

KONUT KURULTAYI
TMMOB ŐEHİR PLANCILARI ODASI
İSTANBUL ŞUBESİ
22-24 Mayıs 2002, İstanbul

KONUT SORUNU İLE ARSA SUNUMU
SÜRECİNİN ETKİLEŐİMİ ÜZERİNE
DÜŐÜNCELER

Doç. Dr. Erol KÖKTÜRK, Mimar Sinan Üniversitesi
Dr. Erdal KÖKTÜRK, Beykoz Belediyesi

BİLDİRİNİN ÇERÇEVESİ

- KAVRAM ÜZERİNE
- KONUNUN ÖNEMİ
- ARSA POLİTİKASI BAĞLAMINDA İMAR PLANLAMA VE UYGULAMA İLİŞKİLERİ
- İMAR PLANI UYGULAMASI= DÜZENLEME NEDİR, NE DEĞİLDİR?
- İMAR PLANI UYGULAMA YÖNTEMLERİ
- ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMELERİ VE DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI
- GENEL DEĞERLENDİRME
- SONUÇ YERİNE

KAVRAM ÜZERİNE

Arsa sorunu söz konusu olduğunda, “**Kentsel Arsa Üretimi**” nitelemesi kullanılıyor. Bununla, konunun “**kentsel alan**” boyutu vurgulanmış olmaktadır. Ancak “**kentsel**” kavramı ile “**arsa**” kavramını yan yana kullanmak pek doğru değildir. Çünkü terimin anlamı açısından “**arsa**” zaten “**kentsel**”dir. Dolayısıyla “**kentsel arsa**” demek bir **yinelenmiş kavram** ortaya koymak demektir.

Öte yandan “arsa” ile “üretim” kavramlarını yan yana kullanmak, kabul görmüş olmasına karşın, tartışmalara neden olmaktadır. Çünkü “üretim” kavramı, genelde, mal (meta) özelliği olan nesnelere için kullanılmaktadır. O zaman, üretilemeyen nesnelere mal anlamında ürünler ortaya koymak da olanaklı olmamalıdır. Üretilemeyen nesnelere başında da “toprak” gelmektedir. Bu nedenle toprağın kendisinden yeni bir toprak biçimi üretmek yerine, toprağın bir kullanım türünden diğerine “**dönüşümünden**” söz etmek daha doğru olabilir.

Kavram Üzerinde Görüş Ayrılığı

Prof. Dr. Ruşen KELEŞ'e göre, “**arsa üretimi**” kavramını, ne anlama geldiğini sorgulamadan, alabildiğine kullanıyoruz. **Arsanın bir doğal kaynak** olduğunu, üretilemeyeceğini, miktarının artırılamayacağını nedense unutuyoruz. Arsa, eğer bir şeker pancarı, portakal olsaydı, istediğimiz kadar üretebilir ve bu sorunumuzu kolaylıkla çözebilirdik. Bilim adamlarımız da içinde olmak üzere çoğumuzun “arsa üretmek” derken kastettiğimiz, mekan üretmek, alan üretmektir. Bu da serbest piyasa kuralları içerisinde gerçekleştiği için, konut sorununun çözümü, içinden çıkılmaz bir şekilde güçleşmektedir. Ama asıl sorun, adı arsa üretmek, mekan üretmek, alan üretmek de olsa, arsanın toplum yararına kullanılmasında ne ölçüde titizlik gösterdiğimiz sorunudur.

Bu yaklaşıma karşı çıkan **Prof. Dr. İlhan TEKELİ**, “arsa üretimi” kavramı üzerine başka bir yaklaşımı ortaya koymakta ve kentsel arsa üretilmesi teriminin kullanılmasının, Türkiye’de bazı kentbilimcileri rahatsız ettiğini söylemektedir. TEKELİ’ye göre, bundan rahatsızlık duyanlar, genellikle, “kentsel arsanın bir doğal kaynak olduğunu, miktarının artırılamayacağını, bu nedenle üretim kelimesinin kullanılmasının doğru olmadığını,” ileri sürmektedirler. Bu sava iki bakımdan karşı çıkılabilir: Bunlardan birincisi, miktarı artırılamayan, hatta bir kere kullanıldı mı yok olan kaynaklar kullanarak üretim yapılmakta olmasıdır. Sanayi kesiminin büyük bir kesimi bu tür bir üretimdir. Örn. dünyadaki madenler ve kömür, miktarı artırılamayan doğal kaynaklardır. Bunları kullanarak insanların yararlanması için pek çok sanayi üretimini yapmaktayız. Onlara “üretim” adının verilmesinin temel nedeni, miktarının artırılıp-artırılamaması değil, bu doğal kaynakların üretim sürecinde dönüşüm geçirmesidir. Miktarının artırılıp-artırılamaması bir başka konudur, onun değerinin nasıl oluşacağını belirler. Bazı üretimler, sanat eserlerinde olduğu gibi, tek olarak yapılırlar. Bu, onların üretilmiş olmasını ortadan kaldırmaz. Kentsel arsa, girdilerden biri bir doğal kaynak (toprak) olan bir üründür. Buna karşı çıkanların ikinci savı, kentsel arsanın artırılamaz olması da doğru değildir. Dünyadaki tüm toprak miktarı, bazı basitleştirmelerle sabit kabul edilse bile, kentsel arsanın artırılamayacağı söylenemez. Tarımsal toprakların, ya da kullanılmayan toprakların kentsel arsa haline dönüştürülmesiyle, sürekli olarak kentsel arsa miktarı artmaktadır. Hem dünya tarihsel olarak buna şahit olmaktadır, hem de kentsel formların gelişmesini incelemeye çalışan arazi kullanma kuramları kentsel toprağın, dolayısıyla kentsel arsa arzının artırılabilceği varsayımı altında kurgulanmıştır

Terminolojik tartişmalar sürse de, “arsa üretimi” kavramı kabul görmekte ve yaygın biçimde kullanılmaktadır. Oysa bu konu ele alınırken, “arsanın hazırlanması”, “arsa sunumu”, “arsaya dönüşüm” gibi kavramların da üzerinde durmak yararlı olabilir.

KONUNUN ÖNEMİ

Ülkemizde kentleşmenin hızı ve aldığı yeni boyutlar çerçevesinden bakıldığında, arsa konusu hep güncel bir konu olmuştur. “Güncellik” nitelemesi, aslında “önemi” vurgulamak için yeterli değildir. Sonunda güncel de geçip gitmekte, ama arsa sunumu önemini sürdürmektedir ve sürdürecektir. Bu nedenle konu **güncel** olduğu kadar, **stratejik** de bir konudur.

