

# kamuya bedelsiz terk edilen yerler üzerine bir inceleme

Dr. Erdal KÖKTÜRK

## 1.GİRİŞ

İmar planları, kent planlaması amaçlarıyla iyelik hakkına çeşitli sınırlamalar getirmektedir. Bunun güncel ve en çarpıcı örneklerinden biri, 3194 sayılı İmar yasası'nın 15 ve 18. madde uygulamalarıdır. Bu uygulamalar, Anayasa mahkemesi'nin 21.06.1990 tarih ve E. 1990/10, K. 1990/14 sayılı kararında da belirtildiği üzere, "içeriği bakımından mülkiyet hakkının özüne dokunmadığının, Anayasa'nın özüne ve sözüne uygun türde, kamulaştırma dışında, kendine özgü bir sınırlama getirdiğinin kabulü gerekir" şeklinde değerlendirilmektedir (Resmi Gazete: 04.02.1991 - 20776).

3194 sayılı İmar Yasası'nın 15. maddesinin birinci fıkrası, "imar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına ve tevhidine izin verilmez" derken, yasanın 18. maddesi; 1) yol, 2) meydan, 3) park, 4) otopark, 5) çocuk bahçesi, 6) yeşil alan, 7) cami ve 8) karakol gibi, imar planlarında kamusal hizmetlere özgülünen ve 8 farklı kullanım için ayrılan yerlerin, "düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenleme ortaklık payı olarak" %35'e kadar düşülebilecek bedelsiz kesinti ile karşılanmasını öngörmektedir.

Arsa ve arazi düzenlemeleri sonucu taşınmazların tapu kütüğünde yazılı yüzölçümlerinden düşülen "düzenleme ortaklık payı"nın, bir kamu hizmeti nedeniyle artan değer karşılığında, düzenlemeye konu edilen bölgenin gereksinmesi olan hizmet ve tesisler için kullanılmaları temel koşuldur. Anayasa mahkemesi Kararına göre, kadastro parsellerinin yüzölçümlerinden düşülen, düzenleme ortaklık payları, belediye iyeliğine geçmemektedir (AMKD 1992). Bununla birlikte, kamuya bedelsiz terk edilen yerlerin, terk sonrası ortaya çıkan kullanım, iyelik ve kütükleninle ilgili geleceklerinin ne olduğu ya da olması gerektiği, uygulamada tartışmalara neden olmaktadır. 3194 sayılı İmar Yasası'nın 18. maddesinin üçüncü fıkrasında, düzenleme ortaklık payı adıyla kesilen ya da bedelsiz terk edilen yerlerin, yukarıda da belirtilen 8 farklı "umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarda kullanılamaz" denilmesine karşın, uygulamada yaşanan örnekler, bu tür yerlerin, daha sonra yapılan plan değişiklikleriyle amacı dışında kullanıldıklarını kanıtlamaktadır, böylesi

uygulamalar, kamuya bedelsiz terk edilen yerlerin, toplum ve kamu yararı doğrultusunda kimlerce ve ne şekilde kullanılacakları ya da bu yerlerin ayrıldıkları amaçlar içerisinde ne ölçüde değerlendirildikleri konusundaki kuşkuvarın artmasına da neden olmaktadır.

Bildiride, imar planı uygulamaları sonucu kamuya bedelsiz terk edilen yerlerin kullanım, iyelik ve kütüklenmelerine ilişkin durumları;

- Taşınmaz iyeliğine ve arazi kullanımına ilişkin genel kurallar,
- Taşınmazların teknik ve tüzel durumlarını belirleyerek, devlet güvencesi ve sorumluluğu altında tapu sicili ve kadastro haritalarıyla korunmaları ve hizmete sunulmaları görevlerini tanımlayan kurallar,
- Taşınmazlar üzerinde yapılaşma ve yerleşme düzenini tanımlayan kurallar,

çerçevesinde incelenerek, günümüze ilişkin kimi önermelere de yer verilmiştir.

## 2. TAŞINMAZ İYELİĞİ VE ARAZİ KULLANIMINA İLİŞKİN GENEL KURALLAR AÇISINDAN İNCELEME

Taşınmaz iyeliğinin edinilmesi, Türk Medeni Kanunu (TMK) m. 633'e göre, tapu siciline kütüklenim (tescil) kuralına bağlıdır. Yasal ayrıcalıklar dışında, kütüklenim yapılmadan taşınmaza ilişkin iyelik hakkının edinilmesi olanaksızdır. TMK, kütüklenimin tutarlı ve geçerli olabilmesi için, onun öncesinde ve yasaların öngördüğü biçimde oluşmuş, bağlayıcı bir tüzel nedenin varlığını aramaktadır. Dolayısıyla, tüzel nedene dayanmayan kütüklenim, geçerli bir edinme olmaktan çıkarak yolsuz bir kütüklenimin sonuçlarını taşımaktadır.

TMK'nun (m. 633), " (bir taşınmazı) benimseme, miras, kamulaştırma, zorla yürütüm yollarıyla ya da mahkeme kararıyla edinen kişi, kütüklenimden önce de onun maliki (iyesi) olur; fakat kütüklenim işi tamamlanmadıkça eğerimde bulunamaz" kuralının ise, iyenin istenci (iradesi) dışındaki yollarla, iyeliğin başkasına geçişini sağlayan belli bazı işlemler için kabul edilen ve kütüklenimin, edinmenin kurucu koşulu değil, kazanılmış bir hakkın açıklayıcı yönü olduğu şeklinde açıklanmaktadır (Esmer 1983: 290).

TMK'nun kütüklenime ilişkin kuralının ayrıcalığı, "Yazımlı Olmayan Taşınmazlar" başlığını taşıyan 912. maddesinde verilmiştir. Buna göre, "kimsenin özel malı olmayan ve kamunun kullanmasına özgülenen taşınmazlar, onlara ilişkin ve kütüklenimi gerekli bir nesnel hak bulunmadıkça, kütüklenime bağlı değildirler. Kütükte yazımlı olan bir taşınmaz, kütüklenimi gerekli olmayan bir taşınmaz durumuna gelirse, yazımı kütükten çıkarılır" TMK'nun bu kuralı imar tüzeti açısından değerlendirildiğinde, tapu sicilinde kayıtlı olmayan ve nitelikleri nedeniyle kütüklenime gerek görülmeyen taşınmaz türlerinden birinin de, kamu yararına terk edilmiş (ayrılmış) ya da özgülenmiş (tahsis edilmiş) yerler olduğu anlaşılmaktadır.

