Federal Alman İmar Yasası'nda, kentsel arsaları, planlamaya uygun kullanıma zorlamak için belediyenin ayrıcalıklı yetkileri bulunmaktadır (Seele 1994: 16). Sınırlayıcı koşullara bağlı olan yapıya zorlamaların ender uygulandığı bu durumlarda amaç, arsanın kabul edilebilir yapısal kullanıma uygun olarak imar edilmesi zorunluluğudur. Bu zorunluluğun ilgilisine bildirilmesi ile arsa iyesi, taşınmazının devralınmasını isteyebileceği gibi, belediyeler de, kendi adına ya da yapı isteklisi lehine kamulaştırmaya da başvurabilir.

Ülkemizde 6785/1605 sayılı yasa ile kentsel arsanın imar planına uygun yapıya zorlanmasına ilişkin kurallara, 3194 sayılı yasada yer verilmemiştir. Ülkemizde yapıya zorlamaya ilişkin yetki, belediyelerin akçal olanakları ile sınırlı kaldığından, hemen hemen hiç kullanılmamıştır. Diğer yandan, yapıya zorlamaya ilişkin kuralların da, arsa iyelerini yapıya özendirici yaklaşımlarla zenginleştirilmemiş olması da başarısızlığı getiren nedenler arasında sayılabilir.

Tarımsal toprağın arsaya dönüşerek üzerine yapı yapılması söz konusu olduğu zaman, imar haklarının kamudan satın alınması gibi bir zorunluluk ortaya konulmalıdır (Güttler 1984). Ülkemizde de bulunan ve mülk satışlarında, kamuya onalım (şuf a) hakkı tanıyan kurumun etkin olarak i$letilmesi, veraset vergilerinin gerçek değer üzerinden alınması, birden çok taşınmaza iye olmayı özendirmeyen bir vergi dizgesinin benimsenmesi, tarımsal amaçlı olmayan arazi üzerinde iyelik hakkı yerine iyeliğin kamuya devri gibi yaklaşımlar iyelik hakkını tanıyan liberal sistemlere ilişkin uygulamalardır (Tekeli 1993: 230). Dizgenin anamalcı niteliği gözden kaçınlmamak kaydı ile iyeliğin spekülatif değerlere el koymakta bir araç durumuna gelmesi ne kadar insan haklarıyla bağdaşmazsa, yaşadığı ev mekanı ile ilişkisinin güvence altına alınması o kadar insan haklarının özü ile ilişkilidir. Korunması ve güvence altına alınması gerekir.

3.5. İmar Planı Uygulamalarında Kamu Taşınmazlarının Durumu Nedir?

3402 sayılı Kadastro Yasası'nın 16/B maddesine göre, mera, yaylak, kışlak, otlak, harman yeri ve panayır yerleri gibi orta malı taşınmazlar sınırlandırılır, bunlara parsel numarası verilerek yüzölçümleri hesaplanır ve özel siciline yazılır. Bu sınırlandırma, kütüktenim kapsamında değildir ve özel yasalar dışında, bu yerler özel iyeliğe konu olamazlar. Ayrıca yasanın 16/C maddesinde, devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler, dağlar v.b. gibi tanma elverişli olmayan iyesiz yerlerin de sınırlandırma konusu olamayacakları belirtilmiştir.

Yukarıda sözü edilen devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlarla, tapu kütüğünde maliye hazinesi adına kayıtlı taşınmazların, imar planı uygulamaları açısından bağlı oldukları kurallar, 4 ayrı yasa ile düzenlenmiştir. Bu özel yasalar şunlardır:

- 1580 sayılı Belediye Yasası
- 775 sayılı Gecekondu Yasası
- 3194 sayılı İmar Yasası
- 2981-3290-3366 sayılı İmar ve Gece kondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uy gulanacak İşlemler Hakkındaki Yasa

Kaşıkçı (1994: 24), var olan yasalar karşısında, hazine arazileri ile devletin

Nikon
DTM 730
Nikon
DATA CARD
512KB
DTM 700 SERİSİ
Minimum açı okuma : 1cc
Minimum mesafe okuma : 0.2 mm
Mesafe Ölçme : (Prizma ile) 2500 m
Hafıza : (Nokta Sayısı) 8000
Standart "Lumi Guide" (ışıklı, kolay aplikasyon)
Geliştirilmiş Programlar
Üstün Yalıtım
ÇOK ÖZEL FİYATLAR
HİTAŞ
Elektronik ve Tıbbi Cihazlar Ltd. Şti
E-Mail: support@hitas.com.tr Web Adresi: www.hitas.com.tr
Merkez: Tunus Cad. No: 87/4 Kavaklıdere / Ankara Tel: 0.312.428 2613 - 426 4333 - 467 3417 Faks: 0.312.467
İzmir Büro: 1400. Sok. Baysak İş Merkezi No: 9/3 Alsancak / İzmir Tel: 0.232.464 6100 - 464 6101 Faks: 0.232.464

hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların, kadastro çalışmaları sırasında belediyeler adına kaydedilmesi olanağı bulunmadığı gibi, hiçbir türdeki taşınmazın da (775 sayılı yasanın 3. maddesi dışında) doğrudan belediyelere geçmesinin söz konusu olmadığı düşüncesindedir. Buna karşm günümüzde, imar planı uygulamaları aracılığıyla, yukarıda sözü edilen taşınmazların, yasa kurallarına aykırı olmalarına karşın, belediyelerce edinilmelerine de rastlanılmaktadır.

1. 1580 ve 3194 Sayılı Yasalar Açısından

1580 sayılı Belediye Yasası'nın 70. maddesinin 11. fıkrası, belediye ve komşu alan sınırlan içindeki, iyeliği devlete ait olan (mera arazileri gibi) taşınmazların yararlanma ve kullanma şekillerini değiştirme yetkisini, belediye meclislerine vermiştir. Bu taşınmazların kullanma şekillerinin değiştirilmesi, belediye meclislerince onaylanarak kabul edilen imar planlan (nazım plan ve uygulama imar planı) ile gerçekleşmektedir. Bu durum, 3194 sayılı yasanın 11. maddesinin son fıkrasında, "Hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar, meydanlar ile meralar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olurlar" şeklinde düzenlenmiştir. 1580 sayılı yasanın 159. maddesi uyarınca, belediye sınırları içindeki iyesiz taşınmazlardan olan seyrangah, harman yeri, çayır, mera, koruluk ve bataklık gibi yerlerin "tasarruf, yönetim ve gözetimi" belediyelere devredilmiştir.

