



I. ARAZİ YÖNETİM ÇALIŞTAYI

“TÜRKİYE’DE SÜRDÜRÜLEBİLİR ARAZİ YÖNETİMİ”

26-27 MAYIS 2011, İSTANBUL

SONUÇ BİLDİRGESİ

Kişisel mülkiyetin, zenginliğin de kaynağı olan ve çoğalan nüfusla birlikte artan insan faaliyetleri için; daha fazla toprağı edinme, kullanma, değıştirme, dönüştürme isteğı ve gereksinmesi ortaya çıkmıştır. Kamu ve yerel yöneticiler artan kamu hizmetlerini karşılamak için daha fazla oranda araziye edinmek isterler. Hızlı kentleşme, deprem dahil her türlü afet önlemlerinin alınabilmesi, doğal kaynakların dengeli ve etkili kullanımının gerekliliğı, temiz bir çevre ihtiyacı toprağın/arazinin planlı kullanımını zorunlu kılmaktadır. Özellikle ülkemizde, kırdan kente tek yönlü ve sürekli göçler; kentsel amaçlı arazi kullanım gereksinmesini artırmış, bu durum da arazi ve arsa değerlerini aşırı derece de pahalandırmış, değerli hale getirmiştir. İşte tüm bu sayılanlar, dünyada olduğu gibi Türkiye’de de arazilerin akılcı kullanılmasını ve yönetilmesini zorunlu hale getirmiştir.

Plana dayalı kentleşme, kentsel dönüşüm, yabancılara toprak satışı, erozyon çalışmaları, su havzalarının korunması, sel-heyelanların önlenmesi, taşınmaz değerlendirilmesi, orman vasfını yitiren alanların kullanımı yaşadığımız yüz yılın son çeyreğinde, yerel ve merkezi idarecilerin sürekli üzerinde çözüm aradığı, etkin bir arazi yönetimine ve arazi kullanımına dayalı konulardır. Diğer taraftan, bilgi teknolojilerindeki gelişmeye paralel olarak ortaya çıkan Coğrafi/Arazi Bilgi Sistemleri de, arazi yönetiminin, yapılabilirliğinin ve sürdürülebilirliğinin sağlanmasında önemli bir araçtır. Avrupa Birliğı Ortak Tarım Politikasına uyum sağlamak amacıyla, Türkiye’de “Tarımda Yeniden Yapılanma ve Reform Projeleri” uygulanmaya başlanmıştır. Ancak mekânsal veri/bilgi altyapısı ülkemizde henüz istenen düzeyde olmadığından bu tür projelerden de beklenen yararlar sağlanamamıştır.

Tüm bu konular ve ona ilişkin sorunların yönetilmesi ve giderilmesi; doğru “Arazi Yönetim Modeli” sistematığı ile olanaklıdır. Ancak yönetilebilir, ülkemize özgü bir model nasıl gerçekleştirilebilecektir? Bu modelin; teknik, ekonomik ve sosyal boyutları, hangi idari kurumlar ile ve ne şekilde gerçekleştirilebileceğı; giderilmesi gereken soruların, bilinmezlerin; yanıtları ve çözümleri tartışılması gereken konulardır. Bu anlamda ülkemiz adına sürdürülebilir bir Arazi Yönetimi için; konunun teknik, hukuksal, ekonomik ve sosyal boyutlarını ortaya koyarak bir model üretme süreci başlatılmış ve bu amaçla bu çalıştay düzenlenmiştir.

Bu amaçlar doğrultusunda, ülkemizde daha etkin bir arazi yönetim yapısının temellerini oluşturmak, fikir ve çalışmaları paylaşmak adına Okan Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi ve Yıldız Teknik Üniversitesi tarafından “I. Arazi Yönetimi Çalıştayı” adıyla ortaklaşa bir bilimsel etkinlik düzenlenmiştir. 26-27 Mayıs

2011 tarihleri arasında Okan Üniversitesi Akfırat Kampüsünde “Türkiye’de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi” temasıyla gerçekleştirilen bu etkinliğe ülkemizdeki üniversite, özel sektör ve ilgili kamu kurum ve kuruluş temsilcilerinden yaklaşık 150 kişi katılmış ve 21 bilimsel tebliğ sunulmuş, 1 Panel ve 1 Forum düzenlenmiştir. Çalıştayda, Türkiye’deki arazi yönetim konusu; teknik, ekonomik ve sosyal boyutlarıyla ele alınmış, konunun uzmanları ilgili bilim insanları, politikacılar, kamu ve yerel idarelerin temsilcileri ile serbest meslek mensupları bir araya gelerek değerlendirmelerini yaparak aşağıdaki sonuçlar tespit edilmiştir.

