

ARSA DÜZENLEME SORUNLARI VE ÖNERİLER

Hüseyin ÜLKÜ
Özer OLGUN

Sayın Konuklar, Değerli Delegeler,

Önce, sizlere, tüm Harita Kadastro Mühendislerine ve çalışanlarına Fethiye halkının selam ve sevgilerini iletme istiyorum.

Ayrıca bu teknik kurultayda Fethiye Belediyesinde yaptığımız arazi ve arsa düzenleme işlemlerinde karşılaştığımız sorunları, edindiğimiz deneyleri sizlere, değerli uzman ve bilim çevrelerine iletme olanağını bizlere tanıyan oda başkanına, Kurultay Başkanı ve Yürütme Kurulu Üyelerine huzurlarınızda teşekkür ediyoruz.

Sayın delegeler, tebliğimizi YÖNETSEL SORUNLAR, TEKNİK-HUKUKİ SORUNLAR ve ÖNERİLER ana başlıkları altında ele almaya çalıştık. Zamanın kısıtlı olmasını göz önünde tutarak uygulama sorunlarını ve sonuçlarını öz ve özet olarak sunma yolunu izledik. Fethiye Belediyesinde yaptığımız arazi ve arsa düzenleme işlemlerini de örnek olaylar olarak sunmaya çalışacağız.

Ancak burada sorunlara genelde bakış açımızı da kısaca açıklamak istiyoruz.

Bilginin ve ihtisaslaşmanın ayrı bir önem ve öncelik taşıdığı çağımızda, eğitim üretim ilişkilerini kurmadan; teknik uygulamaların bilgilerini derleme, değerlendirme, ortaya çıkan olumlu ve olumsuz sonuçlarını belirleme ve yeni uygulamalarda olumsuzlukları için başlangıcında giderme önlemleri almadan, sorunların çözümünde başarılı ve verimli olabileceğimize inanmıyoruz. Bu nedenle Türkiye'de yerel yönetimlerimiz ve meslek odalarımız kentlerin, halkın ve kendi sorunlarının çözümünde herşeyden önce ortak sorumlu olduklarının bilincine vararak ilişkilerini kurumsallaştırmalı ve dayanışma kültürünü geliştirmelidirler. Ayrıca bilgi ve deneylerini serbest piyasa ekonomisi anlayışında olduğu gibi kendilerine saklama değil, topluma yayma, herkesin yararlanmasına sunma amacını önde tutmalıdırlar. Çünkü bizler, kamu kuruluşu niteliğimizi göz ardı etme hak ve özgürlüğüne sahip değiliz. TMMOB, Harita Kadastro Mühendisleri Odasını bu yöndeki olumlu yaklaşımlarından ötürü kutlamak istiyoruz. Ancak daha ileri adımlar atarak yerel yönetimleri, üniversite çevrelerini, kamuda ve serbest çalışan üyelerini ve diğer meslek odalarını sorunların çözümüne katarak kurumsal ilişkilerin güçlendirilmesinde öncülük etmesini öneriyoruz. Biz Fethiye Belediyesi olarak bu konularda her öneriye açık olduğumuzu da huzurlarınızda belirtmek istiyoruz.

ARSA DÜZENLEME SORUNLARI VE ÖNERİLER

1. YÖNETSEL SORUNLAR

1.1. Arazi ve Arsa Düzenlemesine Karar Verme.

Seçimle gelen yöneticilerin kent hizmetlerinde olumlu adımlar atmaları bence seçilmelerinden çok daha önemlidir Türkiyemizde. Çünkü yığılmış kent sorunları, henüz yerleşik ve örgütlü bir toplum yaşamına ayak uydurma kültürümüzün gelişmemiş olması, kişileri kendi sorunlarının çözümünde öncelik istemeye ve bireyci davranmaya itmektedir. Toplumumuz öylesine günlük yaşamaktadır ki, bir sorunun köklü çözümü için etüd-proje ve uygulama süresine bile tahammül gösterememektedir. Hele konu kişinin taşınmaz mülkiyet hakkını da ilgilendiriyorsa kişiler değişimi, planı, uygulamayı önce kendi çıkarlarını koruma yönünde yönlendirmeye çalışmaktadır. Ancak burada özellikle bir noktanın altını çizmek istiyorum. Kişici, baskıcı taleplerin büyük çoğunluğu toplumun önde gelen siyaset yapan, sosyal ve ticari ilişkileri gelişmiş olan kesimlerinden gelmektedir. Halkın kendi emeğiyle geçinebilmek için uğraşan-didinen kesimi ise olayları uzaktan izlemektedir. Tek istedikleri yasaların herkese eşit ve adil biçimde uygulanması olmaktadır. Çünkü bugüne değin uygulamaların kendi aleyhlerine, toplumun güçlü kesimlerinin lehine işlediğini günlük yaşamlarında hep yaşayarak görmüşler.

Seçilen yöneticiler hizmetlerini programlarken kentin ve halkın sorunlarını köklü biçimde çözmeyi düşünse bile kendilerini yalnız hissetmektedirler. Çünkü Türkiye'mizde kent sorunlarının köklü çözümü yönünde siyasal partilerin de programları proje-uygulama bazında gelişmiş, netleşmiş değildir. Ne yazık ki bu yönde Meslek odalarımız ve üniversite çevreleri de baskı grubu olarak ortaya çıkamamaktadırlar. Özellikle Anadolu'da kamu kuruluşlarında çalışan meslek odaları üyeleri Merkezi İdarenin hantal yapısı içinde eriyip yok olmuş durumdadırlar. Hele 12 Eylül'den sonra kimileri odalarına bile üye değildirler. Serbest çalışanlar ise serbest piyasa koşullarına göre şekillenmektedirler. Bir anlamda mevcut düzenin ve işleyişin içinde rol almayı daha uygun görmektedirler. Çevre dernekleri ve benzeri sivil toplum örgütleri ise moda deyimiyle "yeşilcilik" "çevre temizliği" gibi ilk görünen yüzeydeki sorunları ancak dile getirmeye çalışmaktadırlar. Örneğin Fethiye gibi turizm öncelikli bir kentte turistik tesislerin pis sularının arıtmasız geceleyin, Çalış gibi Fethiye'nin en güzel plajına basıldığını gördükleri halde, kent içindeki diğer turistik tesis sahipleriyle, ticaret yapan esnafıyla, turizmden geçinen sanatkârıyla, halkın çevreye duyarlı olan kesimleriyle ilişki kurup toplumsal muhalefeti örgütlüyemiyor; siyasal partilerimiz, meslek odalarımız ve çevre derneklerimiz.

Konu, küçük kentlerde halkın büyük bir kesimini ilgilendiren arazi ve arsa düzenlemesi gibi imar planlarını uygulama sorunlarını köklü biçimde çözmek ise seçilmiş Belediye Başkanları için karar verme çok daha önemli olmak-

tadır. Açıkça söylemek gerekirse Belediye Başkanı ve Meclis grubu halkını ve kentini kendi koltuğundan daha önde tutmayı gözealabilirse 3194 sayılı İmar Yasasının 18. maddesinin uygulanmasına karar verebilmektedir. Hele Fethiye gibi turizm yatırımlarının yoğunlaştığı, arazi ve arsa rantlarının hızla arttığı kentlerde bu durum daha bir önem kazanmaktadır.

Arsa düzenleme kararı alırken, siyasetçi olarak Belediye Başkanı yol ayırımındadır: Ya bilimin gösterdiği yolda, meslek odaları ve uzman kişilerle köklü çözüme yönelecek; Zor olan bu yolda konuları halka anlata anlata yürüyecek; bilimsel yolu tıkamaya çalışanlara, çıkarıcı çevrelere karşı uygulamanın olumlu yanlarını da ortaya koyarak yoluna devam edecektir; ya da bugüne değin kangren olmuş sorunlar yumağı içindeki kent halkına şirin gözükme için günlük, anlık çözümleri yeğleyen mevcut düzenin geleneksel yolunda daha risksiz bir yönetim anlayışıyla yürüyecektir.

Bizce Belediye Başkanları ve özellikle siyasal partiler ve meslek odaları kent sorunlarının çözümlerini erteleyerek yönetimlerini sürdürmeye değil; kent sorunlarını köklü biçimde çözerek; çözüldüğünü ve bu çözümlerin halkın yararına olduğunu göstererek, yönetimlerini sürdürmelidirler.

Ayrıca imar uygulamalarının imar yasasının 18. maddesine göre yapılması zorunluluğunu vurgulamamız gerekmektedir. Çünkü uygulama yönetmeliğinin 5. maddesindeki:

"Belediye ve mücavir alan sınırları içinde Belediyeler, Belediye encümen kararı ile; dışında Valilikler, İl İdare Kurulu kararı ile; 5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahaları tesbit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyetindedir." hükmüyle belediyelerin ve valiliklerin imar uygulamalarını imar kanununun 18 inci maddesi uyarınca yapma zorunluluğu getirilmiştir.

1.2. Öncelikle Meslek Odaları İle Teknik Toplantı.

Arazi ve arsa düzenleme işlemlerine başlamadan önce Harita Kadastro Mühendisleri, şehir plancıları, mimarlar, İnşaat Mühendisleri Odaları Muğla temsilcileri, Muğla Barosu Başkanı, Fethiye Barosu temsilcisinin, Fethiye'de çalışan mühendis, mimar ve avukat arkadaşların katılımlarıyla bir toplantı yaptık.

8 saat süren bu toplantıda belediye olarak uygulamada izleyeceğimiz yolu, yöntemleri anlattık. Meslek odaları temsilciliklerinin ve üyelerinin görüş ve önerilerini aldık. Bu toplantıdan amacımız, ihtisas odalarının bilgi ve deneylerinden yararlanmak olduğu kadar onların desteğine de duyduğumuz gereksinimdir.

Arsa düzenleme işlemlerinde meslek odalarının yerel temsilciliklerinin ve

üyelerinin katılım ve katkısı mutlaka sağlanmalıdır. Bu konu hiç bir şekilde göz ardı edilmemelidir.

1.3. Uygulamada Teknik Eleman Sorunu ve Temini

Belediyeler özerk olmadığı için, genelde hele ilçe ve belde belediyelerinde ihtisas elemanı yetersizliği en başta gelen sorundur. Bu eksizliği bugünkü idari yapımız içinde gidermek olanaksızdır. Bu nedenle Fethiye'de yapmayı programladığımız bu ilk uygulamalarda 15-20 sene meslek deneyimi olan Danışmanlık-Kontrolluk hizmetlerini yürütecek bir eleman veya firma önerilmesi için Harita Kadastro Mühendisleri Odasına başvurduk. Bu elemanın belirlenmesinde bölgemizin kadastro haritaları ve imar uygulamaları konularındaki bilgi birikimine öncelik verilmesini; ayrıca böyle bir elemana ne ücret ödememiz gerektiğinin bildirilmesi de istedik. Odanın önerdiği Harita Kadastro Mühendisiyle devlet ihale yasaınının 51 (i) maddesine göre belli günlerde Belediyemizde bulunmak üzere Danışmanlık-Kontrolluk hizmetleri için sözleşme yaptık. Arazi ve arsa düzenleme işlerinin sözleşme ve şartnamelerinin hazırlanması, keşiflerinin çıkarılması ve Danışmanlık-Kontrolluk hizmetlerini bu yolla çözdük.

1.4. Arazi ve Arsa Düzenlemelerinde Yüklenici Seçimi

Hepinizin bildiği gibi arazi ve arsa düzenleme işi bir bakıma uygulama imar planına uygun olarak o bölgenin imar kadastro sunun yapılması anlamına da gelmektedir. Yani mülkiyetlerin eski konumlarından alınıp, yeniden dağıtılması ve yeni yerlerinin belirlenmesidir. Bu işlemi yapacak teknik elemanların teknik bilgileri yanında arazi ve arsa düzenlemelerine ilişkin bilgi-deney birikimlerinin olması bizce ön koşul olarak ortaya çıkmaktadır. Ayrıca uygulama yaptıkları bölgede halkla ilişkilerinde eşit mesafede olmaları, daha doğrusu bazı mülkiyet sahipleri bu eşitliği bozmak isteseler de bu kişilere karşı diğer mülkiyet sahiplerine olan sorumluluk mesafesi içinde kalmaları zorunludur. Bir önemli nokta da, yüklenici veya birlikte çalıştığı elemanlarının uygulama bölgelerinden normal piyasa koşulları üzerinden de olsa arsa alım satımına bulaşmamaları gereklidir.

Bir yönetici olarak ilk uygulamalarda başarısız sonuçlar alırsanız, uygulamayı sürdürmeniz olanaksızdır. Çünkü seçimle gelinen yönetim zeminleri çok kaygandır. Kendinizin, dikkatli ve güvenilir olmanız yetmez; haklı ve doğru işlemler yapmanız da yetmez. Yaptığımız işin ve işlemin doğru sonucunu ortaya koymanız herşeyden önemlidir. Çünkü olumsuz bir durumda size güç ve destek veren Belediye Meclisiniz sizden desteğini çekebilir. Sizinle birlikte olumlu adım atan Belediye Encümeni adım atmada ayağını sürümeye başlayabilir. Bu nedenle uygulamadaki başarı arazi ve arsa düzenleme işlemlerinin sürmesinin olmazsa-olmaz koşuludur.

Biz bu düşüncelerle Fethiye Belediyesi olarak ilk ihalelere Fethiye'de ve Muğla'da çalışan genç arkadaşlarımızı çağırmadık. Eleştiri alacağımızı da biliyorduk. Ancak ilk örnek uygulamalar için bu eleştirileri her yönetici göğüslemeyi göze almalıdır. İlk yüklenici seçimini titizlikle yapmalıdır. Yüklenici seçimini de Devlet İhale Yasasının 51. maddesinin (i) bendine göre yaptık. İkinci ve üçüncü ihalelerimizde ise Fethiye ve Muğla'da çalışan genç arkadaşlarımızı da çağırdık.