Tapu sicilinde kayıtlı olmayan yerlerin kullanımına ilişkin genel kural, TMK'nun 641. maddesinde yer almaktadır. TMK m. 641'e göre, "kimsenin malı olmayan nesnelere benimsenmesi, yollar, meydanlar...gibi, yararı kamuya özgü olan malların işletilmesi ve kullanılması için özel kurallar konulur" Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 02.11.1951 tarih ve E. 4671, K. 924 sayılı kararında da, "umuma ait yollar, merciinden tahsis şekli usulüne uygun bir kararla değiştirilmedikçe, hususi mülkiyet konusu olamayacağından,

## Harita ve Kadastro Mühendisliği

zamanaşımıyla iktisap olunamaz" denilmektedir. TMK, konuya "tapu sicilinde yazımlı olmayan taşınmazlar" açısından yaklaşmakta ve "iyesiz nesnelere ve kamu malları" tanımıyla, yetkiyi özel yasa kurallarına devretmiş görünmektedir. Buradan görüldüğü üzere, imar planlarında yer alan ve kamuya bedelsiz terke konu olan, kamusal hizmet alanlarının kullanım, iyelik ve kütüklenimleri ile ilgili konular özel yasa kurallarına bağılıdır. Özel yasalar denildiğinde, ilk önce; 2644 sayılı Tapu Yasası, 3402 sayılı Kadastro (ve eski Tapulama ile kadastro) Yasaları, 3194 sayılı İmar Yasası ve diğer eski yasa ve yönetmelikler ile 2981-3290-3366 sayılı "imar affı" Yasaları gelmektedir.

### 3. TAŞINMAZLARIN TEKNİK VE TÜZEL DURUMLARI İLE KULLANILMALARINI BELİRLEYEN VE DÜZENLEYEN KURALLAR AÇISINDAN İNCELEME

Taşınmazların teknik ve tüzel durumlarını belirleyerek, bunlara ilişkin bilgilerin devlet güvencesi ve sorumluluğu altında tapu sicili ve kadastro haritalarıyla korunmaları ve hizmete sunulmalarını düzenleyen kurallar, ilk kez kadastroya konu olan yerlerde yapılan işlemler ışığında konuya yaklaşmakta ve tapu sicilinde yazımlı olmayan taşınmazlar sorununu bu açıdan değerlendirmektedir. Oysa bildiride, kadastro hizmeti götürülmüş alanlarda, 1/1000 ölçekli topoğrafik haritalar üzerine çizilen imar planlarında, kamusal hizmetlere rastlayan alanların, taşınmaz iyelerinin istemi ile ya da resen yapılan uygulamalar sonucu bedelsiz terk edilmeleri sonrasında var olan durumları ve gelecekleri incelenmektedir. Bununla birlikte, taşınmazların iyelik durumları ve kullanılmalarını düzenleyen yasalar arasında, birbirini bütünüleyen ve gelecek için herhangi bir kuşku durumu, belirsizlik ya da boşlukların doğmamasını sağlayacak kuralların ne derece var olduğunu bilmek açısından, tapu ve kadastro tüzelerinin de incelenmesi gerekmektedir.

2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Yasası'nın uygulanmasına ilişkin esasları düzenleyen ve Bakanlar Kurulu'nun 05.12.1935 tarih ve 2/3642 sayılı kararıyla kabul edilen Kadastro ve Tapu Tahriri Tüzüğü'nün (Resmi Gazete: 19.12.1935-3186) 27. maddesinde, "Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlaları köy veya belediye adına tescil olunur" denilmektedir. Bu kural, halen yürürlükte bulunan 2644 sayılı Tapu Yasası'nın 21. maddesinde de aynen yer almaktadır.

766 sayılı Tapulama Yasası'nın (Resmi Gazete: 12.07.1966-12346) 35. maddesi de, "pazar yeri" olarak kamunun kullanımına ayrılan ya da eskiden beri, toplumun yararlandığı ve kullandığı arazilerin sınırlandırılacağını, parsel numarası verilerek yüzölçümlerinin hesaplanacağını, ancak bu sınırlandırmanın kütüklenme amacı taşımadığı gibi, bu tür yerlerin özel yasa kuralları saklı kalmak kaydıyla özel iyeliğe konu olamayacaklarını öngörmüştür. Yasanın 36. maddesinde ise, köy odası ve köy bütçesinden ya da yardımlarla yapılan "cami" gibi kamu hizmetinde kullanılan taşınmazların, sınırları içinde bulunduğu köy tüzel kişiliği adına, ve diğer kamusal alanların, "tapu kayıtlarına veya özel kanunlarına göre Hazine, Özel İdare veya belediyeye ait bu gayrimenkuller adı geçen tüzel kişiler adına tesbit edilir" denmektedir.

2613 ve 766 sayılı yasaları yürürlükten kaldıran, 21.06.1987 tarih ve 3402 sayılı Kadastro Yasası'nın (Resmi Gazete:09.07.1987-19512), "kamu malları" başlığını taşıyan 16/A maddesi ile, "Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tesbit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik" in 12. maddesi, "...karakol...cami...ile kapanmış yollar, meydanlar, pazar yerleri, parklar ve bahçeler...ve benzeri hizmet malları" nı kamu hizmetinde kullanılan, bütçelerinden ayrılan ödenek ya da yardımlarla, yapılan resmi bina ve tesisler olarak değerlendirerek, bu gibi yerlerin, "kayıt, belge veya özel kanunlarına göre Hazine, kamu kurum ve kuruluşları, il, belediye, köy veya mahalli idare birlikleri tüzel kişiliği adlarına" sınırlandırılarak tesbit ve tescil edileceğini öngörmektedir. Kadastro Yasası'nın bu

kuralı, 2644 sayılı Tapu Yasası'nın 21. maddesi ile benzer yaklaşımlar taşımaktadır. Her iki yasa gereğince, "yollar, meydanlar, pazar yerleri, parklar ve bahçeler...ve benzeri hizmet mallarının" tesbit ve tescilinin, bu tür yerlerin fiilen (eylemsel) kullanılmayan, "kapanmış olan" yerler koşuluna bağladıkları görülmektedir. Buna karşın, 3402 sayılı yasanın 16/B maddesinin son fıkrası ile yukarıda anılan yönetmeliğin 12. maddesinde, fiilen kullanılan, "yol, meydan gibi" yerler "orta malı" olarak değerlendirilerek, bu gibi yerlerle ilgili işlemlerin yalnızca "haritasında özel işaretlerle gösterilmesi" ile sınırlı tutulduğu görülmektedir.

3194 sayılı yasanın 11, 15 ve 18. maddeleri ile 2981-3290-3366 sayılı yasanın 10/b ve 10/c maddeleri uyarınca, istem üzerine ya da resen yapılan imar planı uygulamaları sonucu, bedelsiz terke konu olan; 1)Yol, 2) Park, 3) Meydan, 4) Otopark, 5) Çocuk bahçesi, 6) Yeşil alan, 7) Cami ve 8) Karakol gibi sekiz farklı kamusal hizmet alanlarına rastlayan yerlerin, imar planında öngördükleri amaçları doğrultusunda kullanılmak üzere bedelsiz terk edilmeleri ile tapu sicilindeki kayıtlarının silinmeleri (terkin edilmeleri) gerekmektedir. Bu yaklaşım kadastro tüzesinde de benimsenmiştir. İmar planı uygulamaları öncesi, "inşaata ve mevcut bina varsa esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına" izin verilmeyen (3194 m. 13, 33) bu gibi alanlarda, yasalarla öngörülen ve imar planı uygulamaları ile birlikte, "terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir" şeklindeki kuralların bazı ayrıcalıkları olduğu görülmektedir. Ayrıcalıklı alanlar; cami, karakol ve otopark yerleri şeklinde ortaya çıkmaktadır.

