

## Kentsel Dönüşüm Ve Belediye Yasası'nın 73.Maddesindeki Değişiklik

Av. Ender Dedeođaç

Büyükşehir Belediyeleri'ne ve belediyelere Kentsel Dönüşüm Projeleri hazırlama yetkisi veren Belediye Kanunu'nun 73.maddesi Yasama Meclisinin kabulü ile değişikliğe uğradı ve bu değişiklik 24.06.2010 gün ve 27621 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girdi. Kanunun yürürlüğe girdi tarihte herkes anayasa paketi ile uğraştığı için, kanımca bu değişiklik yeterince irdelenmedi. İmar hukuku ilgi alanımın dışında olmasına rağmen, son bir yıl içinde gerek incelediğim birkaç somut olay nedeniyle gerekse yaşadığım semtte gerçekleşen imara aykırı uygulamalar nedeniyle, bu değişiklik ilgimi çekti bu nedenlerden ötürü bu değişikliği kendi imkânlarımla irdelemeyi ve elde ettiklerimi sizlerle paylaşmayı düşündüm.

Yasanın genel gerekçesine baktığımızda, gerekçeyi hazırlayanlara göre; bu değişikliğin nedeni, maddenin eski halinin yazılımının yanlış yorumlanması ve bazılarınca kentsel dönüşümün sadece kentin yıpranmış bölgeleri için uygulanabileceği şeklinde ki kabulünden kaynaklanmaktadır. Gerekçeye göre, bu değişiklik ile artık kentlere yeni alanlar katmak, kentlerin günün koşullarına uygun olarak gelişmesini sağlamak, mümkün olacaktır. .

Bana göre ise, yasada yapılan bu değişiklik, kentsel dönüşüm projesi çalışmalarındaki düşüncelerimizin daha doğrusu kent hakkındaki düşüncelerimizin de değiştiğini ortaya koymaktadır. Belediye Kanununun 73. maddesinin eski halindeki sıralamaya baktığımızda, "eskiyen kent kısımlarının yeniden inşa ve restore etmenin" birinci amaç olduğunu, bunu takiben konut, sanayi, ticaret alanı ve teknoloji parkları oluşturmanın geldiği, deprem riskine karşı tedbir alınmasının ise üçüncü sırayı oluşturduğunu görmekteyiz. Ne yazık ki, tarihi ve kültürel yapıyı korumak en son sırada yer almaktadır. Yasanın 73. maddesinin yeni halinde ise, "konut, sanayi, ticaret alanı ve teknoloji parkları oluşturmanın" birinci sıraya taşındığını, bunu "kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları, her türlü sosyal donatı alanları oluşturmanın" takip ettiğini görmekteyiz. Bunları takiben, "eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek" ve arkasından "tarihi ve kültürel dokuyu korumak" gelmektedir. Depremle ilgili tedbirler ise son aşamada yer almaktadır.

Cümle içindeki sözcükleri sıraya koymam ve bu sıralamanın değişmesi nedeni ile kent düşüncemizin değiştiğini söylemem, şüpheli bir düşünceden çok, yazma ve konuşmada bilerek ya da bilmeyerek uyguladığımız bir kuralı, yasa yapmaya taşımaktan başka bir şey değildir. İnsanlar birilerine selam söylerken bile, ilk önce, bilinçli ya da bilinçsiz olarak, sevdikleri kişiler arasında yaptığı seçmeye ya da selam göndermedeki amacına, uygun olarak gerçekleştirir. Halk deyimi ile "dış kapının mandalina" selam gönderirken, elbette sevdiklerimizden, can dostlarımızdan sonra, bu kişiye selam göndeririz. 73. maddenin eski ve yeni halini aynı iktidar partisi hazırladığına göre, değişen, iktidarın düşüncesinden çok, bizlerin yani seçmenin düşüncesi olmalıdır.

Yasanın 73. maddesinin ilk halinde, yani 5 sene önceki halinde, toplum ve siyasi iktidar bu yasa ile eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmeyi amaçlamış olmasına rağmen toplum ve siyasi iktidar, bugün konut, sanayi ve ticaret alanları ile teknoloji parkları oluşturmayı, bu amacı doğrultusunda, yeni yerleşim yerlerinde, kamu hizmet alanları hatta rekreasyon ve her türlü sosyal hizmet alanlarını da bu bölgelerde oluşturarak hayatı kolaylaştırmayı amaçlamıştır.

