

COĞRAFI BİLGİ SİSTEMLERİ İLE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN TEKLİFİ'NE İLİŞKİN TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI GÖRÜŞÜ

Taslağın Genel Üzerindeki Görüş ve Değerlendirme		Teklif
<p>Kanun Teklifinin 16'ncı, 30'uncu ve 31'inci maddesi Odamızca olumlu bulunmuş olup, Kanun Teklifinin diğer maddelerine ilişkin görüş ve değerlendirmelerimiz ile önerilerimiz aşağıda sunulmaktadır.</p>		
Taslak Maddesi	Görüş ve Değerlendirme	Teklif
<p>Coğrafi verilerin toplanması, üretimi, paylaşımı ile mali ve cezai hükümler</p> <p>MADDE 1- (1) 49 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi kapsamında onaylanan Ulusal Coğrafi Veri Sorumluluk Matrisinde yer alan coğrafi verilerin;</p> <p>a) Ulusal Coğrafi Veri Paylaşım Matrisine göre kamu kurum ve kuruluşları arasında paylaşımı, erişimi ve kullanımı bedelsizdir.</p> <p>b) Ulusal güvenliğe ilişkin hükümler ile fikri, sınai ve ticari haklara ilişkin mevzuat hükümleri saklı kalmak ve veri üretmekle sorumlu kurumun uygun görüşü alınmak kaydıyla, veri madenciliği ve yeni veri üretimi konularındaki hasılat paylaşımına yönelik işbirlikleri kapsamında, özel kurum, kuruluşlar</p>	<p>Kanun Teklifinin 1'inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi ile mevcut işleyişte, Dünya'nın oldukça gerisinde kalmış bir tarz olarak, kamu kurum ve kuruluşları arasında veri paylaşımının protokoller ile yürütülmesine son verilecek olması kastediliyor ise, bu durum çok geç kalınmış olmakla birlikte, olumlu bir gelişmedir. Bununla birlikte, bentte belirtilen ücretsiz paylaşım koşulları, bilimsel araştırmalar ve eğitim faaliyetlerinde kullanılmak kaydıyla, üniversiteler için de geçerli olmalıdır.</p> <p>Diğer yandan, maddede sözü geçen "Ulusal Coğrafi Veri Paylaşım Matrisi" nin "49" nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinde belirtilen şekli ile tanımlanmasının beklenilmesi uygun olmamıştır. Öyle ki, Kararname'de; "GEÇİCİ MADDE 1- (1) Ulusal Coğrafi Veri Sorumluluk Matrisi bu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin yürürlüğe</p>	<p>Coğrafi verilerin toplanması, üretimi, paylaşımı ile mali ve cezai hükümler</p> <p>MADDE 1- (1) 49 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi kapsamında onaylanan Ulusal Coğrafi Veri Sorumluluk Matrisinde yer alan coğrafi verilerin;</p> <p>a) Ulusal Coğrafi Veri Paylaşım Matrisine göre kamu kurum ve kuruluşları ile arasında paylaşımı, erişimi ve kullanımı bedelsizdir. <u>Bilimsel araştırmalar ve eğitim faaliyetlerinde kullanılmak kaydıyla Üniversitelerle bedelsiz paylaşılır.</u></p> <p>b) Ulusal güvenliğe ilişkin hükümler ile fikri, sınai ve ticari haklara ilişkin mevzuat hükümleri saklı kalmak ve veri üretmekle sorumlu kurumun uygun görüşü alınmak kaydıyla, veri madenciliği ve yeni veri üretimi</p>

ve üniversiteler ile paylaşımı bedelsiz olarak yapılabilir.

(2) Gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin Türkiye'ye ait Ulusal Coğrafi Veri Sorumluluk Matrisi kapsamındaki coğrafi verileri; toplaması, üretmesi, paylaşması veya satması; özel kanunlardaki hükümler saklı kalmak kaydıyla ve ticari faaliyetleri gerçekleştirmek için gerekli belgelere sahip olması şartı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığının iznine tabidir. İzne tabi olacaklara, izin süresi ve verilere ilişkin usul, esas ve içerikler Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenir. ~~İzin bedeli 1/1000'lik pafta başına, yabancı gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişileri için 50,00 TL, yerli gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişileri için 25,00 TL'dir. Bu tutarlar takvim yılı başından geçerli olmak üzere her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında artırılarak uygulanır. Alınan izin bedeli Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemleri hizmetlerinde kullanılmak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğüne ilgili hesaba yatırılır. İzin alınmaması durumunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca izin bedelinin 10 katı tutarında idari para cezası uygulanır. İdari para cezası kararı,~~

girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde, Ulusal Coğrafi Veri Paylaşım Matrisi ise her bir tanımlama dokümanının onayını takiben bir yıl içinde Yürütme Kurulu tarafından hazırlanarak Kurulun onayına sunulur." ifadesi vardır. Ancak, veri paylaşım matrisinin tanımlanmasının tema tanımlama ile ilişkilendirilmesi metodolojik olarak doğru bir yaklaşım değildir. Doğru yaklaşım, matrisin Ulusal Konumsal Veri Altyapısı'nın (UKVA/TUCBS) yol haritası ile ilişkilendirilmesi olmalıdır. Diğer yandan, Ulusal Coğrafi Veri Sorumluluk Matrisi ile tanımlama dokümanlarının onaya sunulma süresinin neye dayanarak 1 yıl olarak belirlendiği anlaşılmamıştır. Esasen, "veri paylaşım matrisi" diye bir kavrama neden gerek olduğu da belli değildir ve kararnamede tanımlanmamıştır. Kararnamede geçen bu durumun bir şekilde düzeltilmesi gerekir.

Birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen ifadeler belirsizdir, konunun teknik detayları yeniden tanımlanmalıdır.

İkinci fıkranın ilk cümlesinde belirtilen "izin", tümüyle gereksiz, iznin tanımı itibariyle belirsiz ve eksiktir. Serbest piyasa ekonomisi koşulları itibariyle de hukuken sorunludur. İzin gerekçesi anlaşılamamıştır. Keza, neden pafta bazında ve neden 1/1000'lik pafta bazında fiyatlandırma yapıldığı da gerekçelendirilmemiştir. 1/1000'lik pafta bazı,

konularındaki hasılat paylaşımına yönelik işbirlikleri kapsamında, özel kurum, kuruluşlar ve üniversiteler ile paylaşımı bedelsiz olarak yapılabilir.

(2) Gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin Türkiye'ye ait Ulusal Coğrafi Veri Sorumluluk Matrisi kapsamındaki coğrafi verileri; toplaması, üretmesi, paylaşması veya satması; özel kanunlardaki hükümler saklı kalmak kaydıyla ve ticari faaliyetleri gerçekleştirmek için gerekli belgelere sahip olması şartı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığının iznine tabidir. İzne tabi olacaklara, izin süresi ve verilere ilişkin usul, esas ve içerikler Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenir.