Konunun stratejik olmasını belirleyen faktörler kentleşme sürecinin kendisinden gelmektedirler. Kentleşmenin ülkemizdeki karakteristikleri, aşırı göç, plansız gelişmeler, kaçak ve kendiliğinden yapılaşmalar, düzensizlikler, kentsel kimliklerin yok olması, çevre sorunları ve diğer gelişmelerle nitelenebilir...

Ülkemiz kentlerindeki olağandışı nüfus artışı, doğal olarak konuta olan istemi yükseltmiştir. Ülkemizde **20 yıldan beri** söylenen şudur: “Yüzyılın sonuna kadar kentsel alanlarda **300.000 hektar** yeni alanın kentsel kullanıma açılması gerekmektedir.” Yüzyılın sonuna gelinmiş, hatta yeni yüzyıldan da 1.5 yıl tüketilmiştir. Ancak ne geçen yıllarda düzenli ve planlı olarak arsa üretimi yapılmış, ne de bu konuda bir master plan ortaya konulmuştur. Bugün sorun, daha da büyümüş olarak önümüzde durmaktadır.

Bugünkü çarpıklığın en önemli nedeni, aslında **toprak politikası konusundaki politikasızlıktır.**

Bu nedenle ülkemizde izlenecek bir kentsel toprak politikasının en önemli gerekleri şunlar olabilir:

- ➔ İyeliğin (mülkiyetin) tabana yayılması yoluyla sosyal adaletin gerçekleştirilmesi
- ➔ Yerel yönetimlerin uygun yerde, uygun zamanda ve uygun ederlerle, düzenli arsa üretmesi
- ➔ Toprak spekülasyonunun en aza indirilmesi ve kabul edilebilir sınırlarda tutulması
- ➔ Sağlıklı kentleşmeyi sağlamak için kamunun arsa stoku yapması

Çünkü Alman kent bilimci **Fritz SCHUMACHER**'in dediği gibi, “**kentleşme, kentsel toprak politikasıdır**”. Bu anlamda, “**sağlıksız kentleşmeden**” söz edilen yerde “**sağlıksız toprak politikası var**” demektir.

Toprak politikasının önemli bir uygulama aracı olan arsa düzenlemesi yoluyla arsa sunumu salt konut alanı üretmek olarak algılanmamalıdır. Arsa sunumu, kentsel mekanın yeniden üretilmesi yoluyla, sağlıklı kentleşmenin gelişiminin denetim altında tutulmasının sağlanmasıdır.

Ama bizde dar anlamıyla arsa sunumu bile düzenli yapılamamaktadır. Dar anlamıyla arsa sunumu, imar planlarının uygulanmasıdır. Ülkemizde nüfusu 10.000'i geçen yerleşme birimlerinde kent planlarının %100'e varan oranlarda yapıldığı biliniyor. Ancak bu planların bütüncül olarak (arazi ve arsa düzenlemeleri anlamında) araziye (zemine) uygulanma oranı bilinmiyor. Ancak 1925 yılında başlayan kadastro çalışmaları sonucu, 01.01.2001 tarihi itibarıyla 363 km²'yi kapsayan 32 milyon kadastro parselinin oluştuğu biliniyor. Bu dönemde, tapuda işlem gören ve "değişiklik işlemleri" olarak adlandırılan imar uygulama işlem sayısının, 1936-1999 yılları arasında, 63 yıldaki toplamının 5 milyon olduğu ve her bir işlemin yalnızca bir parseli ilgilendirdiği varsayılırsa, kadastro gören ve tapuda tescil edilen parsellerin %16'sının imar uygulamasına konu olduğu söylenebilir. Bunun büyük bir bölümünün kentsel alanlara ait olduğu bilinen bir gerçektir. Özel parselyona dayalı hisseli satışlar ve bunun ardından gelen imar aflarının bu oranda ciddi payının bulunduğu da bir başka gerçektir.

“Bütüncül plan uygulamaları yoluyla arsa sunumu konusunda yerel yönetimlerde ortaya çıkan olumsuz tablo şunlardan kaynaklanmaktadır:

- ➔ Konuyla ilgili bilgi ve bilinç yetersizlikleri**
- ➔ Finansman sorunları**
- ➔ Uygulama konusunda taşınan siyasal kaygılar (uygulamayla iyelerin hoşnut edilememeleri korkusu vb.)**
- ➔ Uygulama ile ilgili temel altlıklardaki yetersizlikleri**
- ➔ Ve en önemlisi müşterek mülkiyet rejimine konu parsellerde, paylı iyeliğin sona ermesinin sağlanamaması**

Öte yandan belediyelerce kentin makyajına gösterilen özenin, arsa hazırlanmasına (=sunumuna) da gösterilmesi gerekir. Çünkü arsa sunumu bir altyapı yatırımdır. Ama ne yazık ki, tüm altyapı yatırımları gibi olumlu sonuçları ilk planda göze çarpan bir fiziksel ürün ortaya çıkmamaktadır. Ancak uygulamadan sonraki yapılaşma süreciyle birlikte yararları göze çarpılmaktadır. Ama bilinmelidir ki, 1 Km’lik bir bordür düzenlemesine harcanan kaynakla, ciddi plan uygulamaları gerçekleştirilebilir.

Ülkemizde 11.188.636 hane halkından %25'inin hiç konutu yoktur. Bu oran Ankara-İstanbul ve İzmir'de daha da yüksektir. 1 konuta sahip olanların oranı, ülke genelinde %60'tır. Bu oran ise sayılan 3 kentte Türkiye ortalamasının altında, %45'ler dolayındadır. Buradan konuta, dolayısıyla arsaya olan istemin hem birinci konutlar için hem de ikinci konutlar için sürmekte olduğu ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle arsaya olan istemin çeşitlenmesini de önemli bir faktör olarak değerlendirmek gerekmektedir.

(Adet)

Yıllar	Yıllık Kent Nüfusu Artışı ⁽¹⁾ (Kişi)	Kentlerde Demografik Konut İhtiyacı	Yenileme ve Afet Konutu İhtiyacı	Kentlerde Toplam Konut İhtiyacı
2001	2.100.000	496.400	72.200	568.600
2002	2.200.000	521.300	72.200	593.500
2003	2.221.000	527.500	72.200	599.700
2004	2.358.000	561.400	72.200	633.600
2005	2.545.000	607.400	72.200	679.600
TOPLAM		2.714.000	361.000	3.075.000

Konut Gereksinmesi, Kaynak: DPT.

(1) Nüfusu 20.000 ve üstü yerleşmeler.

Ülkemizde arsaya olan istem de büyümektedir. Çeşitlenen arsa istemi karşısında şu da vurgulanmalıdır: Arsa sunumu politikaları, bu çeşitliliğe yanıt vermelidir.

