

## ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİNDE KAMULAŞTIRMA VE İMAR PLANI UYGULAMALARI, KARŞILAŞILAN PROBLEMLER VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ: KONYA ÖRNEĞİ

Mustafa TAŞ, Fatih İŞCAN

<sup>1</sup> Konya Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü, Konya Türkiye

<sup>2</sup> Selçuk Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, Konya  
Türkiye

mustafatas1985@gmail.com, fiscan@selcuk.edu.tr

### Özet

Gelişmiş ülkelerin en önemli özelliklerinden biri planlı sanayileşme ve planlı kentleşmedir. Nüfus artışı ve sanayinin gelişmesi kentlerin büyümesine, toplum yapısında artan oranda organizasyon, iş bölümü ve uzmanlaşmanın ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Organize Sanayi Bölgeleri, sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlamak, çarpık sanayileşme ve çevre sorunlarını önlemek, kentleşmeyi yönlendirmek, kaynakları rasyonel kullanmak amacıyla, oluşturulan ve 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu hükümlerine göre işletilen mal ve hizmet üretim bölgeleri olarak tanımlanmış ve planlanmaya çalışılmıştır. Organize Sanayi Bölgelerinde haritacılık uygulamaları önemli bir yer kapsamaktadır. Bu uygulamalar; yer seçim süreçleri, kamulaştırma süreçleri, arsa tahsis süreçleri, plan tadilatları süreçleri, imar uygulaması (imar kanununun 15.-16. maddeleri) süreçleri ve arazi kontrol süreçleridir. Bu çalışmada, Konya İli Organize Sanayi Bölgesinde gerçekleştirilen haritacılık faaliyetleri incelenip, özellikle kamulaştırma ve imar planı uygulamalarında karşılaşılan problemler tespit edilmiş ve çözüm önerileri sunulmuştur.

**Anahtar Kelimeler:** İmar Uygulamaları, Kamulaştırma, Organize Sanayi Bölgesi

### EXPROPRIATION AND ZONING PLAN APPLICATIONS IN ORGANIZED INDUSTRIAL ZONES, THE PROBLEMS AND SOLUTION PROPOSALS: KONYA CASE

### Abstract

One of the most important features of developed countries is planned industrialization and planned urbanization. Population growth and the development of the industry have led to the growth of cities, the emergence of an increasingly organized

organization, division of labor and specialization in society. Organized Industrial Zones which are operated in accordance with the provisions of the Organized Industrial Zones Law numbered 4562 for the purpose of making the industry structured in suitable areas, preventing distorted industrialization and environmental problems, directing urbanization and rational use of resources, have been defined and planned to be production zones of goods and services. Surveying applications in Organize Industrial Zones covers an important place. These applications include; site selection processes, expropriation processes, land allocation processes, plan reconstruction processes, zoning application (15th - 16th items of construction zoning law) processes and land control processes. In this study, the surveying activities carried out in the Konya Organized Industrial Zone, especially encountered problems in the expropriation and reconstruction plan applications have been identified and solution proposals have been presented.

**Keywords:** Reconstruction Plan Applications, Expropriation, Organized Industrial Zone

## 1. Giriş

Sanayi devrimi ile birlikte, bazı yerleşim merkezlerinde sanayi işletmeleri süratle artmıştır. Düzensiz ve kendiliğinden kümelenen irili ufaklı bu işletmeler, şehirlerin civarında plansız bir biçimde yoğunlaşarak “sanayi bölgelerinin” ortaya çıkmasına sebep olmuştur. 19. Yüzyılın ilk yarısında, Kuzey Amerika’daki tekstil imalathanelerinin bir arada bulunması sonucu, sanayi bölgelerinin ilk örnekleri kendiliğinden oluşmuştur. Bundan etkilenen İngilizler, 1896 yılında Manchester şehri yakınında bulunan “Trafford Park” adlı ilk planlı sanayi bölgesi uygulamasını gerçekleştirmişlerdir [1].

Planlı sanayileşmek için, sanayileşme yarışında önde yer almak, sanayi kentleri kurabilmek, sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlamak, çarpık sanayileşme ve çevre sorunlarını önlemek, kentleşmeyi yönlendirmek, kaynakları rasyonel kullanmak, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, sanayi türlerinin belirli bir plan dâhilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesi amacıyla Organize Sanayi Bölgeleri (OSB) projeleri tüm dünyada uygulanmaktadır.

UNİDO (Birleşmiş Milletler Sanayi Kalkınma Örgütü) tarafından geliştirilen tanıma göre, "OSB, ekonomik bir ölçek içinde gruplanmış fabrika yerleşim birimlerinin, ulaşım, su, elektrik, kanalizasyon, kantin, banka, ilk yardım gibi genel gereksinimlerini giderebilecek biçimde donatılmış, teknik ve ortak hizmetlerin de sağlandığı uygun bir alan üzerinde yer almalarıdır [2].

Dünyada OSB'ler ilk kez ABD'de ortaya çıkmış olup burada, tekstil imalathaneleri fiziksel yerleşmelerle bir araya toplanmıştır. ABD'de 1885 yılında hazırlanan bir raporda, Endüstri Bölgeleri'nin oluşturulmasının sanayinin geliştirilmesi için önemli bir araç olacağına belirtilmektedir. OSB fikrinin ilk olarak ortaya çıktığı ABD'de ise, ancak 1899 yılında uygulamaya geçilebilmiştir. 1905 ve 1909 yıllarında, özel girişimciler Chicago kentinde "Central Manufacturing" ve "Clearing" ismini verdikleri iki Endüstri Bölgesi kurmuşlardır. Bunlar aynı zamanda, modern anlamda Endüstri Bölgeleri'nin ilk örnekleridir [3].

İkinci Dünya Savaşı ile birlikte başlayan dönemde, OSB'ler bir devlet yatırımı olarak görülmeye başlanmış, gelişmekte olan ülkelerde küçük ve orta büyüklükteki işletmelerin geliştirilmesine hizmet eder bir biçimde düzenlenmiştir.