~~11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre kararı veren merci tarafından ilgiliye tebliğ edilir.~~

ulusal ölçekte farklıları olası çeşitli üretimler için uygun bir birim olamaz. Örneğin, 1/25.000 ölçeğinde veri toplayan veya üreten bir özel kuruluşun ödeyeceği ücretin 1/25.000 ölçekli haritanın kapsadığı alana düşen 1/1000 ölçekli pafta adedi ile çarpılarak mı hesaplanacağı belirsizdir. Bu iki ölçekteki veri ayrıntı düzeyi ve dolayısıyla üretim maliyetleri çok farklı iken aynı izin bedelinin istenmesinin uygun olmadığı düşünülmektedir.

Özetle, oldukça özensiz yaklaşımış olduğu anlaşılan ve yeterli teknik detaydan yoksun olduğu görülen “izin” konusu uygulansa bile, “izin” den kaynaklanacak ek maliyetler yükleniciler tarafından ihale bedellerine yansıtılacaktır. Bu durumda veri toplayan veya üreten özel sektör kuruluşu üretimini bir Kamu Kurumu için yapıyorsa ek maliyeti ilgili kamu kurumundan alıp, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na aktaracaktır. Sonuçta maliyetler gereksiz ve yapay bir biçimde yükselecek, para Devlet’in bir cebinden çıkıp diğerine girecektir. Özel sektör üretimini kamu dışında bir kurum için yapıyorsa bu durumda da artan maliyetler nedeniyle büyük firmalar karşısındaki rekabet gücü azalacaktır. Bu da gerek CBS ve gerekse konumsal veri ile bir şekilde iş yapan ülkemiz özel sektörünü, özellikle orta ve küçük ölçekteki firmaların küçülmesi anlamına gelecektir. Bütün Dünya’nın “açık veri” eğilimi ile veriyi kamu ve özel sektöre ücretsiz

olarak açtığı ve buradan yeni ekonomik kaynaklar yaratma yoluna gittiği ve bunda da son derece başarılı olduğu günlerde, yeni iş alanları ve yeni ekonomiler yaratmaya acil ihtiyacı olan Ülkemiz'in bu türden gereksiz ve çağdışı düzenlemeler yerine, yıllardır en acil ihtiyacı durumundaki Ulusal Konumsal Veri Altyapısı (TUCBS)'nin artık hayata geçirilmesi gerekmektedir.

Diğer yandan işletimi ve denetimi de iyi tasarlanmış bir yazılım ve dolayısıyla yeni kaynaklar gerektirecek olan bu düzenleme, asli görevi UKVA'yı kurmak olan ve bunu geçen on yılda henüz gerçekleştirememiş bir kurumun gereksiz bir iş ile hem kaynak hem zaman harcaması anlamına gelecektir.

Söz konusu düzenlemenin yol açacağı sorunları örneklemek adına aşağıdakiler eklenebilir:

Düzenlemenin, ilgili sektörlerdeki şirketler tarafından yansımalarına bakılacak olursa, çok basit bir hesap ile ülkemizin tamamını kapsayacak bir proje düşünüldüğünde 5547 adet 1/25000'lik pafta ve her bir 1/25000'lik paftaya yaklaşık 256 adet 1/1000'lik eşdeğer pafta toplamda 1.420.032 adet 1/1000'lik pafta anlamına gelecektir ki bu da yabancı bir şirket için 71.001.600 TL, yerli bir şirket için 35.500.800 TL izin bedeli demektir. Böyle bir izin

bedelinin, veri üretme maliyetini aşma olasılığı bulunmaktadır.

Düzenlemedeki gibi bir izin ve fiyatlandırma politikası CBS sektörünü baştan aşağıya yıkacak ve ülkemizi yabancı şirketlere mahkum edecektir. Çünkü bu maliyetler (eski para ile 35 trilyon) ancak yabancı sermayeli büyük şirketler tarafından karşılanabilecek maliyetlerdir. Bu firmalar bu maliyetleri karşıladığında kar marjları adına izleyecekleri yollardan biri sundukları servis bedellerini yükseltmek olacaktır. Bunun sonucunda da ülkemiz kullanıcıları servisleri olması gerekenden daha yüksek maliyetlerle kullanabileceklerdir. Bu durum tekelleşmeye de yol açabilecek kamu ve özel sektörün iş yapma maliyetlerini arttıracaktır. Bu durumda kazanan herhalde Ülkemiz olmayacaktır.

Düzenleme diğer yandan da ülkemizde açık veri ile iş yapılmasının ve ticari ürün geliştirilmesinin önünü hızla kapatacaktır. Bu haliyle de bugün bütün Dünya'da yeni ekonomik değer yaratmanın en önemli araçlarından biri olarak kabul edilen "start-up" (KOBİ)'lerin ülkemizdeki gelişimini engelleyecektir. Örneğin ücretsiz yayınlanan "Open Street Map" verilerini kullanarak ülke genelinde bir navigasyon servisi için veri üretme projesi yürütecek böyle bir firma, sıfır maliyetle elde ettiği veri üzerine ekleyeceği olası başka veriler için, Çevre ve Şehircilik

	<p>Bakanlığı'na 35 milyon lira ödemek durumunda kalacaktır. Start-up'lar bir yana, CBS sektöründe yıllardan beri hizmet veren herhangi bir yerli büyük firmanın bile böyle bir maliyeti karşılama şansı yoktur.</p> <p>Son olarak, Ülkemizde çeşitli kanun ve yönetmeliklerin uygulamasında yaşanan sorunlar göz önüne alındığında Çevre ve Şehircilik Bakanlığının bu izni neye göre vereceği belli olmaması, örneğin sektörde ki A firmasına izin verilmesi ve B firmasına izin verilmemesi gibi bir durum ortaya çıktığında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı haksız rekabetin bir parçası ve kaynağı olacaktır. Başvuran her şirkete izin verileceği ifade edilirse o zaman bu madde ülkemizde yeni bir vergi toplama yöntemi olarak ortaya çıkacaktır.</p>	
<p>MADDE 7- 3194 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine ikinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiş, bendin mevcut üçüncü cümlesinde yer alan “Belediye” ibaresi “Planlar, belediye” şeklinde değiştirilmiş, bende ikinci paragrafından sonra gelmek üzere aşağıdaki paragraflar, bendin mevcut dördüncü paragrafına “kopyası,” ibaresinden sonra gelmek üzere “Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortamdaki Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Altyapısı üzerinden, ilgili idaresi tarafından, arşivlenmek üzere” ibaresi ve bende aşağıdaki paragraflar eklenmiş, (ç)</p>	<p>Kanun Teklifinin 7'nci maddesi ile mevcut 3194 sayılı Kanunun 8'inci maddesine ikinci paragraftan sonra dördüncü paragraf olarak eklenmesi önerilen “Kesinleşen imar planları veya parselasyon planlarına karşı kesinleşme tarihinden itibaren herhalde beş yıl içinde dava açılabilir.” hükmü ile İdari Yargılama Usulü Kanununda tanımlanan 60 günlük yasal sınırlama birlikte değerlendirildiğinde hukuki anlamda çelişkiye konu olabilme olasılığı taşımaktadır. Bunun yanında ilanlardan ve planlardan bilgisi olan parsel sahiplerine “herhalde” dava açma hakkı tanınması yapılan idari işlemlere, planlara,</p>	<p>MADDE 7- 3194 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine ikinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiş, bendin mevcut üçüncü cümlesinde yer alan “Belediye” ibaresi “Planlar, belediye” şeklinde değiştirilmiş, bende ikinci paragrafından sonra gelmek üzere aşağıdaki paragraflar, bendin mevcut dördüncü paragrafına “kopyası,” ibaresinden sonra gelmek üzere “Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortamdaki Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Altyapısı üzerinden, ilgili idaresi tarafından, arşivlenmek üzere” ibaresi ve bende aşağıdaki paragraflar eklenmiş, (ç)</p>

