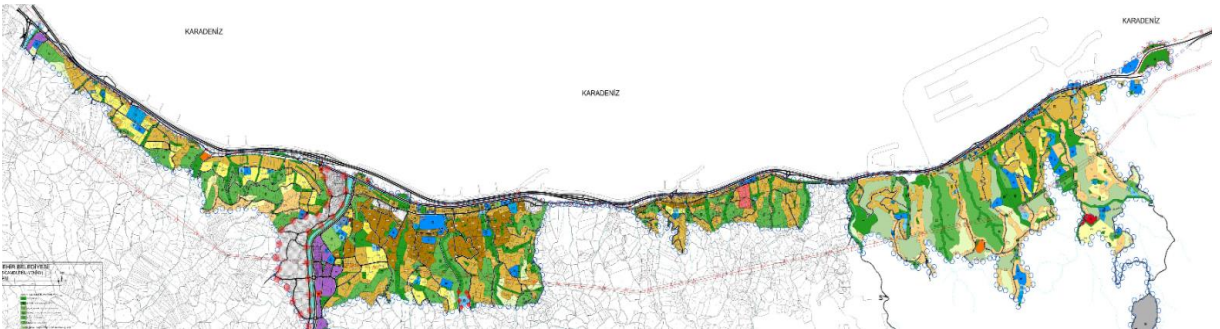
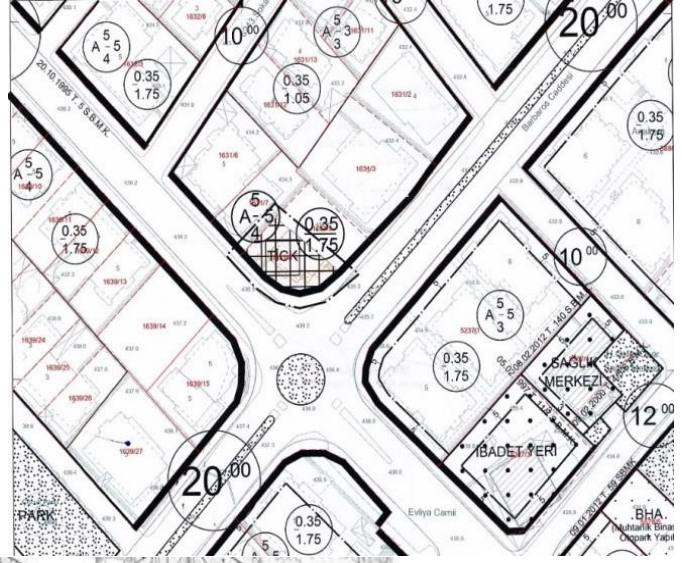


PARSELASYON PLANLARI

Adem ABDİOĞLU
HKMO Trabzon Şube Başkanı



- Mal canın yongasıdır. Kimsenin canını yakmayın.
- Kentimiz İmar Uygulamalarına Hazır Olmalı.
- Toplumsal bilinç kazandırılarak yapılan "Arsa ve Arazi Düzenlemeleri" huzur ve refah getirir.

İlimizde, imar planları yapım süreci çalışmalarında sona gelmiş ancak bu planların uygulamasının nasıl olacağı, hangi kamu idareleri ya da özel sektör kuruluşları tarafından, hangi sürede ve hangi yasal mevzuatlara göre sürdürüleceği, kamusal kazanımlarının neler olacağı, arsa ve arazi sahibi vatandaşlarımızı ne şekilde etkileyeceğinin, toplumla paylaşılması ve süreçle ilgili toplumsal bilinç kazandırılması gereklidir. Aksi durumda; "18. madde uygulaması istemiyoruz" şeklindeki basın manşetlerinin kent gündemini süslemesi kaçınılmaz olacaktır. Yakın geçmişte Gölçayır bölgemizde yapılmaya çalışılan 18.madde uygulaması (Arsa ve Arazi Düzenlemesi uygulaması) sürecinde hak sahibi vatandaşlarımızın büyükşehir belediye meclis toplantısını işgal ederek, protesto ve yürüyüş şekliyle karşı duruşlarının, uygulamayı istemeyişlerinin nedeni ne idi? Hatalar ve eksiklikler tespit edildi mi? Tekrarının yaşanmaması adına çözümler üretilip önlemler alındı mı? Halbuki metropol olarak tabir ettiğimiz büyük kentlerimizdeki idareler tarafından re'sen ya da mülkiyet problemlerinin çözümü amaçlı hak sahibi vatandaşlarca talep edilen bu uygulamalarda, kırsal ve kentsel yaşantının iç içe sürdürüldüğü bölgemiz coğrafyasındaki şehirlerde vatandaşlarımızın direnciyle karşılaşmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi hükmü doğrultusunda yapılan uygulamada; *"İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve resen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır."* denilmektedir.

Arsa ve Arazi Düzenlemesi neden yapılır? Düzenlemeye alınan arsa ve arazilerden; yeteri kadar saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" düşülebilir. Zamansal süreçte farklı oranlarda uygulanan kesinti miktarı, diğer bir ifadeyle düzenleme ortaklık payları, 22 Şubat 2020 tarihli uygulama yönetmeliğiyle yeniden düzenlenerek *"uygulamaya tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşe kadar alınabilir"* hükmündedir. *"Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur"* şeklindedir.