1. Arazi, insan faaliyetlerinin temel mekanı olduğundan, gerek bireysel gerekse toplumsal hayatta önemli bir yere sahiptir. Ayrıca, arazi, fertler için bir zenginlik kaynağı olduğu gibi, ülkeler için de önemli bir finansal değer, hatta toplumları güçlendiren sosyal ve politik olgunun önemli bir parçasıdır. Ancak, birey ve toplumların hayatında bu derece önemli bir yere sahip olan ‘arazi’, aynı zamanda **tüketilebilir, sonlu bir kaynaktır.**
2. Bu nedenle, arazinin sürdürülebilir yönetimine ihtiyaç vardır. **Sürdürülebilir arazi yönetimi (SAY)**, ancak uzun erimli düşünülerek geliştirilmiş, sağlıklı bir arazi politikasının varlığıyla mümkün olabilecektir. Kentsel gelişimin oldukça hız kazandığı ve gelecek nesillere daha **sağlıklı çevre ve yaşam alanlarının** kazandırılması ancak arazilerin **tek bir elden idaresi** ile mümkün olduğu artık kabul edilen bir görüştür. Bunun nedeni arazinin çok aktörlü bir kullanıcı kitlesine sahip olmasından kaynaklanmaktadır. Bu bağlamda arazinin sürdürülebilir yönetimi öne çıkmaktadır.
3. Ülkemizdeki arazi idare yasalarının en dikkat çekici özelliği, **çok parçalı** bir yapıya sahip olmalarıdır. Arazi idaresiyle ilgili yasaların önemli bir bölümü, **gelişen ve değişen ülke ihtiyaçlarını** karşılayabilecek nitelikten oldukça uzaktır. Arazi ile ilgili bazı faaliyetler, birden fazla mevzuat ile düzenlenmiştir. Bir faaliyet birden fazla kurum tarafından yürütülebilmekte, koordinasyonsuzluk sebebiyle de tekrarlı işler ortaya çıkmaktadır. Bu da hem ulusal kaynakların hem de emeğin israf edilmesi anlamına gelmektedir. Bu durum, uygulamada karmaşa ve adaletsizliklere yol açmaktadır. Özellikle Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) nezdinde ülkemiz oldukça önemli ekonomik kayıplara uğramaktadır.
4. Yeniden düzenlenecek olan yeni anayasa çalışmalarında, insan odaklı bir yaklaşım ile, “**Arazi**” ile ilgili bölümler **SAY** bağlamında ele alınarak çok katılımcı aktörler tarafından düzenlenmelidir (**SAYÖP**). Özellikle taşınmaz mal mülkiyetinin güvenini içermelidir. Bedeli ödenmeden yada özel/kamusal taşınmazların rant amacı ile kullanımının önüne geçebilecek, yasal düzenlemelere yer verilmelidir. Devlet, taşınmaz pazarına yatırımı cesaretlendirmek için, arazi pazarlarının etkili ve etkin bir şekilde işletilebileceği mekanizmaları oluşturmalarıdır.
5. Ülkemizde tapu kayıtlarında önemli eksiklikler olduğu bilinmektedir. Bir nevi tapu kayıtları “ölü” durumundadır yani güncel değildir. Ülkemizde bir tapu reformuna ihtiyaç vardır. Mevcut Tapu ve Kadastro sistemi ulusal CBS’ye entegre olabilecek ve istatistiksel bilgi sunabilecek şekilde düzenlenmelidir. TKGM sahip olduğu bilgilerden yola çıkarak belirli süreçlerde düzenli almanaklar

yayınlanmalıdır (örneğin yabancıların mülk edinimi, ipotek tesisi oranları, alım-satım işlemleri vb).