bendi ile (ğ) bendinin birinci cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve bende birinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümleler eklenmiştir.

“Planlar, plan değişiklikleri ve plan revizyonları; kayıt altına alınmak ve arşivlenmek üzere Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortama yüklenmek ve aynı sistem üzerinden Plan İşlem Numarası almak zorundadır.”

“İmar planları ve bu planlardaki değişikliklerin nerede askıya çıktığına dair bilgilendirme ilanı, askı süresi ile eş zamanlı olarak ilgili muhtarlıkların panosunda duyurulur. Ayrıca plan değişikliği hakkında, değişikliğe konu alanda görülebilir bir şekilde en az 2 adet tabela ile 30 gün süreyle bilgilendirme yapılır.

Kentsel tasarım projeleri uygulama imar planlarıyla birlikte hazırlanabilir. Bu kentsel tasarım projelerinin uygulamasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir.”

“**Kesinleşen** imar planları veya parselasyon planlarına karşı kesinleşme tarihinden itibaren her halde beş yıl içinde dava açılabilir.

İmar planlarında bina yükseklikleri serbest (Yençok) olarak belirlenemez.

Sanayi alanları hariç olmak üzere mer’i imar planlarında serbest (Yençok) olarak

parselasyon planları ile oluşan yeni mülkiyet haklarına güveni zedeleyebilecektir.

Ayrıca kesinleşen imar planlarının ve bu planlara göre yapılacak arsa ve arazi düzenlemesi sonucunda kat mülkiyeti kanununa göre imar parselleri üzerinde tesis edilecek aynı haklar ve oluşacak mülkiyet dağılımı ile birlikte, 5 yıllık yasal süre içerisinde İmar Kanunu ve yönetmeliklerine uygun olarak tamamlanan yapılar göz önünde bulundurulduğunda, kesinlik kazanan imar planlarının ve/veya parselasyon planlarının iptali yönündeki sonradan açılan davalara ilişkin yargı kararları neticesinde, idarelerin ve vatandaşların ciddi problemlerle karşı karşıya kalabileceği, mağduriyetlerin söz konusu olabileceği ve müktesep haklar kapsamında diğer ilgili mevzuatlarına aykırılığa konu olabileceği değerlendirilmektedir.

Yukarıda belirtilen nedenlerle Kanun Teklifinin 7’nci maddesi ile mevcut 3194 sayılı Kanunun 8’inci maddesine ikinci paragraftan sonra dördüncü paragraf olarak eklenmesi önerilen hükümde yer alan “Kesinleşen” ibaresinin “**İmar planı ve parselasyon planlarından bilgisi olmayan parsel sahipleri, kesinleşen**” şeklinde değiştirilmesinin yararlı olacağı düşünülmektedir.

Bununla birlikte parselasyon planlarının kesinleşmesi durumu (encümen kararları veya

bendi ile (ğ) bendinin birinci cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve bende birinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümleler eklenmiştir.

“Planlar, plan değişiklikleri ve plan revizyonları; kayıt altına alınmak ve arşivlenmek üzere Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortama yüklenmek ve aynı sistem üzerinden Plan İşlem Numarası almak zorundadır.”

“İmar planları ve bu planlardaki değişikliklerin nerede askıya çıktığına dair bilgilendirme ilanı, askı süresi ile eş zamanlı olarak ilgili muhtarlıkların panosunda duyurulur. Ayrıca plan değişikliği hakkında, değişikliğe konu alanda görülebilir bir şekilde en az 2 adet tabela ile 30 gün süreyle bilgilendirme yapılır.

Kentsel tasarım projeleri uygulama imar planlarıyla birlikte hazırlanabilir. Bu kentsel tasarım projelerinin uygulamasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir.”

“**İmar planı ve parselasyon planlarından bilgisi olmayan parsel sahipleri, kesinleşen** imar planları veya parselasyon planlarına karşı kesinleşme tarihinden itibaren her halde beş yıl içinde dava açılabilir.

İmar planlarında bina yükseklikleri serbest (Yençok) olarak belirlenemez.

belirlenmiş yükseklikler; emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri/revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir. Bu şekilde ilgili idare tarafından belirlenmeyen yükseklikler, maliyetleri döner sermaye işletmesi gelirlerinden karşılanmak üzere Bakanlıkça belirlenir. Oluşacak maliyetlerin %100 fazlası ilgili idaresinden tahsil edilir. Bu şekilde tahsil edilememesi halinde ilgili idarenin 2/7/2008 tarihli ve 5779 sayılı İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun gereğince aktarılan paylarından kesilerek tahsil olunur. Tahsil olunan tutarlar, Bakanlığın döner sermaye işletmesi hesabına gelir olarak kaydedilir.”

“ç) Bakanlıkça belirlenen tanım ve esaslara göre hazırlanıp onaylanan plan, plan değişikliği ve revizyonlarının, parselasyon planlarının, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin, imar mevzuatına konu edilen orto-görüntüler ile diğer coğrafi veri ve bilgilerin, ilgili idareler ile kurum ve kuruluşlarca; Cumhurbaşkanınca belirlenen usul, esas ve ilgili standartlara uygun şekilde ve sayısal olarak; üretilmesi, elektronik ortamda ilan edilmesi, Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Altyapısı ile entegrasyonunun sağlanması ve bedelsiz olarak Bakanlığa gönderilmesi, Bakanlıkça tesis edilecek

tapuya tescil olup olmadığının netleşmesi gibi) daha objektif kriterler ile belirlenmeli, mülkiyet sahiplerinin daha somut bilgilendirilmesi suretiyle dava haklarının sınırlandırılabilceği düşünülmektedir.