### 3.1 Cami Yerlerinin Kullanımı, İyeliği ve Kütüklenmesine İlişkin İnceleme

Belediye sınırları içerisinde yapılan camilerin "tesbit ve tescili"ne ilişkin kurallara daha önce de değinildiği üzere, 766 ve 2613 sayılı yasalarda yer verilmemiştir. Buna karşın, belediye sınırları dışında, köy içerisindeki camilerin 766 sayılı yasanın 36. maddesi uyarınca, "sınırı içinde bulunduğu köy tüzel kişiliği adına" tesbit edilmesi öngörülmüştür.

Maliye Bakanlığı, valilikler aracılığıyla yayınladığı 25.03.1969 tarih ve 27 sayılı Tebliğ'e ek 27.02.1970 tarih ve 35 no.lu Genel tebliğ ile, kişiler ve dernekler tarafından yaptırılan cami ve ibadethane binalarının bağış yoluyla ve bir koşula bağlanmaksızın Maliye Hazinesi'ne devredilmesini ve bu konudaki işlemlerin, bakanlığın yanıtına göre yapılacak işlemler çerçevesinde gerçekleşmesini belirtmiştir. Danıştay 6. Daire'nin 25.09.1992 tarih ve E. 1992/291, K. 1992/300 sayılı kararında, TMK'nun 903 sayılı yasanın 1. maddesiyle değiştirilen (73-81). maddelerine göre, vakıf senediyle kurulmuş mülhak bir vakıf olan ve tüzel nitelik bakımından bir özel hukuk tüzel kişisi şeklinde tanımlanan, Türkiye Diyanet Vakfı'nın, devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde inşa edilmiş camilerin, kadastro çalışmaları sırasında kendi vakıfları adına sınırlandırma ve tesbitinin yapılması yolundaki istemi; TKG M Tasarruf İşlemleri Dairesi'nin 21.06.1989 tarih ve 16-3189 sayılı yazısı (mukteza) ile, "vakfın kuruluşuna ilişkin tescil kararında, senetsizden taşınmaz mal iktisap edilebileceğine ilişkin herhangi bir kural bulunmaması" nedeniyle reddedilmiştir. Bununla birlikte, "isteme konu camilerin Maliye ve Gümrük Bakanlığı'nın veya üzerine inşa edildiği- arazi sahibinin oluru durumunda ya da bu arazi sahiplerinin haricen bağış ya da satın alma yoluyla mülk edniğinin kanıtlanması durumlarında" bu tür istemlerin karşılanabileceği belirtilmiştir.

3402 sayılı Kadastro yasası'nın 16/A maddesi, "namazgah, camL.ve benzeri yerler, kayıt, belge veya özel kanunlarına göre Hazine, kamu kurum ve kuruişari...köy veya mahalli idare birlikleri tüzel kişilikleri adlarına...sınırlandırılarak tesbit ve tescil edilir" kuralı ile 766 sayılı yasada öngörülen kurala benzer yaklaşımı benimsemiştir. TKG M Tasarruf İşlemleri Dairesi'nin 26.01.1987 tarih ve 598-609 sayılı yazısında, belediye kuruluşu bulunan yerlerde;

## Harita ve Kadastro Mühendisliği

1. TMK'nun yürürlüğe girdiği 04.10.1926 tarihinden önce inşa edilmiş camiler ile bu tarihten sonra vakıf taşınmazları üzerinde inşa edilmiş ya da halen Vakıflar Genel Müdürlüğü yönetiminde bulunan camilerin, Vakıflar Genel Müdürlüğü adına,

2. 04.10.1926 tarihinden sonra, iyeliği kişilere ait taşınmazlar üzerinde inşa edilen camilerle devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde inşa edilmiş camilerin, resmen oluşmuş (Cami Yaptırma ve Yaşatma Derneği) var ise bu dernek adına, tersi durumda Maliye Hazinesi adına tesbit edilmeleri gerekir, denilmektedir.

Yukarıdaki değerlendirmelerden görüldüğü üzere, imar planlarında "cami" olarak ayrılan alanların, imar planı uygulamaları ile düzenleme ortaklık payından karşılanmaları ya da bedelsiz terk edilmeleri sonrasında, tahsis ve dağıtım cetvelleri ya da değişiklik beyannamelerinde, iyelik durumlarının, düzenleme öncesi üzerinde yer aldıkları parselin iyelik durumu dikkate alınarak ya Cami Yaptırma ve Yaşatma dernekleri adına ya da doğrudan Maliye hazinesi adına kütüklenmeleri gerekmektedir.

### 3.2 Karakol Yerlerinin kullanımı, İyeliği ve Kütükleşmelerine ilişkin İnceleme

İmar planlarında "karakol" için ayrılmış yerlerin geleceği üzerinde, İmar Yasası ve yönetmeliklerinde açık ve kesin kurallar bulunmamaktadır. Buna karşın, 3402 sayılı Kadastro Yasası'nın 16/A maddesi ile, Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tesbit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmelik'in 12. maddesinde, kamu hizmetinde kullanılan, bütçelerinden ayrılan ödenek ve yardımlarla yapılan resmi bina ve tesisler arasında sayılan, "(...karakol...ve benzeri hizmet malları)...kayüt, belge veya özel kanunlarına göre Hazine, kamu kurum ve kuruluşları ...adlarına sınırlandırılarak tesbit ve tescil olunur" denilmektedir. İmar planı uygulamalarında, "karakol" yeri nedeniyle düzenleme ortaklık payından karşılanan ya da bedelsiz terk edilen alanların, ülkemizde yalnızca İçişleri Bakanlığı Emniyet Genel Müdürlüğü tarafından kullanıldıkları gözönünde bulundurularak, tapu kütüğünün beyanlar hanesine, imar planı uygulaması sonucu ayrıldığı amacı dışında kullanılamayacağı ve satılamayacağı şerhinin konulması kaydıyla, yukarıda adı geçen kuruma özgülenmek üzere Maliye Hazinesi adına tapu sicilinde kütüklenmeleri gerekmektedir.

