

**WCS**  
wcadastre.org

## Dünya Kadastro Zirvesi, Kongre & Sergi

The World Cadastre Summit 20-25 April 2015, Istanbul, Turkey

### Türkiye'de Arazi Yönetiminin Gerekliği

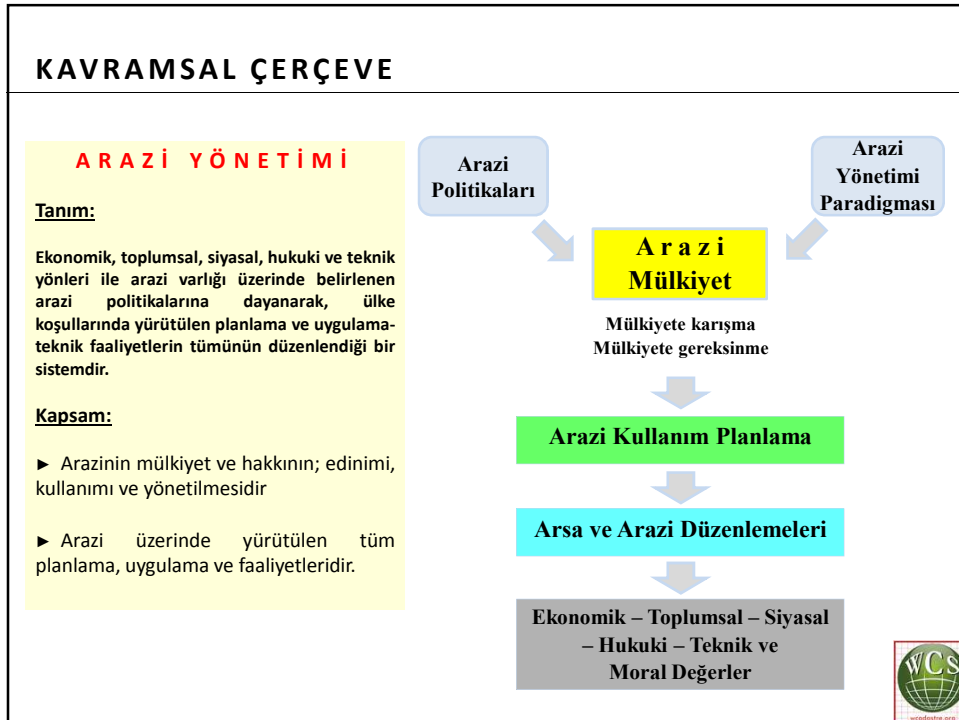
The Necessity of Land Management in Turkey

Prof. Dr. Nihat Enver ÜLGER & Zeynep SEVİNDİK

Okan Üniversitesi Geomatik Mühendisliği Bölümü  
Department of Geomatics Engineering, Okan University, Turkey

Avrasya Arazi Yönetimi ve Kentsel Dönüşüm Strateji Geliştirme Merkezi  
Eurasia Land Management and Urban Regeneration Strategy Development Center

**WCS**  
wcadastre.org



## TÜRKİYE'DE ARAZİ YÖNETİMİ ÜZERİNE YAKLAŞIMLAR

### MÜLKİYET HAKKI

**Anayasa madde 35:** «Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.» Böylece Anayasamızca **özel mülkiyet** hakkı güvence altına alınmıştır.

**TMK madde 683:** **Mülkiyet hakkı**, hakkın sahibine, hakkın konusu olan eşya üzerinde, hukuk düzeninin çizdiği sınırlar içinde, dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisi veren haktır.

**TMK madde 704:** **Taşınmaz mülkiyetinin** konusu:

- ▶ Arazi,
- ▶ Tapu kütüğüne ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
- ▶ Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.



## TÜRKİYE'DE ARAZİ YÖNETİMİ ÜZERİNE YAKLAŞIMLAR

### TOPRAĞA/ARAZİYE/MÜLKİYETE BAKIŞ

Anayasası'nın 35. maddesine göre özel mülkiyet hakkının tanınması, korunması ve kullanılması hüküm altına alınmıştır. Ancak bu madde yorumlandığında aşağıdaki soruları ne ölçüde karşıladığı tartışmalıdır.

