşımıza katılıyorum, doğru söylüyor, yani bunlar bir sisteme konmalı, eğer böyle bir şey varsa bir de sisteme konmalı. Yalnızca işte iki yapı ya da iki taraf arasındaki yapılacak bir protokolla çözümlenemeyeceği açık. Ancak oluşturma olayı, bir baskı unsuru olma açısından bugün önemli, böyle şeyler önemli. Tabii ki, doğrudur. Bu konudaki çalışmalarımızı sürdüreceğiz, devam ettireceğiz ve herhalde bir çözüme kavuşturmaya uğraşacağız gücümüz yeterse.

OTURUM BAŞKANI- Buyurun Sayın Akay.

YUNUS AKAY- Efendim, sayın konuşmacıya açıklamaları için çok teşekkür ederim. Benim de merak ettiğim bir konu, belki doğrudan ilgisi olmayabilir ama, bu konuyla ilgili, Yapı ruhsatlarının verilmesinde aranan belgelerden biri de tapudur. Her yerde kadastronun olmadığı düşünülürse, tapusu olmayan bir vatandaş acaba hangi belgeye istinaden bu rapor ruhsatının alacaktır veya belediyelerce verecektir. Bu konuda bir araştırmalar oldu mu?

HÜLYA DEMİR- Türkiye'de oldukça sorunlu bir olay bu. Evet, genelde ruhsat veriliyor belediyeler tarafından; ancak, çoğu durumda da tapusuz parsellerle karşılaşılıyor. Bu durumda öncelikle kadastronun buradan geçirilmesi ve kişilere tapu verilmesi şart koşulması gerekir. Yani bu da yapı denetiminin aşamasına girmesi gerekiyor bence.

OTURUM BAŞKANI- Başka soru var mıydı efendim?..

NİHAT KANDAL- Taşınmazların karşılıklarının saptanması olayından söz edildi, Arif bey de mali kadastrodan söz etti; ben konuya genel olarak değinmek istiyorum.

Kent bilgi sisteminin en önemli parçalarından biri olan işte vergilendirme ve taşınmazların değerlerinin saptanması konusu Avrupa'da çok çok erken yapılmıştır. Bugün bu konu belediyelerin görevidir. Yani biz mali kadastroyu bugün Hakkari'de, yani dağ köylerimizde başlatsak hiçbir anlamı olmaz. Avrupa'da yapılan mali kadastro bugün kullanılmamaktadır. Belediyeler yenisinden taşınmazların değerlerini kendileri saptamaktadır. Bunun çok önemli bir yararı, emlak vergilendirme sistemi o kadar mükemmeldir ki, belediye gelirlerini Emlak Vergisinden aldığı paralarla sağlamaktadır, devlet çok az bir para vermektedir belediyelere.

İkincisi de, gayrimenkule yatırımı azaltmaktadır. Yani Emlak Vergisi yüksek olduğu için, bir vatandaş iki gayrimenkul aldığı zaman onun korkunç bir vergisi vardır, yatırım kaynağı başka alana kaymaktadır. Yani paranın ölü bir yatırıma yönelmemesi lazım.

Üçüncüsü de, kullanılmayan toprakların kullanılması. Yani, vatandaş toprağını alıp bir yerde stok edemiyor ve vergisi çok ağır olduğu için bundan vazgeçiyor. Arsa rantları da, taşınmaz değerleriyle ilgili saptanmasıyla değil, belediye tarafından veya ilgili kuruluş... Rant saptanıyor, rantın ayrı bir vergisi var. O vergiye göre değer alınıyor. Kent bilgi sisteminin çok önemli parçası, bizi ilgilendiren yönü olayın, taşınmaz malların malikleri, bu tapu sicil müdürlükleri tarafından çok kısa sürede kendilerine verilir; bu konuda belediyeyi sıkıştıracaksınız. Biran önce bunun yapmaya başlayacaklar.

OTURUM BAŞKANI- Açıklama için teşekkür ederiz. Sorudan ziyade bir açıklamaydı galiba.

ALİ KIRAN- Ben sayın Yunus Akay beyin sorusuna bir açıklık getirmek istiyorum. kendisi de mutlaka konunun cevabını biliyor; ama, böyle bir soru getirdi. Ben de bir süre belediyelerde çalıştım, teknik başkan yardımcılığı yaptım. Tapusuz yere ruhsat katiyen verilmez. Belediye o ruhsatı kime vereceğini bilmek ister, bunun yegane kanıtı da tapu senedidir. Eğer tapusuz bir yerse ve ona ait bir yerse, kadastro da gelmemişse, tescil davası açıp tapusunu alması, ondan sonra ruhsat istemesi gerekir.

OTURUM BAŞKANI- Biz teşekkür ederiz. Böylece konu daha derli toplu bir hale geldi.