Böyle bir değişikliğe neden gerek duyulmuştur? Bunun sonucunda sosyo-ekonomik yapımızda nasıl bir değişim olacaktır? Bunlar, değişik bilim dallarının incelemesi ve yanıt araması gereken konular ve sorulardır. En azından deprem felaketinden bu yana geçen senelerin sayılarının artması bile, acıları unutmamıza ve depremin sıralamada gerilere düşmesine neden olmaya yetmiştir. Bunun yanında, Kentsel dönüşüm planı adı ile açılan yeni yerleşim alanlarının kent

merkezinden uzakta seçilmesi, dün tarla olan bu yerlerin arsa vasfına dönmesine neden olacak ve tarla sahiplerinin rant elde etmesine yol açacaktır. Buna karşılık tarım alanlarında gerileme ve kent merkezindeki arsaların değer kaybetmesi ise beslenme problemini ve eski kentlilerin rant kaybına uğramasına, hatta fakirleşmesine neden olacaktır. Ancak yeni yerleşim alanlarının getirdiği olanaklar, örneğin yüzme havuzlu siteler, ömründe deniz görmemiş hatta ırmak bilmeyenlerin yüzmeyi sevmesine neden olacak ya da kapalı toplum halinde yaşayan konut sitelerinin oluşmasına da yol açabilecektir. Kanımca, eski kentlilerden oy alma olanağı düşük siyasi partiler bu yeni yerleşim yerlerinden oy toplamaya çalışacaklardır.

Tüm bunların yanı sıra, son dönemlerde bazı Büyükşehir belediyelerinin, belediye yasasını ve imar yasasını yanlış uygulamalarından kaynaklanan idari yargıdaki davalar sonuç vermeye başlamıştır. Bu davaların sonucuna göre, bazı yüklenici firmalarla, toprak sahibi sıfatı ile kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yapan belediyeler arasında oluşacak davaları çözmek maharet isteyecektir. Ayrıca, bu davalar, nerede ev satışı ile ilgili bir duyuru gördümü, arkasına önüne bakmadan, hemen alıcı olan, pek çok vatandaşımızın da zarar görmesine neden olacaktır. İşte tam bu aşamada belediyelere kentsel dönüşüm planlarını ve bu planlara bağlı diğer projeleri yapmak ve gereken ruhsatları vermek için, yetki içeren bu yasa maddesi çıkmıştır. Bu yasa Büyükşehir belediyelerinin içine düşmesi olası problemleri de ortadan kaldıracı yada idari yargıda yeni davaların açılmasına olanak verecek nitelikte gözükmektedir.

İskambil kağıdı gibi bir birinin üstüne düşen bu değişimlerin neler sağlayacağını değerlendirmek, benim boyumu aşacağından ötürü, şimdilik bir kenara bırakmakta yarar var.

Belediye Kanunu'nun 73. maddesinin yeni halinde yer alıp, eski yasada yer almayan hükümlerden biri; *"Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi Bakanlar Kurulu kararı na bağlıdır."* hükmüdür. Bu hüküm yerinde ve doğru bir hükümdür. Böylece kamuya ait alanlara ilişkin karar hükümetin kontrolünde olacaktır.

Belediye Kanununun 73. maddesinin eski halinde, bir alanın kentsel dönüşüm ve değişim projesi olarak ilan edilebilmesi için en az elli bin metrekare olması şartı bulunuyordu ve bir üst sınır getirilmemişti. Hâlbuki yeni halinde alt sınır değiştirilmekle birlikte bir de üst sınır getirilmiştir. Şimdiki koşullara göre alt sınır 5 hektar üst sınır ise 500 hektar olarak belirlenmiştir. Yasaya göre alt sınıra ilişkin koşulun yerine getirilebilmesi için, birden fazla yer birlikte değerlendirilebilecektir. Kanımca bu hükmü uygularken, uyanık uygulayıcılara, sırf 5 hektar koşulunu sağlamak için hileli yollara sapanlara olanak tanımamak gerekecektir. Bu nedenle de birlikte değerlendirilmesi gereken alanların komşu olması, toprağın özellikleri açısından var olan yapısının uyumlu olması, birleştirmenin amaca uygun olması gibi şartların aranarak, incelemenin sağlıklı bir şekilde yapılması gerekmektedir. Üstelik idari yargının denetiminin varlığı da göz ardı edilmemelidir.