Kamuya ait alanlardaki kamuya ait tesislerin sanayi alanları gibi istisnai tutulması ile kamu hizmetlerinin aksatılması önlenmiş, sürekli kılınması sağlanmış olacaktır. Bu nedenle, Kanun Teklifinin 7’nci maddesiyle 3194 sayılı Kanununun 8’inci maddesinin (b) bendine ikinci paragraftan sonra eklenmesi öngörülen 7’nci paragraf başlangıcında yer alan “**Sanayi alanları**” ibaresinin “**Kamuya ait tesisler ve sanayi alanları**” şeklinde değiştirilmesi önerilmektedir.

Yürürlükte ki İmar Kanununun 8’inci maddesinin (ç) bendinde “halihazır haritalar” ibaresi yer almaktadır. Kanun Teklifiyle bu ibarenin kaldırılması teklif edilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanununun “tanımlar” başlıklı 5 inci maddesinde yer alan “uygulama imar planı” tanımı ise; “tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen... plandır.” şeklindedir. Önerilen eklemenin yapılması ile hem coğrafi/kent bilgi sistemleri açısından hem de kanun teklifindeki 8’inci maddenin (ç) bendinde oluşacak eksiklikler giderilmiş, kanun maddeleri

Kamuya ait tesisler ve sanayi alanları hariç olmak üzere mer’i imar planlarında serbest (Yençok) olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri/revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir. Bu şekilde ilgili idare tarafından belirlenmeyen yükseklikler, maliyetleri döner sermaye işletmesi gelirlerinden karşılanmak üzere Bakanlıkça belirlenir. Oluşacak maliyetlerin %100 fazlası ilgili idaresinden tahsil edilir. Bu şekilde tahsil edilememesi halinde ilgili idarenin 2/7/2008 tarihli ve 5779 sayılı İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun gereğince aktarılan paylarından kesilerek tahsil olunur. Tahsil olunan tutarlar, Bakanlığın döner sermaye işletmesi hesabına gelir olarak kaydedilir.”

“ç) Bakanlıkça belirlenen tanım ve esaslara göre hazırlanıp onaylanan plan, plan değişikliği ve revizyonlarının, parselasyon planlarının, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin, imar mevzuatına konu edilen **sayısal halihazır (toptğrafik) haritalar**, orto-görüntüler ile diğer coğrafi veri ve bilgilerin, ilgili idareler ile kurum ve kuruluşlarca; Cumhurbaşkanınca belirlenen usul, esas ve ilgili standartlara uygun şekilde ve sayısal olarak; üretilmesi, elektronik ortamda ilan

<p>elektronik ortam üzerinden paylaşılması, arşivlenmesi ve güncellenmesi zorunludur. Yapı ruhsatına ilişkin işlemlerde bu veriler esas alınır.”</p> <p>“Büyükşehir belediyesi sınırının il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönüşen ve nüfusu 5.000’in altında kalan yerlerin, kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmediğine büyükşehir belediye meclisince karar verilir.”</p> <p>“Büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapılıncaya kadar bu alanlardaki uygulamalar 27 nci madde hükümlerine göre yürütülür. 27 nci maddede belirtilen projeler, ilçe belediyesince onaylanır ve muhtarlığa bildirilir.”</p>	<p>arasında uyum, birliktelik ve bütünlük sağlanmış olacaktır.</p> <p>Bu nedenle Kanun Teklifinin 7’nci maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8’inci maddesinin (ç) bendinde yapılacak değişiklikte yer alan “imar mevzuatına konu edilen” ibaresinden sonra gelmek üzere “sayısal halihazır (topoğrafik) haritalar,” ibaresinin eklenmesi uygun olacaktır.</p>	<p>edilmesi, Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Altyapısı ile entegrasyonunun sağlanması ve bedelsiz olarak Bakanlığa gönderilmesi, Bakanlıkça tesis edilecek elektronik ortam üzerinden paylaşılması, arşivlenmesi ve güncellenmesi zorunludur. Yapı ruhsatına ilişkin işlemlerde bu veriler esas alınır.”</p> <p>“Büyükşehir belediyesi sınırının il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönüşen ve nüfusu 5.000’in altında kalan yerlerin, kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmediğine büyükşehir belediye meclisince karar verilir.”</p> <p>“Büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapılıncaya kadar bu alanlardaki uygulamalar 27 nci madde hükümlerine göre yürütülür. 27 nci maddede belirtilen projeler, ilçe belediyesince onaylanır ve muhtarlığa bildirilir.”</p>
<p>MADDE 8- 3194 sayılı Kanunun 9 uncu maddesinin ikinci fıkrasında yer alan “onbeş” ibaresi “otuz” şeklinde değiştirilmiş ve fıkraya aşağıdaki eümle eklenmiştir.</p> <p>“Bu süre içerisinde görüş bildirilmemesi—halinde olumlu görüş bildirilmiş sayılır.”</p>	<p>Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde görüş oluşturulabilmesi için; gerek mahallinde inceleme yapılması ve gerekse de kurum içi ek yazışma alınması gerektiğinden bu alanlarda da ilave sürenin değerlendirilmesi yönünde değişiklik yapılması idari işlemlerin daha sağlıklı ve istenen sürede yapılabilmesi açısından da yararlı olacaktır.</p> <p>Bu nedenle Kanun Teklifinin 8’inci maddesinin önerdiğimiz şekliyle</p>	<p>MADDE 8- 3194 sayılı Kanunun 9 uncu maddesinin ikinci fıkrasında yer alan “onbeş” ibaresi “otuz” şeklinde değiştirilmiş ve fıkraya aşağıdaki cümleler eklenmiştir.</p> <p><u>“Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması</u></p>