- ▶ **Kullanıma ilişkin ölçütler?**
- ▶ **Kamu yararı?**
- ▶ **Toplum yararı?**
- ▶ **Mülkiyet hakkı ve onun kullanımı ilişkisi ?**



## TÜRKİYE'DE ARAZİ YÖNETİMİ ÜZERİNE YAKLAŞIMLAR

### TOPRAĞA/ARAZİYE/MÜLKİYETE BAKIŞ

Arazi kullanımı ile ilgili düzenlemeler yetersizdir. Anayasa'nın 44. maddesine bakıldığında, arazi kullanımının yalnızca kırsal bakışlı bir anlayış ile düzenlendiği görülmektedir. Bu bakış sorunludur.

**Anayasa'da; mülkiyet ve onun kullanımına dair düzenlemelerin, ülkemizin geldiği aşama dikkate alınarak yapılması gerekmektedir.**

Türkiye'de ülke genelinde bir **Arazi Yönetim Sistemi** oluşturulamamıştır.



## TÜRKİYE'DE ARAZİ YÖNETİMİ ÜZERİNE YAKLAŞIMLAR

### Sorunlar ve Olgular

- ▶ İşgal
- ▶ Çarpık kentleşme
- ▶ Çevre kirliliği
- ▶ Kır-kent dengesizliği
- ▶ Alt yapı yetersizliği
- ▶ Ulaşım ve otopark sorunları
- ▶ Gıda ve su güvenliği
- ▶ Tarımsal üretimin zayıflığı
- ▶ Çiftçinin topraklandırılması
- ▶ İstihdam sorunları
- ▶ Yoksulluk
- ▶ İklim değişikliği
- ▶ Doğal afetler
- ▶ ...