Gerek 3194 sayılı yasa ve gerekse 1580 sayılı yasa kuralları birlikte incelendiğinde, imar planı kapsamına alman kamu iyeliğindeki yerlerin, doğrudan belediye iyeliğine geçmesi öngörülmemiştir. Uygulamada yaşanan karmaşa nedeniyle konu yargıya geçmiş ve Danıştay 6. Dairesi, 10.2.1989 tarihli ve E. 1988/328, K. 1989/19 sayılı kararında, TBMM'nin 17.5.1934 tarihli ve 808 sayılı 'Tefsir' kararı ile 1580 sayılı yasanın 159. maddesinde, belediyelere devredilen yetkinin meralann kullanım, yönetim ve gözetim hak ve sorumluluğu olduğu belirtilerek, yorum kararı ve yasada geçen 'tasarruf deyiminin tapu tüzesi ve yürütmeliğindeki 'iyelik hakkı' karşılığı olan teknik tanım değildir görüşüyle, "imar planı sınırları içindeki meraların, planın onayıyla birlikte hukuki bakımdan merahk niteliğini yitireceği, bu yerlerden genel hizmetlere ayrılanların belediye veya özel idareye bedelsiz terkinin gerekeceği, genel hizmetler dışında özel mülkiyete konu olabilecek bir amaca ayrılan yerlerin onaylanmış imar planıyla getirilen kullanma amacına konu ve tabi olacaktan, ancak bu duranımı meralardan elde edilen yerlerin belediyeler adına tescilini gerektirmeyeceği" kararını vermiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüp'nün (TKGM), TBMM'nin 'Tefsir' kararı ile 1580 sayılı yasanın 159. maddesine dayanarak yayınlamış olduğu 7.11.1985 tarihli ve 1477 sayılı "imar planı sınırları içine alınan mera, yaylak, kışlak gibi yerlerin belediye adına tescilini" öngören Genelgesi, Danıştay'ın yukarıda belirtilen karan ile yasaya aykırı bulunmuştur. Ancak, TKGM' nün Genelgesi'nin yol açtığı tüzel sorunlar ve bu Genelgenin uygulandığı 1985-1989 yılları arasında belediyelere geçen mera arazileri ile ilgili davalar, belediyeler ile Maliye Hazinesi arasında yıllarca sürüp gitmiştir.

Danıştay karan karşısında, 3194 sayılı yasanın 11. maddesi, mera arazilerinin imar planlarında öngörülen kullanma biçimlerine göre tahsislerinin değişeceğini belirtmektedir. Örneğin, bu yerler imar planında yol, meydan, park, yeşil alan, otopark, toplu taşıma istasyonu, terminal gibi kamusal hizmet alanlarına rastlamaları durumunda, 11. maddenin 1. ve 2. fıkralarındaki kuralların uygulanması durumunda, belediye ya da özel idareye bedelsiz terk edilmesine olanak sağlarken, bunun dışında özel iyeliğe konu olabilecek konut, sanayi ve ticaret alanı olarak belirlenmişse, bu alanların belediye ya da özel idareye terki söz konusu değildir.

Özetle söylemek gerekirse, mera niteliğini yitiren yer, imar planında özel iyeliğe konu olacak bir arsa türüne dönüşmüşse, bu nitelikteki taşınmazın iyesi belediyeler değil, Maliye Hazinesi olacaktır. Maliye Hazinesi adına tapuda kütüklenen bu yerler, 29.4.1969 tarihli ve 1164 sayılı Arsa Ofisi Yasası kuralları dışında bir başka kuruma geçemeyecektir.

Kütüklenim dışı kalmış devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerin özel iyeliğe konu taşınmazlarla birlikte düzenlemeye sokulması ancak, bu yerlerin tamamının DOP olarak düşülmesi karşısında, Danıştay 6. Dairesi'nin 9.11.1992 tarihli ve E. 1991/3280, K. 1992/4042 sayılı kararında, "Düzenleme sırasında tescil harici kalmış yerlerin taşlık ve çalılık olarak nitelendirilerek, öncelikle 1580 sayılı Belediye Yasası'nin 159. maddesi uyarınca belediye adına tesciline karar verilmiş, sonra 18. madde uygulamasına geçilmiş ise de, 159. maddenin resen tescil yetkisini İçermemesi nedeniyle, işlemde bu yönden de hukuka uyarlık bulunmadığı" gerekçesiyle imar planı uygulaması iptal edilmiştir.

2. 775 Sayılı Yasa Açısından

Tapu kütüğünde Maliye Hazinesi adına kayıtlı taşınmazların, belediyelerce edinilmesinin en yaygın uygulanan biçimi, 775 sayılı Gecekondu Yasası'nm 3. maddesinde yer alan kuraldır. 3. madde, "yasanın yürürlüğe girdiği tarihte (30.7.1966), hazine ve bazı katma bütçeli dairelerin iyeüğindeki arsa ve araziler ile devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin belediyelere geçmesini" öngörmektedir. Ancak bu geçme, sınırsız ve koşulsuz değildir. Bunun koşulu, "bu kanunla belirtilen amaçlarla kullanılma" koşuludur. Yasanın 1. maddesinde amaç, "gecekonduların ıslahı, tasfiyesi ve yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçla gereken tedbirlerin düzenlenmesi" olarak belirtilmiştir. Yasa koyucu bununla da yetinmemiş ve 11. madde ile belediyelerin bu yasada yazılı amaçlara tahsis edilmek üzere devraldıkları taşınmazları, bu amaçlar dışında tasarruf edemeyeceklerini pekiştirmiştir.

Danıştay 6. Dairesinin E. 1991/2255, K. 1991/1909 sayılı kararında da belirtildiği üzere, "Hazine adına kaydedilen taşınmazların mülkiyetinin anılan kanunun (775) 3. maddesine göre kendiliğinden ilgili belediyeye geçmesinin mümkün olmadığı, devir konusundaki yetkinin de Maliye ve Gümrük Bakanlığı'na ait bulunduğu" anlaşılmaktadır. Yasanın yürürlük tarihi olan 30.7.1966 tarihinden sonra, Maliye Hazinesi adına tapu kütüğüne kaydedilen taşınmazların belediyelere geçmesi ise olanaksızdır.

775 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği tarihe kadar, Maliye Hazinesi iyeliğindeki

taşınmazların belediyelere geçmesinin öngörülmesi, 1965 yılmda sayıları 1062 iken 1995'te 2716'ya yükselen belediye örgütlerinin %61'inin durumunun yasa karşısında ne olacağına ilişkin tartışmaları da beraberinde getirdiği söylenebilir.