Büyükşehir belediyeleri ilçe belediyelerinin sınırlarını da kapsayacak bir şekilde kentsel dönüşüm projesi oluştururken hem de 500 hektar gibi oldukça geniş bir alanı planlarken yeni kentlerin doğmasına neden olabileceklerdir. Bunun ise belediyeye hatta belediye başkanına bırakılabilecek bir karar olmadığını düşünmekteyim.

Kanunun yeni haline göre, bir yerin kentsel gelişim ve değişim projesi kapsamına girmesi, bu alanın tamamında projenin gerçekleştirilmesi anlamına gelmemektedir. Kentsel dönüşümün etap etap gerçekleştirilmesi mümkün olup, bu konudaki karar, belediye meclisinin takdirine bırakılmıştır. Böylece, belediyeler yeni kent oluşturma planlarını yıllara dağıtarak da gerçekleştirebileceklerdir. Bana göre bu hüküm, faydası olduğu kadar zararı da olan bir hükümdür.

Kanun bu kararın alınması için gereken toplantı ve karar yeter sayısını belirtmemiştir. Zaten Kanunun 73. maddesinin yeni hali, eski halinin aksine, kentsel değişim ve gelişim alanı

ilanı için alınması gereken belediye meclisi kararlarında da toplantı ve karar yeter sayısını belirtmemiştir. Bu nedenle, bu kararlarda da belediye kanununun 22 maddesinin genel anlamda karar almak için belirlediği toplantı ve karar yeter sayısı aranacaktır. Bilindiği gibi bu nisaba göre meclis salt çoğunlukla toplanmakta ve katılanların salt çoğunluğu ile karar alabilmektedir. Böylece kanununun 73. maddesinin eski halinde karar vermek için gereken nisap olarak arılan, üye tam sayısının, salt çoğunluğu kuralı uygulanmaz hale gelmiştir. Salt çoğunluk, uygulamada bir hantallığa yol açsa da kentlerin hatta ülkenin genel yapısını değiştirebilecek nitelikte böyle bir kararda sürat yerine güvenilirlik ve doğruluk aramanın daha yerinde bir davranış olarak düşündüğümden ötürü bu değişikliğe olumlu bakmamaktayım. Belediye Kanununun 73 maddesi ile ilgili uygulamalarda da, belediye kanunun 22 maddesinde belirtilen toplantı ve karar yeter sayısının uygulanması, lidere bağlılığın geçerli olduğu sistemimizde, başkanın her dediğinin kabulü anlamına gelecektir.

Kanunun 73. maddesinin 3. fıkrasının yeni hükmüne göre; *"Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir."* Bu yetki mutlak bir yetki olmayıp, kanun ilçe belediyeleri için de şartlı da olsa bir yetki/bir olanak tanımıştır. Söz konusu maddeye göre; *"Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir."* Görüldüğü gibi aslında tüm hâkimiyet büyükşehir belediyelerine tanınmıştır.

Kanununun 73. maddesinin 5. fıkrasının birinci cümlesi olarak yer alan; *"Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır"* hükmü, kanununun eski halinin bir tekrarıdır. Kanun anlaşmanın şart olduğunu belirtmekle beraber, bana göre, değinilmesi gereken bazı konulara değinmemiştir. Anlaşmanın yapılabilmesi için, öncelikle bir değer saptanması gerekecektir. Bu değeri kim saptayacaktır. Eğer olayı kamulaştırma olarak kabul edersek, kamulaştırma yasasının 8 maddesi doğrultusunda, kıymet takdir komisyonları ve uzlaşma komisyonlarının kurulması gerekecektir. Anlaşmanın da bu doğrultuda, uzlaşma komisyonu tarafından yerine getirilmesi gerekecektir. Eğer uzlaşma sağlanamaz yada uzlaşma sağlanmasına rağmen ferağ verilmez ise kamulaştırma yasasının 10 maddesine göre dava açılması gerekecektir. Kanımca, 73. madde yeniden düzenlenirken, Belediye Yasasının 18 ve 34 maddelerinde yer alan belediyelerin sulh olmalarında belediye encümenine veya belediye meclisine yetki veren hükmünün de göz önüne alınması ve ve düzenlemenin iki yasa arasında uyumlu bir şekilde çıkmasına olanak tanınması uyumsuzlukları önlemek açısından daha doğru olurdu diye düşünmekteyim. Çünkü adına ister anlaşma, isterse uzlaşma, sulh ya da benzeri bir ad verilsin bunların hepsi sulh kapsamındadır. Temel yasa olan Belediye Yasasına göre bu yetki belediye encümenine ve belediye meclisine verildiğine göre, istisnai uygulama olan kamulaştırmada bu kuraldan ayrıldığının açıkça belirtilmesi yada kurala uygun çözüm üretilmesi daha doğru olurdu.