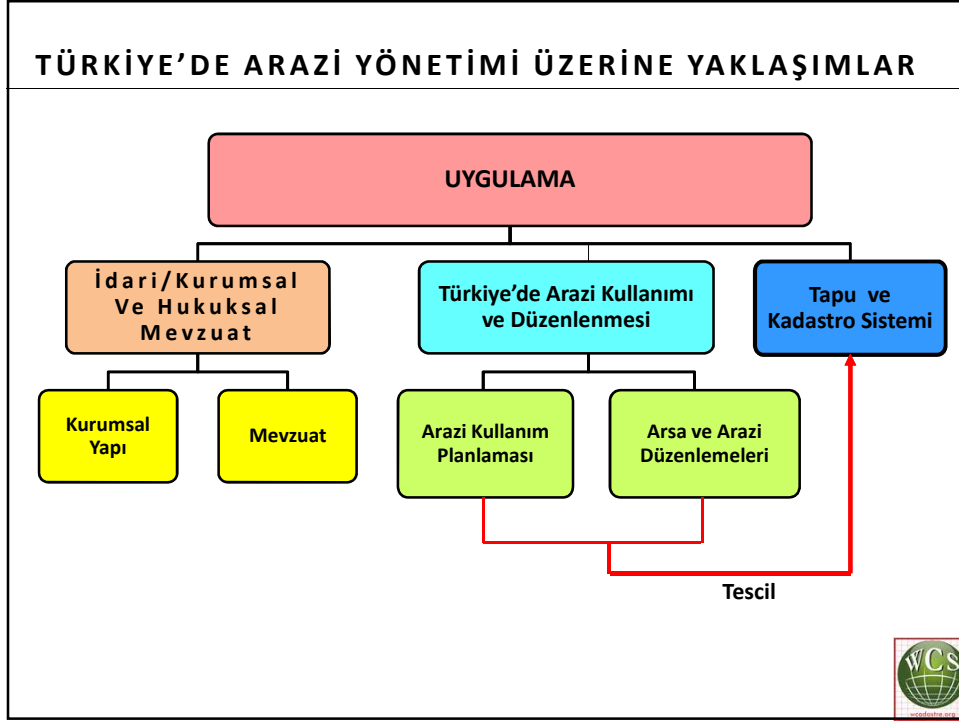


### Çözüm Yaklaşımları

- ▶ İmar afları
- ▶ Kentsel Dönüşüm
- ▶ 2b arazilerinin satışı
- ▶ Hazine arazilerinin doğrudan satışı
- ▶ Tarım reformu çalışmaları
- ▶ Afet riskli alanların dönüştürülmesi
- ▶ Konut edindirme
- ▶ ...

**Neden özgün bir "Arazi Yönetimi Sisteminin" kurulması gereklidir?**





### İDARİ/KURUMSAL VE HUKUKSAL MEVZUAT


► Mevcut mevzuat karmaşası ve kurumsal otorite çatışmalarının yaşandığı koşullar; yeni, bütüncül, ülke koşullarına özgü ancak küresel dünya ile de çatışmayan bir arazi/taşınmaz mal mevzuatına ve sürdürülebilir bir arazi yönetimine olan gereksinmeyi yakıcı hale getirmektedir.

**TÜRKİYE'DE ARAZI, KULLANIMI VE DÜZENLENMESİ**

**ARAZİ KULLANIM PLANLAMASI**

**Yasal çerçeve:**

- ▶ 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu madde 1, 9 ve 10
- ▶ 6360 sayılı Yeni Büyükşehir Kanunu
- ▶ 3194 sayılı İmar Kanunu
- ▶ Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği



**TÜRKİYE'DE ARAZI, KULLANIMI VE DÜZENLENMESİ**

**ARAZİ KULLANIM PLANLAMASI**

**5403 sayılı Kanun'a göre Arazi Sınıflandırması**

| Tarım Arazileri  | Tarım Dışı Alanlar   |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Mutlak Tarım Arazileri</b><ul style="list-style-type: none"><li>• Sulu Tarım</li><li>• Kuru Tarım</li></ul></li><li>• <b>Marjinal Tarım Arazileri</b></li><li>• <b>Özel Ürün Arazileri</b></li><li>• <b>Dikili Tarım Arazileri</b></li><li>• <b>Örtü Altı Tarım Arazileri</b></li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• SİT Alanları</li><li>• Su Havzaları</li><li>• Orman ve Mera Arazileri</li><li>• Yerleşim Alanları</li><li>• Hazine Arazileri</li><li>• Askeri Alanlar</li><li>• Turizm Alanları</li><li>• Altyapı Alanları</li><li>• Rekreasyon Alanları</li><li>• Mezarlıklar</li><li>• Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Sahipsiz Yerler</li></ul> |



| TÜRKİYE'DE ARAZI, KULLANIMI VE DÜZENLENMESİ |  |  |  |
|---|--|--|--|
| ARAZİ KULLANIM PLANLAMASI                   |  |  |  |
| GENEL ARAZİ KULLANIM PLANLARI               | Çevre ve Şehircilik Bakanlığı              | 1:250.000 – 1:500.000 ölçek                                | Mekânsal Strateji Planı                  |
|   | Kalkınma Bakanlığı                         |  | Bölge Planı                              |
| ORTA ÖLÇEKLİ ARAZİ KULLANIM PLANLARI        | Çevre ve Şehircilik Bakanlığı              | 1:100.000 –1:50.000 ölçek                                  | Çevre Düzeni Planı                       |
|   | - İl Belediyesi                            | 1:100.000 –1:50.000 ölçek                                  | İl Çevre Düzeni Planı                    |
|   | - İl Özel İdaresi                          |  |  |
|   | - Büyükşehir Belediyesi                    | Bütünleşik Kıyı Alanları Planı                             |  |
| Çevre ve Şehircilik Bakanlığı               | 1:50.000 ölçek                             |  |  |
| - İl ve İlçe Belediyesi                     | 1:25.000 ölçek                             | Kırsal Mülkiyetin Gözükütüğü STANDART TOPOĞRAFİK HARİTALAR |  |
| - Büyükşehir Belediyesi                     |  |  |  |
| BÜYÜK ÖLÇEKLİ ARAZİ KULLANIM PLANLARI       | - İl ve İlçe Belediyesi                    | 1:5.000 ölçek – 1:1.000 ölçek                              | Nazım İmar Planı                         |
|   | - Büyükşehir ve Büyükşehir İlçe Belediyesi |  | Kırsal ve Kentsel Uygulama İmar Planları |
|   | - Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı     |  |  |
|   | Tapu ve Kadastro G. M.                     |  | TESCİL                                   |