1.5. Halkla İlişkiler

İşlemin her aşamasında, Belediye'ye başvuran her kişiye konuyu bıkmadan-usanmadan anlatmak gerekmektedir. Bu görevi üstlenen kişinin halkın yapısını, siyasi ve toplumsal önderlerine varıncaya değin çok iyi tanınmasında yarar vardır. Çünkü sorunlar zaman zaman teknik ve hukuki olma sınırlarından siz istemersenizde siyasi sınırlara taşınmak istenmektedir. Böyle bir durumda konunun siyasi sınıra taşınmadan çözülmesini sağlamak önemlidir. Bunu halkla ilişkilerdeki kişinin kendisi sağlayamasa da, konuyu teknik danışmana ve Başkanlığa aktararak sağlayabileceğinin bilincinde ve deneyinde biri olması gerekmektedir.

Parselasyon planlarının dağıtım cetvellerinin askı ilân süresi içinde her gelen kişiye ayrı ayrı bilgi vermek; konuyu bilmeyen kişilerin eksik bilgi vermesini engellemek, yöneticinin önemli görevlerinden biri olarak ortaya çıkmaktadır. Ayrıca kişilerin itirazları engellenmeye çalışılmamalıdır. Tersine hukuk yolunun açık olduğu hep vurgulanmalıdır. Kişi anlatılanla yeterince aydınlatılmıyor ise itiraz yolunun açık olduğu ve konunun teknik ve hukuki olarak mutlaka incelenip Encümençe öyle karar verileceği kendisine anlatılmalıdır.

Bir işlemin bitiminde halka anlatılanlar, bir başka işlemin anlaşılmasına katkı sağlamaktadır. Örneğin bir kahvede tapu dağıtımı sırasında "Burada biraz önce en çok bağırın benim halamın oğludur. Demek ki yaptığımız işlemden yakınlarımızı kollama, kayırma gibi bir eksikliğimiz olmamış ki sizlerden çok o bağırıyor." dediğimde herkes konunun özünü çok daha iyi kavıyordu. Bu nedenle mahalle kahvelerinde Belediye Başkanının toplantılar yapmasında halkı her aşamada aydınlatmasında yarar olduğunu uygulamalarımızda yaşayarak gördük.

Konunun sadece sizin tarafınızdan değil, uzman kişilerce de tartışılması, halka açık forum-panellerin düzenlenmesinde de büyük yararlar var. En sorunlu bölge haline getirilen 4 nolu Çalış bölgesindeki işlemlerin tartışılmasını değerlendirmesini amaçlayarak 27 Haziran 1992 de bir de forum-panel düzenledik.

Forum-panelimizi Doç. Dr. Erol KÖKTÜRK yönetti. Panel'e Özel Çevre Koruma Kurumundan şehir plancısı Ergun Ergani ve hukuk müşaviri Yücel

KÖKSAL; TMMOB Harita Kadastro Mühendisleri Odası adına KAZIM ELÇİ; HKMO. İzmir Şube Başkanı Mehmet GÜRLER katıldılar. Muğla Barosu Başkanı Av. Birdal ERTUĞRUL panclimize katılamadı. Ancak görüşlerini yazılı olarak ilettiler.

Uygulamada sorunları olduğunu belirten kişiler ve avukatlara sorular yönelttiler. Panelistler Belediye yöneticileri ve uygulama sorumluları olarak soruların sorularını yanıtladılar. Yani uzmanların, meslek odalarının ve plan yapımcısı idarenin önünde halka hesap vererek, yönetimde açıklık ilkesini yaşama geçirdik.

Fethiye Belediyesinde 1990-91-92 yıllarında 13 Bölgenin arazi arsa düzenleme işlemleri ihale edilmiş, bunlardan 4 ve 12 nolu bölgeler hariç tümünün tescil işlemleri yapılmıştır. Tescil edilen toplam 417 hektar alandaki düzenleme bölgelerinde 1812 adet parsel işlem görmüş ve 4262 adet imar parseli üretilmiştir.

Uygulama öncesi ve sonrası hisseli parsel, tam parsel sayı ve yüzdeleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Ancak burada belirtmemiz gereken, hisse üleşimleri yapılmamış olan hisseli taşınmazları hissedarlarına yabancı hisse getirilmeden oluşturulan parseller de hisseli sayılmıştır. Bu nedenle hisseli parsel yüzdeleri yüksek görünmektedir.

ÇİZELGE: 1

UYGULAMAYA GİREN				
KADASTRAL PARSEL ADEDİ	HİSSELİ PARSEL		TAM PARSEL	
	ADEDİ	%	ADEDİ	%
1812	473	26	1339	74
4262	1705	40	2557	60
İMAR PARSELİ ADEDİ	ADEDİ	%	ADEDİ	%
	HİSSELİ İMAR PARSELİ		TAM İMAR PARSELİ	
DÜZENLEME İLE OLUŞAN				

18. madde uygulamalarıyla 88 km. yol; 301 adet yeşil alan ve çocuk bahçesi; 59 adet genel otopark tapudan terkin edilmiştir.

Tapudan terkin edilen alanların toplamı 105 hektardır. Bu durum parasal olarak değerlendirildiğinde (çizelge: 2)

DÖRTYÜZKIRKSEKİZMİLYAR. TL. nin kamuya kazandırıldığı anlamına da gelmektedir. Bu ederi, Belediye'nin ihale bedellerini 1992 1. yarı yıl birimi fiyatlarına dönüştürerek değerlendirsek düzenlemede kamu yararının çok ağır

bastığını görürüz. Ayrıca Belediye yoldan ihdaslardan edindiği arsaları satarak doğrudan gelir de elde etmektedir. (1992 1. yarıyıl fiatlarına göre keşif bedelleri. Çizelge: 3)

Burada belirtmek istediğimiz bir konu da şudur:

Fethiye Belediyesi uygulamalarında, Belediye kendine müstakil imar parseli oluşturma yönüne gitmemiştir. Belediye taşınmazlarını ve yoldan ihdas edilen yerleri kişilerin içinde evi bulunan imar parsellerinde hisselenmesini istemiştir. Bundan amaçlanan, kişiler arasında hisse anlaşmazlıklarını asgariye indirmektir. Bu durum ise, arsa düzenlemelerinin tescilinden sonra Belediye'nin hissedar olduğu parsellerdeki hisselerine kıymet takdiri yaptırarak satışlarını sağlamasını gerektirmektedir. Yani idari işlemler tescille sona ermemektedir.

Belediye hisselerini almak durumunda olanlar kıymet takdir komisyonunca belirlenen bedellerin düşük olmasını isterken, kendi hissesini satmak zorunda kalan küçük hisse sahipleri de belirlenen bu M2. birim fiatlarının çok düşük olduğunu, kendileri için emsal gösterildiğini söyleyerek Belediye'yi sorumlu tutmaya çalışmaktadırlar. Yani Belediye Başkanı her zaman olduğu gibi iki ateş arasındadır.

Ayrıca yönetsel sorunlardan en önemlisi, düzenleme ile elde edilen yolların açılması, otoparkların yeşil alanların düzenlenmesi olarak hemen karşımıza çıkmaktadır. Yolların asfalt veya parke kaplama öncesi, kanalizasyon, içme suyu, PTT gibi alt yapı hizmetlerinin bitirilmesi gerekmektedir.

Belediyeler, kendi sorumluluklarındaki alt yapıları yapmaya çalışırken, Türkiye'de ne yazık ki merkezi yönetim ağırlıklı bir idari yapı bulunduğundan merkezi idarenin alt yapı çalışmalarıyla bir eş güdüm de sağlanamamaktadır.

Fethiye Belediyesi Karayolları ile yaptığı protokolle büyük bölümü 18. madde uyguladığımız alanlarda 18 km. asfaltlama çalışması yapmıştır. Şimdi ise PTT yer altı hatları ihale edilmiş, asfaltlar bir yanından kazılmaya başlanmıştır.

Bizim önerimiz: Sağlıklı bir çevre, planlı bir kentleşme isteyenler tüm kentlerde 18. madde uygulamalarıyla imar planlarının kent yaşamına aktarılması yönünde demokratik baskı oluşturmali.

Kent rantlarının hiç olmazsa belli bölümünü kamuya kazandırmanın öni açılmalı;

Yerel yönetimler özzerleştirilip güçlendirilerek, kent alt yapılarının yapımı yerel yönetimlerce programlanıp gerçekleştirilmeli; Bizce hatlar kadastro kurulumalıdır.

Merkezi idare Belediye'lere proje ve kredi yardımı yaparak, makro düzeydeki sorunlarla ilgilenmelidir. Burada şu gerçeği mutlaka belirtmeliyim:Arsa

düzenleme işlemleri, su, kanalizasyon, yol vb. gibi alt yapı hizmetleri ile desteklenmedikçe halkın olaya olumlu bakışının sağlanamadığını her uygulamacı bilmelidir. Bu nedenle önceden bu tür yatırımlarını da planlamalıdır.

Fethiye Belediyesi'nin 1993 bütçesi 61,9 milyar TL. dir. 1993 yılı başında 1992 birinci yarıyıl fiyatlarıyla yeni ihale ettiğimiz 5 düzenleme bölgesinin keşif bedeli (1993 tahmini artışla) 2.1 milyar TL. dir (ek:4). Yani bütçenin % 3,4'ü arsa düzenlemesine ayrılmıştır.

Fethiye Belediyesi 18. madde uygulamalarıyla ilgili inceleme, değerlendirme işlemlerini bu noktada bırakmak istememektedir. Bu düzenlemelerin kenti nasıl değiştirdiğini, İmar planlarıyla doğru kent kararları getirilip getirilmediğini; kaçak yapılaşmanın önünün böylece kesilip kesilmeyeceğini; idari yargı sonuçlarını da izleyerek, Fethiye uygulamalarını bir kitapçık haline getirmeyi amaçlamaktadır.

Ayrıca kendi olanaklarımız ölçüsünde Harita Kadastro Mühendisliği Bölümü olan Üniversitelerimizde uygulamaları genç öğrenci arkadaşlarımıza aktarmamız istendiğinde bu yönde de görev üstlenebileceğimizi belirtmek istiyoruz. Çünkü Türkiye'mizde Üretim-Eğitim ilişkisini mutlaka kurmalıyız.

2. ARSA DÜZENLEMELERİNDE TEKNİK VE HUKUKİ SORUNLAR

Arsa düzenleme sorunlarını, imar planlarını uygulama açısından;

AYIRMA ve BİRLEŞTİRME,
ARAZİ ve ARSA DÜZENLEMESİ,

başlıkları altında ele almak ve daha çok 3194 sayılı İmar Yasasının 18. maddesi uyarınca yapılan arsa düzenleme işlemlerine ilişkin sorunlara ağırlık vermek istiyoruz.

2.1. AYIRMA VE BİRLEŞTİRME (İFRAZ VE TEVHİD)

Ülkemizde belediyelerin ve Valiliklerin (Bayındırlık İskan Müdürlüklerinin) büyük çoğunluğu, imar uygulamalarında 3194 sayılı İmar Yasasının 15 ve 16. maddeleri uyarınca arsa üretme yöntemini (yolunu) seçmektedirler. Bu yöntem, imar planlarının düşük kayıplı alanlarının öncelikle parsellenmesine, büyük kayıplı alanlarının uygulanmasının ise gecikmesine, hatta uzun erimde uygulanmamasına ve değişmesine neden olmaktadır. Ayrıca belediyelerin ekonomik güçleri varsa kişilerin mülksüzleşmelerine yol açabilen kamulaştırma sorununu gündeme getirmektedir. İmar uygulamalarında kamulaştırma; kamulaştırılan mülkiyet sahibinin aynı çevrede yer edinme olanağını getiren bir uygulama değildir. Kamu arazisi ile trampa edilerek kamulaştırma yolu ise mülksüzleşmeyi kişi için önlerken kamu açısından önleyememektedir. Kamulaştırılan, park, çocuk bahçesi, ilkokul yeri, genel otopark, çevredeki taşınmazlara rant aktarırken, aynı yerde kamulaştırılan parsellerdeki

mülkiyetlerin parasal değeri ödense de, o para ile, daha önce kendine bir yatırım, bir işletme yeri olarak satın aldığı yerin benzerini tekrar alması mümkün değildir. Örneğin sahilde bir otel-motel yeri aldınız. Burası imar planında yeşil alan olarak planlandı ve kamulaştırıldı. Böyle bir arsayı bir daha satın alma şansınız hiç olmayabilir. Çünkü arsa bir sanayi ve tarım ürünü gibi çarşıda pazarda istediğiniz zaman istediğinizi seçip satın alabileceğiniz bir mal değildir. Bu nedenle ayırma-birleştirme yönteminin getirdiği bu olumsuz sonuç bizce taşınmaz mülkiyetleri açısından Anayasanın eşitlik ilkesine de aykırı düşmektedir.

Ayırma birleştirme yolu Belediyeleri ve Şehir Plancılarını plan yapımı sırasında olumsuz etkilemekte, özellikle yeşil alan, park, çocuk bahçesi, genel otopark ve benzeri gibi umumi hizmetlere ayrılacak alanlar, planlamanın gerektirdiği yerlerden çok hazine, belediye ve İl Özel İdarelerine ait parsellerin bulunduğu yerlerde düzenlenmektedir. Daha sonrada İmar Yasasının 11. maddesine göre bu yerlerdeki parseller idarelerin oluru ile terkin edilerek kamu parselleri üzerinde oluşturulan yeşil ve benzeri alanlarla yaratılan kent rantları imar planlarında yapı yerleri olarak düzenlenen ve özel mülkiyette kalan parsellere aktarılmaktadır.

İmar yasasının 15 ve 16. maddelerde göre arsa üretme yoluna yapılan teknik ve hukuki yanlışlıklar sonucu ortaya çıkan sorunlara da değinmek istiyoruz. Arsa üretiminde ayırma yoluna seçen idareler ve ne yazık ki bir çok meslektaşımız, imar yasasının 15. maddesinde belirtilen "İmar parselesyon planı tamamlanmış olan yerlerde de yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olması şarttır." fıkrasını, parselesyon planı tamamlanmamış veya yok, öyle ise zorunlu terkinlerden sonra kadastral parselden imar adası içinde kalan yerleri dilediğim gibi imar parsellerine ayrılabilirim; İmar adası kapsamındaki diğer kadastral parseller beni ilgilendirmez diye anlamaktadırlar.

3030 Sayılı Kanun kapsamı dışında kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin "parselesyon planı", ifraz-tevhid ve istisnalar başlıklı 19. maddesinden 1. bendindeki: "Her türlü imar adasında, parselesyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz tevhid yapılamaz." kesin hükmünü de çoğunlukla uygulamaktadırlar. Bu hüküm özellikle uygulanması isteğinde de Kadastro Müdürlüklerinin imar adasındaki diğer mülkiyet bilgilerini vermediklerini belirtilmektedir.