3. 2981-3290-3366 Sayılı Yasa Açısından

3290-3366 sayılı yasalarla değişik 2981 sayılı yasanın 10. maddesinin son fıkrasında, "Islah İmar planı yapılmış ve yapılacak bölgelerde, bu kanun kapsamına giren ve tapu tahsis belgesi verilen hazine arsa ve arazileri, iktisap tarihine bakılmaksızın aynı amaçta kullanılmak üzere ilgüi belediyelere devredilir" denmektedir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2981-3290-3366 sayılı yasanın uygulanmasına açıklık getirmek üzere yayınladığı 28.8.1986 tarih ve 1482 sayılı Genelgesinde, üzerinde yapılaşma hakkı bulunan arsa ve arazilerin;

a. Evvelce yapılan kadastro çalışmaları sırasında tescil harici bırakılan veya sınırlandırılması yapılmakla birlikte tapu kütüğüne tescil edilmeyen devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz mallardan, üzerinde yapılaşma bulunanlar, valiliğin talebi üzerine 1278 sayılı Genelgeye göre belediye veya il özel idaresi adına,

b. Kadastrosu yapılmamış yerlerde, üzerinde yapılaşma bulunan devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin ise, yine valiliğin talebi üzerine 1251 sayılı Genelgeye göre belediye veya il özel idaresi adına kütüklenimlerinin yapılacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla, adı geçen Genelgeyle üzerinde yapılaşma bulunan yerlerin belediye ya da il özel idaresi adına kütüklenmesi öngörülürken, yapılaşma olmayan boş parsellerin ise Maliye Hazinesi adına kütüklenmesi gerektiğine değinilmektedir.

İmar planı uygulamalarında, kamu iyeliğindeki kadastral yol, yeşil alan, dere yatakları v.b. yerlerin bir imar adasına ya da parseline rastlayan kısımlarının düzenlemedeki rolü tartışma konusu olmaktadır. Elibol'un (1990: 118), "Bazı belediyelerin yaptırdığı gibi, imar adalara çizildikten sonra, imar adaları içinde kalan yol ve benzerlerinin, belediye adıma tescil edilip kadastro parseli olarak 18. madde uygulamasına sokulamayacağının açıkça belirtilmesi gereklidir" şeklindeki değerlendirmesi isabetli (yerinde) değildir. 2644 sayılı Tapu Yasası'nın 21. maddesinde, "Köy ve belediye sınırlan içinde kapanmış yollarla yol fazlaları köy veya belediye namına tescil olunur" denmektedir. Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin 22.3.1994 tarihli ve E. 1993/1432, K. 1994/3881 sayılı kararma göre, "Köy içerisinde bulunan yol fazlalıklarının kazandırıcı zamanaşımı ve zilyetlik yoluyla kazanılması mümkündür. İmar planı uygulamasına konu olduklarında bu yerler köy tüzel kişiliği adına tespit ve tescil olunurlar".

Danıştay 6. Dairesi de 9.12.1993 tarihli ve E. 1992/4612, K. 1993/5197 sayılı kararında, "imar planı uygulaması (ya da ayırma-birleştirme işlemi) ile bedelsiz yola terk edilen taşınmazın, bu bölümünün sonradan yol fazlası durumuna gelmesi üzerine, eski iyestae bedelsiz geri verilemeyeceğT'ni öngörmüştür.

İmar ada ya da parseline rastlayan kadastral yolların, belediye sınırları içinde belediye adına, eğer mücavir alanda kalıyorsa bağlı olduğu köy tüzel kişiliği adına kaydedilmeleri gerekmektedir (Danıştay

6. Dairesi 23.10.1990 tarih, E. 1990/252, 1990/267). Buna karşın, dere, nehir v.b. ihdas edilen yerlerin imar ada ya da parseline rastlayan kısımlarının ise Maliye Hazinesi adma kaydedilmesi gerekmektedir.

Belediyelerce gerektiğinden büyük gösterilerek ve bir ölçüde şişirilerek, düzenleme ortaklık payının artırılması ve dolayısıyla belediye adma daha fazla parsel üretilmesi gibi amaç dışı kullanılan yoldan ihdas konusunun Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 6.4.1994 tarihli ve 684 sayılı Tescile Konu Olan Harita ve Planların Kontrol Yönergesi ile denetim altına alınması doğru ve yerinde olmuştur. Yönerge uyarınca, yoldan, dereden ihdas durumlarında, bu kısımların değişiklik işlemleri beyannamesi düzenlenerek haritaya bağlanması ve parsel olarak tapu kütüğüne kaydedilmeleri gerekmektedir. Bağımsız bir kadastro parseli durumuna getirilen bu yerlerden de, düzenlemeye giren diğer taşınmazlarda olduğu gibi eşit oranda DOP kesintisi yapılması zorunludur.

3.6. İmar Planları ve Uygulamaları Yalnızca Kentsel Rantları Paylaştırma Aracı mı Olmalı?

Ülkemizde kent topraklarının iyeliğini düzenleyen özel bir kurallar bütünü yoktur. Bu konu, değişik yasalarda ve yönetmeliklerde düzenlenmeye çalışılmış ve bu da uygulamada karışıklık yaratmıştır.

Kentsel alanlarla ilgili bir çerçevede iyelik kurumu irdelenirken, ele alınması gereken önemli konulardan birisi arsa sunumundaki sıkıntılar ve bu çerçevede gelişen spekülasyon konusudur. Bugün gelinen noktada herkesin kabul ettiği gerçek, artan yerleşme istemini emecek ve sağlıklı yerleşme olanakları sunacak arsa sunumunun sağlanamamasıdır. Bu süreç öyle gelişmiştir ki, denetimin elden çıkması sonucu kentsel alanlar bir yağma alanına dönüşmüşlerdir.

Kentsel alanlarda toprak mülkiyeti açısından ortaya çıkan en önemli sorunlardan bir diğeri, arazinin kullanım türü değişikliği yaratılarak arsaya dönüştürülmesidir. Terminolojik olarak bazı tartışmaların konusu olsa da, genel kabul gören nitelemesiyle arsa üretimi, bugün kentleşmenin aldığı yeni boyutlar çerçevesinde güncel olduğu kadar stratejik bir konuma gelmiştir.

Ülkemizde 15 yıldan beri söylenen şudur: Yüzyılın sonuna kadar kentsel alanlarda 300.000 hektar yeni alanın kentsel kullanıma açılması gerekmektedir. Yani bu kadar arsa üretimi yapılmalıdır. Eğer bu hedefe adım-adım yaklaşılmış olsaydı, önümüzde kalan 4 yıllık süre içinde yalnızca 80.000 hektar yeni alanın arsaya dönüştürülmesi gerekecekti. Ancak geçen yıllarda düzenli ve planlı olarak arsa üretimi yapılmadığından sorun daha da büyümüş olarak önümüzde durmaktadır.