### 3.3 Otopark Yerlerinin Kullanımı, İyeliği ve Kütüklenmesine İlişkin İnceleme

Kadastro ve Tapu Yasalarında otopark yerlerine ilişkin herhangi bir kural bulunmamaktadır. Bu konuya, TKGM tarafından çıkarılan 07.11.1985 tarih ve 1477 sayılı Genelge ile açıklık getirilmiştir. 3194 sayılı İmar Yasası'nın 37. maddesi gereğince çıkarılan Otopark Yönetmeliği'nin (Resmi Gazete:01.07.1993-21624; değişiklik 29.09.1993-21713) 3. maddesinde otoparklar; 1) Bina otoparkları, 2) Bölge otoparkları ve genel otoparklar, şeklinde iki türlü ele alınmıştır. Binanın içinde ya da oturduğu parselde otopark tesisi (bina otoparkları) olanaklı olmayan yerlerde, bölge ve genel otopark yerlerinin belirlenmesi gerekmektedir. Bu durumlarda, belediyelerce otopark bedeli alınarak (m. 10, 11), bu bedellerin yalnızca onaylı imar planında saptanan bölge ve genel otoparkların yapımında kullanılmaları öngörülmüştür. Bölge ve genel otoparklar, TKGM'nün 1477 sayılı genelgesinde "Ada içi otoparklar" olarak değerlendirilmişlerdir.

Otopark Yönetmeliği'ne göre (m. 3/b), bölge otoparkları ve genel otoparklar; bir şehir veya bölgenin var olan ve gelecekteki koşulları ve gereksinimleri gözönünde bulundurularak imar planları ile düzenlenen gereksinmeye göre açık, kapalı ya da katlı olarak, belediyeler veya diğer kamu kuruluşları ve özel kişiler tarafından yapılan ve işletilen otoparklardır. Bu tür otoparkların, yönetmeliğin 6. maddesi gereğince, belediyeler tarafından gerçekleştirilecek 5 yıllık imar programına alınmaları gerekmektedir. 01.01.1994 tarihine kadar otopark Yönetmeliği ile kendilerine tesbit yetkisi verilen esasları meclis kararı

arak belirlenmeyen belediyelerce uygulanmak üzere çıkarılan "Otopark Yönetmeliği Hakkında Genel Tebliğ"e göre (Resmi Gazete:30.12.1993-21804), "Valilik ve belediyeler tarafından yaptırılan bölge ve genel otoparkların bakım, onarım ve işletilmesi valilik ve belediyelere aittir" Ancak bu yetkilerin üçüncü kişilere devredilmesi de olanaklıdır. 3030 sayılı yasanın uygulandığı illerde, katlı otoparklar yapmak, yaptırmak, işletmek ya da işlettiirmek görevi Büyükşehir Belediyelerine aittir (3030 m. 6/A).

TKGM'nin 1477 sayılı Genelgesinde, ada içi otoparklar, "imar planında gösterilmiş olması koşulu İle, imar adasındaki parsellerin ortak yeri olarak, (müşterek methal) Tapu Sicil Tüzüğü'nün 33. maddesine (07.06.1994 tarih ve 21953 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan yeni Tapu Sicil Tüzüğü'ün 26. maddesine) göre belediye ve valiliğin talebi üzerine ayn bir parsel olarak re'sen tapu siciline tescil edilirler"

Otopark Yönetmeliği ve buna ilişkin çıkarılan Genel tebliğ ile TKGM'nin 1477 sayılı Genelgesi birlikte değerlendirildiğinde, düzenleme ortaklık payından karşılanan ya da kamuya bedelsiz terk edilen yerlere rastlayan "otopark" alanlarının, "belediye ya da valiliğim istemi üzerine" tapu siciline kütüklenmeleri olanaklıdır. Gerçekte böyle bir kayıtlamaya gerek de vardır. Çünkü bu tür alanların, her zaman için işgal edilebileceği ya da amacı dışında kullanılabilecekleri, uygulamada yaşanan örneklerden görölmektedir. Bu gibi yerlerin, daha sonra yapılabilecek plan değişiklikleriyle, yerleşim alanları durumuna dönüştürölmelerini önlemek için; sınırlandırılarak, ada ve parsel numarası verilmesi ve yüzölçümlerinin hesaplanması gerekmektedir. Ayrı bir parsel olarak tapu siciline kütüklenmeleri gereken bu tür alanların iyelik sütununa, düzenlemeye giren ya da bedelsiz terke konu olan taşınmazların, düzenleme sonrası ada ve parsel numaralarının yazılması, ancak beyanlar hanesinde ise, "imar planı uygulaması sonucu otopark alanı olarak ayrılmıştır. Amacı dışında kullanılamaz ve satılamaz" şerhinin konulması zorunludur. Otopark alanlarının tapu siciline kaydında belediye ve valilik isteminin aranması yerine doğrudan kütüklenim işleminin yapılması daha doğru ve yerinde bir uygulama olacaktır. Bu yöndeki bir uygulamanın, Tapu Sicil Tüzüğü ile 1477 sayılı Genelge ve Otopark Yönetmeliği kurallarıyla da uyumlu olacağı açıktır.

Sonuç olarak bu aşamada şunlar söylenebilir.

İmar planları ülke, bölge ve kent verilerine göre konut, çalışma, ulaşım gibi kentsel işlevler ile sosyal ve kültürel gereksinimleri var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi biçimde yerine getirmek ve belde halkına iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kentin gelişmesi de gözönünde tutularak hazırlanır ve koşulların zorunlu kıldığı biçimde ve zamanda yasalarda öngörölen yöntemlere uygun olarak değiştirilebilirler. İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik'in 21. maddesine göre, "imar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçöltölmesi veya yerinin değiştirilmesine ilişkin plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi ancak bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir." İmar planlarında, çoğunlukla, bu kurallara aykırı değişikliklerin yapıldıkları görölmektedir. Yapılan değişikliklerde, "zorunluluk" ile "bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması" koşullarının gözetilmediği de bilinmektedir. Plan değişikliklerinin çoğu kez, düzenleme ortaklık payı ya da bedelsiz terk edilen yerlerde de yapıldığıma,, rastlanmaktadır. Seçilen her belediye başkanının ve belediye meclisinin, b^cafanlarca&^plandaki kullanım amaçlarını gözetmeksizin değişiklikler yapma haklerini kendilerinde" görmeleri, yetkilerini keyfi ve sorumsuzca kullanma eğilimleri,..-/^toplum -' içinde huzursuzluklara da neden olmaktadır. 3030 sayılı yasanın uygulandığı illerde, uygulama imar planlarının ilçe belediyelerince onanmasından sonra, nazım plana uygunluğunu denetlemek için ayrıca büyükşehir belediye başkanı ya da belediye meclisince de onaylanması gerekirken,

bu kuralı aşmak için ilçe belediyeleri, bu alanlarda, 2981,3290-3366 sayılı yasaya göre ıslah imar planı yapmaya ve böylelikle belediye adına parsel kazanmaya da çalışmaktadırlar. Yasaya aykırı olan bu uygulamaların kadastro ve tapu sicil müdürlüklerince kontrolü ve denetimi aşamasında, kesinlikle büyükşehir belediyelerinden, bu konuda bilgi istemeleri ve olumlu yanıtı göre işlem yapmaları zorunludur.