| TÜRKİYE'DE ARAZI, KULLANIMI VE DÜZENLENMESİ  |  |
|--|--|
| ARAZİ KULLANIM PLANLAMASI  |  |
| <p>► Kırsal alanlarda arazinin yönetilmesine esas olan veri tabanının “<b>1/25.000 ölçekli Standart Topoğrafik Halihazır Haritalar</b>” temelinde <b>Arazi Kullanım Planlarının</b> hazırlanmasının zorunlu olduğu ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda kapsamlı ve bütüncül bir biçimde arazi yönetimi amacıyla; arazi mülkiyetinin, kullanımı, edinimi ve düzenlemelerinde yetkili tüm kamu kurum ve kuruluşları ile koordineli olarak envanter çalışmalarının ivedilikle yapılması ihtiyacı doğmaktadır.</p> |  |

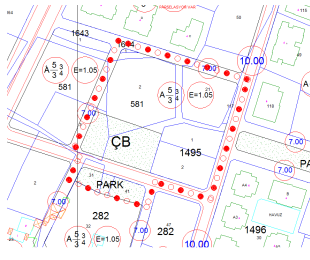


## TÜRKİYE'DE ARAZI, KULLANIMI VE DÜZENLENMESİ

### ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMELERİ



Kentsel toprakların düzenlenmesi amaçlı imar plan uygulamaları ise; **3194 sayılı imar Kanunu'nun** Arsa ve Arazi Düzenlemeleri başlığı altındaki **18. maddesine** göre yapılmaktadır. Kanunda maddeye ilişkin bir uygulama yönetmeliği (18. madde uygulama yönetmeliği) ve yöntemi mevcuttur. Yasadaki uygulama yöntemi; **eşit oranlı toprak kesintisi yöntemidir** (Ülger, 2010).



18. Madde uygulamaları; tüm eksik ve olumsuzluklarına karşın genelde kırsal karakterli, ilk kez imara açılan, yoğun yapılaşmamış alanlarda uygulanabilmektedir. Oysa imara aykırı kaçak yapılaşmış yoğunluğu belirli bir düzeye gelmiş yerlerde başka bir imar uygulama seçeneğinin belirlenmesi zorunludur. **Yoğun yapılaşmış alanlarda**, katılımda ve dağıtımda değere dayanan yeni bir imar uygulama yöntemi ihtiyaca cevap verecektir. Bu yöntemin adı "**Değer Esaslı Yöntem**"dir (Ülger, 2008; Ülger, 2009).



## TÜRKİYE'DE ARAZI, KULLANIMI VE DÜZENLENMESİ

### ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMELERİ

#### Kentsel Dönüşüm

Yoğun yapılaşmalar, arsa ve arazi düzenlemelerindeki uygulamaya ilişkin sorunlar, imar düzenlemelerinde kentin yoğun yapılaşmış alanlarındaki donatı standartlarının yükseltilmesi, ülkemizin bir gerçeği olan deprem riskine karşın önlem amacıyla yapılacak yenileme ve tamamen yıkım alanlarındaki yapı üretimi gereksinmesi kentlerin dönüştürülmesi sürecini gündeme getirmektedir. Bu sürecin adı "**Kentsel Dönüşüm**" olarak adlandırılmaktadır (Ülger, 2008, Ülger 2009).