A.B.D.'deki uygulamalar incelendiğinde; OSB'lerin A.B.D.'deki özgün adı "Sanayi Parkı"dır. Bunların temel amacı; kapsamlı bir plan çerçevesinde belli bir alanın geliştirilerek alt bölümlere ayrılıp sanayi yerleşmelerine sunulmasıdır. Bu uygulamada da temel amaç; çeşitli hizmetlerden, iş ilişkilerinden, ulaşım ve finansman kolaylıklarından ve eğitilmiş insan gücü açısından dışsal ekonomiler yaratarak, sanayileri büyük kentlerin yakınında toplamaktır. Ayrıca yeterli pazarın, işgücünün ve hammaddenin bulunduğu küçük kentlerin çevresi de sanayi için çekim gücü olan alanların arasına girmiştir [4].

Ülkemizin OSB uygulamalarından başarılı sonuçlar alınarak sanayi gelişme seviyemizin daha yukarılara çıkarılması, yetkili Bakanlık tarafından çıkarılacak yasa, yönetmelikler ve diğer ilgili kurumların girişimleriyle bağlantılı olmasının yanı sıra ülkemiz sanayicilerinin de, dünyadaki gelişmeleri takip ederek dünyanın büyük bir köy olduğunu, artık herkesin herkesle her konuda ve her koşulda rekabet edebildiği gerçeğini ve firma bünyelerindeki idari ve üretim aşamalarında yer alan her birimi en verimli bir şekilde kullanmak zorunda olduğunu, ancak bunu yapabildiği oranda dünya ile rekabet etme şansının olabileceğini idrak etmelerine bağlıdır. Artık dünya rekabet

ortamında başarılı ve bir dünya firması olabilme yolunun da her şeyden önce bilgiye yatırım yapmaktan ve bilgiyi her alanda kullanmaktan geçtiği şüphesizdir.

OSB kurulması teklifinde ağırlıklı olarak yerinden yönetim kuruluşları karar almaktadırlar. Yerinden yönetim kuruluşlarının yanında, özel hukuk tüzel kişileri de OSB'lerin kuruluşuna katılmaktadırlar. OSB kurulması teklifinin Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na sunulabilmesi için olumlu görüş bildirmesi ve teklifi bakanlığa sunması gereken valilik makamı, il özel idaresinin de yönetim organı olması nedeniyle organize sanayi bölgelerinin kurulması konusunda en etkili makamdır. Valiler, OSB'lerin teklif sürecinde İl Özel İdaresi'nin başı olarak görüşlerini ortaya koyarak belirleyici olabilme olanağının yanında, kendilerine rağmen şekillenen bir OSB teklifine olumlu görüş bildirmeyerek engel olma gücüne sahiptirler. Bu haliyle OSB'lerin kuruluş süreci, tam olarak katılımcı bir yapıya sahip değildir [5].

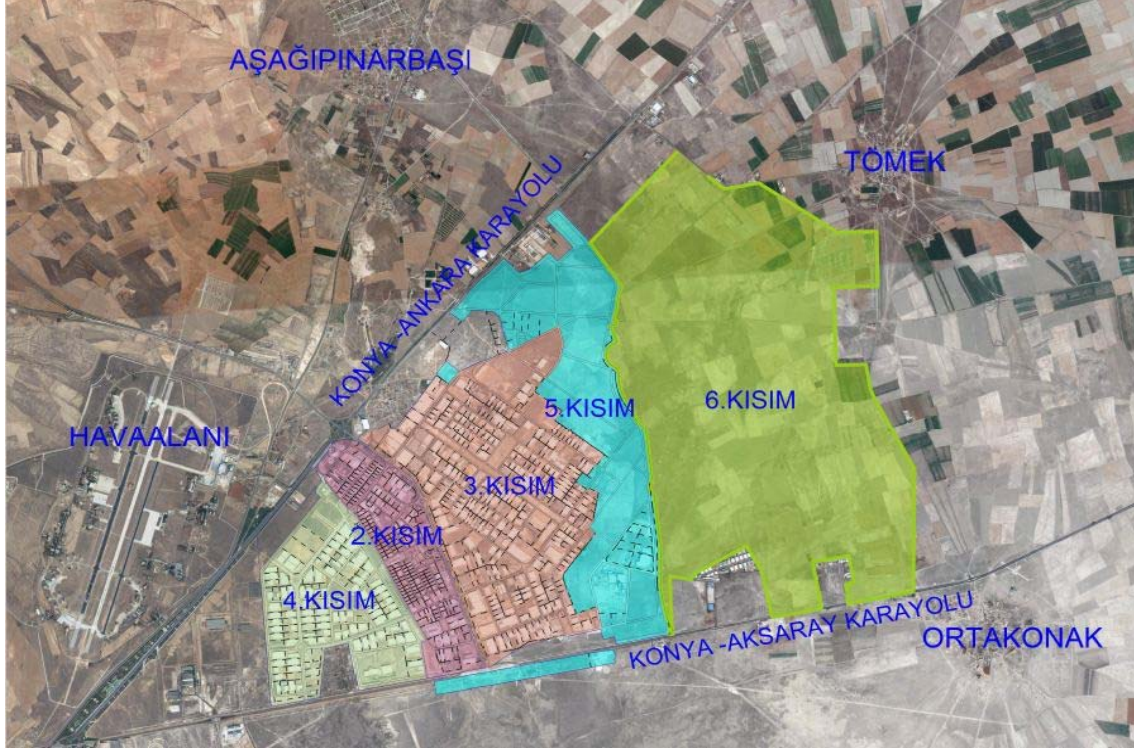
Sınırları tasdik edilmiş arazi parçalarının imar planlarındaki oranlar dâhilinde OSB'nin gerekli idari, sosyal ve teknik altyapı alanları ile küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık alanları, teknoloji geliştirme bölgeleri ile donatılıp planlı bir şekilde kentsel mekân içerisinde yer alması amaçlanmaktadır. Planlama yapıldıktan sonra uygulanacak olan kamulaştırma ve imar planı uygulamalarının büyük bir titizlikle yürütülmesi gerekmektedir.