Burada ortaya koymak istediğimiz sorun şudur: Eğer bir imar adasının parselesyon planlarını düzenlemeden, o adada ayırma ve birleştirme işlemine giderssek, işlem gören kadastral parselin dışındaki parsellerde imar planlarını veya imar yönetmeliği hükümlerine göre imar parseli oluşamayacak boyut ve konumda yerler kalabilecektir. Bu yerlere müstakil yapı yapılma olanağı olmadığı için de ya yıllarca boş kalıp kentte görüntü ve çevre kirliliğine neden

olacak (yani çöplük olacak) ya da komşu imar parseline yok pahasına satılma zorunluluğu doğacaktır. Ayırma yöntemi ile ilk işlem yaptıran mülkiyetin yararına, sonraya kalan mülkiyetin zararına bir durum yaratılacaktır.(Ek 5 deki şekle bakınız)

Ayırma-birleştirme konusunda yoldan ihdaslara da değinmek istiyoruz. Özellikle eski kent dokusunda yerleşik alanlardaki kadastral yol imar planında yapı adası içinde kalmış ise imar planına göre bu kadastral yolu ihdas edip hemen komşu parselde veya parsellere birleştirme yoluna gidildiğini uygulamada sıkça rastlamaktayız. Oysa ihdas edilecek kadastral yol, imar planında değerlendirilmemiş olsa da birçok eski kadastral parseldeki evlere, işyerlerine geçişi sağlayan bir konumda olabilmektedir. Bu parseller yıllar önce oluşup yapılaştığı için mevcut binalara imar planına uygun yeni girişler oluşturulmadıkça bu tür kadastral yolları ihdas edip bitişik parsellerle birleştirerek imar uygulaması yapmak ayırma-birleştirme yönteminin ada bazında incelenmeden yapılan uygulamasının bir olumsuz sonucunu daha ortaya koymaktadır.

Yukarıda açıklamaya çalıştığımız durumlar bir çok hukuki ve sosyal sorunları da beraberinde getirmektedir.

2.2. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ

Arsa düzenlemeleri konusunda teknik ve hukuki sorunlar iç içe olduğu için teknik ve hukuki sorunları ayırma, iki ayrı başlık altında toplama yoluna gitmedik.

3194 Sayılı İmar Yasasının mevcut 18. maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlemelerindeki iş akış şemasını Fethiye uygulama örneklerine göre düzenledik. (İş akış şeması ek:6 ve 7 ye bakınız)

2.2.1. UYGULAMA İMAR PLANININ ONANMIŞ VE YÜRÜRLÜĞE KONMUŞ OLMASI KOŞULU

İmar Yasasının 18. maddesine göre arsa düzenleme işlemlerine başlayabilmemiz için bölgenin uygulama imar planlarının onanmış ve yürürlüğe konmuş olması gerekmektedir. Bu nokta bizce çok önemlidir. Çünkü; Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler dışında, Valilik (İl İdare Kurulları); Özel çevre koruma bölgelerinde Çevre Bakanlığı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı (Ç.B.Ö.Ç.K.K.B); Başkanının onayı ile geçici olarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığına (B.İ.B) aktarılan yetkilere dayanarak B.İ.B. uygulama imar planı yapmaktadırlar. Plan asılıp-ilan edilmekte ve kesinleştirilip yürürlüğe konmaktadır. Ancak uygulamada, imar planlarına itiraz eden kişilerin İdari Mahkemeye başvurmaları söz konusu olmaktadır. Bu dava sonuçları beklenmeden planın uygulamaya konması veya konmaması karşımıza

çıkan ilk önemli sorun ve soru olmaktadır. Çünkü küçük bir plan değişikliği uygulamanın bütün sonuçlarını etkilemektedir.

Ayrıca uygulamanın asıl dayanağı olan imar planının idari yargı yoluyla iptali, yapılan arsa düzenleme işlemlerinin geçersizliğini de birlikte getirmektedir. Bu nedenle düzenleme alanının onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunmasını yeterli görmek yetmemektedir. Uygulama bölgesinde en azından idari dava süresini beklemek, dava açılmış ise bu davaları değerlendirmek gerekmektedir.

2.2.2. BEŞ YILLIK İMAR PROGRAMINDA ÖNCELİK

18. Madde uygulama yönetmeliğinin 5. maddesinde belirtildiği üzere arsa düzenlemelerine Belediyeler 5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak zorundadırlar. Uygulamaları da beş yıllık imar programlarını esas alarak yapmalıdırlar.

2.2.3. KOORDİNAT SİSTEMİ SORUNU

Türkiye'de kadastro ve halihazır haritalar, farklı yöntem ve koordinat sistemiyle üretilmiştir. Bu nedenle arsa düzenlemede ilk teknik sorun olarak karşımıza koordinat sistemi çıkmaktadır.

18. Madde uygulama yönetmeliğinde (Madde:26) uygulama paftalarının yani parselasyon planlarının imar koordinat sisteminde açılması öngörülmektedir. Büyük ölçekli haritalar yapım yönetmeliğinde ise ülke pafta bölümü sisteminde olması hükmü getirilmiştir. (Mad.:236)

Fethiye örneğini alırsak; Günlükbaşı belediyesi, Fethiye belediyesi ile birleştirilmiş; Patlangıç köyü Fethiye belediyesinin mahallesi olmuştur. Günlükbaşı ve Patlangıç köylerinin kadastro paftaları grafiklidir.

Şehir kadastrosu ve imar koordinat sistemi ise aynıdır. I.Etap imar planı şehir kadastrosu paftalarıyla bir kısım Patlangıç grafik paftalarını kapsamaktadır. 1. 2. ve 3 nolu arazi arsa düzenlemelerinde imar-kadastro koordinat sisteminde parselasyon planları ürettik.

Ç.B.Ö.Ç.K.K.B. İmar planı altlıklarını Harita Genel Komutanlığına yaptırdı. Bu nedenle II Etap ve Patlangıç uygulama imar planları memleket sisteminde üretildi.4-12. düzenleme bölgelerinin parselasyon planlarını da memleket nirengi ağı koordinat sistemine göre ürettik.

Şimdi Ç.B.Ö.Ç.K.K.B.M.'liği I.Etap imar planı revizyonlarını memleket sistemindeki halihazır altlıklara çizdirmektedir.

Sonuç olarak koordinat kargaşasının önüne geçilememiştir. Sorun geçmişteki farklı yöntem ve koordinat sistemlerinde harita üretilmesinden ve yönetmeliklerin çelişkisinden kaynaklanmaktadır.

Belirtilen nedenlerden ötürü arazi ve arsa düzenlemelerine ilişkin koordinat sisteminin belirlenmesi; Kadastro ile birlikte tüm sonuçlarının iyi değerlendirilmesi ve kalıcı bir sistemin seçilmesi, karşımıza çıkan en önemli teknik sorun olmaktadır. Çünkü parselasyon planlarının geleceği bu sorunun kalıcı çözümüne bağlı olmaktadır.

2.2.4. TAPU KAYITLARINDA BELİRTME YAPILMASI AYIRMA BİRLEŞTİRME İŞLEMLERİNİN DURDURULMASI

PLAN YAPIMCISI KURUMA BİLGİ VERİLMESİ

18. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 29. maddesiyle:

“Düzenleme alanına tamamen veya kısmen giren bütün parselleri sicillerinde, bunların düzenlemeye tabi olduğuna dair gerekli belirtme yapıldıktan sonra, ilgili idarece her türlü ifraz ve tevhidlere izin verilmez.” hükmü getirilmiştir. Bu nedenle Tapu Sicil ve Kadastro Müdürlüklerine bu yönde yazılı bildirimde bulunulması da gerekmektedir. Ayrıca plan yapım yetkisi Belediyede değil ise, uygulamanın plan yapım yetkisi olan kuruluşa bildirilerek, bu alanda plan değişikliğinin önlenmesi zorunludur.

2.2.5. HALİHAZIR HARİTALARIN KADASTRAL İNCELİKTE ÖLÇÜLMESİ VE ÇİZİMİ

Arsa düzenlemelerinde binalar, kapı girişleri, pencere, balkon ve merdiven durumları ölçü krokilerinde açıkça gösterilerek ölçmeden, mevcut duvarlar ve kullanımlar sağlıklı biçimde belirlenmeden parselasyon planlarının amacına uygun ve komşular arasında sorun çıkarmayacak biçimde düzenlenmesi mümkün olmayacaktır. Ayrıca imar planında korunması gerekli yapılara koordinat vererek imar adalarının aplikasyon krokilerinin düzenlenmesinde ve yol genişliklerinin irdelenmesinde binalara ilişkin kesin ölçülerle işe başlamanın yararları gözden uzak tutulmamalıdır.

Bu nedenle Fethiye uygulamalarında halihazır harita revizyonuna gidilmemiş; Uygulama bölgesinin halihazır haritaları yeniden ve kadastral incelekte ölçtürülüp çizdirilmiştir. Tüm bina köşelerinin koordinatları hesaplatılmıştır.

2.2.6. UYGULAMA HARİTALARININ HALİHAZIR ALTLIKLARA ÇİZİMİ

Uygulama haritaları hem kadastro bilgilerini hem imar ve hem de arazi bilgilerini içeren paftalardır. Bu nedenle uygulama paftalarına girdi olacak bilgilerin hiç eksiksiz olması ve arsa düzenleme işlemlerinde tüm bu bilgilerin hiç eksiksiz olması ve arsa düzenleme işlemlerinde tüm bu bilgilerin tek tek göz önünde tutularak değerlendirilmesi gerekmektedir. Bizce günümüzde gelişen teknoloji ile haritaları üretmek giderek kolaylaşırken; haritalara bilgi girdilerininin sağlanması ve haritalardaki bilgilerden yararlanarak yeni projeler, planlar, kararlar üretilmesi çok daha önemli ve karmaşık hale gelmektedir.

Arsa düzenleme işlemi, bir kadastro işleminden, bir taşınmazın hakkında karar hükmeden mahkeme işleminden daha aza önemli değildir. Bu nedenle uygulama paftalarına, kadastral bilgilerin, imar bilgilerinin ve arazi bilgilerinin aktarılması yanında yardımcı paftalara da üretilerek uygulama her türlü bilgi ve belge ile desteklenmeli; Arsa düzenleme işleminin niteliğinin artırılması amaçlanmaktadır.

Biz Fethiye uygulamalarında bu nedenle, bina bilgi paftaları, ürettirdik. Bu paftalarda tüm binalar numaralaranarak bina sahipleri listesi yapıldı. Ayrıca uygulama bölgesinde 2981/3290/3366 sayılı imar affına başvurusu yapılmış yapılar ayrı renkle gösterildi. Bina kalitelerinin kat adetlerinin bina bilgi paftalarına işlenmesi gerekmektedir. Hatta bir adım daha ileri gidilerek, ruhsatlı ruhsatsız binalar da bina bilgi paftalarında gösterilmelidir. Çünkü uygulamada korunacak, korunması gerekli binalarda nitelikten önce ruhsat aranması bizce yasal zorunluluk olduğu kadar, gelecekte kişilerin ruhsatsız yapı yapmalarını engelleyen olumlu bir değerlendirme kriteri olacaktır.

Mülkiyet bilgilerinin de bina bilgi paftalarına işlenmesinin büyük yararlar getireceğine inanmaktayız. Örneğin kamulaştırma planları, hala işlevlerini sürdürüyor ise, bunların korunması zorunludur. Çünkü kamulaştırma planı da uyulması, uygulaması gerekli bir plandır. Uygulama imar planlarında kamulaştırma planları esas alınmamış ise, imar adalarının uygulama haritalarına çiziminde bunların göz önünde tutulması gerekmektedir. D.S.İ. kanallarında olduğu gibi. Ayrıca hisseli parsellere ilişkin planların bulunmasında ve bilgi paftalarına çizilmesinde yarar vardır. Çünkü 3290 sayılı yasanın 15. maddesi ile 2981 sayılı yasaya ek madde 1-de:

“İmar planı olan yerlerde, 9.5.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18.maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerinde, binalı veya binasız arsa ve arazilere bu kanundan önce özel parsellere dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak, müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları gözönünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye Valilik veya Belediyeler yetkilidir.” hükmü getirilmiştir.

Ayrıca kamulaştırma yasınının 12 maddesinde de yeri üleşilmiş hisselerin kamulaştırılması hükmü getirilmiştir. Bu nedenle hisseli parsellere ait üleşimin ve özel parsellere dayalı planlarının önemi, müstakil parsellerden farklı değildir. Bunun değerlendirilmesi de bilgi paftasına işlenmesi ile mümkün olacaktır.

Sit kararları olan taşınmazlar da bilgi paftalarında gösterilmelidir. Çünkü bu taşınmazları kapsayan imar adalarının parsellere dayalı planlarının Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun onayından geçmesi gerekmektedir. Bunlar işlemin başlangıcında görülüp iş akışı buna göre programlanmalı ve onaylanması unutulmamalıdır.

Düzenleme bölgesinde kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmuş parseller, Hazine, İl Özel İdaresi, Belediye ve diğer kamu kuruluşları adına tescilli parseller tapudan çıkarılarak liste edilmeli ve bilgi paftalarına işlenmelidir.

Ayrıca bölge içinde ayırma-terk işlemi sonucu evvelce oluşmuş imar adaları tescil edilmiş orjinal ölçüleri ile uygulama paftalarına aktarılmalı; bu adalar için aplikasyon ölçüleri oluşturulmamalı; tescilli ölçüleri korunmalıdır. Ancak yol genişlikleri kontrol edilmelidir.

Bilgi paftaları olarak halihazır harita altlıklarına kadastro bilgileri aktarılmış uygulama haritaları ozalitlerinin kullanılması yeterli olmaktadır.

2.2.7. DÜZENLEME SINIRININ GEÇİRİLMESİ VE KESİNLEŞTİRİLMESİ

18. inci Madde Uygulama Yönetmeliğinin 5, 6 ve 7. nci Maddelerinde düzenleme sahalarının tesbiti ve düzenleme sınırının geçirilmesi konuları net biçimde ortaya konmuştur. Ancak Fethiye uygulamalarında özellikle 4 Nolu Çalış bölgesinde bazı parsel sahiplerinin avukatları, yapılaşmış yerleşim bölgelerinde, turizm alanlarında 18. inci maddenin uygulanamayacağını ileri sürmüşlerdir.