Bugünkü çarpıklığın en önemli nedeni, toprak politikası konusundaki politikasızlıktır. Ülke-bölge-kent düzeyinde birbirini eşgüdümleyen, birbirini destekleyen, birbirini bütünleyen, birbiriyle uyumlu bir toprak politikasının olmaması, kentleşmemizin kontrol dışı ve kaçak gelişmesinin temel nedenidir. Çünkü toprak politikası, toprağın, mekan düzenleme anlamında, en uygun kullanılmasıdır.

Bu anlamda toprak politikasının en önemli hedefleri,

» Mutlak ve kutsal iyelik anlayışı yerine, toprak kullanımında sosyal adaleti

sağlamaya yönelik yaklaşımların etkili kılınması,

- Yerel yönetimlerin uygun yerde, uy gun zamanda ve uygun ederlerle, düzenli arsa üretmesi,
- Toprak spekülasyonunun en aza indi rilmesi ve kabul edilebilir sınırlarda tu tulması,
- Sağlıklı kentleşmeyi sağlamak için kamunun arsa stoku yapması

olarak sıralanabilir.

Bu açıdan bakıldığında ülkemizde bunlarla bütünüyle ters bir gelişmenin olduğu gözlenmektedir. Kentlerde kendiliğinden ve yasal olmayan gelişmeler olmakta, kamu arazileri işgal edilmekte, rantlar kentlerimizi oraya-buraya çekiştirmekte, ormanların insan eliyle tahrip edilmesi sonucu açılan yerler orman rejimi dışına çıkarılmakta, kıyılarda inanılmaz bir yağmalama sürmekte, tarım arazileri gelişigüzel yapılaşmaya açılmakta, ortaya çıkan kirli-gürültülü kent ortamlarında insanca sürdürülebilir yaşam olanakları ortadan kalkmaktadır.

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

Kentsel toprak parçası, ya da kısaca arsa, bir imar planı uyarınca imar parseli durumuna getirilmek üzere yapı alanı olarak tanımlanmış, üzerinde imar hakları belirlenmiş, kentin altyapı sistemlerine bağlanmış topraktır. Arsanın tarımsal topraklardan farklı olarak değerini artıran etkenler, kent planlaması ve kamu tarafından yapılan yatırımlardır. Kentsel arsanın üzerinde artan imar haklarının yarattığı değer artışlarının toprak malikinin hakkı olarak görülmesi, özel mülkiyetin toplum yaran doğrultusunda denetlenememesinin bir sonucudur. Ve ülkemizde kent planlarının yaygın biçimde uygulanamamasındaki zorlukların temel nedeni, yürürlükteki taşınmaz iyeliği sistemidir, iyeliği yüceltme konusunda geliştirilen söylem, tapunun deldirilmemesi v.s., iyeliğin toplum yararına aykırı sonuçlarını kamufle etmenin kılıfı olmaktadır. Bu kısır döngüden kurtulmanın yolu, toprak politikası ile planlama konusunda getirilecek toplum yararına uygun bir kurumsal yaklaşımın ısrarla uygulanmasına çalışmak ve bunun denetim düzeneklerini (mekanizmalarını) kurmaktır. Bu çerçevede kent planlan artık, vurguncuların (spekülatörlerin) arsalarının değerini güvenceleyen ve artıran bir araç olmaktan çıkartılarak, değer artışlarının kamuya aktarılmasının aracı durumuna getirilmelidir.

Görüldüğü gibi konunun çok daha geniş boyutlarda ele alınması gerekirken, bizde dar anlamıyla arsa üretimi bile düzenli yapılamamaktadır. Dar anlamıyla arsa üretimi, imar planlarının uygulanmasıdır. Ülkemizde nüfusu 10.000'i geçen yerleşme birimlerinde kent planlannın çok büyük oranlarda yapıldığı bilmiyor. Ancak bu planların bütüncül olarak (18. madde benzeri uygulamalar anlamında) uygulanma oranının çok düşük olduğu da bir gerçektir. Bu konularda ne yazık ki kesin bilgiler yok. Gerek 6. ve gerekse 7. Beş Yıllık Kalkınma Plam'nm Harita-Tapu-Kadastro Sektörü Özel İhtisas Komisyonu Raporlan'nda, belediyelerle ilgili hiçbir bilginin elde edilemediğinin

belirtilmesi düşündürücüdür. İmar uygulamaları konusu da bu belirsizlik içinde bulunmaktadır. İmar planlan konusunda ağırlıklı uygulama, isteme bağlı olarak yapılan parsel ölçeğindeki uygulamalardır. 1984 sonrası dönemde ise, özellikle büyük kentlerde imar planı uygulamalarının yerine ıslah imar planı uygulamaları geçmiştir. Islah imar planı uygulamaları süreci duracağa benzememektedir. Bunun 3 önemli nedeni vardır:

1. 3290-3366 sayılı yasalarla değişik 2981 sayılı yasanın, 3194 sayılı yasadan bir ölçüde farklı bir yaklaşımla paylı iye liğin paylara ayrılmasına olanak tanıması,

2. Gecekondu ve imar yürütmeliğine aykırı olarak yapılan yapıların bir türlü önüne gecikmemesi.

3. 3030 sayılı Anakent Belediyeleri nin Yönetimi Hakkındaki Yasa'mn, planlamaya ilişkin kurallarından farklı bir biçimde, ıslah-imar planlarının onaylan ması ve değiştirilmesi yetkisinin yalnızca ilçe belediye meclislerine ait olması.

Öte yandan, 3194 sayılı İmar Yasası'nın getirmiş olduğu hisseli arazi satışları ve özel parselasyon yasağı bugün delinmiş bulunmaktadır. Özellikle Borçlar Yasası'ndan ve yasalardaki veraset-intikal hükümlerinden yararlanarak bu yasak delinmekte, hatta hissedarlar bu yasağı delmeye teşvik edilmektedirler. Bunun sonucunda önlenmeye çalışılan düzensiz yapılaşmalar kentin çevresinde sürmektedir. Belki de özellikle yerel yönetimlerin arsa üretimi konusundaki yetersiz ve başarısız politikaları, paydaşları bu sürece zorlamaktadır.