Bu çalışmanın amacı, OSB'lerde uygulanan haritacılık faaliyetlerinin incelenip, özellikle kamulaştırma ve imar uygulamalarında karşılaşılan problemlerin tespiti ve bu konulara ilişkin çözüm önerilerinin sunulmasıdır. Bu kapsamda Konya OSB'nin verileri kullanılmıştır.

## **2. Materyal ve Yöntem**

Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren Konya ekonomik ve sosyal yönden sürekli bir gelişme göstermiştir. Özellikle tahıl üretiminde öne çıkması ve potansiyelinin yüksekliği sebebiyle ülkenin Tahıl Ambarı lakabını almış, daha sonraları çimento, şeker fabrikaları gibi ağır sanayi tesisleri ve 1970'lerden sonra da küçük ve orta ölçekli işletmelerinin yoğunlaşması gözlenmiştir. Bugün Konya, toplam 31 sanayi sitesi, 32 bin civarındaki küçük ve orta ölçekli işletmesi ile İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa ve Antalya'dan sonra Türkiye'de en fazla istihdamı sağlamaktadır.

Konya OSB Şekil 1.'de görüleceği üzere 5 kısımdan oluşmaktadır. 6. Kısım içinde Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na başvuruda bulunulmuş olup çalışmalar devam etmektedir. Araştırmanın ve çalışmaların temel materyalini, Konya İlinin Selçuklu ve Karatay İlçe sınırlarına giren Konya OSB oluşturmaktadır. Konya OSB' de yapılan kamulaştırma çalışmaları ve imar uygulamalarına değinilecek olup bu işlemlerde yaşanan sorunlar değerlendirilecek ve çözüm önerileri getirilecektir.



Şekil 1. Konya Organize Sanayi Bölgesi Kısımları

Konya' da 2. Kısım OSB'nin kurulması Bakanlar Kurulu'nca 15 Temmuz 1976 yılında uygun görülmüş ve 23 Temmuz 1976 tarih ve 15655 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu işi yürütmek üzere de Konya İl Özel İdaresi Müdürlüğü, Konya Sanayi Odası Başkanlığı ve S.S. Konya Organize Sanayi Bölgeleri Kooperatifi adı ile Müteşebbis Teşekkül olarak görevlendirilmiştir.

1981 yılında S.S. Konya OSB'leri Kooperatifinin feshedilmesi ile Müteşebbis Teşekkülü: İl Özel İdare Müdürlüğü, Konya Sanayi Odası Başkanlığı ve Konya Belediye Başkanlığı oluşturmuştur. 15.4.2000 tarih ve 24021 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 4562 Sayılı OSB Kanunu ile de tüzel kişilik kazanarak, Müteşebbis Heyet içerisinde oluşturulan Yönetim Kurulu Marifetiyle yönetilmektedir.

OSB'lerde haritacılık uygulamaları önemli bir yere sahiptir.

Bu uygulamalar;

- Yer Seçim Süreçleri
- Kamulaştırma Süreçleri
- Arsa Tahsis Süreçleri
- Plan Tadilatları Süreçleri
- İmar Uygulaması (İmar Kanununun 15.-16. Maddeleri) Süreçleri
- Arazi Kontrol Süreçleri

şeklindedir.

### 3. Araştırma Sonuçları ve Tartışma

#### a) Konya OSB'de Kamulaştırma İşlem Adımları ve Karşılaşılan Problemler

- Yer seçimi tamamlandıktan sonra sınır içerisinde kalan parseller için Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'ndan Kamu Yararı Kararı (KYK) alınır.
- Anayasa Mahkemesinin (AYM), OSB ; 4.7.2012 günlü, 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 20. maddesiyle değiştirilen 5. Maddesinin ile 6353 sayılı Kanun'un 21. maddesiyle eklenen geçici 11. maddesinin, Anayasa'nın 2., 6., 35. ve 46. maddelerine aykırılığı ileri sürülerek iptallerine ve yürürlüklerinin durdurulmasına 28 Aralık 2013 tarih ve 28865 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Düzenlemeye göre; OSB'lerin kamulaştırma yetkisi elinden alınmıştır. Bu doğrultuda, Konya OSB'nde kamulaştırma işlemlerini yapılan protokol karşılığında Konya Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon (YİKOB) yürütmektedir.
- YİKOB tarafından kamulaştırmanın ilk aşaması olarak kamulaştırılacak parsellerle ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü ile gerekli yazışmalar yapılarak 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu gereği kamulaştırma şerhi konulmuştur.
- Hissedarların belirlenmesi adına şerh ve borç durumlarının gösterir (takyidatlı) tapu kayıtlarının çıkması için ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü ile gerekli yazışmalar yapılarak takyidatlı tapu kayıtları alınmıştır.
- Parsel kamulaştırma fiyatlarının belirlenmesi amacı ile Konya Emlakçılar Odası, Konya İl Gıda Tarım Müdürlüğü, Karatay Belediye Başkanlığı, Karatay Ziraat Odası Başkanlığı, Konya Büyükşehir Belediyesi, Milli Emlak Müdürlüğü,

Selçuklu Belediyesi, Selçuklu Ziraat Odası Başkanlığı, Pal Gayrimenkul gibi kurum ve kuruluşlara emsal rayiç değerleri istenilmesi amacıyla yazılar gönderilmiştir. Bu emsal değerlere istinaden 5 kişilik kıymet takdir komisyonu oluşturulmuştur. Bu komisyon 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesi uyarınca söz konusu parsellere değerler belirlemiştir.