Bizce İmar Yasasının 18. inci madde uygulamasının tek koşulu yasa maddesinin girişinde açıkça belirtilmiştir. Bu koşul da düzenlemesi yapılacak arazi ve arsaların imar hududu içinde bulunmasıdır.

Düzenleme sınırının geçirilmesi konusunda meslektaşlarımız arasından farklı görüşlerin ileri sürüldüğü özel bir durumu gündeme getirmek istiyoruz.

İmar planında belirlenen kıyı-kenar çizgisinin deniz tarafında yani kıyıda kalan bir parselin uygulama sınırı içine alınıp alınmaması konusunda görüş birliği sağlanmamaktadır. Birinci görüş, düzenleme sınırının kıyı-kenar çizgisinden geçirilmesi, parselin kıyıda kalan kısmının düzenlemeye dahil edilmemesidir. İkinci görüş ise parselin kıyıda kalan kesimi dahil tamamının düzenlemeye alınmasıdır.

Biz ikinci görüşü savunmaktayız. Bayındırlık İskan Bakanlığı'nın 05.07.1987 tarih ve B-01-Gn.Md./110 Sayılı genelgesinde; kıyılarda Medeni Kanununun 641.Maddesi esaslarına öncelikle uyulacağı, kıyı ve sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararının gözetileceği ve kıyı-kenar çizgisinin tanımı içinde kalan yerlerde mülkiyet yönünden aksi ispat edilmedikçe kamulaştırma yapılmaya kadar mülkiyet hakkının saklı olduğu belirtilmektedir. İmar planındaki sahil şeridinde kalan mülkiyetler nasıl imar planına göre uygulama görüp, plan uyarınca düzenleniyor ise, kıyıda kalan parsellerin de imar planı uyarınca düzenlenmeye alınması, planın bir bütün olarak uygulanması gerekmektedir, düşüncesindeyiz.

Bunu söylerken düzenlemeye dahil edilmesini önerdiğimiz parselin bulunduğu kıyı kesimi, İmar planında "Plaj" olarak gösterilmiştir. Yani, İmar planı kapsamındadır. (İmar planı örneği Ek: 8'e bakınız)

18.inci madde uygulama yönetmeliğinde, düzenleme sınırının "yeşil alan ve genel otopark alanlarının düzenleme sınırının" yeşil alan ve genel otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranı ve uygulamaya alınan parsel sınırına göre uygun yerinden geçirileceği.

(U.Y.M: 6); "Düzenleme ile iskana açılacak sahanın İmar planı ile getirilmiş, park, otopark, yeşilsaha ve umumi hizmet alanlarının sağlanması için bu alanların, düzenlemeye giren parsellerden dengeli olarak alınacak, düzenleme ortaklık payı ile karşılanmasına dikkat edilir." hükümleri getirilmiştir. (U.Y.M:7)

Ayrıca "Düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi halinde; sınır, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalan başka bir İmar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde geçirilir." (U.Y.M: 6) şeklinde belirtme yapılmıştır.

Bu nedenlerle, düzenleme sınırının geçirilmesini önce "Yaklaşık bir sınır" olarak algılamamız gerekmektedir. Çünkü uygulama haritaları hazırlanıp; yani kadastral sınırların çizimi yapıp, İmar adaları korunacak bina veya benzeri durumlar gözönünde tutulup kesinleştirilmeden; geçici dop hesabı yapıp, dop yüzdesi görülmeden düzenleme sınırının kesinleştirilmesi sözkonusu olmamalıdır görüşünderiz.

Bunu belirtmemizin nedeni ise, uygulamada idari yargıya başvuran kişilerin avukatlarının, yükleniciye ihale edilen yerin hektarını belirten Encümen kararındaki "yaklaşık" hektar alanda deyiminden giderek dop hesabının yaklaşık hektara göre yapılamayacağını sağlamasıdır.

Elbette, dop yaklaşık hektara göre hesaplanmaz. Ancak arsa düzenlemelerinde işin başlangıcında düzenleme sınırı kesinleştirilemez.

2.2.8. İHDASLAR

Arsa düzenleme alanında ihdas edilmesi gereken yerlerin bilgi paftalarında boyanarak belirlenmesinde, Belediye ve Hazine adına yapılması gerekli ihdasların mülkiyeti açısından da titizlik gösterilmesinde yarar vardır.

Fethiye uygulamalarında itirazcı parsel avukatları Maliye Hazinesini harekete geçirirerek ihdaslara ilişkin bilgileri de istemişlerdir. Maliye Hazinesinin itirazını sağlamışlardır. Biz konunun en ince detayına varıncaya değin önceden düşünmüş ve ihdasların öncelikle Kadastro Müdürlüğüne kontrolü koşulunu sözleşme ve şartnamelere koymuştuk. Fethiye örneğinde, dop hesabından önce ihdaslar, Kadastro Müdürlüğü tarafından ayırma çapları ile birlikte kontrol edilip, imzalanarak kesinleştirilmektedir.

Bizce, arsa düzenlemelerinde bu yolu izlemek, yüklenicinin çok daha titiz çalışmasını da getirecektir. Çünkü en küçük alan yazım hatasının dop'un değişmesini getireceğini bilen uygulamacı alan girdi bilgilerini zorunlu olarak kontrol etmiş olacaktır.

2.2.9. DOP HESABI VE DAĞITIM İÇİN ÖN RAPOR

Biz teknik elemanlar ve özellikle Harita-Kadastro Mühendisleri daha çok arazi ve büroda teknik işler yaptığımız için, bize rapor yazmak biraz yük ve de önemsiz gelir. Örneğin; nüfusu milyonu aşan büyük bir kentin, haritasını yaparız, ancak, harita cildinin ilk sayfasına koyacağımız raporu, çoğu zaman ya eksik bırakırız ya da kısaca geçiştirmeyi yeğleriz. Oysa arsa düzenlemelerinde, karşılaşılan her sorunun veya işleme etkisi olacak her önemli bilginin not edilmesi ve sonunda bu notların bilgi paftalarına aktarılanlarla birlikte bir raporla idareye iletilmesi, idarenin alacağı kararların teknik ve hukuki dayanaklarının derlenen bilgi ve belgelere temellendirilmesi gerekmektedir.

Örneğin; Hazine adına kayıtlı bir ilkokul yeri var. Bu parselin geldisi kamu-laştırma İmar adası içinde bu parsel aynen korunuyor, kısmen İmar arası dışına taşıyor veya İmar adasında küçük bu parseli dop hesabında nasıl değerlendireceğiz? Bu parselin geldisi, senetsizden Maliye Hazinesi adına tes-cilli ise nasıl değerlendireceğiz. Örneğin; dop düşecek miyiz düşmeyecek miyiz? Niçin?

Kamulaştırma planları, Kadastro Haritaları, arazideki konumu ile uyuşmuyor ise zemindeki kullanımı mı esas alacağız? Kadastrodaki tescilli konumunumu? Neden? ve imar planı ile uyuşumunu nasıl sağlayacağız.

Belediye daha önce yol kamulaştırmış, ancak parsel tapudan terkin edilmemiş. Kamulaştırılan parsel halen imar yolunda kalıyor. Kamulaştırılan parsel ka-mulaştırma amacının dışında kullanılamayacağına göre bu parsel doğrudan yola terk edilmesi gereken parsel olduğu için, bu parseli Encümen kararı ile terk mi edeceğiz? Yoksa düzenlemeye dahil edip, Dop düştükten sonra kalan kısmının İmar'a tahsis mi edeceğiz?

Örneklediğimiz konular ve benzeri bir çok durumlar ön raporda açıklanmalıdır. Bu rapor bizce işin en önemli yanıdır. Arazi düzenlemesinin temel taşıdır.

2.2.10. DAĞITIM İLKELERİNİN ENCÜMENCE BELİRLENMESİ

18. Madde uygulama yönetmeliğinin 8,9 ve 10 uncu maddelerinde imar par-sellerinin oluşturulması ve dağıtımındaki esaslar bilirlenmiştir. 8. maddenin 1.ve 10. maddenin (b) bendinde imar ve kadastro parseli üzerinde inşa edil-miş ve düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur

bulunmayan bir yapının, bir imar parselinin içinde bırakılabileceği belirtilmiştir.

8. maddenin son fıkrasında:

“Bu gibi yapıların bulunduğu parsellerin, yol meydan otopark ve yeşil saha gibi yerlere giren kısımları ile bitişiğinde düzgün imar parseli teşkil etmek için bahçelerinden gerekli miktar ifraz edilerek düzenleme ortaklık payı olarak alınır. Alınacak miktar düzenleme ortaklık payından fazla ise kamulaştırma ile alınabilir.” hükmü;

10.maddenin (c) bendinde de;

“Düzenlemeye tabi tutulan parselin zemin durumu ve üzerindeki yapının özelliği itibarı ile düzenleme ortaklık payının alınmadığı hallerde, ilgisinin muvafakatı ile düzenleme ortaklık payı miktarı bedele dönüştürülebilir.

Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde imar kanununun 18. maddesi hükmünün tatbiki mümkün olmayan hallerde, müstakil inşaata elverişli olan kadastro parsellerine plana göre inşaat ruhsatı verilirken de yukarıdaki hüküm uygulanır” koşulları getirilmiştir.

Bugüne değin Belediyelerimizin çoğu arsa düzenlemelerini 18. maddeye göre yapmadıkları için, ayırma ve terk yöntemi ile oluşmuş parsellerin yapılaşmış olanlarından, 8. maddeyi uygularsak herbir parselden imar planındaki konumuna göre ayrı dop düşülerek işleme dahil edilecek; ancak, bu dopların hiçbiri düzenleme sahasının genel dopunu aşmayacak; aşarsa, kamulaştırma yapılması gerekecektir. Böylece aynı düzenleme sahasında farklı dop uygulanmış olacaktır. Bizce bu durum Anayasanın eşitlik ilkesine aykırıdır. Bu nedenle Fethiye uygulamalarında biz özellikle kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmuş (yapılaşmış) parsel sahiplerine dopun bedele dönüştürülebileceği bildiriminde bulduk. Muvafakat edenler için bedele dönüştürme kararı aldık. Bedele dönüştürmeyi muvafat etmeyen ve diğer yapılara ilişkin parsellerden eski terk yüzdesini dop yüzdesine tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı düşerek imara tahsis yaptık.

Burada özellikle belirtmemiz gereken şudur: 18. Maddeyi uygulamayan belediyeler, hiç olmayan ayırma-birleştirme ve ruhsat verme işlemleri sırasında bedelsiz terki % 35 düzenleme ortaklık payını tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı miktarını bedele dönüştürmelidirler ki, ilerideki uygulamalarda belirttiğimiz eşitsizlik durumu ortaya çıkmasın veya eşitliği sağlamak için dop düşülerek binalı parsellerin hisselendirilmesi söz konusu olmasın.

Yukarıda belirttiğimiz durumlardan ayrı, Hazine, Belediye, İl Özel İdaresine ait hangi parsellerden imar planındaki durumu ve edinimine göre dop veya

kısmi dop düşülmesi gerektiği Belediyeye ait İmara tahsis miktarlarının binalı İmar parsellerinde hisselendirilerek, kişiler arasındaki birçok sorunu çözmeye yönelik dağıtım ilkeleri; önrapordaki durumlar gözönünde tutularak Encümenle belirlenmelidir. Daha sonra Encümen ve yapımcı arasında dop hesabı ve dağıtım ilkeleri konusunda farklı görüşler çıkararak işlemin geriye dönüşü olmalıdır.

2.2.11.PARSELASYON PLANLARININ ASILIP İLAN EDİLMESİ VE KESİNLEŞTİRİLMESİ

Parselasyon planlarının incelenip Encümenle onaylanmasından sonra 30 gün asılarak ilan edilmesi; (İ.Y.Mad.19; U.Yön.Mad.39) Ayrıca mutad vasıtalarla askı ilanının duyurulması gerekmektedir.

Askı ilan süresi içindeki itirazlar; yüklenici ve Encümenle danışmanlık yapan Har. Kad. Mühendisi tarafından incelenip sonuç İmar Müdürlüğü görüşü olarak Encümenle sunulmuş; Encümenle sorulan sorular parselasyon planları ve dağıtım cetvelleri üzerinde Encümen üyelerine açıklanarak cevaplandırıldıktan sonra Encümenle karara bağlanmıştır.

Parselasyon planlarında ve dağıtım cetvellerinde, Encümenle uygun görülen düzeltme ve değişiklikler yapılarak tekrar 30 gün askıya çıkarılmıştır. İmar Yasasının 19. Maddesinde belirtilen "tashihi edilecek planlar hakkında da bu hüküm uygulanır." koşulu yerine getirilmiştir.

İkinci askı aşamasında parselasyon planları sadece değişiklik yapılan adalar belirtilerek asılmıştır. Bu askı süresi içinde yapılan itirazlar da Encümen kararına bağlandıktan sonra, parselasyon planlarının kesinleştirilmesine ve tesciline yönelik son karar alınarak işlemler evraklar Kadastro ve Tapu Sicil Müdürlüklerine gönderilmiştir.

Fethiye uygulamalarında, itiraz konusunda karşılaştığımız en tipik sorun, 4 Nolu Çalış bölgesinde olmuştur. İlk askıda ilan süresi dolmadan Belediyemize itiraz yerine İdari yargıya başvurularak yürütmeyi durdurma yoluna gidilmiştir.

Önce Belediyemizden parselasyon planları dağıtım cetvelleri, dop hesabı ve parselasyon planlarının onaylanıp asılmasına ilişkin Encümen Kararı örnekleri istenmiştir. Konunun İdari yargıya götürülebileceği düşünülerek tüm belgeler üzerinde arsa düzenleme işleminin kesinleşmediği ve askıda olduğu belirtmesi yapılmıştır. Sonuç olarak, açılan davalarda tüm yürütmeyi durdurma istemleri

İdari yargı tarafından red edilmiştir. (idari yargı kararı örneği ek:9)

4. bölgede ilginç bir durum daha yaşanmıştır. Parselasyon planlarının birinde inceleme yaparken kıyı-kenar çizgisi ozalit üzerinde gösterilmiştir. Asıl planda, kıyı-Kenar çizgisi bulunmadığından Belediyeden alınan örnek ile asılan planda farklılık olduğu, daha doğrusu parselasyon planında tahrifat yapıldığı gerekçeyle mahkemece tespit işlemi yaptırılma noktasına değin gidilmiştir.