	değiştirilmesi uygun olacaktır.	<u>gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü gecmemek üzere ilave süre verilir.</u> Bu süre içerisinde görüş <u>bildirilmediği takdirde plan hakkında</u> olumlu görüş bildirilmiş sayılır.”
<p>MADDE 9- 3194 sayılı Kanununun 18 inci maddesine yirmi birinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.</p> <p>“Bu madde kapsamında yapılmış olan imar uygulamalarının kesinleşmiş mahkeme kararlarıyla iptal edilmesi nedeniyle; davaya konu parselin imar planı kararları ile umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara denk gelmesi veya iptal edilen uygulama ile tahsis ve tescil edilmiş parsellerde hak sahiplerince yapı yapılmış olması ve benzeri hukuki veya fiili imkânsızlıklar nedeniyle geri dönüşüm işlemleri yapılarak uygulama öncesi kök parsellere dönülemeyeceğinin parselasyon planlarını onaylamaya yetkili idarelerin onay merciince tespiti halinde, öncelikle davaya konu parselin hak sahiplerinin muvafakati alınmak kaydıyla uygulama sahası içerisinde idarece uygun bir yer tahsis edilir veya <u>anlaşma olmaması halinde davacı hak sahibinin kök parseldeki yeri dikkate alınarak uygulamadaki düzenleme ortaklık payı kesintisi düşüldükten sonraki</u></p>	<p>T.C. Anayasasının 35. maddesi “<i>Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.</i>” şeklindedir. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Ek 1 Nolu Protokol, 20 Mart 1952 tarihinde Paris’te imzalanarak 18 Mayıs 1954 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Türkiye tarafından da yürürlüğe girmeden 10 Mart 1954 tarihli 6366 sayılı Kanun ile onaylanmıştır. 1 Nolu Ek Protokolün 1. maddesi ile Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine “mülkiyet hakkı” eklenmiş olup, “<i>Mülkiyetin Korunması</i></p> <p><i>Her gerçek ve tüzel kişinin, mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Herhangi bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.</i></p> <p><i>Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin, kamu yararına uygun olarak</i></p>	<p>MADDE 9- 3194 sayılı Kanununun 18 inci maddesine yirmi birinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.</p> <p>“Bu madde kapsamında yapılmış olan imar uygulamalarının kesinleşmiş mahkeme kararlarıyla iptal edilmesi nedeniyle; davaya konu parselin imar planı kararları ile umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara denk gelmesi veya iptal edilen uygulama ile tahsis ve tescil edilmiş parsellerde hak sahiplerince yapı yapılmış olması ve benzeri hukuki veya fiili imkânsızlıklar nedeniyle geri dönüşüm işlemleri yapılarak uygulama öncesi kök parsellere dönülemeyeceğinin parselasyon planlarını onaylamaya yetkili idarelerin onay merciince tespiti halinde, öncelikle davaya konu parselin hak sahiplerinin muvafakati alınmak kaydıyla uygulama sahası içerisinde idarece uygun bir yer tahsis edilir veya <u>davacı hak sahibinin kök parselde ki yeri dikkate alınarak uygulamadaki düzenleme ortaklık payı kesintisi düşürüldükten sonraki taşınmazın ravîç bedeli üzerinden değeri ödenir. Anlaşma olmaması halinde geri dönüşüm işlemi yapılmadan mahkeme</u></p>

<p>taşınmazın rayiç bedeli üzerinden değeri ödenir.”</p>	<p><i>kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka hâlel getiremez” şeklindedir.</i></p> <p>Bu nedenle söz konusu madde ile mülkiyet hakkı zedeleneceğinden, kanun teklifinde getirilen “<i>anlaşma olmaması halinde davacı hak sahibinin kök parselde ki yeri dikkate alınarak uygulamadaki düzenleme ortaklık payı kesintisi düşürüldükten sonraki taşınmazın rayiç bedeli üzerinden değeri ödenir.”</i> ibarelerinin yerine “<i>davacı hak sahibinin kök parselde ki yeri dikkate alınarak uygulamadaki düzenleme ortaklık payı kesintisi düşürüldükten sonraki taşınmazın rayiç bedeli üzerinden değeri ödenir. Anlaşma olmaması halinde geri dönüşüm işlemi yapılmadan mahkeme kararı gereğinin yerine getirilmesi için yeni bir 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması yapılacaktır.”</i> ibarelerinin eklenmesinin mülkiyet hakkının korunması açısından yararlı olacağı düşünülmektedir.</p> <p>Ayrıca, parselasyon planlarına yönelik yargı karar sürecinde bilirkişi raporlarında sadece parselasyon planlarının iptaline ilişkin görüşle yetinilmemesi, yeni yapılacak uygulama öngörülerek mevzuatına uygun yapılmış fiili yapılar, yapı ruhsatları vb. hususların dikkate alınabilmesi için</p>	<p><u>kararı gereğinin yerine getirilmesi için yeni bir 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması yapılacaktır.</u></p>
---	---	--

	mahkemelerce istenecek bilirkişi raporlarının detaylandırılması yönünde hukuki düzenlemeler getirilmesi yararlı olacaktır.	
<p>MADDE 10- 3194 sayılı Kanununun 27 nci maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan “projelerinin valilikçe incelenmesi, muhtarlıktan yazılı izin alınması” ibaresi “projelerin valilik onayını müteakip muhtarlığa bildirim” şeklinde değiştirilmiş, fıkraya dördüncü cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiş, maddeye ikinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiş, mevcut üçüncü fıkrasının birinci cümlesi aşağıdaki şekilde, mevcut altıncı fıkrasının birinci cümlesinde yer alan “İl çevre düzeni” ibaresi “Çevre düzeni” şeklinde değiştirilmiş, cümlede yer alan “köy yerleşik alan sınırları ve” ibaresi madde metninden çıkartılmış ve maddeye mevcut yedinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.</p> <p>“Bu fıkra da belirtilen projelerin, valilik onayı ve muhtarlığa bildirim şartı sağlanmadan veya projesine aykırı yapı yapıldığının muhtarca tespiti ya da öğrenilmesi halinde durum, muhtar tarafından ivedilikle valiliğe bildirilir.”</p> <p>“Kırsal yerleşik alanı ve civarı sınırları; belediye sınırı il sınırı olan yerlerde ilçe belediye meclisinin teklifi üzerine büyükşehir</p>	<p>5360 sayılı Kanun kapsamında Büyükşehir Belediyelerinde köyden mahalleye dönüşen kırsal alanlarda ulaşım ana planı ve nazım imar planı görev ve sorumlulukları çerçevesinde yol bağlantı ve genişliklerinin irdelenmesi gerektiğinden Kanun Teklifinin 10’uncu maddesiyle 3194 sayılı Kanununun 27 inci maddesinin mevcut yedinci fıkrasından sonra gelmek üzere eklenmesi öngörülen fıkra da yer alan “yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile” ibaresinden sonra gelmek üzere “köyden mahalleye dönüşen ve” ibaresinin eklenmesi ve “meclisi” ibaresinin “meclisinden Büyükşehir Belediye Meclisinin teklifi üzerine” şeklinde değiştirilmesi uygun olacaktır.</p>	<p>MADDE 10- 3194 sayılı Kanununun 27 nci maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan “projelerinin valilikçe incelenmesi, muhtarlıktan yazılı izin alınması” ibaresi “projelerin valilik onayını müteakip muhtarlığa bildirim” şeklinde değiştirilmiş, fıkraya dördüncü cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiş, maddeye ikinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiş, mevcut üçüncü fıkrasının birinci cümlesi aşağıdaki şekilde, mevcut altıncı fıkrasının birinci cümlesinde yer alan “İl çevre düzeni” ibaresi “Çevre düzeni” şeklinde değiştirilmiş, cümlede yer alan “köy yerleşik alan sınırları ve” ibaresi madde metninden çıkartılmış ve maddeye mevcut yedinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.</p> <p>“Bu fıkra da belirtilen projelerin, valilik onayı ve muhtarlığa bildirim şartı sağlanmadan veya projesine aykırı yapı yapıldığının muhtarca tespiti ya da öğrenilmesi halinde durum, muhtar tarafından ivedilikle valiliğe bildirilir.”</p> <p>“Kırsal yerleşik alanı ve civarı sınırları; belediye sınırı il sınırı olan yerlerde ilçe belediye meclisinin teklifi üzerine büyükşehir</p>