- Tapu kayıtları alındıktan ve hissedarlar listelendikten sonra ilgili ilçenin Nüfus Müdürlüğü'ne maliklerin adreslerinin istemi hakkında yazı yazılmıştır. Nüfus Müdürlüğü'nden gelen malik listesine göre ilgili şahıslara Kıymet Takdir Komisyonu ile görüşülmesi amacıyla tebligatlar gönderilmiştir.
- Tebligatlarda belirtilen tarihlere göre görüşmeye gelen mal sahipleri ile fiyat konusu görüşülerek yerini satmak isteyen malikler ile Anlaşma Tutanağı imzalanmıştır. Anlaşma sağlanamayan şahıslarla ise mahkemede anlaşamadığını belirtecek olan Uzlaşmazlık Tutanağı imzalanmıştır.
- Anlaşma sağlanamayan ve ulaşılamayan hisse sahipleri ile ilgili olarak YİKOB tarafından Asliye Hukuk Mahkemeleri'ne davalar açılmış ve bu davalar neticesinde Bilirkişiler tarafından mahkemeye sunulmak üzere rapor oluşturmuşlardır.
- Mahkemeler bu raporlara istinaden parsel fiyatlarını belirlemiştir. Bu fiyatlara göre mahkemeler tarafından hesaplanan depo bedelleri, Konya OSB tarafından mahkemelerce açılan hesaplara yatırılmıştır. Depo bedelleri yatırılan maliklere ait hisseler için mahkemeler tarafından tescil kararları çıkarılmıştır.
- Bu kararlara istinaden ilgili İlçenin Tapu Sicil Müdürlüğü' ne başvuru yapılmış olup kamulaştırmanın son aşaması olan Konya OSB'ne parselin tescil işlemleri yapılmıştır.

OSB'lerde yapılan kamulaştırma çalışmalarında değer tespit işlemi kamulaştırmanın en hassas kısmını oluşturmaktadır.

4562 sayılı OSB Kanunu'nun 5. maddesinde 20.02.2014 tarihinde yapılan değişiklik ile "OSB, müteşebbis heyetin başvurusu üzerine Bakanlıkça verilen kamu yararı kararı ve sınırları belirlenmiş yetki çerçevesinde kamulaştırma işlemleri (...) (4) yaptırabilen bir özel hukuk tüzel kişiliğidir. (Ek cümle: 20.2.2014-6525/21 md.) OSB; kamulaştırma işlemlerini Valilik, İl Özel İdaresi, Belediye veya Yatırım İzleme ve

Koordinasyon Başkanlığına yaptırabilir. (4)” ibaresi geçmektedir. Yapılan değişiklik sonucu OSB’lerden kamulaştırma yetkisi alınmıştır.

Kamulaştırma yetkisinin OSB’lerden alınması yazışmalar yapılmasından dolayı ciddi zaman kayıplarına sebebiyet vermiştir. Bu nedenle kurumlar arasında koordinasyon problemi oluşmasına neden olmaktadır. Ayrıca dava açılan dosyalarla alakalı bilirkişi raporlarındaki tutarsızlıklar mahkeme süreçlerinin uzamasına sebep olmaktadır. Ayrıca kamulaştırma işlemi devam ederken parsel devirlerinin yapılması da işlemleri uzatmakla birlikte zaman kaybına sebep olmaktadır.

Kurumlar, mülkiyetin yaygınlaştırılması genel öngörüsünün aksine mülkiyeti korumama sonuçları doğuran kamulaştırma uygulamasıyla, sosyal adaleti bozması yanında, malikleri arazilerinden zorunlu olarak uzaklaştırdığından, toplumsal destekten yoksun kalmakta ve tartışılır olmaktadır [6].

Kamulaştırılacak olan parsellerin Tapu Müdürlüğü’nden alınan tapu kayıtlarında kimlik bilgilerinin olmaması tekrar TAKBİS araştırması yapılmasına sebep olmuştur. Kimlik bilgileri olmadan hissedarların adreslerine ulaşılamamakta ve tebligat yapılamamaktadır.

TAKBİS kayıtlarında kimlik bilgileri olmayan hissedarlar çıkmaktadır. Çünkü hissedar satış yapmadığı ya da kendi isteği ile bilgilerini güncellemediği sürece bilgiler kaydedildiği haliyle kalmaktadır.

Mahkemeler tarafından hazırlanan parsellerin tescil kararlarındaki hissedarlar ile Tapu Sicil Müdürlüğü’nde görünen hissedarlar arasında farklılıklar olmaktadır. Bu farklılar tapu tescil işlemlerinin süresini uzatmaktadır.

#### *b) Konya OSB’de İmar Planı Uygulamaları İşlem Adımları ve Karşılaşılan Problemler*

İmar Planı Uygulamalarını iki başlıkta incelemek mümkündür. Birincisi imar planı süreçleri ikincisi ise bu planlara uygun yapılan 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 15. ve 16. madde uygulamalarıdır.

İmar planı yapım aşamasının işlem adımları, aşağıda maddeler halinde sunulmuştur.

- İmar planı yapım aşamasında öncelikle Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı’ndaki teknik personeller ile ön görüşme yapılır.



- Görüşme sonrasında mutabakata varılan konularla ilgili olarak açıklama raporu ve gerekli paftalar düzenlenir.
- Açıklama raporu ve paftalar oluşturulduktan sonra onay için üst yazı ile Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na başvuruda bulunulur.
- Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı onay verdikten sonra üst yazı ile birlikte Konya Valiliği İl İdare Kurulu Müdürlüğü'ne dosyaları gönderir.
- İl İdare Kurulu Müdürlüğü dosya geldikten sonraki ilk kurul toplantısında dosyayı yürürlüğe sokmak için karar alınır.
- Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın onayı ve İl İdare Kurulu'nun kararı ile yürürlüğe sokulan planlar 7 gün süre ile tutanak tutularak askıya çıkar.
- Askı sürecinde herhangi bir itiraz olmadığı tespit edildikten sonra İl İdare Kurulu Müdürlüğü dosya onayının kesinleşmesi için Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na gönderir.
- Bu süreçten sonra, Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı EK-19' da görüleceği üzere planları kesinleştirir.