Bu fıkranın ikinci cümlesi olarak yer alan; *"Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan gayrimenkul sahipleri ve belediye tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır."* hükmü ise eski halin genişletilmesidir. Çünkü eski halde sadece mülk sahiplerinin açacağı davalar hükme konu edilmiş iken yeni halinde belediyelerin açacağı davalar da hüküm kapsamına dâhil edilmiştir ki, bu doğru bir gelişme oluşmuştur.

Ancak maddenin yeni halinde yer alan, idari yargının tedbir ve esasa ilişkin karar verirken uyması gereken kriterleri belirten cümleler, kargaşaya yol açacak gereksiz açıklamalardır. Çünkü bunlar, idari yargılama hukukunu ilgilendiren temel konulardır. Bu alandaki yasalarda yer alması yeterlidir.

Kanunun 73. maddesinin yeni haline göre, kentsel dönüşüm planları oluşturulurken, "imarlı ya da imarsız" ve "yapılı ya da yapısız" alanlar seçilebilecektir. Bu ise, kentleşmede iyi-

leşmenin yanı sıra, yasanın uygulanmasında rant sağlamayı daha etkin hale getirecektir.

Kanununun 73. maddesinin yeni halinin 6. fıkrası; "*Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir.*" hükmünü getirmiştir. Böylece büyükşehir belediyeleri tarafından yapılabilecek olan planları 1/5000 ve 1/25000 ile sınırlayan 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 7/b maddesinin hükmünü aşan bir yetki bu yasa ile tanınmış olmaktadır. Getirilen bu yeni yetki Belediye Kanunu ile uyum içindedir. Çünkü söz konusu kanunun 7/c maddesi; "başka kanunların verdiği yetki" nin de uygulanması gerektiğini belirterek yapılan değişikliklerle, yeni doğmuş bu yetkiye önceden izin vermiş ve kargaşa doğmasını önlemiş olmaktadır. Dönüşüm alanlarında, planların yapılması ve ruhsat işlemleri büyükşehir belediyelerine bırakılarak bugün yaşanan iki başlılık ortadan kaldırılmış olabilir, ancak ilçe belediyelerinin genel planlaması ve uygulaması içinde bu ayrımın getireceği sakıncaların da düşünülmesi gerekir. Bu uygulama çürük dış gibi ana planla uyumsuz adacıkların doğmasına neden olabilir. Üstelik böylesi bir düzenleme büyükşehir belediyelerine bir prestij sağlayacağı gibi, gelir açısından da bir katkı sağlayacaktır. Elbette büyükşehir belediyelerinin bu kazancı, ilçe belediyelerinin kaybı olacaktır.

Kentsel dönüşüm planının yapılmış olması, plan kapsamında kalan tüm taşınmazların kamulaştırılmasını mı gerektirecektir. Yoksa plan şartlarına uygun yapılaşmayı mı zorunlu kılacaktır. Bana göre, kanunun amacı yapılaşmayı sağlamak olmalıdır. Kamulaştırma istisnai, zorunlu ve özellikle kamusal yapılar ve alanlar için uygulanmalıdır. Zaten Anayasamızın 46. maddesinin ve AİHS 1 nolu ek protokolünün 1. maddesi de kamulaştırmayı istisna olarak görmekte ve devlet tarafından gereken koşullara uymak şartı ile gerçekleşebileceğini hüküm altına almaktadır.

Kanununun 73 maddesinin yeni halinin 6. fıkrası; "*Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere devredilir.*" hükmünü getirmiştir. Bu fıkra hükmünde yer alan "kamuya ait gayrimenkullerle" maddenin 1. fıkrasında yer alan "Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi Bakanlar Kurulu kararına bağlıdır." hükmündeki "kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerler" kavramını karıştırmamak gerektiğini düşünüyorum. Benim kanıma göre, birinde kentsel dönüşüm ve gelişim alanına tabi olacak taşınmazın tamamı ya da en azından tamamına yakın bir kısmı kamuya aittir. Halbuki ikinci uygulamada özel mülkiyete konu alanda kurulan kentsel dönüşüm ve gelişim projesinde istisnai nitelikte kamuya ait gayrimenkul bulunmaktadır.