6. Çok parçalı arazi yönetiminin bütüncül bir yapıya kavuşturulması gerekmektedir. Bu amaçla etkin ve etkili, eşgüdümü sağlayıcı, şemsiye kurum niteliğinde Arazi İdare Müsteşarlığı gibi bir kurumsal yeniden yapılanmaya ihtiyaç vardır. Bu kurum taşınmaza dayalı mevzuatları düzenleyen ve çatışmaları engelleyen ve yöneten, taşınmaz değerlerini kayıt altına alan ve veri tabanlarını, diğer kurumlar ile etkin çalışabilir olmalıdır.
7. KBS arazi yönetimine hız kazandıracak en önemli araçlardan biridir. Ulusal coğrafi veri tabanı için lider kurumca ulusal coğrafi bilgi sistemlerinin altyapısı oluşturulmalıdır. Bu bağlamda Türkiye **ortofoto haritalarının** oluşturulması arazi yönetimi bağlamında aktörlere önemli katkı sağlayacaktır. Bu bağlamda parsellerin cins tayininde taşınmazın alt parsel sınırlarının ölçümünde faydalı olacaktır.
8. İmar planı uygulama araçlarından biri olan **Kentsel dönüşüm projeleri** taşınmaz sahiplerini ve **taşınmaz rayiç değerlerini** de içine alacak bir şekilde düzenlenmeli, projenin gelirinden taşınmaz sahiplerine de ekonomik katkı sağlayacak, düzenleme ve değerlendirme modelleri geliştirilmelidir. 2023 yılını hedef alan **Kentsel Gelişim Stratejisi (KENTGES)**, takip edilmeli ve gerekli güncellemeler yapılmalıdır.
9. **Taşınmaz değerlemesi** konusunda bir an önce Uluslar arası değerlendirme standartları gözden geçirilerek, standart ve parametreler belirlenmeli ve bu yapıyı bütüncül olarak analiz edebilen bir bilgi yönetim sisteminin geliştirilmesi gerekmektedir.
10. Arazi yönetiminde amaç, araziyi Korumak, geliştirmek, faydalarını maksimum yapmak ve sürdürülebilirliğini sağlamaktır. Kentsel arazi yönetimi ve kırsal arazi yönetimi bağlamında iki ana başlıkta düşünmek zorundayız. Köy alanları ile beraber kırsal alanlar yeniden planlanmalıdır. Kentsel alanlarda, imar planlarında tanımlanan Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlarda (**TNKA**), arazi toplulaştırmasının uygulanabilirliği araştırılmalıdır.
11. **Kamu mallarını ve sahipsiz alanları** düzenleyen yeni bir yasal çalışma gerçekleştirilmelidir. Mevcut alanların kadastronun yapılması ve yenileme 22/A ile yetinilmemeli tescil harici olan alanlarında bir an önce ölçümüne başlanmalı. Bu alanların sürdürülebilir arazi yönetimi bağlamında yönetimi sağlanmalıdır. Özellikle Toplulaştırma alanlarında yapılan **22/A uygulamalarında toplulaştırma ile beraber yapılabilirliği** düşünülmalıdır.
12. Gelişmiş kentlere göçün önlenmesi için kırsal alandaki hazine arazileri sanayi işgücüne yönlendirilerek kentsel gelişime katkı sağlanmalıdır. Kıyı planları yeniden gözden geçirilerek, ülkenin tüm kıyıları için **Kıyı Kenar Çizgisi** ölçümleri yapılmalı ve parçacı değil bütüncül kıyı planlama yaklaşımına dayalı çalışmalar yapılmalıdır.

-
13. 2/B alanlarının öncelikli olarak rayiç değerleri belirlenmelidir. Yeniden bu tür alanların oluşumuna engel olacak yasal düzenlemeler getirilmelidir. Orman yasasında, özel vatandaşların sahip olabileceği "**Özel Orman**" vasfında parsel tescili yapılmalıdır.
14. **Maden sahalarındaki**, sanal maden ruhsatlarından (arama ruhsatı), gerçek maden ruhsatlarına (işletme ruhsatı) geçiş sağlanmalıdır. Özellikle orman bakanlığınca, hangi orman sahalarına ruhsat verilmeyeceği konumsal olarak tanımlanarak, kullanıcılara sunulmalıdır. Maden faaliyetleri sonrası, bu alanların değerlendirilmesine yönelik projeler geliştirilmeli ve gerekli yasal düzenlemeler yapılmalıdır. Maden sahaları için taşınmaz mal mülkiyetinde yeni yaklaşımlara bir başka ifade ile kamulaştırma dışında yeni yaklaşımlar araştırılmalıdır.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur. 27/05/2011.

Prof. Dr. Nihat Enver ÜLGER
I. Arazi Yönetimi Çalıştay Düzenleme Kurulu a.

AYÖP - Arazi Yönetimi Platformu.
www.ayop.itu.edu.tr