Ülkemizde kentleşme ve bağlı sorunlara ilişkin arsa ve arazi düzenlemelerinde **hukuksal ve teknik olarak yeni düzenlemeler** ve imar uygulama araçlarına gereksinme vardır. İmar planları ne kadar ayrıntılı ve titizlikle hazırlanırsa hazırlansın; uygulanmadıkları, yeni mülkiyet ve onun kullanım biçimi olarak **tapuya tescil** edilmedikleri sürece; emek, kaynak ve zaman kaybindan başka yarar sağlamazlar (Ülger, 2010).



► Mülkiyet haklarının **yasalara bağlı olarak imar kurallarına** uygun kullanılmaması, imar yasa ve yönetmeliklerinin bütünlükten yoksun olması ve sık sık değiştirilmesi; **kentsel dönüşüm** uygulamaları yapacak kurum ve uygulayıcıların karşılaştığı çözülmesi gerekli sorunlardır. Kentsel dönüşümü başarabilmek için öncelikle **mülkiyet boyutunun** ele alınarak tartışılması, mülkiyet, mülkiyet hakkı ve onların kullanımı irdelenerek **ülkemize en uygun** modellerin oluşturulması gereği ortadadır. Bu da ancak bütüncül bir **Arazi Yönetimi ve Kullanımı** Sistematiği içinde başarılabilir.

1



## TÜRKİYE'DE ARAZİ YÖNETİMİ PARADİGMASI



Arazi Yönetimi Paradigması (Ülger, N.E. ve Ülger, C., 2014)





## DEĞERLENDİRME

Anayasanın ilgili maddeleri başta olmak üzere Türk Medeni Kanunu ve diğer tüm ilgili kanunlarda; arazi mülkiyeti ve bağlı haklar ile onların kullanımına yönelik yeni düzenlemelerin yapılarak, arazi üzerinde mülkiyet-kullanım-hukuk eksenindeki uyumun ve doğruluğun sağlanması zorunluluğu ortaya çıkmıştır;

Arazi kullanım planlamasında “arazinin”, ekonomik, mekânsal ve sosyal hayatın bütününe yönelik bir arazi yönetimi anlayışıyla ele alınması gerekliliği doğmuştur;



## DEĞERLENDİRME

Ülke kadastro sisteminin arazi yönetim anlayışına uygun yeniden yapılandırılması, ülkesel arazi yönetimi sisteminin hayata geçirilmesinde bütünselliğin ilk adımı olarak öngörülmüştür;

Mevcut mevzuat karmaşası ve kurumsal otorite çatışmalarının yaşandığı mevcut koşullar; yeni, bütüncül, ülke koşullarına özgü ancak küresel dünya ile de çatışmayan bir arazi/taşınmaz mal mevzuatına ve sürdürülebilir bir arazi yönetimine olan gereksinmeyi yakıcı hale getirmiştir;



### DEĞERLENDİRME

6360 ve 5403 sayılı kanunlar çerçevesinde değerlendirildiğinde; 5393 sayılı Kanun ile yetkilendirilmiş il belediyelerinde de planlama alanının il sınırlarına çekilerek arazi kullanım planlaması yapılması öngörülmüştür;

6360 ve 5403 sayılı kanunlar ile getirilen düzenlemeler sonucunda; kırsal ve kentsel alanlarda olmak üzere ülke genelinde, kapsamlı ve bütüncül bir arazi yönetimi amacıyla yetkili ve ilgili tüm kamu kurum ve kuruluşları ile koordineli olarak envanter çalışmalarının yapılması ihtiyacı doğmuştur;

