

3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİNİN İRDELENMESİ KONULU TOPLANTI RAPORU

-25.12.2003 -

“Türkiye’de Yatırım Ortamının İyileştirilmesi Reformu Programı” uyarınca oluşturulan Yatırım Yeri ile ilgili 4 Numaralı Teknik Komitenin 17.12.2003 tarihli toplantısı gündeminde yer alan “3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesinin irdelenmesi”. konulu çalışma gurubu toplantısı 25.12.2003 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü Toplantı Salonunda ilgili kurum ve kuruluşların katılımı ile gerçekleştirilmiştir.

(3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 18. Madde uygulamasında karşılaşılan sorunlar)

Naci AKIN (TOBB) : Diğer kuruluşları da temsil ettiğini belirterek; %35’lik düzenleme payının çok yüksek olduğunu; 5006 sayılı Kanun Meclis’ten geçmeden önce YOİKK Başkanı Ali BABACAN ile görüştiklerini, kapsamın değiştirilmesi gerektiğini belirttiklerini ancak buna rağmen kanunun %40 düzenleme payıyla çıktığını, bu durumun yatırımcının aleyhine olduğunu dile getirdi.

Ahmet VURANDEMİR (TAU Gn.Md.Yrd.): %40’lık payın sadece okul alanları için getirildiğini belirtti.

Bedri BEZCİOĞLU (Altındağ Belediyesi Başkan Yrd.) : Mevcut düzenlemenin, bir önceki madde olan 6875 sayılı Kanun’un 42. maddesi gereği olan %15’ten bugünlere geldiğini belirterek, %40’lık payın maksimum %40 demek olduğunu, bu payın belediyelere ait olmadığını, bu alanlara yeşil alan, park, ibadethane, vs. yapılması için ayrılacağını; kentlerde ise, kentsel dönüşüm projelerinden dolayı bu payın daha yüksek tutulacağını, Anayasa Mahkemesi’nin de ihtiyacın parsellerle karşılanması yönünde hüküm verdiğini söyledi.

Osman ÖZBAYRAK (Yenimahalle Belediyesi) : Kanunun uygulanması kapsamında sadece sanayi alanları ile ilgili bir düzenleme yapılmasını, gerisine dokunulmamasını önermiştir.

Muharrem KAPTAN (Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Şube Müdürü) : 11. maddenin de yeniden düzenlenmesi gerektiğini söyleyerek aksi halde, *yol ve yol fazlası* gibi kavramların yorumlanmasında sorun çıkacağını; kesinti paylarını öncelikle yeni projelerde uygulanacağından hiçbir zaman %40 kesintiye ihtiyaç olmayacağını; tapu devri ile birlikte hak devri de yapıldığını, bununla ilgili değişiklik yapılmadığını dile getirerek hatalı hesaplamalardan kaynaklanan parsel eksik veya fazlasının nasıl çözüleceğinin de tartışılması gerektiğini ifade etmiştir.

Naci AKIN (TOBB) : Kentlerin ihtiyaçlarının artması gibi sanayicilerin de ihtiyaçlarının arttığını, bu yüzden de %35-40 gibi kesintilerin çok fazla olduğunu belirtmiştir.

Prof.Dr. Ferruh YILDIZ (Selçuk Üniversitesi) : 18. madde uygulamalarının ancak %2-3'ünün sanayi alanlarını kapsadığını, zaten sanayi alanlarında kesinti oranının %20-25'ler seviyesinde tutulduğunu, ancak sanayi bölgesi konut alanına girmişse, bu oranın da kaçınılmaz olarak arttığını dile getirmiştir.

Yrd.Doç.Dr. N. Enver ÜLGER (İstanbul Üniversitesi) : Bu tartışmanın sadece sanayi alanlarına indirgenmesinin yanlış sonuçlar doğuracağını; öncelikle makro bazdaki planlar olan imar nazım planlarının olduğunu, bu planlarda düzenleme sınırı geçişinin ve mülkiyetin kendi başlarına birer sorun olduğunu; esas olarak üzerinde durulması gerekenin makro planlar olduğunu, ancak detayların çözülmemesi halinde sorunların da çözülemeyeceğini; planlamanın doğru yapılmaması halinde kesinti paylarının %35-40'lara tırmanabileceğini söyleyerek eşdeğerliliğin (imar getirisi, rant) esas alınması gerektiğine vurgu yapmıştır.

Muharrem KAPTAN (Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Şube Müdürü) : Organize Sanayi Bölgeleri (OSB) Kanunu'nun, düzenleme yetkisini Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na verdiğini söylemiştir.

Aysun MEMİŞOĞLU (Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, Daire Başkanı) : OSB'lerin kanun ve yönetmelikler ile mevzi imar planlarına göre planlandığını, ancak şehre entegre alanlarda 18. maddenin uygulanması hakkında farklı görüşlerin olduğunu; sanayi alanlarının ıslahı açısından kesintilerin kaçınılmaz olduğunu, ancak bunun da %20'ler seviyesinde tutulduğunu; esas sorunun OSB'ler değil, şehre entegre sanayi alanları olduğunu ifade etmiştir.

Sedat ÖZÇELİK (Türkiye İhracatçılar Meclisi) : Belediyelerin keyfi muamelelerde bulduklarından ve yasaları istedikleri şekilde yorumladıklarından şikayet etmiştir.

Osman ÖZBAYRAK (Yenimahalle Belediyesi) : Esas sorunun bir ülke planı olmaması olduğunu, neresinin sanayi alanı, neresinin turizm alanı olduğunun belli olmadığından bahisle bunun biran önce gerçekleştirilmesini önermiştir.

Yrd.Doç.Dr. N. Enver ÜLGER (İstanbul Üniversitesi) : Sanayi alanlarındaki kesintinin sosyal donatı için olduğunu, düzenleme alanı sınırının nereden geçirildiğinin, kesinti oranını da belirlediğinden söz ederek, bu sınırın doğru seçilmesi gerektiğine vurgu yapmıştır.

Dr.H.Hami YILDIRIM (TAU Genel Müdürü) : Kesintilerin ihtiyaca göre belirlendiğini belirterek, sanayicilerin sorununun planlamadan kaynaklandığını dile getirmiştir.

Prof.Dr. Ferruh YILDIZ (Selçuk Üniversitesi) : Avrupa'daki uygulamaları örnek göstererek; %10'a kadar ikinci bir kesintinin yapıldığını, bu uygulamada esas amacın ihtiyacın yerine getirilmesi olduğunu belirtmiştir.

Mehmet YÜCESAN (TOBB) : Ülkemizde bölgesel bazda plan yapılması halinde sorunun çözüleceğini belirterek bu yönde öneride bulunmuştur.

Mustafa ÇOLAKOĞLU (Sağlık Bakanlığı, Şube Müdürü) : Kanuna, ilgili kurumların izni olmaksızın, belediyelerin ruhsat veremeyeceğine dair bir hükmün eklenmesi önerisinde bulunmuştur.

**"TÜRKİYE'DE YATIRIM ORTAMININ İYİLEŞTİRİLMESİ
REFORMU PROGRAMI" UYARINCA YATIRIM YERİ İLE
İLGİLİ IV NUMARALI KOMİTE TOPLANTISI**

**3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİNİN
İRDELENMESİ KONULU TOPLANTI RAPORU**

**Bayındırlık ve İskân Bakanlığı
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü
Toplantı Salonu**

25.12.2003, ANKARA