Bu nedenle, parselasyon planı işleminin her aşamasında hiçbir hukuki boşluk doğmaması yönünde özel bir özen gösterilmesi gerektiği uygulamalarda edinmiş deneylerle daha net bir şekilde ortaya çıkmaktadır.

2.2.12. ENCÜMEN KARARLARI

İtiraz dilekçelerini tek tip encümen kararına bağlamak bizce uygun değildir. Bu nedenle Fethiye uygulamalarında her bir dilekçe tek tek incelenerek encümen kararlarında gerekli ve yeterli açıklamalar yapılmıştır. Ancak, bu yapılırken aynı kadastral parselle ilişkin veya aynı imar adasındaki itirazların birleştirilmesi birlikte değerlendirilerek karara bağlanması ve değişikliklerde tüm ilgililerine bildirilmesi ihmal edilmemiştir.

Encümen kararlarının detaylı ve gerekçeli yazılmasının bizce iki önemli yararı vardır. Birinci yararı itiraz edeni aydınlatmak olduğu kadar, itirazcının danıştığı kişileri de aydınlatmasıdır. İkinci yararı ise idari yargıya işlemi nasıl yaptığımızı, itirazı neden red ettiğimizi resmi kararımızla iyi aktarma olanağı yaratması ve davacının dilekçesi ile yargının yanlış biçimde yönlendirilmesini davanın başlangıcından engellemesidir. (İtiraz yüzdeleri; ret ve uygun görülen encümen karar adetleri çizelgede gösterilmiştir. Ek:10'a bakınız)

2.2.13. SİT ALANLARINA GİREN PARSELLERİN PARSELASYONLARININ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUNCA ONANMASI

2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 15. maddesinin (c) bendinde:

“Korunması gerekli taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının korunma alanları, İmar planında yola, otoparka, yeşil sahaya rastlıyorsa bunların Belediye’lerce; ... kamulaştırılması esastır” hükmü getirilmiştir.

Arsa düzenlemelerinde, imar planında yol, yeşil alan ve benzeri yerlere rastlayan sit sınırları içindeki kesimlerin de terkin edilmesi gerekmektedir. Ancak burada karşılaştığımız sorun, terkin edilmesi gereken yerdeki ve tapu kütüğünde “Eski Eser” şerhi bulunan parsel veya parsellerdeki bu şehrin yeni tahsis edileceği imar parseline taşınıp taşınmaması sorunudur. Parselin taşınacağı imar parselinin olduğu altlığın kütüğünde önceden “eski eser” şerhi yoksa, eski eser şerhinin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararı ile kaldırılması gerekir. Çünkü “Eski Eser” şerhi parselin bulunduğu yerdeki eski eseri korumak amacıyla o parselin kütüğüne işlenir. Parselle birlikte altlığındaki eski eser de taşınmayacağına göre, şerhin parselin gittiği imar parseline taşınması yanlıştır. Çünkü parselin taşınacağı yeni yer belki sit kapsamı dışında bile olabilecektir.

Bu konuda K.T.V.K.K'luna karar aldırabilmek çok güç olmaktadır. Fethiye 2 nolu düzenleme bölgesinde, karşılaştığımız bir örnek olayda, Kurula konu, Be-

lediye Başkanı ve danışman tarafından 2 saati aşkın bir sürede ancak anlatılıp, güçlükle olumlu karar çıkarılabilmektedir.

Ayrıca sit alanlarında parselyasyon planlarının K.T.V.K.K.'nin onayı alınarak tescil edilebileceği de unutulmamalıdır.

2.2.14. TAPU VE KADASTRO KONTROLLARI SORUNU

Arsa düzenleme işleminin olmazsa olmaz koşulunun, düzenleme sınırı içinde kalan tüm parsel noktalarının eksiksiz belirlenmesi, tescilli alanların tapu kütüklerinden doğru ve kontrollü alınması, bu alanların Kadastro paftaları ile karşılaştırılması, ihdasların eksiksiz hazırlanıp, alan kontrollerinin yaptırılması olduğunu hepimiz biliyoruz. Bu nedenle Fethiye uygulamalarında, düzenleme işlemlerinin en az 3 kademede kadastro kontrolü sağlanmıştır. Bunlar:

- Birinci kademede, nirengi, poligon ve dönüşüm hesaplarının kontrolü,
- İkinci kademede, kadastral parsel sınırlarının, alanlarının ayırma çaplarının, ihdasların, imar adalarının röleve ölçülerinin ve alanlarının kontrolü,
- Üçüncü kademede, parselyasyon planlarının tescil öncesi son kontrolüdür.

Yüklenicilerden bazıları, üç kademede yapılan kontrolün zaman kaybı olduğunu sözlü olarak dile getirmişlerdir. Ancak, biz hem işlemin sağlıklı yürütülmesi açısından, hem de Belediyelerin re'sen yaptığı bu düzenlemeler için yapılan işlemin bir anlamda kabulü Kadastro ve Tapu Sicil Müdürlüklerince yapıldığı, tescilinin ancak bu kabülden (kontrolden) sonra sağlanacağı için, Tapu Sicil ve Kadastro Müdürlüklerinin de işleme baştan katılımını sağlamak, sorumluluğu paylaşmak yolunun daha güvenceli olduğuna inanmaktayız. Uygulamalardaki deneyimlerimiz bizi doğrulamaktadır.

3. ÖNERİLER

3.1. Kurumsal İlişkilerin Geliştirilmesi

Arsa düzenlemelerine ilişkin idari işlemlerin nasıl yürütüldüğü oda tarafından örnekleri ile Belediye'lere iletilmelidir.

Oda merkez ve Şube Temsilciliklerince veya görevlendirilecek oda üyeleri, mesleki denetim görevlisiyle birlikte Belediye Başkanlarına, İl Genel Meclisi ve Belediye meclislerinin siyasi parti Gruplarına giderek konu yüz-yüze ilişkiler içinde anlatılmalıdır.

Çevre Derneklerine, yerel gazetelere imar planları uygulanmadan, sağlıklı bir çevrenin ve planlı bir kentleşmenin oluşturulamayacağı yazılı olarak iletilmeli; olumlu örnekler konusundaki haberlerle bu iletişim desteklenmelidir.

Arsa ve arazi düzenlemesine ilk adımı atan Belediye'lere oda doğrudan sahip çıkmalı; o kentteki tüm sivil toplum örgütleri ve TMMOB'ö bağlı oda, Baro

temsilcileri, üyeleri ile kurumsal ilişkiler kurarak, konu aydınlatılmalı, Belediye yöneticileri "rantçı çevreler" karşısında yalnız bırakılmamalıdır.

Bayındırlık İskan Bakanlığı ve Çevre Bakanlığı'nın arsa düzenlemelerine parasal yardım yapmaları için Türkiye Büyük Millet Meclisinde ve idarede destek sağlama girişimleri, arayışları sürekli ve yazılı biçimde sürdürülmelidir. Bu konuda TMMOB, H.K.M. odası Belediye'lerin, İl Genel Meclislerinin aynı girişimlerde bulunmalarının eşgüdümünü üstlenmelidir.

Belediye'ler İdari ve Mali özerkliğe kavuşuncaya değin İller Bankası Belediye'lerin halihazır haritalarını ve imar planlarını hibe olarak yaptığı-yaptırdığı gibi özellikle küçük Belediye'lerin arsa düzenlemelerini de yaptırarak duruma getirilmelidir. Bizce İller Bankası da mutlaka özerkleştirilmeli ve güçlendirilmelidir. Siyasal İktidarın merkezi otoritesinin değil, yerel yönetimlerin yönettiği ve denetlediği; arsa düzenlemelerine, alt yapılara, Proje-Teknik danışma hizmetleri veren, kredi ve kaynak sağlayan bir bilgi ve ihtisas bankası konumuna getirilmelidir.

3.2. Teknik Çalışmaların Bilgi Birikiminin Geliştirilmesi

Arazi ve arsa düzenleme işlemleri için bir tip sözleşme ve özel şartname hazırlanıp çoğaltılmalıdır. Biz Fethiye örneğini geliştirmeye çalışacağız. Bu konuda oda ile ortak çalışma içine girebiliriz.

Oda, gündemi sadece arazi ve arsa düzenlemeleri olan bir kurultay düzenlemelidir. bu kurultay hazırlıkları 1 yıl öncesinden başlatılmalı; kurultaya bildiri sunacak bilim adamları, uzmanlar bakanlık'ların, Belediye'lerin, yüklenicilerin 18.madde uygulamalarında deney ve bilgi birikimi olan temsilcileri ile ilişkiler kurulup, kendilerine en az 6 ay çalışma süresi tanınıp; kurultaydan 3 ay önce bildirimlerini oda'ya iletmeleri sağlanmalı, Bu bildirimler çoğaltılıp, diğer bildiri sunanlara iletilerek farklı görüş ve önerilerde bulunanlara eleştirilerini kurultay öncesi teknik ve yasal dayanaklarıyla ortaya koyma olanağı sağlanmalıdır.

Önerdiğimiz bu kurultayda idari yargının, şehir plancıları odasının katkıları mutlaka sağlanmalıdır.

18. madde uygulamalarında kullanılan çizelgelerin de standartlaştırılması çalışmaları yapılmalıdır. Bu günümüzde bir çok bilgisayar programının da standartlaştırılması anlamına gelecektir. Bu nedenle konu geçiktirilmeden, bir çok örnekler derlenip karşılaştırılarak yapılmalıdır.

İdari Yargı Kararları oda tarafından izlenip derlemeleri; her an isteyen kişi ve kuruluşların bilgisine sunulabilmeli, uygulama yaptıkları bilinen Belediye'ler yargı kararları açısından önceden bilgilendirilmelidir Bu bilgi akışının karşılıklı olabilmesi için de Belediye'ler olumlu olumsuz sonuçlarıyla tipik yargı karar-

larını odaya iletmelidirler. Sonuç olarak Harita Kadastro Mühendisleri Odasında arsa düzenlemeleri konusunda bir bilgi merkezi kurulmalıdır.

Serbest çalışan Harita Kadastro Mühendisleri de ayrıca örgütlenmeli, Harita-Kadastro sektöründeki bu sorunlarla profesyonelce ilgilenme, yönlendirme düzeyinde oda ile eşgüdüm içinde çalışmalara katılmalıdır.

3.3. HUKUKİ SORUNLARIN ELE ALINMASI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ GELİŞTİRİLMESİ

İmar yasasının 18. maddesi ve uygulama yönetmeliği yeniden düzenlenmelidir.

Örneğin ilkokul, hastane ve benzeri yerler dop'tan karşılanmalıdır. DOP yüzdesi artırılmalıdır. 18. maddeye göre, dop'tan karşılanan yerlerin "Cami ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz" hükmündeki, cami sözcüğü "Dini yapı" olarak değiştirilmelidir. Laik Cumhuriyet, inanç ve ibadet özgürlüğü açısından Ana Yasa ile çelişen bu yönetmelik maddesi yeniden düzenlenmelidir. Bu önerimizden, Cami'ye karşı olduğumuz anlamı çıkarılmamalıdır.

18. Madde uygulama yönetmeliğinin 11. maddesindeki:

"Ancak taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine, mülga 6785-1605 sayılı imar kanununun 39. maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin, ilk parselin ifrazından alınan fark oranının % 35'e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir".

Hükmünde 3194 sayılı yasa uyarınca yapılan ifrazlardaki terkden söz edilmediği için farklı yorumlara gitmeye çalışan uygulamacıların tereddütlerini giderecek şekilde bu madde değiştirilmelidir.

Kıyı yasası değişikliği, imar planlarını ve uygulamalarını doğrudan etkileyen bir yasadır. 3830 sayılı yasa ile değiştirilen madde ile ilk 50 m. de yapı yasağı getirilmiştir. Oysa Fethiye uygulamalarında olduğu gibi bir çok alanda eski kıyı yasasına göre düzenlenen imar planları 18. madde uygulamaları yapıp tescil edilmiştir. Yasa işler hale gelecek ise özellikle 18. madde uygulanıp kesinleşen imar adalarında plan revizyonuyla terki gereken yerlerin kamulaştırılması için Devlet özel bir yasa çıkarıp yerel yönetimlere kaynak yaratmalı; ya da Bayındırlık ve İskan Bakanlığı-Maliye Bakanlığı kamulaştırmaları doğrudan gerçekleştirmelidirler. Bu giderlerin büyük bir kısmının da o bölgedeki taşınmazlarda yaratılacak değerlerden karşılanması yasa ile düzenlenmelidir.

18. Madde uygulamalarında yeni uygulama şekillerini de göz önünde tutan yasa ve yönetmelik değişikliği önerileri hazırlık çalışmalarını odamız şimdiden başlatmalıdır. Bu çalışmaları profesyonelce yürütmeli; her değişiklik önerilerinin gerekçelerini örnek olaylarla açıklayarak desteklemelidir. Saygılarımızla.