Maddenin yeni haline göre; "*kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere devredilir.*" Burada neden usul hukukuna ilişkin bir kavram olan harca esas değer kavramı kullanılmıştır? Anlamadığımı itiraf etmeliyim. Üstelik harca esas değer uygulamada değişkenlik gösteren bir kavramdır. Davanın açılışında davacı tarafından gösterilen bu değer, her aşamada mahkeme tarafından resen gözetilmek ve gerçek rayiç değerlere getirilmek zorundadır. Ancak, mahkemenin yapmış olduğu bu gerçek değerlere taşıma işlemi bazı koşullarda dava giderlerinin hesaplanmasında dikkate alınmaz ve taraf kendi beyanı ya da kabulü ile bağlı sayılır. Bunun yerine "rayiç değer" ya da "gerçek değer" sözcükleri kullanılsa idi hem uygulama açısından doğru bir yaklaşım olurdu hem de dil açısından genç kuşakların anlayacağı bir dil kullanılmış olurdu. Bir an için harca esas değerinin bizim alıştığımız davadaki harca esas değer olmadığını, alım-satımlarda taban kriter olarak kabul ettiğimiz tapu harcına esas değerini ifade edildiğini düşünelim. Burada da tüm tapu işlemlerinde uygulanan adaletsizliğin geçerli olacağını görece-

ğiz. Tapuda ki satışlardan gerçek değer gösterilmesi zorunlu olan örneğin kamu adına yapılan alım-satımlar dışında kalan satışlarda taban değer olarak Kabul edeceğimiz belediyeler tarafından ilan edilen emlak vergisine esas değer üzerinden işlem yapılmaktadır. Bu olay o kadar benimsenmiştir ki bir tarihte, bir politikacının eşi olan, bir banka genel müdürü ben taşınmazımın alım-satımında emlak vergisi değerini gösterdim, daha ne soruyorsunuz, diyebilmiştir. Zaten bir dönem kamulaştırmalarda da malik tarafından beyan edilen değer esas alınarak bedel artırımı davaları sonuçlandırılmış ancak bundan dönülerek malik tarafından bildirilen değer sadece kriterlerden biri olarak benimsenmesi gerektiği vurgulanmıştır. Kanımca, belediye yasasının 73 maddesi ile ilgili uygulamada da bu değer kriterlerden biri olarak kabul edilmeli, kamulaştırma yasasının diğer kriterleri de dikkate alınarak değer tespit edilmeli ve kamulaştırma gerçekleştirilmelidir. Her ne kadar devir bir kamu tüzel kişisi olan hazineye bir başka kamu tüzel kişisi olan belediyeye yapılıyor ve bedel bu tüzel kişiler arasında ödeniyorsa da, birinde tüm ülke hak sahibi iken diğerinde sadece belde halkı hak sahibidir. Bu nedenle adaletli davranmak gerektiğini düşünmekteyim.

Maddenin yeni haline göre; *"Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili vergi, resim ve harçların dörtte biri alınır."* Kanımca bu hüküm de belediyelere mali açıdan bir kolaylık sağlayacaktır.

Maddenin yeni halinde; *"Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır."*, hükmü getirilmiş olup, yasa, davaların öncelikle görülmesi gerektiğini de hükme bağlamıştır. Ayrıca, kentsel dönüşüm alanı ilan edildiğinde, bu hususun tapuya şerh verileceğini ve devirlerin belediyenin izni ile olacağını da kanun emretmektedir. Ancak bu emirle birlikte getirilmesi gereken, belediyenin izin vermede dikkate alacağı kuralların ne olduğu, yargılamanın nasıl yapılacağı, gibi konular hükme alınmamıştır. Bu hükmün uygulanmasında 5 yıl ve 10 yıl sınırlaması getirilerek belediyelerin yetkileri haklı olarak sınırlandırılmıştır.

Maddenin yeni halinde, belediye ile anlaşma sağlanmaması halinde, anlaşamayan maliklere, projenin herhangi bir alanında yer verileceği hükme bağlanmıştır. Bu yer vermede hangi kuralların uygulanacağı, alınan taşınmaz ile verilen taşınmaz değerlerinin nasıl saptanacağı gibi konular düzenlenmemiştir. Kanımca, burada değer saptaması yapılırken malikin el konulan yeri ile yeni verilen yerinin değerlerinin saptanmasında İmar Kanununun 18. maddesindeki ve kamulaştırma yasasındaki kriterler uygulanmalı ve bu güne kadar oluşmuş yargı kararları dikkate alınarak uygulamanın adil olması sağlanmalıdır. Aksi takdirde malik belediye başkanının istekleri ile hareket etmek ona uymak zorunda kalacak, belki de halk arasında söylenen "malın mı var derdin var" cümlesini dilinden düşürmeyecektir.