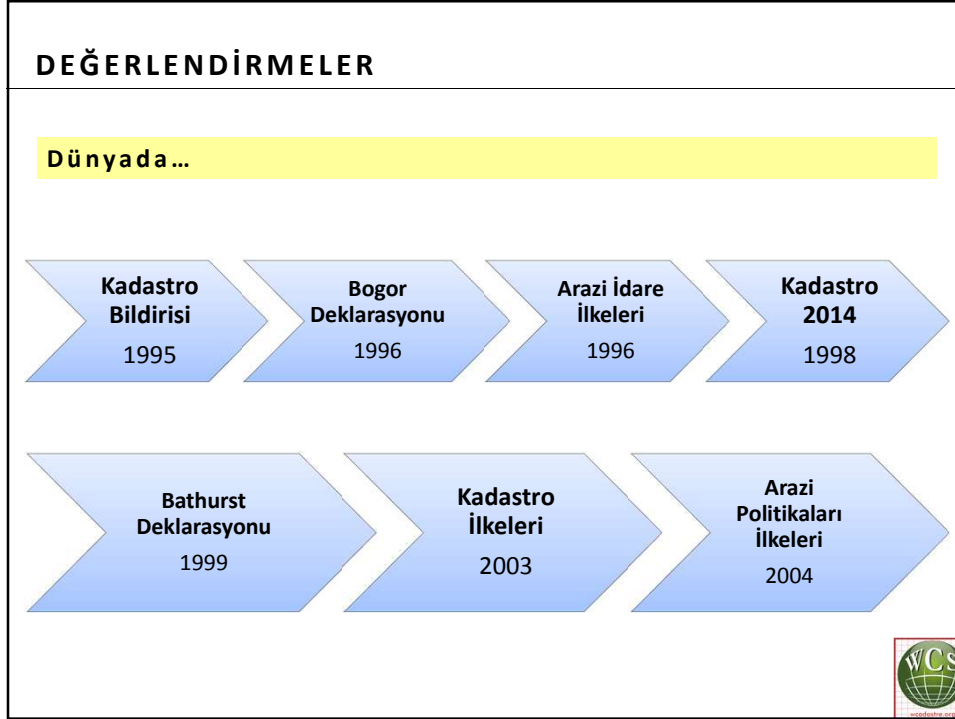


### DEĞERLENDİRME

3194 sayılı İmar Kanununun, ülkenin geldiği aşamaya uygun olacak biçimde yeniden düzenlenerek dağınıklığın giderilmesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile bütünleştirilmesi öngörülmüştür;

Yoğun yapılaşmış alanlarda, değere dayanan yeni bir imar uygulama yöntemi olarak "Değer Esaslı Yöntem" önermesi yararlı olacaktır.





## DEĞERLENDİRMELER

### Akademik Deneyim...

- 2011 – AYÖP Arazi Yönetimi Platformu
- 2011 - Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı
- 2012 - Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi Çalıştayı
- 2013 - Türkiye’de Kırsal Arazi Düzenlemesi Çalıştayı
- 2014 - Yeni Büyükşehir Yasası ve Arazi Yönetimi Çalıştayı
- 2013 - Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu-1
- 2014 - Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu-2
- 2014 – AVRASYA Arazi Yönetimi ve Kentsel Dönüşüm Strateji Geliştirme Merkezi**



## SONUÇ

### Kavramlar – Kurallar – Kurumlar

| Ne?<br>(Konu)    | Nerede?<br>(Konum) | Nasıl?<br>(Strateji)     | Neden?<br>(Amaç ve Hedef) | Kim?<br>(İdare-Yönetim) |
|------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------|
| “Arazi Yönetimi” | “Yer-Mekân”        | “Model-Paradigma”        | “Sürdürülebilir Kalkınma” | “Arazi İdaresi”         |
| Land Management  | Place              | Land Management Paradigm | Sustainable Development   | Land Administration     |

- Arazi Yönetimi’nde
- İlkeler
  - Politikalar
  - Stratejiler
  - Hedef ve Öncelikler
  - İzlenecek Yöntemler
  - Kaynak Dağılımı
  - Mülkiyet Kullanımı Reformu

belirlenerek önerilen **ARAZİ YÖNETİM PARADİGMASI** hayata geçirilmelidir.



**İlginiz için teşekkür ederim!**

**Thanks for your attention!**

1