Genelde siyasi çıkar, bireysel yarar, rant ya da spekülasyon amaçlı olabilen plan değişikliklerinin, imar bütünlüğü içinde planlanan yörenin çevre, ulaşım, trafik, altyapı ve sosyal gereksinme gibi ilişkilerinin kapsamlı bir şekilde ele alınarak yapılmadığı; kentbilim (şehircilik) ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına uyarlıklarının irdelenmediği görülmektedir. Kamusal hizmet alanlarının amaç dışı kullanımlarına ilişkin plan kararlarının yoğunluğu, ülkemizin sosyal, siyasal, ekonomik, kültürel ve yönetsel gelişme durumu ve yapısıyla da ilişkilidir. Böylesi alanların korunması ve giderek artırılması yönündeki çabaların etkililiği, ancak toplumsal duyarlılığın ve uzlaşmanın sağlanması ve giderek geliştirilmesi ölçüsünde olabildiği anlaşılmaktadır.

Temel sorun, kamuya bedelsiz terk edilen yerlerin, terk sonrası, amaç dışı kullanımlarının nasıl önlenebileceği ve bu yerlerin ne şekilde güvence altına alınabileceği şeklinde ortaya çıkmaktadır.

Danıştay 6. Daire'nin 17.11.1993 tarih ve E. 1993/49, K. 1993/4871 sayılı, "imar planlarında yol, yeşil alan, park, okul alanı gibi genel kullanımlara ayrılmış yerlerde yapılan gecekonduların bu kanun uyarınca korunmaları mümkün değildir. Bu durumda davacılar imar planında esasen park ve çocuk bahçesine tahsisli taşınmazda yapılan değişikliğin iptali için dava açamayacaklarından İdare Mahkemesince davanın ehliyet yönünden reddi gerekirken işin esasına girilerek karar verilmesinde isabet görülmemiştir" şeklindeki karar yerindedir. Bu konudaki duyarlılığın tüm yasalara yansıtılarak, giderek toplum içinde yaygınlaşması ve kalıcılaşmasının çağdaş bir kentleşme ve kentsel yaşam için son derece önemli olduğu gözden kaçırılmamalıdır.

1. Düzenleme ortaklık payları ile karşılanan (3194 m. 18, 2981-3290-3366 m. 10/b, İÜ/c) ya da kamuya bedelsiz terk edilen (3194 m. 11,15) yerlerin, imar planında öngörülen "umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarda kullanılamaz" şeklindeki kurallara İmar Yasası'nda yer verilmiştir. Buna karşın, imar tüzeti ve yürütmeliği açısından, bu tür alanların gelecekteki kullanım, iyelik ve kütüklenmeleri konusunda açık ve kesin herhangi bir kurala rastlanmamaktadır.

Bu alanlara ilişkin belediyeler ve valiliklerce her zaman plan değişikliği yapılabilmektedir. Kötü niyetli davranış ve uygulamalara karşı etkili ve caydırıcı bir yaptırımın yasa da yer almaması nedeniyle de, kamusal hizmetlere ayrılan alanların adı geçen kurumlarca planda öngörülen amaçları dışındaki kullanımlara da sıkça rastlanılmaktadır. Bu durum, öncelikle kente ve kentsel gereksinimler için bedelsiz kesintiye olur veren taşınmaz iyelerine karşı bir haksızlıktır. Bu haksız işlemler "kent suçu" kapsamında görülmeli ve değerlendirilmelidir. Bu nedenle ülkemizde, zaman yitirilmeksizin kente ve kentte yaşayanlara karşı işlenen suçlar ve bunlara ilişkin yaptırımların imar ve ceza yasalarında tanımlanması zorunludur.

2. Kamuya bedelsiz terk edilen yerlerin, gereği gibi "sahiplenilmedikleri" ve terk sonrası geleceklerinin de belirsiz oldukları görülmektedir. Kamuoyunda bu tür yerlerin belediyelere geçtiği şeklinde bir yargı oluşmuştur. Oysa burnun yasal bir dayanağı bulunmamaktadır. Anayasa Mahkemesi de, düzenleme ortaklık paylarının belediye iyeliğine geçmediği görüşündedir (RG 1991: 41). Ayırma-birleştirme v.b. basit değişiklik işlemleri (3194 m. 15-16) ya da arsa ve arazi düzenlemeleri (3194 m. 18) ile kamuya bedelsiz terk edilen yerler, eski iyelerince de edinilemezler. Bu duruma, 2942 sayılı

## Harita ve Kadastro Mühendisliği

Kamulaştırma Yasası'nın 35. maddesinde yer alan, "İmar mevzuatı gereğince düzenlemeye tabi tatulan parsellerden, düzenleme ortaklık payı karşılığı olarak bir defaya mahsus alman yol, yeşil saha ve **bunun** gibi kamu hizmet ve tesislerine ayrılan yerlerle, Özel parselasyon sonunda malikinin muvafakati ile kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış bulunan yerler için eski malikleri tarafından mülkiyet iddiasında bulunulamaz ve karşılığı istenemez." kuralı ile açıklık getirilmiştir. Kamuya bedelsiz terk edilen yerlerin, gerek belediyelerce ve gerekse eski iyelerince edinilemeyeceklerine ilişkin bu kuralların bazı durumlarca ayrıcalıkları bulunmaktadır. Ayrıcalıklı durumlarda tapu siciline kütüktenim işleminin yapılması, TMK'nun 912. maddesinde yer alan, "...onlara ilişkin ve kütüklenimi gerekli nesnel bir hak"ın oluşmasından kaynaklanmaktadır. Ayrıcalıklı durumlar, bu yerlerde daha sonra plan değişikliği yapılması halinde ortaya çıkmaktadır. Bu durumlarda belediyeler; 3194 sayılı İmar Yasası'nın 17. maddesinde yer alan, "...istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hasıl olan sahalardan";

1) Yasanın birinci fıkrası uyarınca, müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satma yetkisine sahiptirler. 3194 m.17'nin birinci fıkrasındaki yetki, "inşaata uygun olmayan kısımlar"a ilişkindir. "Kapanan yol ve meydanlar"dan imar ada ve parseline rastlayan kısımların, bağımsız bir inşaata elverecek parsel büyüklüğünde olması durumunda ise, belediyelere verilen yetki değişmektedir. Bu durum 17. maddenin ikinci fıkrasıyla düzenlenmiştir.