<p>belediye meclisi kararıyla, diğer yerlerde ise il genel meclisi kararıyla belirlenir.”</p> <p>“Onaylı üst kademe planlarda aksine hüküm bulunmadığı hâllerde köy yerleşik alan sınırları içinde, taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile köyün ana yolları ve genişlikleri; hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belediye sınırı il sınırı olan yerlerde ilgili ilçe belediye meclisi kararı ile, diğer yerlerde ise il genel meclisi kararıyla belirlenir.”</p> <p>“Kırsal yerleşik alanı ve civarı sınırlarının tespitinde ve bu alanlarda ruhsata tabi olmadan yapılabilecek yapılara ilişkin ilgili kurum veya kuruluşlarca yapılan etüt, proje, proje uygunluk görüşü için resim, harç, ücret, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz.”</p>		<p>belediye meclisi kararıyla, diğer yerlerde ise il genel meclisi kararıyla belirlenir.”</p> <p>“Onaylı üst kademe planlarda aksine hüküm bulunmadığı hâllerde kırsal yerleşik alan sınırları içinde, taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde Yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile köyden mahalleve dönüsen ve köyün anayolları ve genişlikleri; halihazır harita Veya kadastro paftaları üzerinde Belediye sınırı il sınırı olan yerlerde ilgili ilçe Belediye meclisinin teklifi üzerine Büyükşehir belediye meclisi kararı ile, diğer yerlerde ise il genel meclisi kararı ile belirlenir.”</p> <p>“Kırsal yerleşik alanı ve civarı sınırlarının tespitinde ve bu alanlarda ruhsata tabi olmadan yapılabilecek yapılara ilişkin ilgili kurum veya kuruluşlarca yapılan etüt, proje, proje uygunluk görüşü için resim, harç, ücret, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz.”</p>
<p>MADDE 14- 3194 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının dördüncü cümlesinde yer alan “onbeş” ibaresi “otuz” şeklinde değiştirilmiş ve fıkraya dördüncü cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiştir.</p>	<p>İdarelerce görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde görüş oluşturulabilmesi açısından; gerek mahallinde inceleme yapılması ve gerekse de kurum içi ek yazışma alınması gerektiğinden bu durumlar nedeniyle ilave sürenin eklenmesinin yararlı olacağı değerlendirilmiştir.</p>	<p>Madde 14: Kanun teklifinde MADDE 14 ile 3194 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının dördüncü cümlesinde yer alan “onbeş” ibaresi “otuz” şeklinde değiştirilmiş ve fıkraya teklifle getirilen dördüncü cümlesinden önce gelmek üzere aşağıdaki cümlelerin eklenmesi önerilmiştir. “Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve</p>

<p>“Bu süre içerisinde görüş bildirilmemesi halinde olumlu görüş bildirilmiş sayılır.”</p>	<p>Bu nedenle Kanun Teklifinin 14’üncü maddesinin önerildiği şekliyle değiştirilmesinin uygun olduğu düşünülmektedir.</p>	<p><u>kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir.</u> Bu süre içerisinde görüş <u>bildirilmediği takdirde plan hakkında</u> olumlu görüş bildirilmiş sayılır.”</p>
	<p>İmar Kanununda İmar Planının amacının açıkça ifade edildiği imar planı değişikliklerinin kamu yararı ve plan disiplini içerisinde yapılması hususlarının imar mevzuatıyla belirlendiği, imar planının uzun süreçler için kurgulandığı bu hususlarıyla para piyasasıyla ilişkilendirilmesinin sağlıklı bir kentleşme açısından doğru bir yaklaşım olmadığı, kamu yararı doğrultusunda maddenin ilgili yerlerinin kaldırılmasının uygun olacağı.</p> <p>Bununla birlikte imar planlarının onay mercilerinde gerek ilçe belediyeleri gerek ise bakanlıklarca hizmet bedelinin talep sahiplerinden Belediye Kanununun 18 inci maddesine göre alınabildiği yapılan değişikliklerle imar planları değişikliklerinin rant noktası haline getirilip para karşılığı değiştirebileceği yönünde bir algı oluşmasının önünün açılacağı, Ayrıca imar planları şehrin geleceğini belirleyen süreç içerisinde</p>	

	<p>şekillendiren şehrin anayasası olması gerekirken yapılan değişiklikle imar planlarının itibarsızlaştırılacağı, Yapılan değişiklikle planın amacının ilkesinin vizyonunun korunmasının ve uygulanmasının olanaksızlaşacağı Plan değişikliklerinin ancak kamu yararı amacıyla yapılabilirliği ilkesinin yara alacağı bu madde uygulanırsa toplumda parası olan plan değişikliği yapar anlayışının giderek yerleşeceği, toplum yaşamında olumsuz değerlere yol açacağı, Tapuya imar planı ve uygulanmasından doğan ve sonradan ödenmek üzere bir parselin şerhli tescilinin arazi ve arsa düzenlemesinin ruhuna aykırı olacağı değerlendirilmektedir.</p>	
<p>MADDE 15- 3194 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.</p> <p>“EK MADDE 8- Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.</p> <p>Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.</p>	<p>İmar Kanununda İmar Planının amacının açıkça ifade edildiği imar planı değişikliklerinin kamu yararı ve plan disiplini içerisinde yapılması hususlarının imar mevzuatıyla belirlendiği, imar planının uzun süreçler için kurgulandığı bu hususlarıyla para piyasasıyla ilişkilendirilmesinin sağlıklı bir kentleşme açısından doğru bir yaklaşım olmadığı, kamu yararı doğrultusunda maddenin önerdiğimiz şekliyle değiştirilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.</p> <p>Bununla birlikte imar planlarının onay mercilerinde gerek ilçe belediyeleri gerek ise bakanlıklarca hizmet bedelinin talep sahiplerinden Belediye Kanununun 18 inci</p>	<p>MADDE 15- 3194 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.</p> <p>“EK MADDE 8- Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.</p> <p>Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.</p>

Bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır.

Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir.

~~İmar planı değişikliği ile taşınmazda meydana gelecek değer artışının tespiti 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre yetkilendirilmiş lisanslı gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından plan değişikliği açıklama raporunda belirtilen mer-i plan koşullarındaki değer tespiti ile birlikte değişiklik sonrası değer tespiti yapılmak suretiyle belirlenen yeni değerden az olmamak üzere, idarece oluşturulacak değer tespit komisyonu tarafından belirlenir. Değer artış payı, en geç taşınmazın ilk satışında veya ruhsat~~

maddesine göre alınabildiği yapılan değişikliklerle imar planları değişikliklerinin rant noktası haline getirilip para karşılığı değiştirebileceği yönünde bir algı oluşmasının önünün açılacağı, ayrıca imar planları şehrin geleceğini belirleyen süreç içerisinde şekillendiren şehrin anayasası olması gerekirken yapılan değişikliklerle imar planlarının itibarsızlaştırılacağı, yapılan değişikliklerle planın amacının ilkesinin vizyonunun korunmasının ve uygulanmasının olanaksızlaşacağı, plan değişikliklerinin ancak kamu yararı amacıyla yapılabilirliği ilkesinin yara alacağı bu madde uygulanırsa toplumda parası olan plan değişikliği yapar anlayışının giderek yerleşeceği, toplum yaşamında olumsuz değerlere yol açacağı, tapuya imar planı ve uygulanmasından doğan ve sonradan ödenmek üzere bir parselin şerhli tescilinin arazi ve arsa düzenlemesinin ruhuna aykırı olacağı değerlendirilmektedir.