Bugün kentsel alanlarımızda çeşitlenen arsa isteminden söz etmek gerekmektedir. Arsa üretimi politikaları, bu çeşitliliğe yanıt vermelidir. Ancak, "arsa kimin icra üretilmelidir?" sorusunun yanıtı, öncelikle dar ve orta gelirlilerin konut sorununun çözümünü hedeflemek biçiminde anlaşılmalıdır. Çünkü, ülkemizde üst gelir grupları ile alt gelir gruplarının (gecekondulaşmada özellenebilir) önemli bölümü arsa sorununu kendileri çözmektedirler. Üst gelir gruplarının bir bölümü gelir kategorilerinin kendilerine sağladığı ilişkilerle, alt gelir gruplarının önemli bölümü ise yasal olmayan yollarla sorunlarını çözme yoluna gitmektedirler. Bu koşullar karşısında yasalara saygılı ve olanakları kıt kesimler ortada kalmaktadırlar. O nedenle çözümlemede dar ve orta gelirlilerin bir önceliğe sahip olmaları normal karşılanmalıdır.

Tüm bu gerçekler ortada iken, sessizsedasız yürürlüğe giren Rekabeti Önleme Yasası'ndaki (Anti-Tekel Yasa) meta üretimi ile ilgili mantığın tersine, topraktaki tekelleşmeyi önleyecek hiçbir önlem getirilmemektedir. Tersine KiT'ler, tesislerinden çok arazilerine ağzı sulananlara haraç-mezat satılmaktadırlar. Özelleştirme Yasası ile bazı tekelci gruplara toprak tekelciliği oluşturma ortamları sunulmaktadır. Özellikli bölgelerde, (GAP, kıyılar, metropoliten kentler gibi), bu tür eğilimler gözlenebilmektedir.

Bu çerçevede yaklaşıldığında arsa üretimi konusundaki artık bir master plan yapma noktasında olduğumuzu özellikle vurgulamak gerekmektedir.

Tam da bu noktada, başta HABİTAT zirveleriyle kabul edilen ve Birleşmiş Milletler Örgütü ve bu örgütün öncülüğünde uluslararası metin durumuna gelen değerlendirmelere ve yayınlara ülkemizdeki tüm kurum ve kuruluşların sahip çıkması çağrısında bulunuyoruz!..

Çünkü 1975 yılında Birleşmiş Milletler Örgütü tarafından yayınlanan 7 ciltlik URBAN LAND POLICIES AND LAND USE CONTROL MEASURES başlıklı kitaplarda şunlar söylenmektedir:

- Toprak üzerindeki iyelikten değil, topraktan yararlanmadan söz etmek doğ ru olur (Cilt II, sayfa 36).

- "Toprak ülkenin doğa! kaynağıdır" gerçeği benimsenirse, kamunun iyeliğinde olacak, bu nedenle satılamayacak, kiraya verilecektir (Cilt III, sayfa 199).

- Toprak da tarım arazisi ve arsa anla mında, çeşitli işlemlerle geliştirilebilir. Ancak onun aslı su ve hava gibidir (Cilt III, sayfa 35).

- Gelişmekte olan ülkelerdeki arsa vur gunculuğu (spekülasyonu) göstermiştir ki, bundan elde edilen gelirler, vurguncular (spekülatörler) tarafından, ulusal ekono miyi destekleyecek alanlara yatırılmamaktadır (Cilt VII, sayfa 3).

Ülkemizde, ne yazık ki, canı isteyince uluslararası sözleşmelere atılan imzalara sığman bir siyaset kültürü yerleşmiştir. Ama yukarıda sıralanan görüşler ülkemizdeki arsa politikasının, toprak politikasının kaim çizgileri olamamıştır. Bu anlamda Anayasa'nm 35. maddesindeki hüküm, Palandöken Dağlarındaki bir kardelen çiçeği gibi yalnız durmaktadır.

Aslına bakılırsa toprak tek basma hiçbir değer yaratmadığı gibi, kendisinin de hiçbir değeri yoktur. Değeri yaratan, bir malın üretimi için harcanan insan emeğidir. Toprak da, diğer tüm nesneler gibi, insan emeğinin doğal bir nesnesidir. İnsanın ilk üretim aracı, eş deyişle insansal emeğin ilk uygulama alanı topraktır. Bu yüzdendir ki, ilk ele geçirilen ve iyeliğe konu olan toprak olmuştur. Bu gerçek, ülkemiz kentsel alanlarında yüzyıllar sonra yeniden keşfedilmişe benzemektedir.

Rantın özünde yer alan ise, toprağın kendisi değil, onu elde bulundurma hakkıdır. Dolayısıyla, rantın kaynağı özel iyeliktir. Kuramsal olarak yaklaşıldığında özel iyeliğin olmadığı koşullarda toprak rantları oluşmaz. Ancak ülkemizde, Anayasal düzlemde özel iyeliği kabul eden bir toplumsal yeğleme söz konusu olduğundan, irdelenmesi gereken nokta, rantın en aza indirilmesi ve toprak değerlerinin spekülatif artışının önlenmesi ve denetlenmesi, sonuçta da kamusal yatırımlarla artan kentsel toprak rantlarının kamuya geri döndürülmesidir.

Çünkü toprağın değil de toplumun ürünü olan rantlar, birkaç yönden özellikle önem kazanmaktadır: Öncelikle toprak rantları emeğin değer yitirmesine yol açmaktadır. Hem düşük emek ederi hem de konut çevresi de içinde olmak üzere emeğin yeniden üretiminin koşullan kötüleşmektedir. Öte yandan, rantlar, planlama düzenini bozmakta, alt üst etmektedir. Kent formunu oluşturmada, kentsel işlevlerin mekandaki dağılımım ve konumlanmasını yönlendirmede, toprak kullanım türlerinin yer seçimlerine ilişkin kararlarda belirleyici olmaya başlamışlardır. Diğer bir deyişle, rantlar kentlerin gelişiminde bir otorite durumuna gelmişlerdir. Kent planları, yüzen rantları kent düzlemine konumlandırmanın araçları durumuna geldiklerinde bu mekanlardaki yaşam, tüm yanlarıyla bundan olumsuz etkilenmeye başlamıştır. Doğal ve tarihi çevrenin yok edilmesi sürecinin hızlanmasında rantlar katalizör görevini üstlenmektedir. Önemli bir diğer nokta, rant beklentileri nedeniyle toprağa artık

spekülatif yaklaşılmasıdır. Bunun sonucu anaparanın önemli bölümünün taşınmaza yönelmesidir. Bu koşullarda kapsamlı planlama etkinliklerine yönelme olanağı zora sokulmaktadır.

Bu çerçevede, kentsel topraklar bugün sahiplerine, yani onu ellerinde bulunduranlara, ya da onu gasp edenlere arsa piyasasında ve kent yaşamında üstünlük sağlamaya başlamışlardır. Dizgenin kendisi bu üretim dışı etkinlikler sonucu oluşan kazançları yaratmaya, büyütmeye, bunları özendirmeye ve geçerli kılmaya (meşrulaştırmaya) başlayınca siyasal, sosyal ve kültürel değerlerin de tıkanması sonucunu yaratmış olmaktadır.