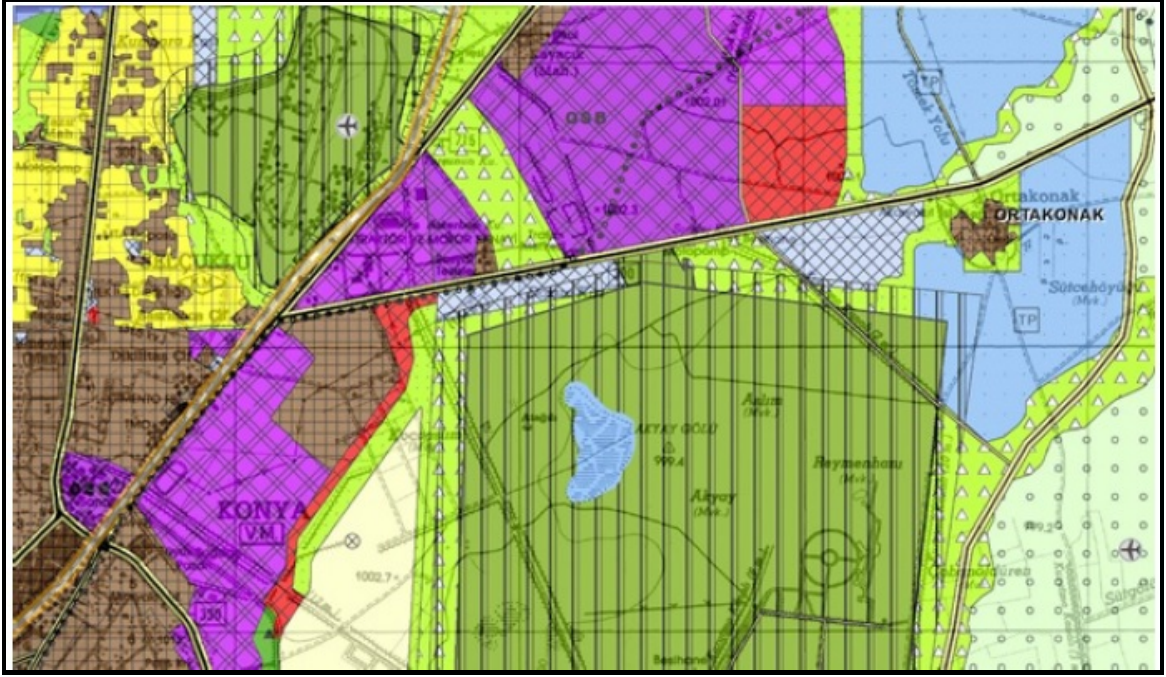
OSB Uygulama Yönetmeliğinde Hizmet ve Destek Alanı, Ortak Kullanım Alanı gibi alanlar gösterim olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde bulunmamaktadır. Bu durumda planlarda gösterim olarak ortak kullanım alanları yerine idari-sosyal tesis, teknik altyapı alanı, park ve yeşil alan gibi gösterimler kullanılmaktadır. Hizmet ve Destek alanları yerine ticaret alanı, eğitim tesisleri alanı, sağlık tesisleri alanı gibi gösterimler kullanılmaktadır. Planda OSB Uygulama Yönetmeliğinin 70. Maddenin 4. Fıkrasında yer alan “ Hizmet ve Destek Alanlarında Kaks:1, H maksimum: Serbest” şeklinde esneklik sağlayan hükümden faydalanmak istenildiğinde Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı planda hizmet ve destek alanı diye bir gösterim olmadığından bu hükmün uygulanamayacağını belirtmektedir. Bu durumda plan tadilatı ile ilgili alanları Hizmet ve destek alanına dönüştürmesi gerekmektedir. Böyle bir durumda gösterim ile ilgili hangi gösterimler yapılacağı bilinmemektedir. Çünkü Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı gösterim olarak “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “ kullanılması şart koşmaktadır.

OSB Uygulama Yönetmeliği'nde Eğitim Tesisleri, Sağlık Tesisleri gibi alanların OSB'lerdeki ihtiyacını belirlemeye yönelik herhangi bir ölçüt bulunmamaktadır. Normalde yerleşim alanlarında bu alan ihtiyaçları nüfusa göre belirlenmektedir. Ancak

OSB’lerdeki durum farklı olduğundan ihtiyaçlar için alan büyüklüğünü belirlemede nüfus yerine farklı bir ölçüt ortaya konmalıdır. Belirli bir kıstas olmaksızın oluşturulan eğitim tesisleri alanları, sağlık tesisleri alanları vb. alanlar ihtiyaca cevap veremeyerek yetersiz kalmakta ya da ihtiyaç fazlası alanlar oluşturularak alanların verimsiz kullanımına neden olmaktadır.

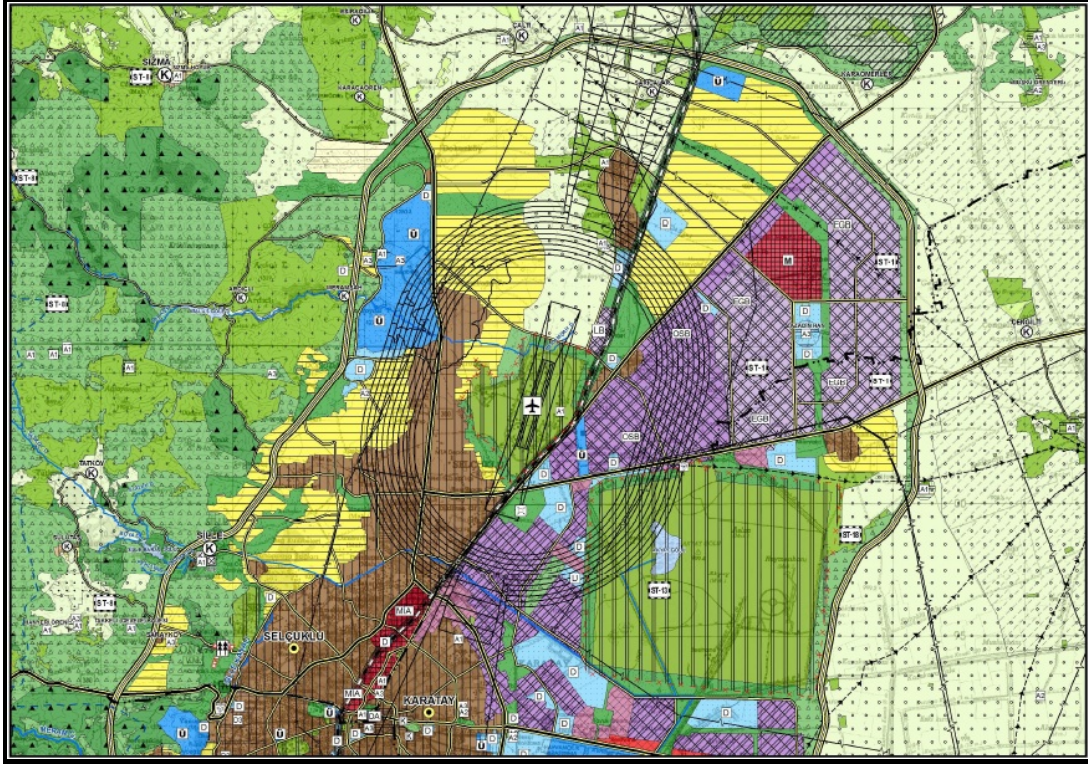
Üst ölçekli plan olarak Büyükşehir Belediyeleri’nin yapmış olduğu ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın yapmış olduğu iki tip plan vardır. Büyükşehir Belediyesi’nin yapmış olduğu planlarda “ Endüstriyel Gelişme Bölgesi” olarak gösterilen alan Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yapmış olduğu bölgesel planlarda “Ağaçlandırılacak Alan “ olarak gösterilebilmektedir. Bu durum yeni OSB kurulumunda hangi planın dikkate alınacağı konusunda karmaşıklık oluşturmaktadır. 7033 sayılı Sanayinin Geliştirilmesi Ve Üretim Desteklenmesi Amacıyla Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 29. Maddesi uyarınca 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendine birinci cümlesinden sonra gelmek üzere “Mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planlarında; organize sanayi bölgesi, endüstri bölgesi, sanayi sitesi ve teknoloji geliştirme bölgesine ilişkin kararların alınması ve bu kararlarda değişiklik yapılması Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının uygun görüşüne tabidir.[7]” eklenmiştir. Bu cümleye istinaden Organize Sanayi Bölgeleri için üst ölçekli plan karmaşasının son bulması hedeflenmektedir.