Ancak “arsa kimin için üretilmelidir?” sorusunun temel hedefi olarak da “**orta katmanlar**” görülmelidir. Bu toplumsal kategoriye öncelik verilmelidir. Çünkü, ülkemizde üst gelir grupları ile alt gelir gruplarının önemli bölümü arsa sorununu kendileri çözmektedirler. Üst gelir gruplarının bir bölümü gelir kategorilerinin kendilerine sağladığı ilişkilerle, alt gelir gruplarının önemli bölümü yasal olmayan yollarla kendi çözümlerini sağlamaktadırlar. Buna karşın, yasalara saygılı ve olanakları kıt kesimler ortada kalmaktadırlar. O nedenle çözümlenmede bu kesimin bir önceliğe sahip olması gerektiği söylenebilir.

Özet olarak vurgulanmalıdır ki, ***arsa sorunu, toprağa bakışla, onu kullanmaya ve düzenlemeye bakışla doğrudan ilintili bir sorundur.***

Artık bir “master plan yapma” noktasında olduğumuz arsa sunumu konusu, konut sorunuyla örtüşen bir kavram olarak da ortaya çıkmaktadır.

ARSA POLİTİKASI BAĞLAMINDA İMAR PLANLAMA VE UYGULAMA İLİŞKİLERİ

Arazi kullanım kararlarının belgesini oluşturan “imar planı”, arsa politikasının en önemli altlıklarından biridir. İmar planı, idari hukuk açısından, kişisel olmayan, genel ve düzenleyici nitelikte bir yönetsel işlemdir ve bugünkü durumu yeniden düzenlemekte, değiştirmekte, kaldırmakta, yeni bir durum yaratmaktadır. İmar planı, mülkiyet hakkına konan çeşitli sınırlamaların yasal kaynağını oluşturduğu gibi; devletin, belediyelerin ve özel kişilerin girişecekleri çeşitli hizmetlerin ve yapılaşma çalışmalarının genel çerçevesini de oluşturmaktadır.

Türkiye’de imar planı denilince akla hemen 3194 sayılı İmar Kanunu gelmektedir. Oysa pek çok özel yasada imar planlarının farklı adlarla tanımlandığı, yapılmaları-onaylanmaları- değiştirilmeleri konusunda farklı süreçlerin öngörüldüğü, merkezi ya da yerel pek çok kurumun yetkili kılındıkları görülmektedir. İmar planlama sürecini belirleyen, bu süreci dolaylı ya da dolaysız etkileyen özel yasaların başlıcaları şunlardır:

1. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
2. 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu
3. 2872 sayılı Çevre Kanunu
4. 383/444 sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname
5. 3621 sayılı Kıyı Kanunu
6. 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu
7. 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu
8. 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine Dair Kanun
9. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu
10. 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu
11. 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu
12. 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu
13. 3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun
14. 775 sayılı Gecekondu Kanunu
15. 442/3367 sayılı Köy Kanunu
16. 2981-3290-3366 sayılı Gecekondu ve İmar Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Esasları Hakkında Kanun
17. 6831 sayılı Orman Kanunu
18. 3202 sayılı Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Teşkilatı Hakkında Kanun
19. 4342/4368 sayılı Mera Kanunu
20. 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler Hakkında Kanun
21. 388 sayılı Güneydoğu Anadolu Projesi Kalkınma İdaresi Teşkilatının Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname.

İmar planlamasından amaç, düzenli bir kentsel gelişimi ve toplum yararına uygun bir toprak kullanımını sağlamaktır. Çoğu kez imar planının yapılmasıyla bu amaçlara ulaşıldığı ve her işin bitmiş olduğu düşüncesi de yaygındır. Oysa *imar planlarını uygulamaya olanak sağlayan koşulların gerçekleştirilmesi, kent planlamanın ana sorununu oluşturmaktadır. Bu açıdan denebilir ki, imar planlarının uygulanması, bu sürecin en güç aşamasıdır.* Bu aşamada, imar planlarını uygulama yöntemlerinin neler olduğunun açıklanması ve tanımlanması önem kazanmaktadır.

Türkiye’de imar planlarının araziye (zemine) uygulanması,

1. İmar planı uygulamaları
2. Arsa düzenlemesi
3. Hamur kuralı
4. Parselasyon
5. Ayırma-birleştirme (ifraz-tevhit)
6. 18. madde uygulaması
7. Parselleme
8. Yer bölümlenme

gibi farklı adlarla da tanımlanmaktadır.

Prof. W. Seele'ye göre, imar planlarının araziye (zemine) uygulanmasında arsa düzenlemesi planlamaya ne kadar girerse, imar planlarının uygulanması da o kadar kolaylaşır ve kentsel gelişmeye zarar vermeden kısıtlayıcıların ortadan kaldırılması o kadar başarılı olur. Dolayısıyla, imar planlarının zamanında hazırlanması ve en verimli sonuçların alınması, genellikle planlama ile arsa düzenlemesi koşullarının birlikte göz önüne alındığı durumlarda sağlanır. Kural olarak, ilk kez imara açılacak bölgelerde uygulama imar planlarının arsa düzenlemesi sırasında yürürlüğe konulmasının amaca en uygun olacağı belirtilmektedir.

Keleş'e göre (1996: 130), kent planlarını uygulayıcı makamlar başlıca 6 yetkiden yararlanır:

1. Akçalı yetkiler
2. İmar programları
3. Kamulaştırma
4. Kolluk ve düzenleme yetkileri
5. Ruhsat verme yetkisi
6. Cezalandırma yetkileri.

Bu yetkiler içinde "kolluk ve düzenleme yetkisi",

- Bölgeleme
- Yerbölümlenme (parselleme)

şeklinde tanımlanmakta ve imar planı uygulamalarına (arsa ve arazi düzenlemelerine), bu yetki içinde ve ikincil bir alt başlıkta, bir denetim yetkisi şeklinde yer verilmektedir.

Oysa, imar planının araziye uygulanması sağlanmadan, buna bağlı gerçekleştirilen diğer (ruhsat, teknik altyapı tesisleri, yol yapımı ve denetim faaliyetleri gibi) işler başarılabilir. Kaldı ki, Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi'nce yayınlanan, **“İmar Hukuku ve Kentleşme Sürecindeki Olumsuzluklar”** adlı kitapta da, arsa ve arazi düzenlemelerinin, **“... uzun yıllar boyu yarattığı problemlerle, yeterince anlaşılammış ve kullanılmamış...”** olarak değerlendirilmesi ve **“... bir planlama yöntemi...”** olarak görülmesi (Çeçener 2000: 75) de yanlıştır.