Rantla yaşamayı bir yaşama tarzı olarak kabul edenlerin sayısının arttığı bir ortamda, sonuçta bir kıtlık rantı olan toprak rantından beslenmenin, taş atıp kol ağrıtmadan, kolay edinilen kazancın tadına erenlerin kol gezdiği bir arenada, sonuçta mafya türü yaklaşımlar ve örgütlenmeler kaçınılmaz olacaktır. Çünkü rantın oluştuğu mekan sabit kalırken ranttan nasiplenenlerin sayısı artarsa bu sonuç normal olacaktır.

Tehlikeli olan bir diğer önemli noktanın, kamu yönetiminin bazı birimlerinin ve bu birimlerdeki bazı yetkililerin de bu süreçlerin içinde doğrudan yer almaları olduğunu da özellikle vurgulamak gerekmektedir. Özellikle belediyelerin ellerinde olan olanaklar ve yetkiler, bu kurumlan bir rant oluşturma ve paylaştırma arenasına dönüştürmüşe benzemektedir. Bu kurumsal yozlaşma da mekana ilişkin kararlarda, kentin ve gelecek kuşakların göz ardı edilerek bugüne dönük çıkarcı, köşe dönücü, vurdumduymaz, bireyci ve egoist eğilimlerin ön plana çıkması sonuçlarını doğurmaktadır.

Bunların tehlikeli gelişmeler olduğunu, sınırlandırılması, denetlenmesi gereken gelişmeler olduğunu, geleceğimizi tehdit eden yönelmeler olduğunu özellikle vurgulamak gerekmektedir. Bu nedenle de toprak kullanımı kararlarının artık sağlanacak rantın büyüklüğü hesaplanna göre verildiği bir ortamda, sürece dur diyecek toplumcu bir karşı duruşun örgütlenmesi gerekmektedir.

Rantların kentlerimiz ve içinde yaşayanlarımız açısından ortaya çıkardığı olumsuzluklar zincirinin kırılabilmesi için, toplumsal yatırımlar sonucu gerçekleştiği açık olan bu rantların kamuya geri döndürülmesi düzenekleri üzerinde önemle durulması gerekmektedir.

Mülk edinme hastalığı, yaşam tarzlarımızda paylaşmacılığı ortadan kaldırmaktadır. Oysa kentlerimiz paylaştırılacak ve kapışılacak değil, paylaşılacak alanlardır. Buna yönelik bir birlikte yaşama modelini temellendirmek zorundayız. Üzerinde yaşadığımız topraklar, yaşamımız için bir güvence unsuruna dönüştürülünce, devlet ve yönetenler toplumsal eşitsizlikleri küçültecek modeller uygulamaymca toprak-insan ilişkileri bireyci niyetlere göre biçimlenmektedir.

Gerek kentler biçimlendirilirken, gerekse toprak kullanım kararlan verilirken mutlaka bir çıkar tanımı üzerinden gidilecektir. Sorun burada, hangi çıkara yönelik bir politika? sorusunun yanıtına, daha doğrusu bu konuda yapılacak temel yeğlemeye bağlıdır. Temel yeğleme,

- Özel çıkarlar
- Kamusal yarlr
- Toplum yararı çerçevesinde bunla rın dengelenmesi

olabilir. Kuşkusuz temel soran, bunları yasalara yazmak da değildir. Asıl olan bunu uygulama siyasalarına ve izlencelerine (programlarına) dökmektir.

Ülkemizin bugünkü verili konjonktüründe ve anayasa düzleminde kabul edilmiş olan iyelik anlayışı çerçevesinde dengelemeci yaklaşım ön plana çıkmaktadır. Eğer, dengelemeyi temel alan bir yeğleme üzerinden gidersek, o zaman toprak politikasının temel öğelerinin iyelik ve imar tüzesinde biçimlendirilmesi zorunlu olacaktır. İmar tüzesi, taşınmazlar üzerinde imar haklarını tanımlıyor. Bu haklar, kamu tarafından alman planlama kararlan doğrultusunda kullanılıyor. Arazi kullanım kararlan kamu tarafından alınırken, bu kararlar sonucu yaratılan imar haklarının kimlere neyi kazandırdığını bugünkü koşullarda gözlemek gerekmektedir. Kamu tarafından yaratılan imar haklan, iyelik hakkının adeta doğal, meşru bir sonucu olarak görülmektedir. İşte terk edilmesi gereken zihniyet budur.

Dolayısıyla geri döndürme tanımının kurallarının konulması ve bağlayıcılıklannın tanımlanması zorunlu olmaktadır. Çünkü toprağı edinme, onu kullanma, getirilen imar hakları, planlama ve plan değiştirme kuralları ve kararları, karar alma ve denetleme düzenekleri v.d. kurallar bir hukuksal çerçeveye oturtulmalıdır. İyelik ve imar haklarını düzenleyen çağdaş yeni bir tüzel çerçeve oluşturulmalıdır. Bu olmadan köktenci değişmelere gidilemez.

Buradaki soran, kamu yararı-toplum yararı ayrışmasını ortaya koymaktır. Olması gereken yarar, toplumun yarandır. Çünkü Prof. Dr. Ümit DOĞANAY'ın 22 yıl önce vurguladığı gibi, toplum yaran, ülkede yaşayan tüm insanların ortak çıkarlarını anlatır. Bu durumda, bir ülkedeki düzenin toplum yaranna olması zorunlu değildir. Çünkü düzenin ortak çıkarı koruyucu niteliği bir altyapı sorunudur. Daha doğrusu altyapıyı oluşturan iyelik anlayışına bağlıdır. Bu nedenle iyeliğin salt bireysel olduğu bir ülkede, düzen toplum yararına olmaz. Ama böyle bir düzende kamu yaran gereği sınırlamalar vardır. Öyleyse toplum yararı, altyapıyı koruyucu değil, onu oluşturan bir kavramdır.

Bu anlamda bugün ülkemizde kamu yararından söz edilebilir. Ama toplumdan kopmuş olan kamunun toplum yaran üretmesi örnekleri son derece azalmıştır. Çünkü ülkemizde kamu görevleri siyasal bir nitelik kazanmıştır. Bunun nedeni, yönetim aygıtının siyasal etkiler altında çalışan bir düzeneğe dönüşmesidir.

Böylesi bir yapı, verilen kararların, verilecek olan kararlann ve yapılması önerilen ya da düşünülen düzenlemelerin kamu yönetimi anlayışının siyasal niteliğine göre oluşması gibi bir noktaya sürüklenmiştir. Bu çerçeve kırılmadan rantların kamuya dönmesi olası görünmemektedir. Bu olumsuz nokta, yönetimin yeniden yapılanması zorunluluğunu yanı sıra getirmektedir.