2) 3194 sayılı İmar Yasası'nın 17. maddesinin ikinci fıkrasına göre, kapanan yol ve meydanlardan, "müstakil inşaata elverişli olanları, kamu yararı için, belediye veya valilikçe yeri alman şahısların muvafakatları halinde istihkaklarına karşılık olarak bedel takdiri ve icabında denklik temini suretiyle değiştirmeye belediye ve valilik yetkilidir." Danıştay 6. Dairesi 09.12.1993 tarih ve E. 1992/4612, K. 1993/5197 sayılı kararı ile, "Evvelce yapılan düzenleme nedeniyle bedelsiz olarak yola terk edilen taşınmazın bu bölümünün, sonradan yol fazlası haline gelmesi üzerine eski sahibine bedelsiz geri verilemeyeceği"ne karar vermiştir. Danıştay'a göre, 3194 sayılı İmar Yasası, ayırma ya da parselasyon işlemi nedeniyle taşınmazların kamusal hizmet alanlarına ayrılmış olan bölümlerinin, imar planında değişiklik yapılarak tahsis (özüleme) amacının değiştirilmesi durumunda, bu yerlerin, eski iyelerine bedelsiz geri verileceği konusunda herhangi bir kural koymamıştır. Danıştay'ın bu yaklaşımı, Kamulaştırma Yasası'nın 35. maddesi ile 3194 sayılı İmar Yasası'nın 17. maddesinin birinci fıkrasının birlikte uygulanmasına açıklık getirmiştir. Danıştay'ın bu kararının, 2942 sayılı yasadaki kural (m. 35) gereğince, kamuya bedelsiz terk edilen diğer yerleri de kapsayıp kapsamadığı açık değildir. Uygulamada en çok başvuru kural ise, 2644 sayılı Tapu Yasası'nın 21. maddesinde yer alan, "...belediye sınırları içinde kapanmış yol ve yol fazlaları...belediye namına tescil olunur" yetkisidir.

3194 ve 2644 sayılı yasalar birlikte değerlendirildiklerinde; yasa, yönetmelik, yönerge ve genelgelerin, kamuya bedelsiz terk edilen yerlerden, daha sonra plan değişiklikleri yapılması koşuluyla, farklı kullanıma özgülünen kısımlar için, yalnızca;

- a) Kapanan yol ve meydanlar,
- b) Yol fazlaları,

için belediyelerin iyelik yetkisine sahip kılındıkları görülmektedir. Bu yetki de, yukarıda değinildiği gibi, bu kısımların bağımsız inşaata elverişli olup olmamasına göre değişmektedir. Konunun, yukarıda ele alınışına benzer bir yaklaşım, TKGM'nin 07.11.1985 tarih ve 1477 sayılı Genelgesi ile buna ek 01.05.1989 tarih ve 1498 sayılı Genelgesinde de yer almaktadır.

Kamuya bedelsiz terk edilen yerlerin eski iyelerince edinilmesinin bir başka ayrıcalığı, 3194 sayılı yasanın 11. madde uygulamalarıdır. 3194 m. 11'e göre, "imar planlarında; meydan,



yol, park, yeşil saha, otopark...gsbt umumi hizmetlere ayrılraış yerlere rastlayan... Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye veya valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük **Bakanlığı'mn** onayı ile belediye ve mücavir alan **sınırları** içinde belediyeye...bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin **edilir."** Bu şekilde edinilen yerler, belediyelerce satılamaz ve başka amaçlarla kullanılamaz. Bu tür yerler, kullanım şekillen daha sonra değiştirilirseler bile, "devir alman **idareye...aym** usullerle iade **edilir'Mer.** Belediylerce, İmar Yasası'nın 11. maddesinin yanlış uygulandığına da tanık olunmaktadır. Gerek 3194 sayılı yasa ve gerekse 1580 sayılı yasa kuralları birlikte incelendiğinde, imar planı kapsamına alınan kamu iyeliğindeki yerlerin doğrudan belediye iyeliğine geçmesi öngörülmemiştir. TKGM'nin 1477 sayılı Genelgesinin, meraların doğrudan belediye iyeliğine geçmesini öngören yaklaşımı, bu yüzden Danıştay 6. Daire'nin 10.02.1989 tarih ve E. 1988/328, K. 1989/19 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Danıştay kararı 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 birinci ve ikinci fıkralarındaki kuralların uygulanması durumunda, belediyeye bedelsiz terk edilmelerine olanak sağlarken, bunun dışında özel iyeliğe konu olabilecek konut, sanayi ve ticaret alanı olarak belirlenmişse, bu alanların belediye adına terki sözkonusu değildir. Belediyelerin bu kuralı işlerine geldiği gibi uygulamaya kalkmaları nedeniyle, TKGM, 1993 yılında yayınladığı 1518 sayılı Genelge ile, "tesbit harici bırakılan alanların, öncelikle imar planındaki kullanım amacı kapsamında tasarrufa konu edilmeden Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi, daha sonra sicilden terkin edilmesi ve terkin nedeniyle kapatılan kaydın kütük sayfasının beyanlar hanesinde, "Bu taşınmaz malın, onaylı imar plansında...ayrılması nedeniyle...belediyesine...bedelsiz terki yapıldığından...belediyece satılamaz ve başka bir maksat için kullanılamaz. İleride, imar planı değiştirilerek kullanım şekli özel mülkiyete konu olabilecek hale getiriidiği takdirde, tekrar aynı şartlarla...Hazine adına tescil edilir" şeklinde belirtme yapılmasını öngörmüştür.

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 09.11.1992 tarih 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'nın** 159. maddesi uyarınca belediye adına tesciline karar verilmiş, sonra 18. madde uygulamasına geçilmiş ise de, 159. maddenin resen tescil yetkisi içermemesi nedeniyle, işlemde bu yönden de hukuka uyarlık bulunmadığı" gerekçesiyle imar planı uygulaması iptal edilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalara bakıldığında, ülkemizde bunlarla tümüyle ters bir gelişmenin olduğu görülmektedir. Ülkemizde Cumhuriyet dönemi boyunca devlet kendi iyeliğini pek sevmemişinden, kendi hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri koruma konusunda bir çabanın içinde olmamıştır. Toplum ise, kendi yararlanmasına terk edilen alanların, plandaki amacına uygun kullanılmaları doğrultusunda gerektiği biçimde istekli ve ısrarlı davranmamaktadır. Bu koşullar kendisi açısından uygun bir ortam şeklinde değerlendiren yerel yönetimler (başta belediyeler), bu tür alanları, ellerinde bulundurdıkları yetkileri keyfi ve sorumsuzca ve kötü niyetlerle kullanma konusunda her yolu denemektedirler.

Bu sorunun çözümü için kütüklenim (tapu siciline kayıt) sürecinin İmar Yasası'nda tanımlanması ve işletilmesi zorunludur. Bu zorunluluk, kadastronun yeryüzündeki tüm taşınmazları kavrayan ve kapsayan pozitif bir kayıt sistemi olduğu gerçeğiyle de örtüşmektedir.