Yukarıda belirtilen nedenlerle Kanun teklifinin 15'inci maddesiyle İmar Kanununa eklenmesi öngörülen ek madde 8'in önerdiğimiz şekliyle değiştirilmesinin yararlı olacağı değerlendirilmiştir.

Ek Madde 8'in ikinci fıkrasıyla parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamayacağı öngörülmektedir. Emsali değiştirmemek ve

Bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır.

Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir.

16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında serbest (Yençok) olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir.”

~~aşamasında taşınmaz maliklerince ödenir. Değer tespit komisyonunca belirlenen değer artış payı, ödeme tarihinde her takvim yılı için, bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca tespit ve ilân edilen yeniden değerlendirme oranında takvim yılı başından geçerli olmak üzere arttırılarak uygulanır.~~

~~Taşınmazın değer artışına tabi olduğu tapu kütüğüne serh edilir. Emsal, inşaat alanı, yapı yüksekliği ve kullanım amacı değiştirilmemek kaydıyla yapılacak ruhsat tadilatları hariç, değer artış payı ödenmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.~~

~~Değer artış payı tutarları taşınmaz maliklerince; Bakanlık muhasebe birimi hesabına yatırılır. Yatırılan tutarların;~~

~~a) Büyükşehir belediyesinin olduğu illerde; %25'i büyükşehir belediyesinin ilgili hesabına, %25'i ilgili ilçe belediyesinin ilgili hesabına, %25'i Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına,~~

~~b) Büyükşehir belediyesi olmayan illerde ise; %40'ı imar planı değişikliğini onaylayan idarede açılacak ilgili hesaba, %30'u Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına,~~

~~e) Bakanlıkça onaylanan imar planı değişikliğinden kaynaklanan değer~~

yakın çevrelerdeki yapı adalarındaki binalara olumsuz etkisi olmamak şartıyla parsellerle birleştirilerek tek kitle veya birden fazla farklı yükseklikte bina yapılmasına müsaade edilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir. Bu şekilde yeşil alan, otopark vb. zeminde daha fazla açık alan yaratılacağı ve böylelikle kamu yararı gözetileceği düşünülmektedir. Ek Madde 8'in ikinci fıkrasına bu yönde istisnai bir hüküm getirilmesinin uygun olduğu düşünülmektedir.

Ayrıca Ek Madde 8'in dördüncü fıkrasında yer alan bedele dayalı plan değişikliği ile bir önceki fıkralardaki kriterlerin göz ardı edildiği düşünüldüğünden, ada bazında yapılan bu uygulama tam olarak anlaşılammamaktadır.

<p>artışında anılan idare payları, Bakanlığın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına,</p> <p>beş iş günü içerisinde aktarılır ve (a) bendine göre kalan değer artış payının %25'i, (b) bendine göre kalan değer artış payının %30'u ve (c) bendindeki imar planı değişikliğinin diğer genel bütçeli idareler tarafından onaylanması durumunda değer artış payının tamamı genel bütçeye gelir kaydedilir.</p> <p>16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında serbest (Yençok) olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz.</p> <p>Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir.”</p>		
<p>MADDE 17- 3194 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.</p> <p>“GEÇİCİ MADDE 21- Bu Kanunun geçici 16 ncı maddesi kapsamında Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılarda, ilave inşaat alanı ihdas edilmemek şartıyla, 23/6/1965 tarihli ve</p>	<p>06/06/2018 tarih ve 30443 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Başlıklı Tebliğinde yapı kayıt belgesi geçerlilik süresi başlıklı 9’uncu maddesinde “(1) Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya</p>	<p>MADDE 17- 3194 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.</p> <p>“GEÇİCİ MADDE 21- Bu Kanunun geçici 16 ncı maddesi kapsamında Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılarda, ilave inşaat alanı ihdas edilmemek şartıyla, 23/6/1965 tarihli ve</p>

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre güçlendirme kararı alınarak güçlendirme yapılabilir. Bu yapılarda güçlendirme için ruhsat, bu Kanunda ve ilgili diğer mevzuatta öngörülen şartlara ve kısıtlamalara tabi olmaksızın, güçlendirme projesine istinaden verilir. Yapı Kayıt Belgesi alınan yapının Hazineye veya belediyeye ait taşınmazlar üzerinde olması durumunda; taşınmaz satın alınmış olmadıkça güçlendirme yapılamaz. Yapı Kayıt Belgesi alınan yapının üçüncü kişilere ait taşınmazlara tecavüzlü olması durumunda güçlendirme için taşınmazına tecavüzlü üçüncü şahısların muvafakati aranır. Bu madde kapsamında yapılacak güçlendirme iş ve işlemleri 4708 sayılı Kanun kapsamında yapı denetim kuruluşlarının denetimine tabidir.

Bu madde hükümleri 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki yapılar hakkında uygulanmaz.”

kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır. Yapının depreme dayanıklılığı ve yapının fen ve sanat norm ve standartlarına aykırılığı hususu yapı malikinin sorumluluğundadır.’ hükmü yer almaktadır.

Kanun Teklifinin 17’nci maddesi kapsamı ile yapı kayıt belgesi almış yapılarda güçlendirme yapılması öngörülmekte ve yapı ömrü uzatılmaktadır. Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Başlıklı Tebliğinde yer alan yapı kayıt belgesi, yapının yeniden yapılmasına kadar geçerlidir hükmü ile çelişmemesi ve dönüşüm sürecini sorun haline dönüştürmemesi amaçlanmıştır.

Bu bağlamda 17’nci maddenin kapsamı ile yapı kayıt belgesi alınmış yapılara güçlendirme yapılmasının sakıncası bulunmamakta olup, yapıların dönüşüm ömrünü uzatmamak, can güvenliği içinde kullanılabilir kılma için güçlendirme işlemleri yapılırken uzmanlar tarafından yapının mevcut halinin kaç yıllık ömrünün kaldığı tespit edilmeli bu ömür kadar kullanılmak kaydıyla şerhi eklenerek tapuya tescil edilmesi uygun olacaktır.