Konya-Karaman Bölgesi Şekil 2.’ de görüldüğü üzere 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Bakanlık Makamının 16.09.2013 tarih ve 14278 sayılı Oluru ile onaylanmıştır. Bahse konu planda 2, 3, 4 ve 5. Kısım OSB Alanları OSB Alanı, Kentsel Yerleşik Alan, Ağaçlandırılacak Alan sınırları içinde yer almaktadır.



Şekil 2. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Konya Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yürütülen Şekil 3.'de görüldüğü üzere Konya ili 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı çalışmaları kapsamında ise Konya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.12.2014 tarih ve 953 sayılı kararı ile yeni 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı onaylanmıştır. Bilindiği üzere bir alanda iki farklı imar planının yürürlükte olması yasal olarak imkânsızdır. Konya Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının yürürlüğe girmesi ile diğer planlar hükmünü yitirmiştir. Dolayısıyla Konya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.12.2014 tarih ve 953 sayılı kararı ile onaylanan ve 23.09.2016/948 tarih sayılı meclis kararı ile kabul edilen 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı yürürlükte bulunan üst ölçekli plandır. Bu plana göre 2, 3, 4 ve 5. Kısım OSB Alanlarının tamamı OSB Alanı kullanımına ayrılmıştır.



Şekil 3. Konya Büyükşehir Belediye Meclisi onaylı 1/100.000 ölçekli ÇDP

OSB'ler plan değişikliği ile ilgili Valilikten uygunluk görüşü istediği zaman Valilik, ilgili görüş yazısını kendi bünyesindeki Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğüne ya da Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığına yönlendirmektedir. Her iki kurumda da Şehir Plancısı unvanına sahip personel bulunmayışı görüş vermedeki yetersizliğe sebep olmakta ve Valilik görüşü yönlendirici olması gereken niteliğini kaybetmektedir.

Kanun ve yönetmeliklerde mekânı tanımlamaya yönelik yani emsal, yapı yaklaşma mesafesi gibi hükümler yer almaktadır. Hâlbuki OSB gibi alanlar için en önemli şey üretimin planlanmasıdır. Tüklenen enerji kaynakları yerine yenilenebilir enerji kaynaklarının değerlendirilmesine yönelik devlet politikaları dışa bağımlılığı azaltacağından özellikle OSB'ye yönelik kanun ve yönetmeliklerde üretimin planlamasına, enerji, teknoloji ve çevreye yönelik hükümlerin oluşturulması önem arz etmektedir.

Konya OSB İmar planı uygulamaları işlem adımları (3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. Ve 16. Madde Uygulamaları) Tablo 1.'de bu işlemlere ait oluşan kurumsal süreçler ise Tablo 2.' de gösterilmiştir.

Tablo 1. Konya OSB' de İfraz-Tevhid İşlem Adımları

KONYA OSB'DE İFRAZ-TEVHİD İŞLEM ADIMLARI	
Sıra No	İşlemler
1	Konya OSB'ye katılımcılar tarafından talep dilekçesi verilecektir.
2	Yönetim Kuruluna uygunluk için sunulacaktır.
3	Yönetim Kurulu onaylarsa işleme devam edilecek, onaylamazsa işlem
4	İhale için sözleşme ve teklif mektubu hazırlanıp Serbest Harita Mühendislerine
5	Teklif Mektupları Müdür Beyler vasıtasıyla açılıp değerlendirilecektir.
6	Serbest Harita Mühendisleri tarafından 6 Takım ifraz-tevhid dosyası OSB'ye teslim
7	Gelen dosyaların kontrolü yapılacak eksiklikler var ise giderilecek yok ise;
a	Katılımcı firmadan gelen talep var ise;
	- İskân Ruhsatı Aslı Gibidir yaptırılıp konulacaktır.
	- İmza Sirküsü Aslı Görülmüştür yaptırılıp konulacaktır.
	- Vergi Levhası
	- Yetki Belgesi (Ticaret Odasından alınacak)
	- İmar Durum Belgesi
	- Parselin ifraz-tevhid işleminden önceki ve sonraki durumu eklenecektir.
	- Tapu fotokopileri aslı gibidir kaşesi yaptırılıp konulacaktır.
	- Yönetim Kurulu Kararı aslı gibidir yapılıp konulacaktır.
b	OSB'nin Talebi Var İse;
	- Yönetim Kurulu Kararı aslı gibidir yaptırılıp konulacaktır.
	- Tapu fotokopileri aslı gibidir yaptırılıp konulacaktır.
	- Parselin ifraz-tevhid işleminden önceki ve sonraki durumu eklenecektir.
8	Üst yazı Bölge Müdürü ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili' ne imzalatırılıp Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na gönderilecektir.