Yol, park, meydan, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, cami ve karakol gibi sekiz farklı alanın, düzenleme ortaklık payları ya da bedelsiz terklerden karşılandıkları gözönüne alındığında, bunlardan; cami, karakol ve otopark yerleri için tapu siciline kayıt sürecinin işletilmesine ilişkin bir yaklaşımın var olduğu görülmektedir. Kaldı ki, bu yaklaşım, ülkemiz hukuk sisteminin de benimsediği bir uygulamadır. Geriye kalan alanlardan, yol ve meydan dışındaki; çocuk bahçesi, yeşil alan ve park yerlerinde de kütüklenme sürecinin işletilmesi olanaklıdır. Bu tür yerlerin, gerek arazide ve gerekse harita ve harita bilgileriyle sınırlandırılarak, ada ve parsel numarası verilmesi ile yüzölçümlerinin hesaplanması gerekmektedir. Bu alanların tapu siciline kayıtlanmalarında, bildirin "otopark"lara ilişkin incelemesinde değinilen uygulamaya gidilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla, İmar Yasası'nda, imar planı uygulamalarını konu edinen kuralların bu önerimleri de içerek şekilde yeniden düzenlenmesinde yarar bulunmaktadır.

#### 4. İMAR PLANI UYGULAMALARININ KONTROLÜ, DENETLENMESİ VE KÜTÜKLENMESİ

Belediyeler ve valiliklerce, istem üzerine ya da doğrudan yapılan/yaptırılan imar planı uygulamaları, kütüklenime konu işlem olmaları nedeniyle, ülkemizde kadastro dizgesini de doğrudan ilgilendirmektedir. Bu konularda kural koyma iki kurumun yetkisindedir. Bunlar;

- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (BİB),
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'dür (TKGM).

Gerek bu iki kurum arasında ve gerekse bu kurumlarla yerel yönetimler (başta belediyeler) arasında işleyen bir eşgüdüm ve işbirliğinin olmamasının yol açtığı sorunlar, kurallara da yansımaktadır. Böylesi bir dizge anlayışı, ülkemizde, yönetim tekniklerinin ve hizmet ölçünlerinin (standartlarının) kurumsallaşmasını da olumsuz etkilerken, sonuçta kuralların bir bütün içinde kavranması ve uygulanmasını da güçleştirmektedir.

3194 sayılı İmar Yasası'nın 16. maddesi, "Tapu dairesi, tescil ve terkin işlemini bir ay içinde sonuçlandırmak zorundadır" derken, 19. madde de, "kesinleşen parselasyon planları tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderilir. Bu daireler ilgililerin muvafakati aranmaksızın, sicilleri planlara göre re'sen tanzim ve tesis ederler" denilmektedir. İmar Yasası'nın 18. maddesinin uygulanmasına ilişkin yönetmeliğe göre (m.40), "imar parselasyon planları ve eklerinin kadastro tekniğine uygunluğu, bu konudaki yönetmelik ve izahnamelere göre mahalli kadastro müdürlüklerince kontrol" edilmesi öngörülmüştür. Tapu Sicil Tüzüğü'nün (Resmi Gazete:07.06.1994-21953), "İmar uygulamalarının tescili" başlıklı 27. maddesinde ise, "kesinleşmiş imar parselasyon planlarıyla ada dağıtım cetvelleri, maliklerin rızası alınmadan re'sen tescil edilir" kuralına yer verilmiştir. Bu kurallar birlikte değerlendirildiklerinde, imar planı uygulamalarında Kadastro ve Tapu Sicil Müdürlükleri'nin kontrol ve denetim yetkilerinin neler oldukları açık ve kesin kurallarla tanımlanmamıştır. Bu durum, TKGM tarafından yayınlanan 07.11.1985 tarih ve 1477 sayılı genelgede, "belediye encümenleri veya il idare kurullarınca onaylanan taşınmaz malların sözkonusu kararların irdelenmesine gerek olmadan kararlar doğrultusunda İşlemlerin yapılması icap eder" deyiimi ile açıklık kazanmaktadır. TKGM ile belediyeler ve valilikler arasında, imar planı uygulamalarının kesinleşmesi öncesi ve sonrasında, kontrol ve denetime ilişkin görev, yetki ve sorumlulukların gereği gibi tanımlanmaması, her iki yönetim açısından ciddi sorunlar yaratmaktadır.

## Harita ve Kadastro Mühendisliği

» 1997 yılı başında sayıları 2801'e ulaşan belediyelerin; kurumlaşmalarına, akçal olanaklarına, teknik kadro yeterliliğine bakılmaksızın ve ayırım da gözetilmeksizin, 1580 ve 3194 sayılı yasalar gereği aynı yetki ile donatılmaları, imar planı uygulamaları açısından kontrol ve denetim düzeneğini olumsuzlaştırırken, harita özel kesimi ile TKGM taşra birimlerini karşı karşıya getirmektedir. Belediyelerde görevli teknik kadroların bilgi düzeyi yönünden zayıf kalmaları, tüm belediyeler için böylesi bir sonuç doğurmaktadır.

\* TKGM ise, konuya, yalnızca kendi penceresinden bakma eğilimindedir (Beyaz 1995a: 4, 1995b: 6, Kanyılmaz 1996: 26-27).

Oysa, TKGM açısından ortaya çıkan sorunlar, en geniş anlamıyla, uygulamadan sorumlu kurumlar (belediyeler ve valilikler) ve bu kurumlarda görev yapan harita mühendisleri ile harita özel kesimini de doğrudan ilgilendirmektedir. Gerçekte sorun, Harita-Tapu-Kadastro sektörü ve başta harita mühendisleri olmak üzere, bu süreçte yer alan diğer tüm görevlilerin, imar planı uygulamalarına hakettiği anlamı kazandıracak işlevsel bir etkinliğe ulaşmaları üzerinde odaklaşmaktadır. Bununla birlikte ülkemizde, yönetimin bütünlüğü ve yerinden yönetim ilkesi çerçevesinde özeksel (merkezi) ve yerel yönetimler arasında hizmet ölçünleri ve uygulama birliğinin sağlanmasında, eşgüdüm eksikliği ile görev-yetki-sorumluluk paylaşımının açıklığa kavuşturulmamasının tipik bir örneği, imar planı uygulamaları konusunda yaşanmaktadır. Bunun bir başka örneği de "cins değişiklikleri" konusunda görülmektedir, imar tüzesisinin; topoğrafik harita, imar planı ve uygulamaları, yapı süreçleri ve tapu sicilinde kayıta kadar uzanan etkinlikleri ve buna ilişkin kuralları ile, TKGM'nin kuralları arasında eşgüdüm ve işbirliğinin sağlanarak, ülke genelinde standart birlik oluşturulamadığı anlaşılmaktadır. Tartışmaların ise, ağırlıklı olarak şu konularda yoğunlaştığı görülmektedir;

1. Yerbölümleme (imar parselasyon) haritaları ve ekleri tapu siciline kaydedildikten sonra, Türk Medeni Kanunu (TMK) ve Tapu Sicil Tüzüğü'nde (TST) belirtilen "plan" yerine geçmekte, iyelik ve sınır gösterme işlemleri, TKGM tarafından bu belgelere göre yapılmaktadır. Dolayısıyla, İmar planı uygulamaları öncesi, kadastro haritaları ve tapu siciline; 1) Kütüklenim, 2) Nedensellik, 3) Açıklık, 4) Devletin sorumluluğu, 5) Güven, 6) Nesnel açıklık ve 7) Taşınmaz sınırlarının belirlenmesi ilkeleriyle bağlanan taşınmazlar ve iyelerinin, bu kayıtlardaki durumları ve haklarının, uygulama sonrası aldığı biçime, TMK m. 917'de yer alan "Devlet, tapu kütüklerimin tutulmasından doğan bütün zararlardan sorumludur" kuralı nedeniyle, TKGM, kendi açısından önlemler alma zorunluluğu hissetmektedir. Buna karşın, uygulama sonuçlarının "re'sen tanzim ve tescil edilmesi"ne ilişkin açık ve kesin kural karşısında, kontrol ve denetim yetkilerinin hangi konularla sınırlı olduğunu da kesinlikle ortaya koyamamaktadır. Bu boşluktaki tüm sıkıntılar harita özel kesimince yaşanmaktadır.