Anlaşma yapmayan ve kendisine yer verilmeyen bir malik varsa, bunun 3194 sayılı kanununun 18 maddesine göre kamulaştırmaz el atma davası açabileceği hükme bağlanmıştır. 3194 sayılı kanununun 18 maddesi yeniden parsel planı yapmayı ve bu nedenle yapılması zorunlu olan kamulaştırmayı hükme bağladığına göre, belediye kanununun 73. maddesi ile bu maddeye yapılan atıf dikkate alındığında, yeniden yapılanma nedeni ile gerçekleşecek kamulaştırmalarda da yukarıda da söylediğimiz gibi 3194 sayılı kanununun 18. maddesinin uygulanmasını gerektirmektedir.

Kentsel dönüşüm projeleri nedeni ile oluşan altyapı ve rekreasyon harcamaları ortak gider sayılır ve kanununun açıklaması doğrultusunda maliklerden alınır hükümü getirilerek uygulamada belediyelere parasal olanak ve belediye yasasının katılım paylarına ilişkin hükümleri ile paralellik sağlanmıştır.

Büyükşehir belediyelerine bu kadar geniş yetki verirken, büyükşehir belediyelerinin bu projelerin finansal kaynaklarını göstermesi hatta bunları bloke etmesi şartı da getirilebilirdi.

Böylece finansal kaynağın bitmesi nedeni ile gerçekleşemeyen projeler oluşmazdı. Hatta bazı belediyelerin ben başladım merkezi yönetim sen tamamlama gibi emredici tutum ve davranışlarına da olanak tanınmazdı.

Bu kanun uygulanırken kanunun tanıdığı gerçek yetkinin proje yapmakla sınırlı olduğu, yapılaşmanın maliklere ilişkin olduğu, kamulaştırmanın ancak zorunlu hallerde uygulanması gerektiği ilkesinin amacın özünde var olduğu kabul edilmeli, maddenin yeni halinin 8 fıkrasında yer alan inşaatları yapmak ya da yaptırmak yetkisinin, belediyelerin inşaat şirketi haline dönüşmesine izin verdiği anlamına gelmediği peşinen kabul edilmelidir.

Belediyelerden ve imardan söz açmış iken aklıma takılan bir-iki soruya da yanıt aradığımı belirtmek isterim;

Eğer imar planları emredici nitelikte planlar ise, kıyılarımızda, planlarda turizm alanı olarak gösterilen alanlara "turizm geliştirme kooperatifleri" tarafından yapılan ve kooperatif üyelerinin kullanımına verilen yazlıları nasıl açıklamak gerekecektir?

Eğer imar planları emredici planlar ise, kentlerin konut alanlarında villa olarak yapılacağı açıklanan ancak üç katlı villada sadece bodrumda bir helâsi bulunan buna karşılık hiç odası olmayan yapılara nasıl inşaat ruhsatı verildiğini, daha sonra da bu villaların hepsinin örneğin ellisinin altmışının işyerine kiralanmasını nasıl açıklamak gerekecektir?

Eğer imar planları emredici nitelikte ise ve bunlara ilişkin yargı kararları herkesi bağlayıcı nitelikte ise, meslek odalarının açtığı davalarda yıkım kararı alınan yerlerin neden hala yıkılmadığını nasıl açıklamak gerekecektir?

Ankara, Temmuz 2010

İnternet ortamında yararlanılan kaynaklar:

- A.Müfit Bayram, Kentsel dönüşüm sorunu hakkında
- Şehir Plancıları Odasının 20 Ocak 2010 tarihli basın açıklaması
- 5998 sayılı kanun hakkında Mimarlar Odası Antalya Şubasının raporu
- 5998 sayılı kanuna ait genel ve madde gerekçeleri

Yazarın Sitedeki Diğer Yazıları

<http://www.inisiyatif.net/arsiv/web/filtre/yEnderDede.asp> üzerine tıklayınız

Yazarın Blog Adresi

<http://enderdedeagac.blogspot.com> üzerine tıklayınız