Sıra No	Bölgeler	Düzenlemeye Giren Kadastral Parsel Alanları Toplamı m ²	İmar Ada Alan Toplamı	Kamuya Terk Miktarı m ²	Arsa Birim Fiyatı m ² /TL	Kamuya Kazandırılan Yerlerin Ederi TL.
1	1. BÖLGE	278807	202771	76036	400.000	30.414.400.000
2	2. BÖLGE	281861	225176	56685	200.000	11.337.000.000
3	3. BÖLGE	291299	244884	46415	250.000	11.603.750.000
4	5. BÖLGE	389924	274373	115551	200.000	23.110.200.000
5	6. BÖLGE	411703	283876	127827	200.000	25.565.400.000
6	7. BÖLGE	658265	462999	195266	200.000	39.053.200.000
7	8. BÖLGE	272478	193877	78601	200.000	15.720.200.000
8	9. BÖLGE	266767	183260	83507	200.000	16.701.400.000
9	10. BÖLGE	234756	168315	66441	200.000	13.288.200.000
10	11. BÖLGE	590063	401937	188126	175.000	32.922.050.000
11	17. BÖLGE	90124	67705	22419	175.000	3.923.325.000
TOPLAM :		37666047	2709173	1056874		223.639.125.000
Yukarıdaki birim fiyatlar İlçe Takdiri Kıymet Komisyonunca belirlenen değerler göz önünde tutularak belirlenmiştir.						
Piyasa değerlerine göre fiatlandırılırsak				1056874	424.000	448.114.576.000

ÇİZELGE: EK 3

Düzenleme Bölge No	Keşif Bedeli TL.	Artış Oranı	1992 1. Yarıyıl Fiyatı TL.
1. BÖLGE	77.935.008	6.84	533.075.455
2. BÖLGE	80.700.709	6.84	551.992.850
3. BÖLGE	77.493.971	6.84	530.058.762
5. BÖLGE	166.614.176	1.90	316.566.934
6. BÖLGE	151.424.988	1.90	287.707.477
7. BÖLGE	310.095.616	1.90	589.181.670
8. BÖLGE	122.780.275	1.90	233.282.522
9. BÖLGE	132.028.735	1.90	250.854.596
10. BÖLGE	121.269.319	1.90	230.411.706
11. BÖLGE	346.352.974	1.90	658.070.651
17. BÖLGE	57.431.175	1.43	82.126.580
GENEL TOPLAM			4.263.329.203

ÇİZELGE: EK 4

Düzenleme Bölge No	Keşif Bedeli TL.	Artış Oranı	1992 1. Yarıyıl Fiyatı TL.
21. BÖLGE	213.857.453	1.5	320.786.180
22. BÖLGE	472.442.239	1.5	708.663.359
23. BÖLGE	426.809.938	1.5	640.214.907
24. BÖLGE	145.490.514	1.5	218.235.771
25. BÖLGE	139.117.875	1.5	208.676.813
GENEL TOPLAM			2.096.577.030

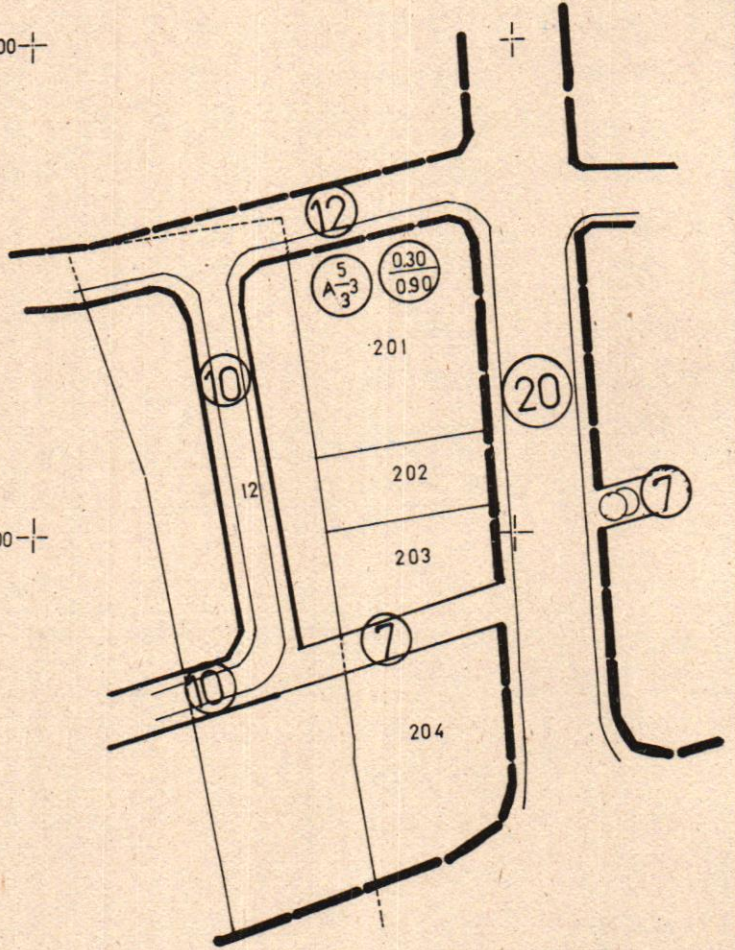
KESİKKAPI
PAFTA : 10
ADA : 158
İMAR PAFTA NO: 19M-2d

28 700 —+

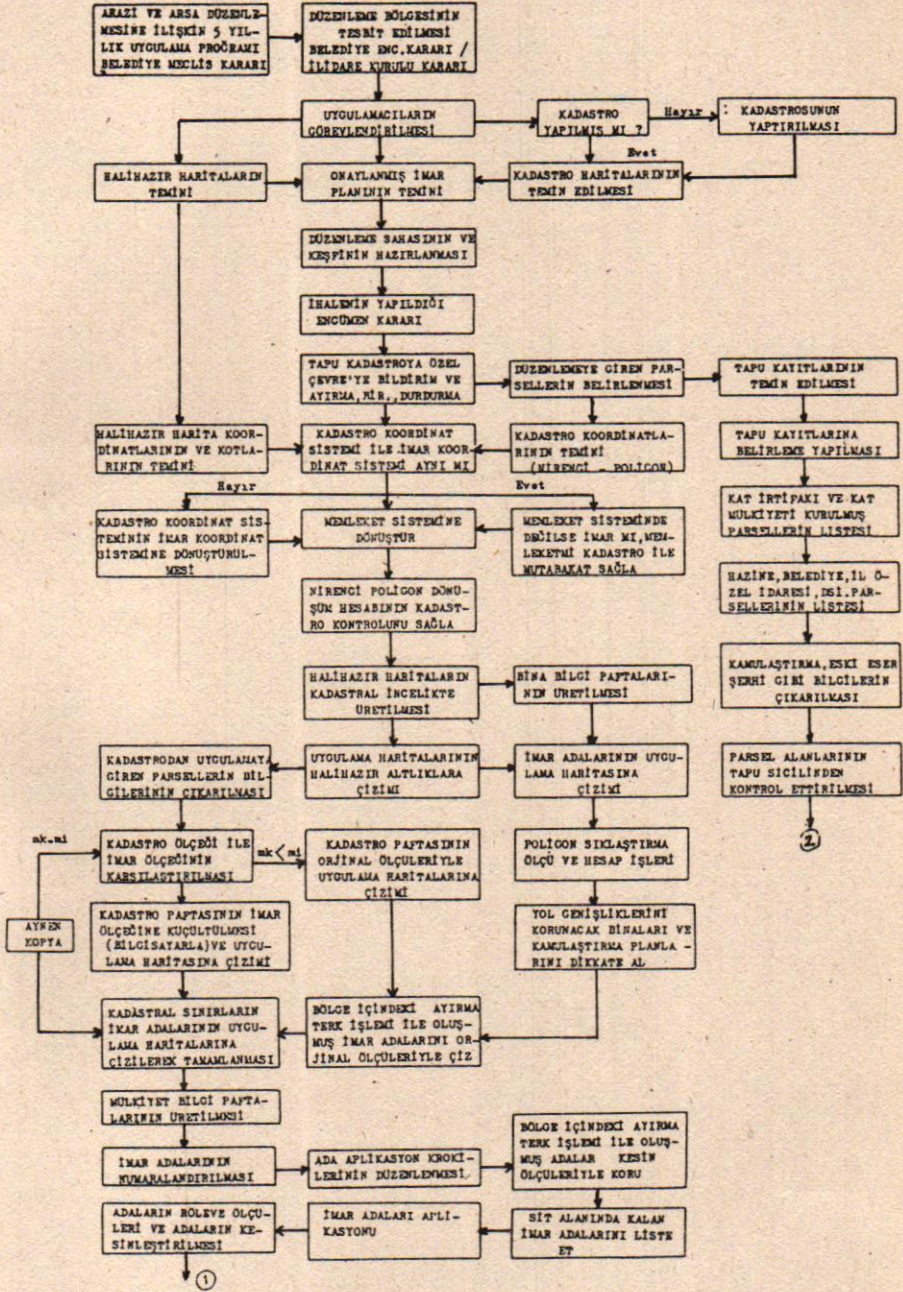
28 600 —+

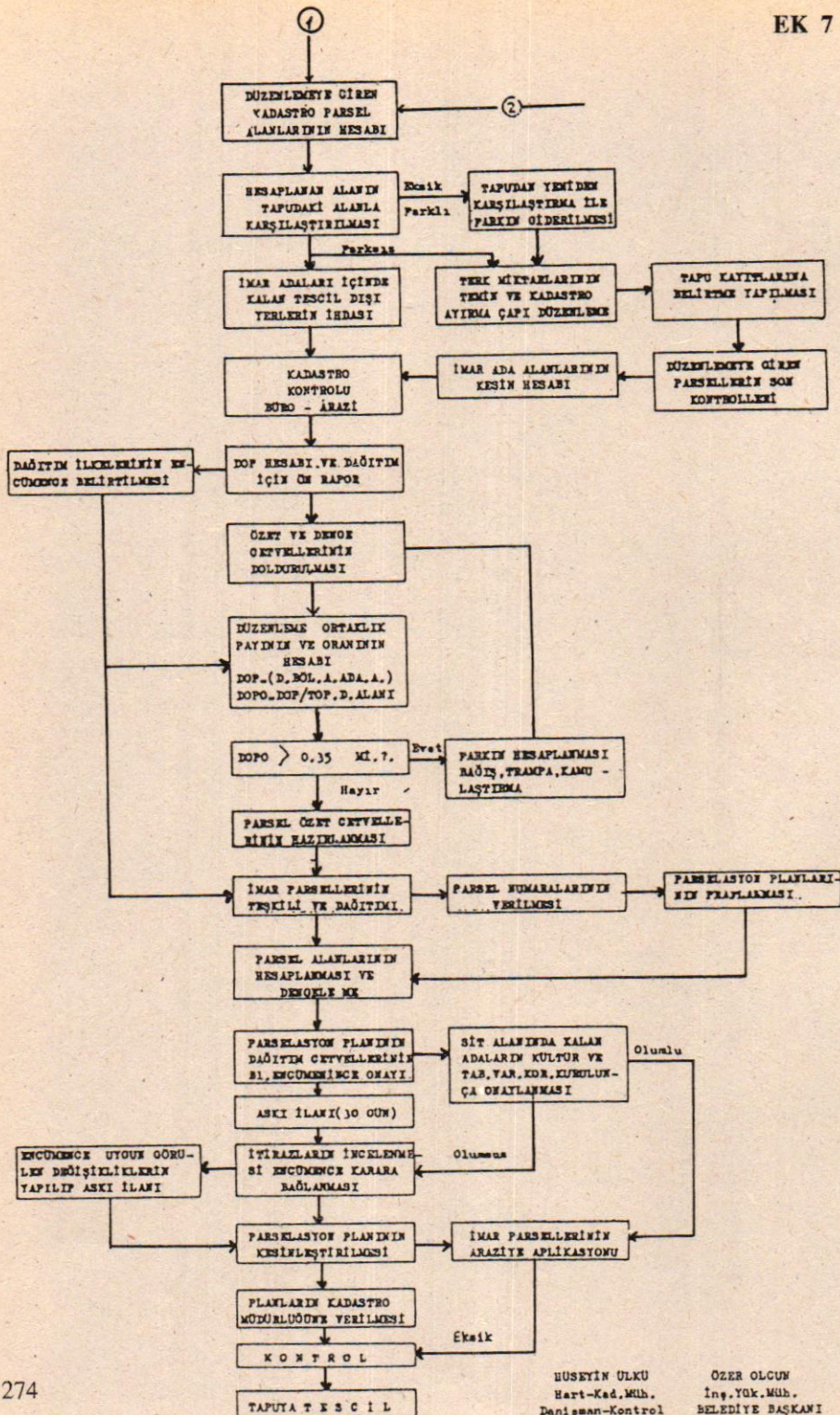
28 500 —+
29 9 50

30 050 —+



18. MADDE UYGULAMASI FETHİYE ÖRNEĞİ İŞ AKIŞ ŞEMASI





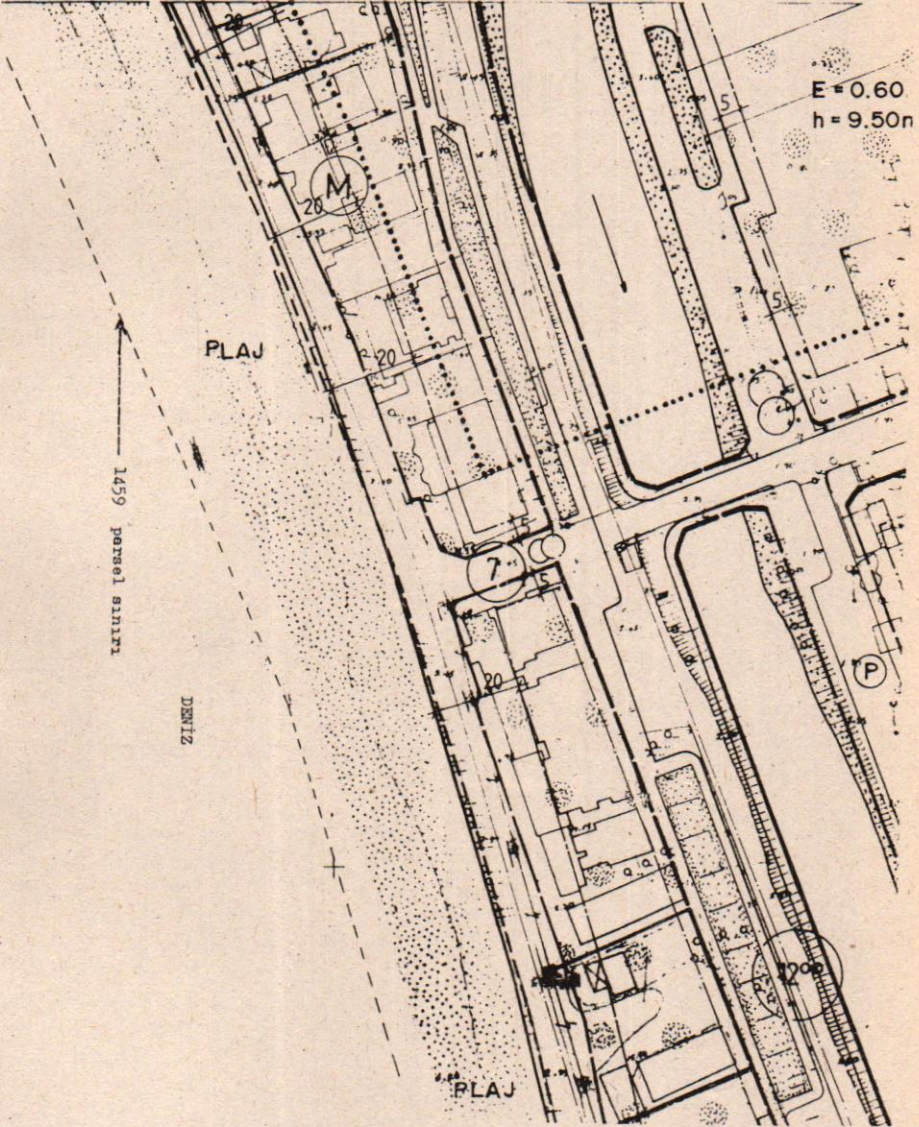
Kıyı kenar çizimi

220541

EK:8

IIYE 022-d-08-d-4-b

FETHİ 022-d-08 d 1 c



T.C.
A Y D I N
İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 1992/1213

2201
Hukuk İst. 24.12.92
G

Davacı ve Yürütmenin Durdurulmasını İsteyen : Yusuf İzzet Gökçe, Pazaryeri civarında
da Toptancı, Fethiye

Vekili :

Karşı Taraf (Davalı) : Fethiye Belediye Başkanlığı.