Öte yandan, bilindiği gibi, Anayasa Mahkemesi de, 09.07.1956 tarihli ve 6785 sayılı İmar Yasasının 42. maddesi ile öngörülen, **taşınmazların %25 eksiğiyle dağıtılması ilkesini, mülkiyet hakkının “özünü zedeleyici” bularak 1963 yılında iptal etmiş** ve bu yüzden imar planı uygulamaları, 1964 yılından başlayarak 1972 yılına kadar aksamıştır. Anayasa Mahkemesinin 1963 tarihli iptal kararından 27 yıl sonra (26.01.1990), bu kez Zonguldak İdare Mahkemesi, 3194 sayılı İmar Yasasının 18. maddesinin ikinci fıkrasının, **“Kamulaştırma ile ilgili Anayasanın 46. maddesine aykırı olduğu”** savıyla, iptali için Anayasa Mahkemesine başvurmuş, ciddiye alınan bu istem, 21.06.1990 tarihli ve E.1990/10, K.1990/14 sayılı kararla reddedilmiştir. **Anayasa Mahkemesinin aradan 27 yıl geçtikten sonra, 1963 yılındaki kararının tam tersi yönde karara varması, ülkemizdeki taşınmazlar politikası, toprak kullanımı, planlama olgusu ve mülkiyet kurumu üzerindeki toplumsal değer yargılarının ne denli değiştiğinin de bir göstergesidir. Bu değişim, sevindiricidir.**

Kentsel alanlarda etkin bir arsa politikasının izlenmesinin temelinde, imar planlarının arsa ve arazi düzenlemeleri yoluyla uygulanmasının bulunduğu gerçeği, ÷lkemiz hukuk sisteminde ve doktrinde gerektiği ve istenildiği biçimde yer bulamamıştır. Bu konu sürekli tartışma konusu yapılmıştır ve yapılması da sürdür÷lmektedir.

Arazi kullanım kararlarının dayanağı olan nazım imar planı ve uygulama imar planının halihazır (topoğrafik) haritalar üzerine çizileceğinin belirtilmesi, planlama ve haritacılık arasındaki doğrudan ilişkiyi yansıtırken, bu planlara (varsa) kadastro durumunun da işlenmesinin öngörülmesi, doğal olarak planlama ve mülkiyet kurumu arasında ayrılmaz bir ilişkinin bulunduğunu göstermektedir. Bu ilişki, planların yapılması aşamasında olduğu gibi, planların araziye uygulanması sırasında da, mülkiyetin konum ve biçim değiştirerek, kadastro parsellerinin imar parselleri durumuna gelmesi ve imar planı notlarının ve kararlarının yaşama geçirilmesi sırasında daha çarpıcı olarak ortaya çıkmaktadır. Harita-tapu-kadastro ile imar-planlama arasındaki ayrılmaz ilişkinin arsadan konuta, taşınmaz (gayrimenkul) yatırımında rol oynadığı gerçeği hiçbir zaman gözden uzak tutulmamalıdır.

Dolayısıyla arsa sunumunda ve konut üretiminde, planlama ve mülkiyeti temsil eden kurumların sorunları artırıcı değil, azaltıcı yönde etkisi olması gerekir.

İMAR PLANI UYGULAMASI= DÜZENLEME NEDİR, NE DEĞİLDİR?

İmar planı uygulaması, kentsel toprakların, imar planında belirtilen kullanma biçimine uygun duruma getirilmesi amacıyla yapılan bir düzenlemedir.

Düzenleme ise, arazinin son kullanma durumunu gösteren kadastr haritalarından ve tapu sicili bilgilerinden yola çıkılarak, imar mevzuatına göre, imar planlarında öngörülen yerleşme ve yapı düzeninin sağlanması amacıyla yapılan işlemlerin tümü olarak adlandırılır.

Arsa düzenlemesine konu olan bölgedeki tüm kadastr taşınmazları, uygulama imar planının saptamalarına ve notlarına göre ve yapı düzenlemesi hükümlerine uygun olarak, şekil ve büyüklüğe göre amaca uygun olarak yeniden biçimlendirilir. Teknik ve hukuksal işlemlerle, gerek arazide ve gerekse büroda yürütülen arsa ve arazi düzenlemesi faaliyetlerinin, “topraktaki mülkiyet ve tasarruf koşullarının imar planı kararlarına uyarlandığı, düzenleyici önlemler için **birleştirici kavram** olarak anlaşılması...” gerektiği salık verilmektedir

Bu tanımlardan görüldüğü üzere, uygulama imar planında gösterilen konut, ticaret, yol, yeşil alan, park, sağlık, eğitim... vb. gibi pek çok alanın, imar planı üzerinden alınan ölçülerle, sınırları ve köşe noktaları birebir koordinatlandırılmakta ve ölçülendirilmektedir. Ayrıca tüm köşe noktaları arazi üzerinde işaretlenmekte, parsellerin düzenleme ortaklık payı adıyla bedelsiz kamuya terk edilen kısımları düşüldükten sonra kalan bölümleri tapu siciline tescil edilmektedir. Harita mühendislik hizmetleri kapsamındaki bu faaliyetler sırasında, hiçbir uygulayıcı imar planı notlarından ve kararlarından bağımsız olarak, aklına geldiği biçimde “birleştirme ve bölme” işlemi yapamaz. Kaldı ki, yapmaları da olanaksızdır. Çünkü, imar planı notları ile oluşturulması öngörülen en küçük imar parseli (yüzölçümü ile birlikte) tanımlanmış ise, düzenleme sırasında bunun altında parsel oluşturulması olanaksız olduğu gibi, yapılan uygulamaların yargı denetimine bağlı olması da uygulayıcıları bağlamaktadır.