4. DEĞERLENDİRME

İmar Planı Uygulamalarında Paylı (Müşterek) İyeliğe Son Verilebilir mi? Bu önemli soruya 18. madde denilince "evet" diyeceklerin oranı kanımızca yüksektir. Ama "son verme" için 16. madde ile 18. madde arasında bir fark yoktur. Ülkemizde imar planı uygulamalannda paylı iyeliğin sona ermesine ilişkin kurallar incelendiğinde; arazide özel parselasyona dayalı eylemsel bölünme olmadığında, paylı iyeliğin bölünmesi ve her

paydaşa bağımsız bir imar parseli verilmesi 2981-3290-3366 sayılı yasaya göre (ve arazide özel parselasyona dayalı eylemsel bölünme koşuluyla) olanaklı iken, 3194 m.l8'e göre yapılan uygulamalarda olanaksızdır. 3194 sayılı İmar Yasası 'nın 18. Maddesine göre yapılacak imar uygulamalarında hisseli kadastral parsel iyelerine ayn-ayn bağımsız imar parsellerinin verilmesi isteniyorsa, işlemin mahkemelerce iptal edilmemesi için, kesinlikle tüm paydaşların yapılacak paylaşımı kabul ettiklerine ilişkin yazılı açıklamalarının alınması zorunludur.

Planda Kamusal Tesislere Ayrılan Yerlerde İyelik Sorunu Nasıl Çözülür? Bu konuda özel iyelik sahiplerinin mağduriyetlerini giderecek güvenceler imar yürütmeliğinde yoktur. İmar planlarında kamusal hizmetlere ayrılan alanların, amacına uygun kullanılmasını sağlamak görevi, öncelikle, belediyelere düşmektedir. Belediyelerin bu görevlerini yerine getirmek üzere, işleri önem ve öncelik sırasına koyarak, imar izlencesine bağlaması gerekmektedir. Ama bunun gereğini yapan, yani sorunu 5 Yıllık İmar İzlenceleri içinde çözen, gereğini yapmayanları ise yapmaya zorlayan bir süreç ülkemizde söz konusu değildir.

Kadastro Parsellerinin Plan Gereği İmar Ada ve Parselleri Durumuna Getirilmesinde İyelik Yönünden Ölçütler Nelerdir? Kadastro parselinden imar parseli üretme konusunda, yapılaşmayı düzenli kılacak, "altı kaval-üstü şişhane" dedirtmeyecek bir kent ortamı yaratılması konusunda güçlü denetim düzeneklerinden yoksun olduğumuz ortaya çıkmaktadır. Bir örnek, İmar Yasası'na göre yasaklanmış olmalarına karşın, kentlerin çevresinde özel parselasyonlar sürmektedir.

Boş Duran Parseller İmar Planına Uygun Yapıya Zorlanabilir mi? Zorlanmalıdır. Kentlerin merkezlerindeki arsa gizilgüçlerini değerlendirmemek, onları harekete geçmeye zorlamamak, kentlerimizin zıplamalı gelişmesinin nedenlerinden biridir. Yalnızca bekleyecek gücü olma özelliği olan iyelerin, bu beklemenin ardından kamunun yatırımları sonucu ve toplumun geldiği gelişme noktasında gerçekleşen rantların tümüne el koyması kentsel adaletle bağdaşmaz. Yapıya zorlama konusunda bugünkü yürütmeliğimizde bir kural ise yoktur.

İmar Planı Uygulamalarında Kamu Taşınmazlarının Durumu Nedir? sorusuna verilecek yanıt, konunun kamu iyeliği alanıyla ilgilidir. Ülkemizde Cumhuriyet Dönemi boyunca devlet kendi iyeliğini pek sevmediğinden, kendi hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri koruma konusunda bir çabanın içinde olmamıştır. Son 15 yıldır devletin tüm mal varlığını tasfiye etmesi yönünde ortaya çıkan zihniyet nedeniyle de, imar uygulamaları kamu taşınmazlarına yönelik özel kamu korumacılığı ekseninde yapılmamaktadırlar.

İmar Planları ve Uygulamaları Yalnızca Kentsel Rantları Paylaştırma Aracı mı Olmalı? Bu konuda yapılan değerlendirmelerden çıkan sonuç, ülkede genel yönelişin, ekonominin genel durumunun, insan ve toplum düzleminde ortaya çıkan alt-üst oluşların bir uzantısı olarak, kentsel alanların, kıyıların ormanların bir rant deposu olarak görülmesidir. Bu nedenle alman kararların büyük bölümü, yeni yasalaşma süreçlerinin ağırlıklı kısmı, bu alanlarda yeni rantlar oluşturma ve dağıtma niyetlerine dayanmaktadır.

Yerleşme sorunlarının olmazsa olmaz koşulu topraktır. Tüzel anlamda diğer tüm

ayrıntılar onun bütünleyici parçasıdır. Bu nedenle hem imar, hem planlama hem de uygulama süreçleri bağlamında bütünü kucaklayıcı, kentsel toprakların kullanımım denetim altma alan bir çerçeve imar tüzesinin ivedilikle çıkarılarak, kentlerimizi kuralsızlıktan, insanlarımızı da kuralsızlığı çıkar alanına dönüştürenlerin yarattığı sağlıksız kentsel ortamlardan kurtarmak gerekmektedir. İlle de kuralsız yaşamak isteyenler için de kent SÎÎÇM anlamında yaptırımların getirilmesi zorunluluğu doğmuştur. Bunun temel nedeni ve gerekçesi ise, kente karşı duyarlılık, kentin yerleştiği mekana karşı duyarlılık, kentte insan egoizminin törpülenmesi, mülk edinme hastalığının tedavi edilerek daha paylaşmacı mekan anlayışının ve ortak yaşama ve ortak çıkar duyarlılığının geliştirilmesi gereğidir.

Kentsel alanlar ve imar planı uygulamaları yansısısında iyelik (mülkiyet) kurumunun niteliğindeki değişmelerin, ya da değişime-dönüşüme zorlanma noktalarının evrimi bir bütün olarak ele alındığında, bir kuşatmanın, bireyciliği öne çıkaran bir kuşatmanın içinde olduğumuz ortaya çıkmaktadır. Uygulayıcı bir meslek topluluğu olarak ise, ölçülerin dengelenmesinden yararların dengelenmesine geçiş konusunda konunun tüm yönlerini kucaklayan bir çaba içinde olmadığımız anlaşılmaktadır.