Vekili :

İsteğin Özeti : Davacının Fethiye Çalış Mevkiindeki arazisinde geçen 18. madde uygulanmasına ilişkin Fethiye Belediye Encümeninin 20.6.1991 gün ve 500, 21.1.1992 gün ve 93, 30.4.1992 gün ve 621 sayılı kararlarının iptali ve yürütmenin durdurulması istenilmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Aydın İdare Mahkemesince işin gereği görüldüğü
Davada, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 27. maddesinde
öngörülen koşulların gerçekleşmediği anlaşıldığından yürütmenin durdurul-
ması isteminin REDDİNE 14 / 12 / 1992 gününde oybirliği ile karar verildi.

BAŞKAN
FYZİ ÖZGENELER
26363

ÜYE
Oğuz Kutsi AKHAN
27352

ÜYE
Esin TAN
23483

1/G.



EK:11

	1 NOLU İŞ	2 NOLU İŞ	3 NOLU İŞ	5 NOLU İŞ	6 NOLU İŞ	7 NOLU İŞ	8 NOLU İŞ	9 NOLU İŞ	10 NOLU İŞ	11 NOLU İŞ	17 NOLU İŞ
18 MADDE UYGULAMA ALANI NOSU	1	2	3	5	6	7	8	9	10	11	17
İHALE BEDELİ	77.935.008	80.700.709	77.493.971	166.614.176	151.424.988	310.095.616	122.780.275	132.028.735	121.269.319	346.352.974	57.431.175
İŞİN SÖZLEŞME TARİHİ	17.04.1990	17.04.1990	17.04.1990	17.07.1990	18.07.1991	19.07.1991	18.07.1991	17.07.1991	17.07.1991	16.07.1991	28.02.1992
İŞİN TESCİL TARİHİ	18.12.1991	09.01.1992	19.07.1991	06.05.1992	21.04.1992	25.05.1992	24.03.1992	02.06.1992	15.04.1992	01.07.1992	21.08.1992
UYGULAMA ALANI HEKTARI	31,99 ha	35,24 ha	33,29 ha	43,85 ha	44,58 ha	69,0066 ha	28,49 ha	28,46 ha	23,83 ha	69,19 ha	9,17 ha
HEKTARDA BINA SAYISI	12,72 bina/ha	10,67 bina/ha	16,16 bina/ha	1,09 bina/ha	2,18 bina/ha	3,55 bina/ha	2,70 bina/ha	2,95 bina/ha	3,69 bina/ha	3,82 bina/ha	5,12 bina/ha
NİRENGİ SAYISI	5 dizi ni.	2 dizi ni.	3 dizi ni.	-	-	-	-	-	-	-	-
POLİGON SAYISI	134	127	154	52	40	124	56	40	36	112	15
NİVELMAN SAYISI	9	4	2	3	3	3	2	4	5	8	-
UYGULAMA İLE OLUŞAN İLKÖKUL YERİ SAYISI	-	1	1	-	-	-	-	1	-	-	-
ORTAOKUL YERİ SAYISI	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-
LİSE YERİ SAYISI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
HASTANE YERİ SAYISI	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-
CEZAEVİ YERİ SAYISI	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
RESMİ KURUM YERİ SAYISI	1	2	1	-	2	4	-	1	-	1	-
CAMİ YERİ SAYISI	1	-	1	-	-	2	-	-	-	-	-
KARAKOL YERİ SAYISI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GARAJ YERİ SAYISI	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OTOPARK SAYISI	6	4	2	9	8	5	6	5	5	9	-
YEŞİL ALAN-PARK											
COCUK BAHÇESİ SAYISI	13	7	3	57	34	56	29	25	27	65	45
AÇILAN YOL KM. UZUNLUĞU	6,46	6,005	9,25	10,09	7,53	10,655	13,07	5,8	5	11,5	2,78

DÜZENLEME NO'SU	1	2	3	5	6	7	8	9	10	11	17	GENEL TOPLAM
UYGULAMAYA GİREN PARSEL SAYISI	352	282	329	118	110	139	90	81	48	215	48	1812
HİSSELİ PARSEL SAYISI	115	60	100	40	24	25	13	23	14	50	9	473
HİSSESİZ PARSEL SAYISI	237	222	229	78	86	114	77	58	34	165	39	1339
UYGULAMA İLE OLUŞAN İMAR PARSELİ SAYISI	668	530	548	228	404	600	288	201	190	485	120	4262
HİSSESİZ İMAR PARSELİ	221	253	284	163	339	445	225	145	121	280	81	2557
SADECE BELEDİYE İLE HİSSELİ İMAR PARSELİ	16	70	79	2	19	8	2	2	1	13	3	215
HİSSELİ İMAR PARSELİ	447	277	264	65	65	155	63	56	69	205	39	1705
UYGULAMAYA GİREN HİSSEDAR SAYI	655	515	729	357	224	269	135	229	121	544	134	3912
UYGULAMADAN ÖNCEKİ HİSSELİ PARSEL %	33	21	30	33	22	18	14	28	29	23	19	26
UYGULAMADAN SONRAKİ HİSSELİ PARSEL %	67	52	48	29	16	26	22	28	36	42	32	40
UYGULAMADAN ÖNCE HİSSESİZ PARSEL %	67	79	70	67	78	82	86	72	71	77	81	74
UYGULAMADAN SONRAKİ HİSSESİZ PARSEL %	33	48	52	72	84	74	78	72	64	58	68	60
SADECE BELEDİYE İLE HİSSELİ PARSEL HİSSESİZ KABUL EDİLDİĞİNDE %	36	61	66	72	89	76	79	73	64	60	70	65
İTİRAZ SAYISI	122	96	81	61	35	41	19	16	13	65	13	562
PARSEL SAYISINA GÖRE İTİRAZ	114	92	72	24	36	42	19	13	13	63	14	502
HİSSEDAR SAYISINA GÖRE İTİRAZ	147	115	145	72	48	87	21	24	19	107	15	800
ERCÜMENCE UYGUN GÖRÜLEN İTİRAZ SAYISI	12	39	21	18	20	24	6	3	4	43	13	203
ERCÜMENCE REDDEDİLEN İTİRAZ SAYISI	110	57	60	43	15	17	13	13	9	22	0	359
İTİRAZ %	19	19	11	17	16	15	14	7	11	12	10	14
PARSEL SAYISINA GÖRE %	32	33	22	20	33	30	21	16	27	29	29	28
HİSSEDAR SAYISINA GÖRE %	22	22	20	20	21	32	16	11	16	20	11	20
DAVA SAYISI	2	5	3	1	-	1	-	1	-	1	-	14
DAVA %	0,3	1	0,4	0,3	-	0,4	-	0,4	-	0,2	-	0,4
PARSEL SAYISINA GÖRE %	0,6	1,8	0,9	0,8	-	0,7	-	1,2	-	0,5	-	0,8
HİSSEDAR SAYISINA GÖRE %	0,3	1	1,2	2,8	-	0,4	-	0,4	-	0,2	-	0,5

BİLDİRİNİN TARTIŞMASI

OTURUM BAŞKANI- Sayın Ülkü, bilmiyorum, teknik konulardaki sorunlarda mesajımız çok derin mi? Ben bir başka öneride bulunmak istiyorum. Nasıl olsa bu basılacak, siz metin verdiniz; Sayın Özer Olgun'u yakalamışken, soru-cevap biçiminde bir 10 dakika kullansak?... Ben, salondan gelecek soruları bekliyorum... Buyurun.

YUNUS AKAY- Buradan konuşmak zorunda kaldığım için özür dilerim. Bu 18 nci madde uygulamalarında bizim idaremizi, yani Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünü de ilgilendiren bir başka konu daha ortaya çıkıyor; belediyeleri de ilgilendiriyor doğrudan doğruya.

Şimdi, 18 nci madde uygulaması yapılıyor. Yapılırken de, 19 ncu maddeye göre ilan ediliyor, "kesinleşti" denilerek tescil için tapu idarelerine gönderiliyor ve tescil ediliyor. Aradan bir müddet geçtikten sonra; devirler olmuş, birtakım uygulamalar olmuş ve neticede uygulamaya muttali olan vatandaş, "Ben bu uygulamayı yeni öğrendim" diyerek İdare Mahkemesine dava açabiliyor ve davası kabul ediliyor. Daha sonra da vatandaş haklı görüldüğünde, uygulama o parsel yönüyle iptal edildiğinde bu iptal tüm uygulamayı etkiler hale geliyor.

19 ncu maddede şöyle bir hüküm var: "İlan edilir ve ilanda itiraz olmazsa kesinleşir" diyor. Halbuki, mahkemeler bunu şöyle değerlendiriyor: "Bu ilan ilgililere şahsen tebliğ hükmündedir" demediği için, neticede vatandaşın uygulamadan sonra işin her safhasında itiraz hakkı olduğu yönünde görüş belirterek ve kararları vermek suretiyle neticeyi olumsuz yönde etkiliyor. Hattabundan daha değişik neticeler oluyor...

OTURUM BAŞKANI- Sayın Akay özür dileyeceğim, soruya gelerseniz iyi olur; çünkü, bu konuda konuşmak isteyecek çok arkadaş var. Çok uygulamada bulundular. Sizin Sayın Ongun'a ve Sayın Ülke'ye bir sorunuz var mı? Onların bir somut uygulamaları var.

YUNUS AKAY- Hem soru, hem bir sorunu dile getirme şeklinde bu konuyu dile getirmek istiyorum. Şimdi, böyle bir konuyla ilgili belediyeler karşılaştı mı acaba, Sayın Ongun böyle bir konuyla karşılaştı mı? Yani, kesinleşti dediği 18 uygulamasında, daha sonra bir yargı kararıyla karşılaştı mı?

Ardından, böyle bir yargı kararıyla karşılaştı ise düzeltme yönünde ne yaptı? Düzeltmediyse, vatandaş konuyu adli yargıya götürdüğünde, adli yargı da o doğrultuda bir karar verirse bunun düzeltme çaresi nasıl olacak? Bunlar düşünüldü mü? Teşekkür ederim.

ÖZER OLGUN- Değerli arkadaşlar, biz, Fethiye uygulamalarında gerçekten teknik açıdan büyük sorunlarla karşılaşmadık. Aslında, teknik açıdan büyük

sorunlarımız var; ama, onu Kadastro Müdürlüğü, yapımcılarla birlikte çözebildik. Ancak, davalar konusunda, itirazlar konusunda çok ilginç durumlarla da karşılaştık. Bir örnek vermek istiyorum: 4 numaralı uygulama bölgemizin askı ilan süresi içerisinde bir grup arkadaş yönlendirildi ve belediyeye doğrudan itiraz yerine, askı ilan süresi içerisinde idari yargıya başvuruldu, yürütmeyi durdurma talebinde bulunuldu. Ancak, önce bizden evraklar istenirken, biz, arkadaşların amacını tespit etmiştik. Verdiğimiz her belgenin üzerine işlemin askı ilanında olduğunu ve henüz kesinleşmediğini belirterek tasdik ettik ve 24 kadar yürütmeyi durdurmaya ilişkin karar reddedildi. Daha sonra, ilk uygulamalarımızda birkaç davamız var, onlar çok az, üçü dördü geçmiyor. Şimdi davasından vazgeçenler ortaya çıkmaya başladı. Bunun nedeni açık. Eğer konuyu iyi incelemişseniz, iyi irdelemişseniz ve encümen kararlarınızı tek tip karar şeklinde değil, o itirazın bütün nedenlerini de içeren bir encümen kararı olarak verip iletmişseniz, hem itirazcıyı, hem itirazcının danıştığı avukat ya da çevreyi, hem de idari mahkemeyi önceden bilinçlendirmiş oluyorsunuz. Bu nedenle şu ana kadar Fethiye uygulamalarında kaybettiğimiz bir dava yok; ama süren davalar var. Büyük ihtimalle ben olumsuz bir karar çıkabileceği düşüncesinde değilim. Çünkü, onun önlemlerini işin başlangıcında ve iş süreci içerisinde her kademedede almak gerekiyor.

OTURUM BAŞKANI- Teşekkür ederiz.

MUSTAFA ŞAKAR- İmar uygulamalarının tescili için uygulama bittikten sonra tescil süresi yasada 1 aydır. Bu uygulama bölgesindeki alandaki parsel sayıları, Fethiye uygulamasında Tapu Sicil ve Kadastro Müdürlüklerinde 1 ayda bitirebildi mi, sarkmalar oldu mu ya da sizin tecrübelerinizden diğer belediyelerdeki uygulamalarda, örneğin Samsun'da bir anda 4 bin, bir başka bölgede 6 bin parsel kontrol ve tescil için tapu kadastro idaresine geldi; tabii bunun 1 ay içerisinde bitmesi mümkün değil; bu konudaki düşünceleriniz ve tavsiyeleriniz nedir?