Gelecekte kullanım ve dönüşüm işlemlerinde yaşanacak sorunları önleyebilmek için Kanun teklifinin 17’nci

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre güçlendirme kararı alınarak güçlendirme yapılabilir. Bu yapılarda güçlendirme için ruhsat, bu Kanunda ve ilgili diğer mevzuatta öngörülen şartlara ve kısıtlamalara tabi olmaksızın, güçlendirme projesine istinaden verilir. Yapı Kayıt Belgesi alınan yapının Hazineye veya belediyeye ait taşınmazlar üzerinde olması durumunda; taşınmaz satın alınmış olmadıkça güçlendirme yapılamaz. Yapı Kayıt Belgesi alınan yapının üçüncü kişilere ait taşınmazlara tecavüzlü olması durumunda güçlendirme için taşınmazına tecavüzlü üçüncü şahısların muvafakati aranır. Bu madde kapsamında yapılacak güçlendirme iş ve işlemleri 4708 sayılı Kanun kapsamında yapı denetim kuruluşlarının denetimine tabidir.

Yapıların dönüşüm ömrünü uzatmamak ve bu sürede can ve mal güvenliği içinde kullanılabilir kılma için güçlendirme işlemleri yapılırken uzmanlar tarafından yapının kaç yıllık ömrünün kaldığı tespit edilerek ve bu ömür kadar kullanılmak kaydıyla tapu kütüğüne şerh edilir.

Bu madde hükümleri 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki yapılar hakkında uygulanmaz.”

	<p>maddesinin birinci fıkrasından sonra gelmek üzere, “Yapıların dönüşüm ömrünü uzatmamak ve bu sürede can ve mal güvenliği içinde kullanılır kılmak için güçlendirme işlemleri yapılırken uzmanlar tarafından yapının kaç yıllık ömrünün kaldığı tespit edilerek ve bu ömür kadar kullanılmak kaydıyla tapu kütüğüne şerh edilir.” fıkrasının eklenmesi uygun olacaktır.</p>	
<p>MADDE 20- 3621 sayılı Kanunun ek 2 nci maddesi aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.</p> <p>“EK MADDE 2- Ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanın bu Kanuna tabi kısımlarında imar planı kararıyla resmi kurum alanı yapılabilir. Bu alan imar planında belirlenen amaç dışında kullanılamaz.”</p>	<p>Kanun Teklifinin 20’nci maddesiyle 3621 sayılı Kanunun ek 2 nci maddesinde yapılması öngörülen düzenlemeler Anayasanın 2, 10, 43, 90’ıncı maddelerine aykırılık içerdiği değerlendirildiğinden maddenin geri çekilmesi hukuk açısından yararlı olacaktır.</p>	<p>MADDE 20- 3621 sayılı Kanunun ek 2 nci maddesi aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.</p> <p>“EK MADDE 2- Ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanın bu Kanuna tabi kısımlarında imar planı kararıyla resmi kurum alanı yapılabilir. Bu alan imar planında belirlenen amaç dışında kullanılamaz.”</p>
<p>MADDE 21- 3621 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.</p> <p>“EK MADDE 3- Belediye sınırları içinde olanlar dâhil köy statüsünü koruyan, köy yerleşme alanlarının sahil şeridinde kalan ve yapıldığı tarihteki mevzuatına uygun olarak 11/7/1992 tarihinden önce yapılmış yapılar mevcut haliyle korunur.</p> <p>Bu yapılar; kat mülkiyeti tesis edilmemek ve herhangi bir müktesep hak teşkil etmemek ve mevcut kontur ve gabari</p>	<p>Maddenin önerdiğimiz şekliyle değiştirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.</p> <p>Önerdiğimiz değişiklik ile 6360 sayılı Kanun ile Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer alan köyden mahalleye dönüşen alanlarda ve ayrıca kıyı kanunu öncesi dönemin mevzuatına göre ruhsatlı kabul edilen kırsal alandaki mevcut yapılar açısından farklı hukuki uygulamaların önlenmesi, uygulamada birliğin sağlanması, aynı durumda olan</p>	<p>MADDE 21- 3621 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.</p> <p>“EK MADDE 3- Belediye sınırları içinde olanlar dâhil köy statüsünü koruyan <u>veya köyden mahalleye dönüşen kırsal alanlarda</u>, köy yerleşme alanlarının sahil şeridinde kalan ve yapıldığı tarihteki mevzuatına uygun olarak 11/7/1992 tarihinden önce yapılmış yapılar mevcut haliyle korunur.</p> <p>Bu yapılar; kat mülkiyeti tesis edilmemek ve herhangi bir müktesep hak</p>

<p>aşılmamak kaydı ile yöreye uygun cephe değişikliği ve onarımı ile can ve mal güvenliği için güçlendirme yapılarak kullanılabilir. Bu nitelikteki köy yerleşme alanlarının sahil şeridinde kalan kısımlarında yeni yapı yapılamaz.”</p>	<p>yapılarda hak eşitliğinin sağlanması amaçlanmıştır.</p>	<p>teşkil etmemek ve mevcut kontur ve gabari aşılmamak kaydı ile yöreye uygun cephe değişikliği ve onarımı ile can ve mal güvenliği için güçlendirme yapılarak kullanılabilir. Bu nitelikteki köy yerleşme alanlarının sahil şeridinde kalan kısımlarında yeni yapı yapılamaz. <u>Bu yapılar kısmi yapılaşma tespitlerinde de esas alınır.</u></p> <p><u>Kıyı kanunu öncesi dönemin mevzuatına göre ruhsatlı kabul edilen kırsal alanlardaki mevcut yapılar da aynı hüküm çerçevesinde değerlendirilir.</u></p>
<p>MADDE 35- 5543 sayılı Kanununun 36 ncı maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan “muamelesinden” ibaresi “ve kadastro işlemlerinden” şeklinde, “katkı payı” ibaresi “hizmet bedeli” şeklinde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.</p> <p>“(4) Bu Kanun hükümlerine göre yapılacak yapılara ilişkin ruhsat ve izinler, 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununa göre alınan bina inşaat harcı ve imarla ilgili harçlardan muafır. Ayrıca, bu yapılara ilişkin belediyece ve il özel idaresince verilen hizmetlerden ücret alınmaz.”</p>	<p>Kanun Teklifinin 35 inci maddesiyle 5543 sayılı kanunun 36 ncı maddesinin üçüncü fıkrasında yapılması önerilen değişiklik ve eklemenin Anayasanın 2’nci, 10’uncu, 56’ncı, ve 90’ıncı maddelerine aykırı olduğu değerlendirildiğinden kaldırılması uygun olacağı düşünülmektedir.</p>	<p>MADDE 35- 5543 sayılı Kanununun 36 ncı maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan “muamelesinden” ibaresi “ve kadastro işlemlerinden” şeklinde, “katkı payı” ibaresi “hizmet bedeli” şeklinde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.</p> <p>“(4) Bu Kanun hükümlerine göre yapılacak yapılara ilişkin ruhsat ve izinler, 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununa göre alınan bina inşaat harcı ve imarla ilgili harçlardan muafır. Ayrıca, bu yapılara ilişkin belediyece ve il özel idaresince verilen hizmetlerden ücret alınmaz.”</p>