Dolayısıyla imar planı uygulamalarını (arazi ve arsa düzenlemelerini), imar planından bağımsız değerlendirmek de olanaksızdır. Dolayısıyla, Çeçener'in (2000:76), "... koruma amaçlı imar planlarının yapılmasının çoğalmasında, yıllardır uygulama alanında birçok problem çıkaran birleştirme ve bölme yöntemi gereği de ortadan kalkacaktır," biçimindeki yargısı doğru değildir. İmar uygulamalarını yadsıyan bir planlama anlayışının başarı şansı bulunmamaktadır. Kaldı ki, Anayasa Mahkemesinin 21. 06. 1990 tarihli ve E. 1990/10, K. 1990/14 sayılı kararında, "içeriği bakımından mülkiyet hakkının özüne dokunmadığının, Anayasa'nın özüne ve sözüne uygun türde, kamulaştırma dışında, kendine özgü bir sınırlama getirdiği"nin kabul edildiği *arsa ve arazi düzenlemeleri* konusunda, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu başkanlığı yapan Çeçener'in ayırma/bölme işlemi adıyla imar planı uygulamalarına yönelttiği suçlama düşündürücüdür. İmar planlarının araziye (zemine) başka türlü uygulanması olanaklı değildir. Böyle olunca yapılan uygulamalardaki yanlışlardan yola çıkarak, tüm olumsuzlukların uygulama sürecine yüklenmesi de haksızlıktır. Çünkü, imar planı notları ile uygulama etapları ve biçimleri tanımlanarak, plan kararları güvence altına alınabilir ve korunabilir. Böylelikle imar planı uygulayıcıları yönlendirilebileceği gibi, idarenin keyfi ve yanlış uygulama kararlarına karşı duyulan kuşkular da giderilmiş olur. Bu olanaklara sahip olunmasına karşın, Anayasa Mahkemesi tarafından da benimsenen, anayasal temelleri olduğu yargı kararları ile kesinleşmiş bulunan bir imar planı uygulama yöntemini karalamak kadar, yanlış ve yetersiz planlama kararlarını örtmeye çalışmak da doğru bir davranış değildir.

Federal Alman İdari Yargısı tarafından, “**mülkiyetin, şeklini ve bazen de konumunu değiştirmiş bir taşınmazdaki kesintisiz devamı,**” olarak tanımlanmakta olan imar planı uygulamaları, arsa düzenlemeleri, konusunda iki önemli nokta ön plana çıkmaktadır:

1. Düzenlemeye konu yerlerin gereksinmesi olan ve imar planında kamusal hizmetlere ayrılan (yol, meydan, park, çocuk bahçesi, yeşil alan, cami, otopark ve karakol gibi sekiz farklı) alanların mülkiyet sorununun çözümü,
2. İmar hukukuna ve mevzuatına göre, imar planları ile öngörülen yerleşme ve yapı düzenini sağlamak üzere, üzerinde imar hakları belirlenmiş, kentin altyapı sistemlerine bağlanmış imar parsellerinin oluşturulması.

Bu iki önemli konuda, Cumhuriyet Dönemi imar yasalarının geçirdiği evrim incelendiğinde,

- İmar planı uygulama yöntemleri
- “Düzenleme ortaklık payı” kavramı

ön plana çıkmakta ve tartışmaların odağında yer almaktadır.

İMAR PLANI UYGULAMA YÖNTEMLERİ

3194 sayılı İmar Yasası'nın 5. maddesine göre, uygulama imar planı, **“uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.”**

Buna göre, imar planlarının,

- Planlı ve programlı çalışmalar içerisinde
- Etaplar halinde

uygulanması öngörülmektedir. Bu amaçla, 3194 sayılı İmar Yasası'nın 10. maddesinde, **“Belediyeler, imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik etmek üzere, 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar”** kuralına yer verilmiştir. İmar Yasası'nın 18. maddesinin uygulama yönetmeliğinin 5. maddesi, **“Belediyelerin ve valiliklerin, 5 yıllık imar programlarına öncelik tanımak, kentin gelişme ve gereksinmelerine göre yeterli miktarda arsayı konut yapımına hazır bulunduracak şekilde, uygulama imar planlarında düzenleme alanlarını saptamak, bu alanlarda imar planlarını uygulamak zorunda olduklarını”** belirtmektedir.

Ama, **belediyelerin yasa ve yönetmelik kurallarına uymamalarının cezai ve mali yaptırımları da bulunmamaktadır.** Danıştay 6. Dairesinin 16.03.1988 tarihli ve E.1987/903, K.1988/389 sayılı kararında da belirtildiği üzere, 5 yıllık imar programının henüz hazırlanmadığı bir aşamada, imar planının hazırlanmasından hemen sonra parselasyon planlarının yapılması gerektiğini öngören ve bu konuda süre getiren bir kural bulunmaması nedeniyle, **“idarenin yargı kararı yoluyla parselasyon planı yaptırmaya zorlanması olanaksızdır.”** Görülmektedir ki, Danıştay’ın bu kararı, 3194 sayılı İmar Yasası’nın 10. maddesi ile öngörülen imar programı yapma görevini yerine getirmeyen belediyeleri aklayıcı niteliktedir.

3194 sayılı yasadaki bu olumsuzluğun, bir süredir tartışılan yeni **“İmar ve Şehirleşme Kanunu Tasarısı”**nın 10. maddesinde belirtilen, **“uygulama programlarında... parselasyon... gibi plan ve projelere yer verilir...”** kuralı ile çözümlenmesi öngörülmektedir. Yasa tasarısında, imar programının, imar planı ile belirlenen etaplara dayalı olarak yapılacak uygulama alanlarını, uygulama sürelerini, yönetsel düzenlemeleri ve mali kaynakları da belirleyeceğinin öngörülmesi olumludur.

Ülkemizde, tapu-kadastro-imar ve belediye yürütmeliklerinin birlikte incelenmesinden, imar planı uygulamalarının iki türlü yapılabileceği sonucuna varılabilir:

1. Parsellerin tapuda kayıtlı iyelerinin oybirliği ile aldıkları kararlara ve yazılı istemlere (taleplere) dayalı olarak yaptıkları, **isteğe bağlı uygulamalar**,
2. Parsel iyelerinin, aralarında anlaşamamaları durumunda, iyelerin oluru aranmaksızın, belediye ve valiliklerin yönetsel kararları yanı sıra mahkemelerin vereceği kararlara göre de yapılan, **isteğe bağlı olmayan (re'sen, doğrudan) uygulamalar**

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulu kararının yanı sıra, mahkemelerce verilen ve Anayasanın 138. maddesi ile İ.Y.U.Y'nın 28. maddesi gereği uygulanma zorunluluğu bulunan kararla yürürlüğe giren imar planı uygulamalarında, re'sen tesis edilen uygulama biçimleri ise üç türdür;

1. **Arsa ve arazi düzenlemeleri**
2. **Kamulaştırma**
3. **Mahkeme kararları**

Anayasa Mahkemesine göre, “**kamu hizmetlerine ayrılan yerlerin ne zaman kamulaştırılması gerektiği, ya da yapımından ne zaman vazgeçileceğinin belirlenmesi, hukuk devleti ile doğrudan ilgili bir konu değildir.**” Ayrıca 1982 Anayasası’nın 65. maddesinde, devletin anayasa ile belirlenen görevlerini, “**ekonomik istikrarın korunmasını gözeterek, mali kaynaklarının yeterliliği ölçüsünde yerine getirmesi**” öngörülmektedir. Bu durumda, imar planlarında kamusal hizmetlere rastlayan yerlerin, planın onaylanmasının hemen ardından kamulaştırılması beklenemeyeceğine göre, bunun “kabul edilebilir” bir sınırının olması gerektiği belirtilmektedir. Tartışmalar da tam bu noktada yoğunlaşmaktadır.