HÜSEYİN ÜLKÜ- Değerli arkadaşlar, biz Fethiye uygulamalarında kontrol yönünde farklı bir yaklaşım içinde olduk. İşin başında, poligon, nirengi ve dönüşüm hesapları aşamasında birinci kontrolümüzü yapıyoruz. Daha sonra, bütün parsellerin kesinleştirilmesi aşamasında imar adalarının aplikasyonu ve alan hesaplarının kesinleşmesi aşamasında, ayırma çapları ve ihdasları da yine kontrol ettirip kesinleştiriyoruz. En son kontrollumuza sadece son parselasyon planındaki parsel bazındaki kontroller kalıyor. Bunu iki nedenle yapıyoruz. Biri, işin başlangıcından sonuna kadar belediye tarafından re'sen yapılan bu parselasyon planlarının kadastroya gönderildiğinde, "Bunlar doğrudur, tescil etmek zorundayız", kadastro da, "Bunun şu şu şu eksiklikleri vardır, bu nedenle tescil edemeyiz" gibi, işin geriye dönüşünü getirebilecek sorunları baştan ayıklamak, bir de kontrol aşamasındaki zaman kayıplarını yine ortadan

kaldırmak amaçlandı. Bu nedenle, bugüne kadar, bu kontrol sisteminde yüklenici arkadaşlarımızın bazı şikayetleri oldu; "Biz işimizi doğru yapıyoruz ama, 3 kez kontrole gönderiyorsunuz, bizim zaman kaybımızdır" dedi. Fakat biz, burada bir şeyi öğrendik; sonuçta bazı güçler, hazineyi harekete geçirdi. Yoldan ihdasların tek tek incelenmesini, bunun yoldan ihdas gibi belediye adına mı, yoksa başka yerlerin Hazine adına tescilli mümkün iken, belediye kendi adına biz görmezlikten gelip tescil ettirdi mi noktasın varıncaya kadar itirazlarda bulundu. Bu nedenle de, gerçekten bu ihdaslar noktasında bile çok titiz davrandık. Bu nedenle, arkadaşlarımızın tescile göndereceğimiz işlemlerini de aynı günde, aynı anda yapmadık, 15'er gün ara ile yaklaşık-biraz da öyle denk geldi işlerin büyüklüğü, küçüklüğü ve bitirme süreleri hiç bir işlemimizde Tapu Sicil Müdürlüğünde 1 aydan fazla bir bekleme olmadı, aksama olmadı. Burada ben övünçle, eski bir kadastrucu da olarak Kadastro Müdürlüğündeki ve Tapu Sicil Müdürlüğündeki arkadaşlarımızın konuya sıcak yaklaşımlarından ötürü de teşekkür etmek istiyoruz. Gerçekten onlar da bize, belediyeye yardımcı oldular. Bizde bir sarkma olmadı.

BAŞKAN- Teşekkür ederim Sayın Ülkü. Sayın Köktürk...

EROL KÖKTÜRK- Sayın Başkanımızı gerçekten ben burada bir kez daha kutlamak istiyorum, o gün yaşadığımız toplantı nedeniyle; çünkü, o toplantı Türkiye'de ilçeler bazında 18 nci maddenin ilk kez tartışıldığı bir toplantıydı, ilgililerle yapılan bir toplantıydı. Benim merak ettiğim şu: O toplantı 5 saatin üzerinde sürdü ve bazı sorun sahipleri o toplantıya örgütlü olarak gelmişlerdi, avukatları vardı, daha önce hazırlanmışlardı ve toplantıya da aktif biçimde katıldılar. Belediye yönetimini zorladılar, eleştirdiler, birçok istekleri oldu. Şunu merak ediyorum: O toplantıdan sonra oraya özellikle örgütlü gelen o kişilerin belediye ile olan ilişkilerinde ne tür bir değişim oldu? O düşüncelerinde bir değişim ortaya çıktı mı, eğilimleri değişti mi? Bunu merak ediyorum.

ÖZER OLGUN- Teşekkür ederim efendim soruyu sorduğunuz için Erol bey. O toplantıdan sonra çok önemli problemler olmadı. Biz orada halkın önünde yargılanmış olduk, hesabımızı verdik, olay bitti; böyle bir toplantıdan sonra olay kapandı. Zaten oraya gelenlerin bir kısmı başkaları tarafından yönlendiriliyordu, özellikle onlar durumu kavradılar, gördüler, gelen uzman arkadaşların da açıklamalarından sonra. Şimdi Fethiye'de o eski tepkiler yok artık. Biz buraya gelmeden önce, özel Çevre Koruma Kurumumuzun yaptığı ikinci etap imar planının çok geniş alanlarını, yanılmıyorsam 5 bölge daha ihale ettik de geldik, müteahhitlerimiz 3-5 gün önce arazide çalışmaya başladılar. İlk tepkiler yok artık, o panellerin halkla birlikte olayı tartışmanın çok yararını gördük.

OTURUM BAŞKANI- Evet teşekkür ederiz. Sayın Gülöksüz'ün bir sorusu var galiba, buyurun.

YİĞİT GÜLÖKSÜZ- Sayın Başkanın konuşmasında, arsa kredilendirilmiyor, konut kredilendiriliyor dedi sadece. Doğru; onunla ilgili olarak bir iki bilgiyi aktarmak istiyorum. Şimdi bizim hazırlamış olduğumuz bu yeni mevzuat da yürürlüğe girdi Resmi Gazetede ilan edildi. Kısa bir özetini de Sayın Başkana takdim ettim; bizden de her isteyen gelip bununla ilgili değişik ayrıntılarda bilgi alabilir. Burada aslında üç türlü kredi var: Birisi arsa kredisi, birisi altyapı kredisi belediyelere ve üçüncüsü de konut kredisi. Konut kredisi ise doğrudan doğruya vatandaşa, fakat belediye projesi içindeki vatandaşa, bu bir kooperatif üyesi de olabilir orada yer alacak. Şimdi mevzuatta var; fakat, 1993 yılı içinde parası yok, yani problem orada. Biz şimdi bütçeleştirildik, yoksa, fon olarak 16.6 trilyon liralık 1993 yılı için fon bütçemizde altyapı üretme projesi için belediyelere kredi açma şeyi vardı. Yani şu olacaktı; Belediyeler, çevreleriyle ilgili bir proje geliştirecekler, bunun kamulaştırılması için gerekli finansmanı bizden isteyebileceklerdir. Eğer biz projeyi onaylarsak, uygun bulursak, daha doğrusu pratikte belediyenin uygun bulunduğu uygun bulunuyor; mesela altyapısı çok pahalıya malolacak, yani bir bataklık değilse, çok ters bir topoğrafik durumu yoksa kabul ediliyor. Dolayısıyla, bunu finanse etmek için başı tabii. Ben son derece katılıyorum, pek çok belediyelerimizin sorunudur, kamulaştırma veya satınalma. Bunun için yalnız başka bir imkân var; yine bizim yönetimimizde olan Geliştirme ve Destekleme Fonu. Geliştirme ve Destekleme Fonunun 3-D maddesi buna imkân veriyor. Burada toplu konut alanları için kamulaştırma veya başka bir şekilde elde etmek diyor Bakanlar Kurulu kararı ve altyapı için GDF'den bu fasıldan para aktarılabilir. Bununla ilgili fasılları belirleyen Bakanlar Kuruludur Geliştirme Destekleme Fonunda, A'dan Z-4'e kadar geldi değişik konularda. Ve bu fasıllar içinde projelere para aktarma yetkisi ise Yüksek Planlama Kurulununundur. Bunun bürokrasisini de biz işletiyoruz. Şimdi 1993 senesi içinde 1129 belediyeye 400 milyar liraya yakın para bu şekilde aktarılmıştır. Bunun dörtte biri kadarı kamulaştırma içindir, dörtte üçü belediyeler içindir. Aslında dolaylı olarak İller Bankası yoluyla aktarılan para ile birlikte 1 trilyon lira civarındadır; ama, doğrudan doğruya sözünü ettiğim kanal kullanılabilir bir kanaldır. Yani, belediyelere hizmet veren meslektaşlarımız veya henüz belediyelerin farkında olmadığı konular da oluyor; bu konuda öncülük yapmak gerekir diye düşünüyorum. Yine aynı şekilde bu belediye projesi için de, belediyelere hakikaten arsa bulmak, Hazine arsalarını yahut başka imkânları bulup belediye başkanlarına, bunu onlara hatırlatmak, her yerde Sayın Belediye Başkanımız kadar bilinçli ve bu işleri bilen insanlar yok. Biz bunu mümkün olduğu kadar teşvik etmek istiyoruz; ama, büyük ölçüde de bu konuları bilen insanların öncülük etmesi, değişik belediyelere müşavirlik etmesi de son dere-

ce önemli bir konu diye düşünüyorum. Efendim, aslında Şehircilik ve Konut Bakanlığı diye bir yasa tasarı 1 sene önce hazırlandı, ortalıkta duruyor. Orada 3 tane idare var. Bu bakanlık yetkiye değil, finansmana dayalı, yani finansman rasyoneline dayalı bir mantıkla tasarısı hazırlanmıştır. Bir tane idaresi, bir tane altyapı idaresi, bir tane de konut idaresi olan ve bu idarelerin de görevi belediyelere bu konularda para bulmak. Mesela buradaki arsa idaresi 1 trilyon liralık bir döner sermayeli olacak, karar mercii belediye, bu bakanlık da adeta Dünya Bankasının dünyadaki ülkelerle ilişkisine benzer bir ilişki içinde olacak; yani karar sahibi belediye, talep sahibi belediye, proje sahibi belediye. Kredi koşullarına uygun ise, orası arsa için kredi verecek, altyapı idaresi altyapı için kredi verecek, konut idaresi de konut için kredi verecek. Böylece, yerel yönetime dayalı, yani esas itibariyle işi yürütecek olan onlar, finansmanı sağlayacak böyle bir bakanlık. Eninde sonunda çıkacaktır; çünkü, arsa, altyapı ve konut bir son nihai ürün olarak, bu üçünün bütünlüğü sağlanmadan bu işler 8 sene, 10 sene sürer, birçok kooperatifin başına geldiği gibi ve pahalı olur. Halbuki böyle bir bütünlük sağlanırsa hızla yapılır, insanlar bir önce evlerine girerler, bu kadar büyük yarım kalmuş; biz geldiğimizde 300 bin konut yarım, bunun enflasyon üzerindeki negatif etkisini herkes bilir. İnsanlar sonu gelmeyen, nerede biteceği belli olmayan maceralarla konut sahibi olmaya çalışıyorlar, tonla para veriyorlar, sonunda çok kötü bir stok elde ediyorlar. Belki 10-15 sene sonra onları yıkmak zorunda kalacağız; yani ekonomi içinde yıkılması makul hale gelecek. Bütün bunlarda bir önemli değişme yapmak gerekir ve Şehircilik ve Konut Bakanlığı gibi... Yani düşünün ki, şehirleşmedeki hızlanma sonucu 1958'de kurulması karar verildi o zamanki koşullar altında ve İmar İskân Bakanlığı kuruldu, aradan bu kadar zaman geçti, şehirler bu kadar büyüdü, şehirleşme artık metropolleşme düzeyine ulaştı ve hâlâ merkezi düzeyde sahipliği olmayan bir konudur. Zannediyorum konuşulan pek çok konu bugün veya başka günlerde, merkezi düzeyde bir sahipliliğe, ama klasik anlamda bir merkezi yönetim türü sahipliliği değil; ama modern anlamda, Kuzey Avrupa'daki gibi, Güneydoğu Asya'daki yeni merkezi yönetim yaklaşımlarına benzer bir merkezi düzeyde sahipliliğe ihtiyaç olacaktır. Ben burada şununla bitirmek istiyorum: Bu konuda meslektaşınız Doktor Haldun Özen benim danışmanımdır; Toplu Konut İdaresiyle herhangi bir konuda -Biz çünkü aynı zamanda önemli ölçüde bilgi kullanan, bilgi toplayan, bilgi aktaran bir kurum olmaya çalışıyoruz, bir ölçüde de böyleyiz- bu konularla ilgili her meseleyi Haldun Özen yoluyla veya doğrudan doğruya bana yazarak, ona yazarak veya doğrudan doğruya bana yazarak, ona yazarak veya uğrayarak temin edebilirsiniz. Gerçekten, belediye başkanlarımızı harekete geçirmek, onlara öncülük etmek, imkânları söylemek; çünkü, arsadan başladığı için en çok size düşüyor diye düşünüyorum. Bu konuda yardımlarınızı istiyoruz. Teşekkür ederim, biraz uzattım ama.

OTURUM BAŞKANI- Çok teşekkür ederiz. Şimdi, gerçekten ben large davranmaya niyet etmişim ama, biraz ipin ucunu kaçırdım galiba; çünkü, öbür konuşmacı arkadaşlarım da gözümün içine bakıyorlar. Yemek saatine taştık zaten. Ben birkaç kelime söylemek istiyorum aslında ve kapatmak istiyorum. Şimdi çok güzel bir olay, sabahtan bu yana dikkat ediyorsa arkadaşlarım, bizim mesleğimizin dışını zorlamaya başladık ve mesleğimizin dışından kişiler bizim ödevlerimize, üretimlerimize ihtiyaçlarını dile getirdiler. Bunların başında işte Gülöksüz vardı, Sayın Tekeli dile getirdi; ama, şu andaki konuşmacı olarak Sayın Olgun'u ben şahsen işte 20 küsur yıl önceden tanıyorum, o hatırlar hatırlamaz bilmiyorum. Sanıyorum bu ikinci belediye başkanlığı, daha önce başka deneyleri oldu. Benim tahminim, Türkiye'de bu konuya, bu sıcaklıkta, bu dirayetle, bu bilinçle yaklaşan tek arkadaşımız, tek yerel yönetici. Bu arkadaşımıza hepimizin destek olması lazım. Onun da aslında büyük bir şansı var, Hüseyin Ülkü gibi bir arkadaşımızı danışman olarak yanına almış. Onun da büyük deneyimleri var, o da bilinçli, ılımlı bir arkadaşımız. Ben her ikisine de sonsuz teşekkürlerimi hepimiz adına sunuyorum ve bu başarılarının devamını istiyoruz, diğer belediyelere örnek olmasını arzu ediyoruz.