Mülkiyet hakkı sınırsız mıdır? Mülkiyet hakkı anayasal bir haktır, ancak bu hakkın kamu ve toplum yararı amacıyla sınırlandırılabilmesi yasayla hüküm altına alınmıştır. İmar Kanunu'nun 18. Maddesi de Arsa ve Arazi Düzenlemesi uygulamasına, kamu ve toplum yararı yetkisi vermektedir. Nitekim 10 Temmuz 2019 tarihli 7181 sayılı Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nda yapılan önemli bir değişiklik sonucu uygulama imar planı bulunan alanlarda öncelikle parselasyon planları (Arsa ve Arazi düzenlemesi) yapılır hükmü ile birlikte belediye ve valiliğin parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içerisinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planlarını yapmamaları nedeniyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler ve valilikler sorumludur

hükümleri yerel idarelere çok büyük bir görev ve yük yükleyerek parselasyon planlarının uygulanmasının yapımını kati bir şekilde zorunlu hale getirmiştir.

Şehrimiz İmar Planları hangi aşamada? 6360 sayılı yasa ile birlikte büyükşehir hüviyeti kazanan Trabzon kentimizde Büyükşehir Belediyemizin ve ilçe belediyelerimizin sorumluluğunda başlatılan mevcut imar planlarının revizyonu ve ilave imar planlarının yapımı ile ilgili çalışmalarda sona doğru gelinmektedir. Meslek odamızca da yakından takip ettiğimiz bu süreçte Ortahisar Belediyemiz, yetki sahasını doğu, merkez ve batı planlama bölgesi olarak üç kısma ayırarak süreci yürütmüştür. Yetki sahasının doğu kısmı olarak nitelendirdiği, Değirmendere vadisinden Yomra ilçesi sınırlarına kadar olan bölge ile batı kısmı olarak nitelendirdiği Karşıyaka vadisinden Akçaabat ilçe sınırlarına kadar olan kısmın uygulama imar planları tamamlanıp askı ilanı suretiyle halkın bilgisine sunulmuştur. Bu her iki bölge arasında kalan ve merkez kısmı olarak nitelendirilen alanla ilgi çalışmalarda da sona doğru geldiği biliyoruz. Bunun yanı sıra Ortahisar ilçemizden sonra yapılaşma yoğunluğu en fazla olan Akçaabat ve Yomra ilçelerinde de bu planlamalar tamamlanmış ve askı ilanı süreçleri devam etmektedir. Hak sahibi vatandaşlarımız varsa nazım imar planlarına ilişkin itirazlarını Büyükşehir Belediyesine, uygulama imar planlara ilişkin itirazlarını ise bu askı süreçleri içerisinde ilgili ilçe belediyelerine başvurarak iletebileceklerdir.

Yerel yönetimler, valilikler ve uygulayıcılar bu sürece hazır mı? İmar planlarının altlığı olan mülkiyet haritaları ve halihazır harita çalışmalarında aktif rol alarak, planların yapımına katkı sağlayan Harita Mühendisliği meslek disiplinimiz, planların uygulanmasında ise tam yetkilidir. Yasa, tescile konu harita ve planların yapım ve kontrol sorumluluğunu bir Harita ya da Harita Yüksek Mühendisine vermiştir. Ancak birçok yerel idare bünyesinde Harita Mühendisi bulundurma zorunlu olmasına rağmen istihdam etmemekte ya da ihtiyacına cevap verecek ölçüde alım gerçekleştirilmemektedir. Nitekim bu uygulamaları yapacak ekibin içinde teknik uzmanlığının yanında hukuksal mevzuat bilgisi, mesleki deneyimi ve toplumsal iletişim düzeyi yüksek meslektaşlarımız olmasını bizler arzu ederiz. Uygulayıcı idarelerde yetersiz harita mühendisi istihdamı karşısında, sağlıklı bir uygulamanın gerçekleştirilmesinin pek mümkün olamayacağı ise aşıkardır. Yerel idareler ve valilikler bu yöndeki eksikliklerini acilen gidermelidirler. Uygulama yapılacak bölgedeki hak sahiplerine uygulama süreçleri anlatılmalı, soru ve sorunlara cevap verilir çözümler üretmeli ve sonrasında çalışmalara başlanılmalıdır. Tecrübeyle sabittir ki; aksi durumda, hatalı ve eksik yapılan düzenlemenin getirdiği sorunlar ve devamında yaşanacak mahkeme süreçleri ile toplumsal huzurun bozulması ve altyapı hizmetlerinin engellenmesi gerçeğiyle bizleri yüzleştirecektir.

Desteğe, hizmete ve denetime hazırız. Odamız ve meslek mensubu meslektaşlarımız geçmişten günümüze imar planı yapımı ve uygulama süreçlerinde gerek yerel yönetimlerimize gerekse de vatandaşlarımıza hizmet sunarak sürecin sağlıklı işletilmesi gayretinde olmuştur. Sağlıklı mülkiyet altyapısı ve modern kentlerin oluşmasında önemli hizmetler üreten meslek mensubu özel sektör çalışanlarımız ise resen yapılan 18. madde uygulamasında olduğu gibi, talebe bağlı imar uygulamalarında da günün teknolojik imkanlarını aktif kullanarak hizmet üretmektedir. Dün olduğu gibi bugünde, ülke ve toplum yararına emek yoğun bir kamu hizmeti üreten meslektaşlarımızın, meslek etiği içerisinde şeffaf ve eşit rekabet koşullarında mesleklerini ifa etmelerinin destekleyicisi olup bu süreçte is sahalarına olan işgalinde önleyicisi olarak faaliyetlerimizi titizlikle sürdürmekteyiz.