Belediyelerin, imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde bu planı uygulamak üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlayacakları belirtilmekle birlikte, yasada bu planların tümünün hangi süre içinde programa alınarak uygulanacağına ilişkin bir kurala yer verilmediği, oluşan belirsizliğin kişilerin mülkiyet hakları üzerinde süresi belli olmayan bir sınırlamaya neden olduğu gerekçesiyle buna yol açan İma Yasası'nın 13. maddesinin 3. fıkrasının iptali istemiyle açılan davada, Anayasa Mahkemesi, 21.06.1989 tarihli ve E.1988/34, K.1989/26 sayılı kararı ile, getirilen kısıtlamanın;

- ➔ “ileride bir fayda getirmeyecek yatırımları önlediği...”,
- ➔ “bu gibi yerlerin ‘kamu yararı’ kararı alınması üzerine kamulaştırılmasının olası olduğu...”,
- ➔ “kişilerin yasaya aykırı ve keyfi davranışlardan, yargı yoluna başvurmak yoluyla korunabilecekleri...”

değerlendirmeleri ile önce anayasaya aykırılığını reddetmiş, bu kez 10 yıl sonra almış olduğu 29.12.1999 tarihli ve E.1999/33, K.1999/51 sayılı kararla,

- ➔ “mülkiyet hakkına getirilen sınırlamanın, malikin taşınmaz üzerindeki tasarruf hakkını belirsiz bir süre için kullanılamaz hale getirerek bir hukuk devletinde kişinin hak ve özgürlükleri ile kamu yararı arasında bulunması gereken dengenin bozulmasına yol açarak hukuk güvenliğini yok ettiği...”,
- ➔ “mülkiyet hakkını kullanılamaz hale getirdiği...”
- ➔ “sınırlamayı aşan, hakkın özüne dokunan bir nitelik taşıdığı...”



gerekçeleriyle, 3194 sayılı yasanın 13. maddesinin 1. ve 3. fıkralarını iptal etmiştir.

Dolayısıyla taşınmaz malikinin, imar planının onayından başlayarak 5 yıl geçtikten sonra yeniden ilgili kuruluşun görüş ve isteğine bağımlı olmasının, haklarının yönetimin istediği kadar sınırsız ve sonu belirsiz bir süre ile kısıtlanabilmesinin, bu sürecin birkaç 5 yıllık dönemlerle yeniden ertelenemeyeceğinin güvencesinin olmamasının iyelik hakkını ortadan kaldırdığı Anayasa Mahkemesi'nce de kabul edilmesine karşın, “**plan değişmediği sürece, planın uygulanması**” gerektiğinden, uygulamada kişiler bakımından değişen bir durum bulunmamaktadır. Belediyelerin akçalı kaynak yetersizliklerini gerekçe göstererek, imar planlarında kamu hizmetlerine özgülünen yerleri kamulaştırmaktan kaçınmaları, uygulamada ciddi sorunlar yaratmaktadır. Bu durumda, imar planı uygulama yöntemlerinden biri olarak görülen “kamulaştırma”nın yol açtığı ve yukarıda ayrıntılı olarak belirtilen sorunlar karşısında, bir başka yöntem olan “arsa ve arazi düzenlemeleri” daha da önem kazanmaktadır.

ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMELERİ VE DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI

Bir kentin, imar planında belirtilen kararlar doğrultusunda ve aşamalarla geliştirilmesi sürecinde, kadastro parsellerinin sahiplerinin birlikte hareket etmemeleri ve uzlaşma sağlayamamaları durumunda, 3194 sayılı yasanın 18. maddesi, belediyelerin ve valiliklerin re'sen (doğrudan) yetki kullanarak imar planlarını uygulamalarına olanak tanımaktadır.

Anayasa Mahkemesi'ne göre, "İmar Yasası'nın uygulamada çağdaş anlayışlara uygun sonuçlar doğurması amaçlandığından, bu yasanın öngördüğü sınırlamaların, taşınmaz mülkiyetine, kamu yararına kullanma zorlamaları da getiren modern şehirciliğin gelişmesini de sağlayacak biçimde tazminat ödenmesi gerekli bulunmayan, yaygın yönetsel düzenlemelere olanak tanıyan kurallar niteliği taşıdığı öğretide kabul edilmektedir". Bu doğrultuda, İmar Yasası'nın 18. Maddesi ve bu maddeye dayalı yönetmelikle getirilen hükümlerle, belediyelere veya valiliklere kamulaştırma yapmaksızın uygulama sorunlarının çözümlenmesi olanağı tanınmıştır. Buna göre, imar planında sınırı saptanarak düzenlenmesine karar verilen alan içinde bulunan ve düzenlemeye tabi tutulan yerlerin gereksinmesi olan,

1. Yol
 2. Meydan
 3. Park
 4. Yeşil Saha
 5. Otopark
 6. Çocuk bahçesi
 7. Cami
 8. Karakol
- olarak ayrılan yerler için, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların tapuda kayıtlı yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında, "Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)" olarak düşülebilir. DOP, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzdeotuzbeşini geçemez

Tartışmaları süren İmar ve Şehirleşme Kanunu Tasarısı'nın 14. maddesinde, düzenleme ortaklık payı adıyla yapılacak kesintiye konu 8 (sekiz) işleve ek olarak 'sağlık ocağı' ve 'ilköğretim alanları'nın da eklenmesiyle kamuya ayrılacak alanların 10 (on)'a çıkarılması ve DOP oranının %40'a yükseltilmesi, bunların yanı sıra "cami" deyiminin yerine diğer tüm dinlerin ibadet yerlerini de kapsayacak şekilde, "dini tesis alanları" deyiminin benimsenmesi de yerindedir.