Tablo 2. Konya OSB' de İfraz-Tevhid İşlemlerinde Kurumsal Süreçler

KONYA OSB'DE İFRAZ-TEVHİD İŞLEMLERİNDE KURUMSAL SÜREÇLER	
Sıra No	İşlemler
1	Oluşturulan dosya Sanayi Bakanlığı'na gönderilecektir. (6 Takım Dosya)
2	İl İdare Kurulu Kararı çıktıktan sonra dosya Konya OSB tarafından teslim alınıp, Kadastro Üst Yazısı ile birlikte yükleniciye teslim edilecektir.
3	Kadastro kontrolleri bittikten sonra dosya yüklenici tarafından Konya OSB'ye teslim edilecektir.
4	OSB dosyanın 3 takımını üst yazı ile birlikte Tapu Sicil Müdürlüğü'ne verecektir.
5	Tapu işlemlerinden sonra yeni ada-parcel numaraları belirlenecektir. ( yeni tapular çıkacak )

İmar planı uygulamalarında karşılaşılan problemler aşağıda maddeler halinde sunulmuştur.

- Yönetimlerin karar verme sürecindeki kararsızlıkları,

Örneğin; Sanayicilerden gelen talepler doğrultusunda birim müdürü ve bölge müdürüne bilgi verilir. Bu bilgi çerçevesinde sanayicinin müdürlükle olan muhabbetleri ve yönetim kuruluna yakınlığı baz alınarak karar verme süreci ya uzamakta ya da hemen çözülmektedir.

- Yönetim Kurulu Üyeleri'nin içerisinde yeterli sayıda teknik kapasiteye sahip kişilerin bulunmaması,
- Alt kadro ile üst kadro arasındaki iletişimsizlik,

Bu kapsamda; gelen taleplerden bazıları için, firmalar direkt olarak bölge müdürü ile muhatap halinde olduğunda, müdürün söylemeyi unutması ya da yanlış kapsamda değerlendirmesi sonucu firma ile OSB personeli arasında sorun yaşanmaktadır.

- Mevzuatta bu uygulamaların yeterince açık olarak anlatılmayışından dolayı Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Kontrol Mühendislerinin kendi yorumlamalarına göre hareket etmeleri,

Örneğin; Bakanlıktaki bir kontrol mühendisi Yönetim Kurulu Karar Örneğini kabul ediyorken, diğeri kişi Karar Örneği olarak değil de Karar Defteri'nden çekilen fotokopinin aslı gibidir yapılmasını kabul etmektedir.

- Mevzuatta bu uygulamaların yeterince açık olarak anlatılmayışından dolayı İl Kadastro Müdürlüğü Kontrol Mühendislerinin kendi yorumlamalarına göre hareket etmeleri ve Kontrol Mühendisleri arasındaki iletişim sıkıntıları,

Örneğin; Kontrol Mühendisi bir kişiyle “irtifak hakkı” için görüşmeye gidilmiş ve tescil bildirimini nasıl düzenleneceği hakkında bilgi istenilip dosya hazırlanmış olup bu dosya bir başka Kontrol Mühendisine sevk olduğu zaman tekrar düzenlenmesi gerektiğini söyleyebilmektedirler.

- Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'ndaki Kontrol Mühendislerinin az olmasından dolayı işlerin yığılmasından kaynaklanan zaman kaybı,
- İl İdare Kurulu ve İl Kadastro Müdürlüğü arasındaki evraklar arasındaki anlaşmazlıklar,

Örneğin; İl İdare Kurulu'ndan karar alındıktan sonra Kadastro Müdürlüğü'nün kontrol mühendisi Değişiklik Tasarımı evrakının üzerinde İl İdare Kurulu'nun imzasını görmek istemektedirler. Bu evraka kimin imza atacağı konusunda yapılan görüşmelerde

İl İdare Kurulu “Zaten biz karar aldık tekrar imza atamayız.” demişlerdir. Bu da dosyanın kontrolden çıkma sürecini zorlaştırmaktadır.

- Harita Mühendisleri Odası’nın liste fiyatlandırmasının, piyasa fiyatlandırmasına göre çok yüksek olması ihale sürecinde harita mühendisleri ile Yönetim Kurulu’nu karşı karşıya getirmektedir.
- Kadastro Müdürlükleri’nde dosyalara ön onay verilmemesi, dosyalarda oluşan olası bir hatada tekrar hazırlattırılıp aynı sürecin başlamasına sebep olmaktadır.
- Yapılan ifraz çalışmaları sonucunda, planlama-uygulama bütünlüğü bozulmakta, sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin karşılanması güçleşmekte ve hizmet ederleri artmaktadır.

#### **4. Sonuç ve Öneriler**

Konya OSB Müdürlüğü’nün kurumsal yapısı, sanayicilere danışmanlık ve rehberlik yapabilecek uzmanlarla güçlendirilerek daha etkili bir yapıya kavuşturulmalıdır. OSB’nin yardımlaşmaları ve ortak sorunlarına çözüm bulmak üzere kurdukları OSB Üst Kuruluşu, bu bölgeler arasında iletişim, işbirliği, dayanışma, birlikte hareket etmeyi sağlamakta, düzenlediği eğitim programları ve en çevreci OSB gibi yarışmalarla OSB’lerin kurumsallaşmasına katkıda bulunmaktadır.

OSB kurulması düşünülen yerlerin sanayi gelişim potansiyeli tespit edilmeli, sektör analizi yapılmalı ancak yerel talebin doğru ve etkin olarak belirlenmesinin ardından OSB yer seçim kararı verilmelidir. OSB’de kamu adına her türlü denetim yapan OSB müdürü ve çalışanlarının aynı zamanda sanayicilere bağlı olması görevlerini tam olarak yapmalarını engelleyebilecek bir husustur. OSB müdürlerinin yönetimde yer alması ve konularının güçlendirilmesi gerekmektedir [8].