Kentsel toprakların, ülke kalkınması doğrultusunda, bütüncül bir yaklaşımla ve kişi ile toplum yararını gözeten bir dizge içinde ele alınması kaçınılmazdır. Ülkemiz koşulları gözlendiğinde, Anayasa ile düzenlenen iyelik kurumunun ve bununla getirilmek istenen tüze anlayışının başta TMK ve diğer özel yasalara (Kadastro, İmar, Tapu, Gecekondu ve İmar Affı v.d.) yansıtılmadığı anlaşılmaktadır. Bunun sonucu, kurallar bir bütünlük göstermemekte, tüze dizgesinde oluşan içsel ve dışsal karşıtlıklar, yorum ve uygulamalardaki farklılıklar tekdüzeliği engelleyici duruma gelmektedir.

S. SONUÇ

Bildiri, iyelik (mülkiyet) gibi bir altyapı kurumuyla, yani aslında daha genel yaklaşımlarla ele alınması gereken bir kurumla, kentsel alanlardaki imar uygulamaları gibi bir alt model arasındaki ilişkileri incelemeyi ereklemiştir. Aslında üst anlayışın alt modellere yön vermesi gerekirken, görülmektedir ki, anayasal düzlemdeki anlayışla uygulamalar arasında bir çelişki, kopukluk ortaya çıkmaktadır. Bir diğer yaklaşımla, uygulama anayasal düzlemdeki ele alışı tehdit etmektedir. Bu, yok etme anlamında yorumlanmamalıdır. Ama aralarında ciddi bir çelişkinin varlığı da vurgulanmalıdır.

Sektörümüzün en ciddi uğraş alanlarının başında kentsel alanlardaki haritacılık faaliyetleri gelmektedir. Yani kentleşme süreci, sektörümüzün hem kamusal hem de özel kurumlarına ciddi maddi ve mesleki büyüme gizilgüçleri sunmaktadır. İmar hareketlerinin bundan sonra da durması beklenmediğine göre, bu katkı varlığını sürdürecektir. Ancak söylenmelidir ki, sektörümüz, bu somut durumdan yola çıkarak, kentleşme sürecinin içinleki konumunu netleştirebilmiş, kesinleştirebilmiş görünmemektedir. Kamuoyu ile en güçlü ilişkiyi kurabileceği bir alanda, sıradan bir uzmanlık sektörü gibi davranılmakta, bir bağnazlığa düşmeden bu süreçteki belirleyici işlev öne çıkarılamamaktadır.

Gerek kentsel alanlardaki, gerekse kırsal alanlardaki uygulamalarda, yaptığımız iş, aslında, iyeliğin o anki kullanım ko-

şullanna müdahale ederek, onun gelecekteki daha iyi kullanım koşullarının altyapısının yaratılmasıdır. Bu yapılırken, iyeliği düzenleyen var olan tüzel altlıklar çerçevesinde davranılmakta, ama bir yandan da bu altlıkların eskiyen yönleriyle yüz yüze gelinmektedir. Zorlaiiilmakta, sıkıntı çekilmekte, tıkanmalar yaşanmakta, istenmeyen uygulamalar yapılabilmektedir.

İşte bildiri bu noktada anlamını bulmaktadır. Çalışma, inceleyenlerce fazla ayrıntılara kaçmış bir çalışma olarak da değerlendirebilir. Bildiriyi kaleme alanlar bunun farkındadırlar. Ama bildiriyi yazanları bu denli ayrıntıya girmeye zorlayan neden, ayrıntıda ortaya çıkan belirsizliklerin varlıklarını yıllardan beri sürdürüyor olmalarıdır. Çok iyi bilindiği, çok yaygın karşılaşıldığı söylenen 18. madde uygulamalarında bile, üst mahkeme kararlarına aykırı uygulamaların yapıldığı, bu nedenle de birçok uygulamanın yargı yollarında gidip-geldiği bilinmektedir.

Bu bildiri, yazarlarını, sektörde durup, kafamızı kaldırıp, "neredeyiz?", "ne yapıyoruz?", "nasıl yapıyoruz?", "nasıl yapmalıyız?" sorularını sormamızı gerektiren bir ereğe yöneltmektedir.

"Şeytan ayrıntıda gizlidir" sözü bu bildiriyi hazırlama sürecinde haklılığını bir kez daha ortaya koymuştur. Sektörün tüzel temel altlıklarındaki yetersizlikler ve eskimeler gelişmeyi tıkamaktadır. Ülke genelinde tekdüze altlıklarla uygulamalara yön vermek zor olmaktadır. Parçacı düzenlemelerle sektörde çağdaş bir uygulama altyapısı yaratmak olanaklı görünmemektedir.

Bu nedenle tek temel ileti (mesaj), sektörün tüm kurumlarıyla, kişileriyle, deneyimleriyle bir dönüşüm projesi hazırlayıp uygulama projeksiyonunu (takvimini) yapması zorunluluğudur. HTK Sektörüne ilişkin sorunlar ve çözümlerinin tartışıldığı başta kurultaylar olmak üzere tüm toplantılar, yalnızca konuşma ve dertleşme platformu olarak gördükleri işlevlerini aşmak zorundadırlar. Karar platformuna, sektörü ve onun kurumlarıyla üyelerini bağlayan kararların alındığı platformlara bürünemedikleri sürece sektör dışına taşan etkiler yaratamayacaklardır.

Özel olarak, kentsel alanlardaki haritacılık uygulamaları, çok iyi bilindiği sanılan bu uygulamalar, yetersiz tüzel altlıkları nedeniyle, kentleşmenin giderek artan önemi karşısında, tökezleme sürecine girebilirler. Bunun farkında olmak ve bu nedenle bazı hazırlıkları daha fazla gecikmeden başlatmak gereği vardır.

KAYNAKÇA

ABAMA (ABACIOĞLU), M.

1995: Açıklamah-İçtihatlı İmaır Kanunu Mevzuatı ve Uygulaması, 6. Baskı, Seçkin Kitapevi, Ankara, 1700 s.

AMKD

1967: Anayasa Mahkemesi Kararlar Dergisi, Ankara Yarı Açık Cezaevi Matbaası, Sayı: 4, III + 299 s.

1970: Anayasa Mahkemesi Kararlar Dergisi, Ankara Yarı Açık Cezaevi Matbaası, Sayı: 7,458 s.

1991: Anayasa Mahkemesi Kararlar Dergisi, Ankara Üniversitesi Basımevi, Sayı: 25, 533 s.

ARTUKMAÇ,

1979: Türk İmar Hukuku, Beşinci Baskı, Turhan Kitapevi, Ankara, 627 s.

AYBAY, A.

1991: Taşınmaz Mülkiyeti Konusunda Yeni Eğilimler, Kent Kooperatifçiliği 6. Teknik Semineri, Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği Yayım,