Anayasa Mahkemesi'nin, "içeriği bakımından mülkiyet hakkının özüne dokunulmadığının, anayasanın özüne ve sözüne uygun türde kamulaştırma dışında kendine özgü bir sınırlama getirdiğinin kabulü gerekir" şeklinde tanımladığı arsa ve arazi düzenlemesi ile, "o yere getirilecek hizmet için, malikin taşınmazından belli bir miktarın, düzenleme ortaklık payı olarak alınması yetkisini, karşılık ödenmeden yapılan bir kamulaştırma olarak nitelendirmek olanaksızdır. Bu nedenle yönetimin kamulaştırmaz el atmada bulunduğundan söz edilemez." Düzenleme ortaklık payı alınması işlemini, "belediyenin yaptığı kamu hizmeti karşılığında ... alınan ... kendine özgü dengeli bir değerlendirme" olarak tanımlayan Anayasa Mahkemesi'ne göre, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışı karşılığında alınan düzenleme ortaklık payı, imarlı arsayı daha kolay elde edebilmek için kesilmekte ve yasada belirtilen sekiz ayrı genel hizmete ve bunlarla ilgili tesislere özgülendiğinden, "**belediyenin mülkiyetine geçmemektedir.**" Oysa, kamulaştırmada mülkiyet el değiştirmekte, kamulaştırılan taşınmaz, kamulaştırmayı yapan idarenin malı olmaktadır. 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası'nın 35. maddesine göre, "imar mevzuatı gereğince düzenlemeye tabi tutulan parsellerden, düzenleme ortaklık payı karşılığı olarak bir defaya mahsus alınan ... yerler için eski malikleri tarafından mülkiyet iddiasında bulunulamayacağı ve karşılığının istenemeyeceği", ayrıca "bu amaçla yapılan kesintinin 3194 sayılı İmar Yasası'nın 18. maddesinin 3. fıkrasında belirtilen kamusal alanlar dışında kullanılamayacağı" hüküm altına alınmıştır.

Arsa ve arazi düzenlemesi yapılacak alanın sınırı, imar planında “etap” halinde gösterilebileceği gibi, uygulama yönetmeliğinin 5. maddesinde belirtildiği üzere, belediye sınırları içinde belediye encümeni kararı ile, dışında ise il idare kurulu kararıyla da saptanabilir. Belirlenen düzenleme alanı, imar planında gösterilen bir imar adasından küçük olamaz. Düzenleme alanı sınırı kesinleşince, bu sınır içinde bulunan

- Kamuya ayrılacak alanlar (KAA)
- Düzenlemeye alınan kadastro parselleri (Katılım kütlesi, K)
- Dağıtım yapılacak imar parselleri (Dağıtım kütlesi, D)

toplamları hesaplanır.

Düzenleme Ortaklık Payı = Katılım Kütlesi - Dağıtım Kütlesi

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı = $\frac{\text{Katılım Kütlesi} - \text{Dağıtım Kütlesi}}{\text{Katılım Kütlesi}}$

Uygulama etaplarının sınırları değiştikçe, bu alanlar içindeki “Katılım Kütlesi” ve “Dağıtım Kütlesi” miktarları da değişeceğinden, düzenleme ortaklık payı oranı da bu miktarlara bağlı olarak değişecektir.

İmar planlarında kamuya ayrılacak alanların uygulama etapları içindeki miktarının, düzenlemeye giren kadastro parsellerinin %35'ini aşması durumunda, imar planları;

1. Bir bütün olarak uygulama kabiliyetini yitiren,
2. Sürekli değişikliklerle yaz-boz durumuna gelen,
3. Leke biçiminde uygulanan,
4. Giderek kenti bir bütün olara kavrayamayan

belge durumuna gelmektedirler.

Uygulama aşaması göz önüne alınmadan yapılan imar planları da pek çok sakıncaları yanı sıra getirmektedirler. Son zamanlarda gündemde olan “İmar ve Şehirleşme Kanun Tasarısı”nda yer verilen, “düzenleme ortaklık payının uygulama imar planı bütününde hesaplanması esastır,” şeklindeki hüküm, etaplamayı göz önüne almadığından sakıncalıdır. Bu durumun, planlamanın ardından yapılması gereken uygulama sürecini (plan bütününde DOP oranının %35'i aşması durumunda) baştan kilitleyeceği ve imar planlarını uygulanamaz duruma getireceği bilinmelidir. Uygulama aşamasını yeterince kavrayamayan ya da önemini yadsıyanlarca ileri sürüldüğü anlaşılan bu tür öneriler yerine, imar planlarında uygulama etaplarına açıklık getirilerek plan uygulamalarını kolaylaştırmak ve herkesin kavrayabileceği tanımlara ve işlemlere yer vermek gerekmektedir.

GENEL DEĞERLENDİRME

Konut sorununun çözümünde öncel bir konu olan arsa sunumu (=arsa hazırlanması, =arsa dönüşümü, =arsa ve arazi düzenlemesi, = toprağın kırsaldan kentsele dönüşümü) konusu, yasal ve yönetsel olarak çözülmesi gereken sorunlar sarmalına dönüşmüştür. Bu nedenle de uygulamada plan bütünü içindeki çözümler değil, informel çözümler ağırlık kazanmaktadır. Bu durum nedeniyle, 8. BYKP “Konut Özel İhtisas Komisyonu” raporunda, “planlama sistemimizin bireysel parsel gelişimine uygun yapılaşma koşullarını sağlayacak planlar sunamaması ve mülkiyetten kaynaklanan problemleri çözmeye ilişkin doğrudan öneriler getirememesi nedeniyle, yasal konut ve arsa piyasasında, tüm gelir grupları ve konut dışı kullanımlar için erişilebilir kentsel arsa ve konut sunumuna büyük ölçüde ihtiyaç duyulmaktadır,” denilmektedir.

Ülkemizde “karar almak-uygulamamak” çelişkisi, konut ve arsa konusunda da varlığını sürdürmektedir. En üst plan belgeleri olan Beş Yıllık Kalkınma Planlarında arsa konusundaki hedeflere de ulaşamadığı görülmektedir. 8. Beş Yıllık Kalkınma Planı “Konut Özel İhtisas Komisyonu” raporunun “Altyapılı Arsa Üretimi” başlıklı 2. Bölümünde konu ayrıntılarıyla ele alınmakta ve yapılan değerlendirmelerden sonra önerilere yer verilmektedir.

Özel İhtisas Komisyonu raporundaki bir noktayı özellikle vurgulamakta yarar vardır:

- Belediye Yasası'nın konut ve arsa konusunda belediyelere görev veren maddesi ivedilikle değiştirilmelidir. 1580 Sayılı Yasa'nın 15. Maddesinin 68. Fıkrasında tüm belediyeler için öngörülen "isteğe bağlı", daha doğrusu zorunlu olmayan iki görev vardır. Bunlardan birisi, ucuz halk konutlarının yapımıdır. Diğeri ise, kentin gelişmesine ayrılan yerlerde "ihtikara" engel olmak amacıyla arsa edinmek, gereken planlama ve düzenlemeleri yaptıktan sonra ihtiyaç sahiplerinin yararına sunmaktır. Bilindiği gibi, belediyeler zorunlu görevlerini yerine getirmedikçe "isteğe bağlı" görevlere el atamaz. 1950'li yıllarda çıkarılan 5656 Sayılı Yasa ile Belediye Meclislerinin birinci görevi, yani "ucuz halk konutları yapma" görevini isteğe bağlı olmaktan çıkarıp zorunlu bir görev durumuna sokma yetkisi tanımıştır. Buna karşılık, arsa vurgunculuğunu engellemeye ve ihtiyaç sahiplerine planlı arsa sunmayı amaçlayan görevin zorunlu duruma getirilmesine ilişkin bir yasal düzenleme yapılmamıştır. Oysa, arsa edinme ve kentsel gelişme gereklerine göre imarlı arsayı ihtiyaç sahiplerine sunma görevi, bugünkü hızlı kentleşme karşısında yaşamsal bir önem taşımaktadır. Yasanın çıkarılmasından yaklaşık 70 yıl geçmiş, artık zorunlu ve isteğe bağlı görev ayırımının bir anlamı kalmamıştır. Buna karşın, yönetsel yargı organları kimi kararlarında, arsa sağlama görevi belediyeler için asli ve zorunlu bir görev olarak görülmemiş, alınan kamulaştırma kararları iptal edilmiştir. Bu nedenle, Belediye Yasası'nın adı geçen madde ve fıkrasının "belediyelere, kentsel gelişme ve konut amacıyla arsa edinme, bunları altyapıyla donatarak imara elverişli duruma getirip, gereksinme sahiplerinin kullanımına sunma ya da mülkiyetini devretme yetkisini tanıyan" bir değişiklik yapılması gerekli görülmektedir.

Özel İhtisas Komisyonu Raporu'ndaki sayfalar dolusu önermeden, TBMM tarafından da onaylanan 8. Beş Yıllık Kalkınma Planı'na, arsa konusunda yalnızca şu iki önerme girebilmiştir:

1639. Kentsel alanlarda bilimsel esaslara dayalı planlara göre, arsa sunumu ve düzenli yapılaşmayı sağlayacak yöntemler ile etkin denetim ve yönetim biçim ve araçları geliştirilecektir.

1640. Kentlerdeki barınma sorununa sağlıklı bir çözüm getirilmesi amacıyla kamu kaynakları altyapısı hazır arsa üretimine yönlendirilecektir.

Bunların yetersizliği bir yana, bu planı onaylayan parlamento, özel ihtisas komisyonu raporunda kerelerce dile getirilen, “kamunun elindeki araziler kesinlikle satılmamalı” önermelerini hiç dikkate almadan, kamu arazilerinin satışı yasasını çıkartmış; 3194 sayılı yasanın 18. maddesi kapsamında yapılması gereken müşterek mülkiyet çözümlerini engelleyen Türk Medeni Kanunu'ndaki hükümleri, bu yasa değiştirilirken ciddi biçimde ele alamamış; yukarıda sıkça sözü edilen Şehircilik ve İmar Yasa Tasarısını “yasaya” dönüştürememiştir. Daha da önemlisi, bu yasanın en önemli bölümleri olarak “arsa sunumu” ve “kentsel toprakların değerlendirilmesi” konusunu kapsamlı biçimde ele alamamıştır.

Kısacası, kentleşmeyi ve onun sorun alanlarını düzenleyen yürütmelikteki (mevzuat) dağınıklık, çelişkiler ve ilişkisizlikler sürmektedir...

SONUÇ YERİNE

Ülkemiz AB aday üyeliğini tam üyeliğe dönüştürme sürecinde bazı altyapıları sağlamaya çalışıyor. Bugünün gündeminde ağırlıklı olarak demokrasi, insan hakları vb konular var... Ama Türkiye AB'ne tam üyelik hedefinden vazgeçmeyecekse, bugünkü mekan anlayışı ile Avrupa'nın bir parçası olamaz. O nedenle, önümüzdeki süreçte mekan kullanımını düzenleyen politikalardan ve yasalardan uygulama yönergelerine kadar bir dizi yeni düzenlemeyi de yapmak zorundadır. Bu düzenlemeler yapılırken, yağmacı anlayışa prim vermeyen, keyfi davranışların önünü kesinlikle kesen, planlama-uygulama bütünlüğünü kuran, planı kolay değiştirilemez bir değer olarak kabul eden, bu arada uygulama ve arsa sunumu süreçlerini yeniden tarifleyen düzenlemelere gerek olacaktır.

Öte yandan ülkemizin yaşadığı depremler, mekan kullanma konusunda bize bir uyarı olarak algılanmışken, bunun bu sıralarda unutulduğu göze çarpmaktadır. Oysa depremler, mülkiyeti ve mekan kullanımını düzenleyen yasalarda köklü ve alternatifli düzenlemeler yapılması zorunluluğunu doğurmuştu. Kat Mülkiyeti Yasasından, zilyetlik hükümlerine, imar hakkı transferlerinden, zemin bilgilerinin haritalarla ilişkilendirilmesine kadar bir dizi konuda yeni düzenlemeler gereği konuşuluyordu... Şimdi yapılan düzenlemelerin parçacı ve konjonktürel oldukları, köktenci olmadıkları görülüyor.

Oysa ülkemizin yeni yüzyılın bu ilk yıllarında adına moda deyimle “yol haritası” denilen, stratejiler yapması gerekiyor... Arsa sunumu konusu da ülkemizin stratejik bir sorunu olarak bu bağlamda ele alınmalı ve yeniden düzenlenmelidir.

Bu düzenlemeler yapılırken, konunun yeni bir yasal çerçeveye oturtulmasının yanı sıra yeni kurumsal sahipliş de kavuşturulması gerekmektedir. Konu, siyasilerin ve karar verenlerin niyetlerine bırakılacak bir konu değildir ve olmamalıdır. Bu kurumsal düzenleme, düzenli arsa sunumunun finansmanını da içermelidir. Belediyeler, bordür taşlarına verdikleri önemi, arsa sunumuna da vermek zorundadırlar.

Kentleşme, mekansal planlamalar ve arsa sunumu konusu, parlamentonun ciddiye alacağı, önemseyeceği ve göz önünde tutacağı bir süreçte yeniden değerlendirilerek, her adımı siyasallaştırılmış bir konu olmaktan çıkarılmalı, uzun-orta ve kısa vadeli politikaları belirlenmiş, uygulama politikaları ortaya konulmuş konular olarak yeni güvencelerine kavuşturulmalıdır.

Bunlar uzun döneme yayılacaksa da, kısa dönemde en azından düzenli arsa sunumunu olanaklı kılacak yasal formülasyonlar geliştirilmeli; var olan tikanlıkların, bizim de yukarıda bir bölümünü dile getirdiğimiz önermeler doğrultusunda aşılması için kurallar konulmalıdır.

TEŞEKKÜR EDERİZ...

Doç. Dr. Erol KÖKTÜRK
Dr. Erdal KÖKTÜRK