İmar uygulamaları, harita müteahhitlerinin aksine OSB’lerde çalışan Harita Mühendislerince hazırlanmalı bu vesile ile ihale işlemleri ortadan kalkmalıdır. Bu durumda, hem zaman açısından hem de ekonomik açıdan OSB’lere katkı sağlanmış olacaktır.

Yetkililerce bir an önce yapılması gereken şey “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” ile “OSB Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği ile İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip Uygulama Yönetmeliği arasındaki uyumsuzlukların her açıdan giderilmesi

gerekmektedir. Bu vesile ile yönetmeliklerin aynı dili konuşuyor olmasını sağlanmalıdır.

Kadastro Müdürlüğü'nün hazırlanan dosyalar için bir standart getirmesi gerekmektedir. Buna istinaden dosya hazırlayan kişiler o formata uygun pozisyonda hazırlamalı ve kontrol aşamasında evrak eksikliği bu şekilde giderilmelidir.

Kadastro Müdürlüğü'nde çalışan kontrol mühendisleri, OSB'lerinde bir kurum olduğunu göz ardı etmemeli ve ona uygun davranmalıdırlar.

Kadastro Müdürlükleri'nde bir an önce "Ön Onay" formülü devreye sokulmalı bu vesile ile de dosyaların sıfır hata ile işleme girmesi sağlanmalıdır.

Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, yapılan ifraz işlemlerinde alınan taahhünamelerin sadece dosyalara ek olarak konulmadığını hissettirmeli, yapılan taahhünamelerin uygulanıp uygulanmadığını takip etmeli ve gereğini yapmalıdır.

OSB Uygulama Yönetmeliği'nin 76.maddesine göre "OSB'nin gerekçeli kararı ve Bakanlığın onayı ile ifraz yapılabilir. İfraz sonucu oluşacak parsel büyüklüklerinde, OSB'nin onaylı imar planı ile en az 3000 m<sup>2</sup> parsel büyüklükleri dikkate alınır." denilmektedir. Bu alanın en az 10.000 m<sup>2</sup> olması gerekmektedir. Çünkü parsel büyüklüğü minimum 3000 m<sup>2</sup> olduğu zaman OSB'lerin küçük sanayi sitelerinden hiçbir farkı kalmayacaktır.

OSB'lerde KYK çıkıp kamulaştırma işlemine başladıktan sonra parsellerin Tapu kütüğüne konan şerhten sonra satış işlemi gerçekleşmemelidir. Maliklerin farklılaşması aynı prosedürlerin tekrarlanmasına sebep olacaktır.

OSB'lerde teknik personel sayısının artırılması, işlerin daha kontrollü yürütmesine olanak sağlayacaktır.

Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın hazırlanan dosyalar için bir standart getirmesi gerekmektedir. Buna istinaden dosya hazırlayan kişiler o formata uygun pozisyonda hazırlamalı ve kontrol aşamasında evrak eksikliği bu şekilde giderilmelidir. Veri paylaşım yasasının çıkarılması, mülkiyeti ilgilendiren kurumsal ürün ve hizmetlerin, belli bir yetki hiyerarşisi çerçevesinde bedelsiz olarak, bütün kurum ve vatandaşlara açık tutulması, internet üzerinden yayınlanmalıdır.

Proje bütün olarak değerlendirilmeli, etaplar halinde kamulaştırma yapılmamalıdır.



Yasada yapılacak geçici düzenlemelerle kamulaştırmamız el atmalarla ilgili çözümler geliştirilmesi, veraset intikallerinin herhangi başvuruya gerek kalmadan ilgili kurumlar tarafından gerçekleştirilmelidir.

Yargı masraflarını azaltmak amacıyla benzer özellikli taşınmazların gruplandırılarak veya bütün taşınmazlar benzer özellikteyse tek bir dava ile yargı sürecinin yürütülebilmesi gerekmektedir.

İmar mevzuatının uygulanması ile ilgili etkin yaptırım uygulanamaması sorun oluşturmaktadır. OSB'lerde kaçak yapılaşmalarla mücadele edilmelidir.

Önceden planlama yerine, talep ve fiiliyata göre bazı düzenlemeler yapılması sorunlar oluşturmaktadır. İmar planları yapılırken yeterli etütler yapılmalıdır.

### **Kaynaklar**

- [1] Dağlar, H., Türkiye'de Organize Sanayi Bölgelerinin Kurumsallaşması ve Karşılaştıkları Sorunlara Çözüm Önerileri, Çankırı Karatekin Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, Çankırı
- [2] Anonim, 1978, Guideliens For The Establishment of Industrial Estates in Devoloping Countries, UNIDO, New York, USA, 5-6.Bilgin, M.H., Ar, S. (2004), İstanbul Sanayi Bölgeleri ve Siteleri, İstanbul Ticaret Odası, İstanbul
- [3] Eyüboğlu, D. (2005), 2000'li Yıllarda Organize Sanayi Bölgelerimiz, Verimlilik Dergisi 3.Sayı, Ankara
- [4] [www.osbuk.org](http://www.osbuk.org)
- [5] Çolak, N.İ. (2005), Organize Sanayi Bölgeleri'nin Hukuki Niteliği ve Kamulaştırma Yetkisi, E-Akademi Hukuk, Ekonomi ve Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi, Makale
- [6] Uzun, B., (2000), Çevre Yolu-Mülkiyet İlişkilerinin İmar Hakları Açısından İncelenmesi ve Arazi Düzenlemesi Yaklaşımıyla Bir Model Önerisi, Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon
- [7] <http://www.mevzuat.gov.tr> 1 Temmuz 2017 tarih ve 7033 sayılı Sanayinin Geliştirilmesi Ve Üretimin Desteklenmesi Amacıyla Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun
- [8] Cansız, M. (2010), Türkiye'de Organize Sanayi Bölgeleri Politikaları ve Uygulamaları, Devlet Planlama Teşkilatı, Ankara