2. Toplum ve kamu yararı amacıyla kullanılan ya da bu amaçlarla ayrılan (terk edilen) ve tapu sicilinden silinen (terkin edilen) yerler ( 3194 m. 15,18; 2981-3290-3366 m. 10/b, 10/c) ile devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar, iyesiz nesnelere ve kamu mallarının (TMK m.641, 912; 3402 m. 16; 3194 m.11), tamamının ya da bir kısmının daha sonra imar planlarında yapılan değişikliklerle yeniden tapu sicilinde kayıtlanmaları gereken alanlar durumuna dönüştürüldüklerinde, bu tür yerlerin kullanım, iyelik ve kütüklenmelerine ilişkin işlemlerin ve belgelerin, uygulamalar sırasında doğru düzenlenip düzenlenmediğinin kontrol ve denetimi de kritik konular arasındadır.

3. Belediyeler ve valiliklerce çoğu kez "bilgisizlik", "çaresizlik" ya da "çeşitli nedenler"le imar planlarına ve imar tüzesisine aykırı uygulamaların yapıldıkları gözlenmektedir. Bu kurumların işleyişinde siyasi yaklaşım ve davranışların belirleyici rol oynaması, kontrol ve denetim düzeneğini gevşetmekte, yanlışlıkların yapılma olasılığını artırmaktadır. Bunun

sonucu, uygulama sonrası ortaya çıkan sorunlar doğrudan yargıya geçmekte ve yargının (başta İdare Mahkemeleri ve Danıştay'ın) yükü gereksiz biçimde artırılmaktadır. Oysa, sorunların yargıya geçmeden çözümlenmesi gerekmektedir. Bu gerçekler karşısında, TKGM, kendisi dışındaki tüm kurum ve kuruluşları sürekli hatalar yapan birimler olarak görmektedir. TKGM'nin bunu terkederek, hataların olmamasını yalnız kendi bakımından değil aynı zamanda HTK sektörü açısından sağlanması için, diğer tüm kurum ve kuruluşlarla eşgüdüm ve işbirliği düzeneklerini geliştirme yönünde çaba harcaması daha doğrudur.

4. 1985 sonrasında, imar planlarının yapımı-değiştirilmesi-uygulanması yetkilen belediyelere ve valiliklere bırakılmış olmakla birlikte, bu konularda kural koyma, değiştirme ve izleme yetkisi özekte (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nda) kalmıştır. Ülkemizin hızla değişen koşulları, gereksinimleri ve beklentileri karşısında, kuralların yetmezliği, uygulayıcılar için bir sorun oluşturmaktadır. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın da, yetkilerini gereği gibi kullandığı söylenemez. Bu durum, başta harita mühendisleri ve onun sivil toplum kuruluşlarına önemli görevler yüklemektedir.

3194 sayılı İmar Yasası'nın ve uygulama yönetmeliklerinin, ülke genelini kavrayan ve tüm uygulamaları kapsayan bir anlayışla yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Bununla birlikte, TKGM'de, Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliği'ni, aradan 24 yıl geçmesine karşın yenileyememiştir. Ortaya çıkan belirsizlik ve boşlukların sürekli olarak yönergeler ve genelgelerle doldurulmaya çalışılması yerinde değildir. Kaldı ki, bu şekilde konulan kurallarında, başarıyla uygulandıkları söylenemez. TKGM'nin konuya yalnızca kendi açısından yaklaşma eğilimini terkederek, sorunu, "ülkemizde yönetimin bütünlüğü ve yerinden yönetim ilkesi çerçevesinde gerçekleştirilen işlemler olduğu" gerçeği içinde kabul etmesi gerekmektedir. 26.09.1984 tarih ve 3045 sayılı TKGM Kuruluş Yasası'nın 27. maddesinde yer alan, "Genel Müdürlük, hizmet alanına giren konularda yerel yönetimlerle eşgüdümü sağlamaktan sorumludur" kuralının, bu çerçevede değerlendirilmesinde yarar vardır.

5. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile TKGM'nin bağlı olduğu Devlet Bakanlığı'nın, birlikte, imar planı uygulamaları konusundaki düzenlemelerde işlevsel rol üstlenmeleri zorunludur. Harita-Tapu-Kadastro (HTK) sektörünün, günümüzde en önemli etkinlik alanlarından biri durumuna gelen imar planı uygulamalarına ilişkin alınacak kararlarda, harita mühendislerinin ve onun sivil toplum kuruluşu olan Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası ile diğer harita yüklenici derneklerinin ve bunlarla birlikte mesleki görev gereği hizmet yapan diğer kuruluşların da bu sürece etkin katılımlarının sağlanması gerekmektedir. Demokratik, katılımcı süreçler içerisinde karar alma ve kurallar koyma gibi düzeneklerin oluşturulması, imar planı uygulamalarından beklenen yararların ve hizmetlerin yerine getirilmesi için temel koşuldur.

#### KAYNAKÇA

1. AMKD., 1992. Anayasa Mahkemesi Kararlar Dergisi, Sayı: 26, Ankara, 646 s.
2. BEYAZ, M., 1995a. Belediyelerin Hatalı İmar-Uygulamaları, Mülkiyet Dergisi, Tapu ve Kadastro Müfettişleri Derneği Yayını, Yıl: 6, Sayı: 17, Ankara, s: 3-6.
3. BEYAZ, M., 1995b. İmar Uygulamalarında Hazine Arazilerinin Hukuki Durumu, Mülkiyet Dergisi, Tapu ve Kadastro Müfettişleri Derneği Yayını, Yıl: 6, Sayı: 18, Ankara, s: 2-4.

---

**Harita ve Kadastro Mühendisliği**

4. ESMER, G., 1983. Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Olgaç Matbaası, Ankara, XXXII+1182 s.
5. KANYILMAZ, F., 1996. İslah İmar Planlarının Kontrolü, Mülkiyet Dergisi, Tapu ve Kadastro Müfettişleri Derneği Yayını, Yıl: 7, Sayı: 19, Ankara, s: 26-27.
6. RG., 1991. Resmi Gazete (RG), Tarih: 04.02.1991, Sayı: 20776, s: 25-48.