



Hobi Bahçeleri Gerçeği

Özlem Başka, Uygulama Başka



İhsan MEMİŞ
Kooperatif Bilim Uzmanı

Not: Yazının sorumluluğu yazarına aittir;
ihsanmemis@gmail.com

TARIM ARAZİLERİNDE YASAL ÇIKMAZLAR!

I. GİRİŞ

İnsanoğlu var olduğundan bu yana toprak ve tabiata bağımlı yaşamış ve yaşamaya devam etmektedir. Bu yaşam çağımızda kentlerde toplansa dahi kentleşmenin

getirdiği baskıcı etmenler ve yaşanan bunalımlar tüm ülkelerde hiç olmaz ise tatil günlerinde veya emekli olduğunda küçükte olsa toprakla ve bitki ile buluşup özlem giderme, küçükte olsa üretim yapma, boş vakitlerini değerlendirme yol ha-

II. AÇIKLAMA

HOBİ NE DEMEK?

Türk Dil Kurumuna göre “ kişinin işi, mesleki çalışması, asıl uğraşı dışında, dinlendirici bir iş olarak yaptığı, oyalayıcı şey.” Vikipedi’ye göre “Hobi veya uğraşı, yapılması gerekli veya zorunlu olmayan kişinin kendi mesleği dahilinde veya farklı meslek türüne giren genellikle boşta kalan zamanları değerlendirme amacıyla yapılan yetenek, beceri geliştirici oyalayıcı iş fiil faaliyetlerinin bütününe verilen” genel bir adlandırmadır.

Bu iş veya alan, kişiden kişiye değişmektedir. Kimi toprak, kimi müzik, kimi resim, kimi el işlemesi, kimi çiçekçilik gibi 100’lerce değişik tutku/uğraşı alanını kapsar. Burada ortak nokta boş bir zamanın değerlendirilmesi ve yapılan işin ticarete dönüşmeyip kişinin özünde kendi ihtiyacının karşılanmasıdır. Çünkü hobi faaliyet alanında büyük bir sermaye yatırıma gerek olmamaktadır. Şayet kişi bunu zamanla daha profesyonel ve ticari alana uygulayarak yapmak istiyorsa bu hobi çalışmasından çıkarak tamamen ticari bir şirkete dönüşmektedir. Hobi alanında diğer bir özellikte kişinin bu işi yaparken kendi iş gücünü, kendi mesaisini ve kendi becerisini kullanmasıdır. Yani küçük destek veya bilmediğini sormak dışında yapılacak işlerin ihalesi veya 10’larca işçi tutarak işlerini yaptırması görülmektedir. Ancak hobi çalışmalarında eşinden destek almak yani aile desteğini almak çoğu kez başarı için de şarttır.

Hobi bahçeleri Avrupa kentsel peyzajının önemli bir bölümünü oluşturur. Günümüzde farklı ülkelerde yaklaşık olarak 3.000.000 adet hobi bahçesi bulunmaktadır. Bu bahçeler kar amacı gütmemekle beraber gönüllü insanların çalıştığı alanlardır. Hobi bahçeleri, amacı bu alanların

Hobi bahçeleri Avrupa kentsel peyzajının önemli bir bölümünü oluşturur. Günümüzde farklı ülkelerde yaklaşık olarak 3.000.000 adet hobi bahçesi bulunmaktadır. Bu bahçeler kar amacı gütmemekle beraber gönüllü insanların çalıştığı alanlardır.

Hobi bahçeleri uygulamasındaki asıl amaç, kent içerisine sıkışan insanların veya emekli insanların tatil günlerinde veya diğer günlerinde toprak ile buluşmaları ve özledikleri sebzeleri ekme ve toplama özleminin giderilmesidir.

ritasında giderek gelişmektedir. Bu bağlamda bu araştırma hobi bahçelerinin ihtiyaç sebepleri, bunlara sahip olunurken bazı ilkeler, kamunun (belediyelerin) dışında özel olarak yapılan hobi bahçelerinin olumlu ve olumsuz tarafları irdelenirken birde milli ekonominin temeli olan tarım topraklarının korunması konusu işlenmektedir. Konu milyonlarca insanı ilgilendirdiğinden buna dair tüm doğrudan veya dolaylı kanun, yönetmelik ve genelgelerde bu araştırmada daha çok yararlanılması için kapsam içine alınmıştır.

yaygınlaşması ve geliştirilmesi olan Avrupa Kent Küçük Bahçe Parkları Derneği çatısı altında toplanmıştır.

Hobi bahçeleri, 1750’lerde ‘Guinea Gardens’ olarak bilinmekte idi. İngiltere’de Birmingham kenti genel olarak ‘Guinea Gardens’ ile kuşak gibi sarılmıştı. Bu alanlar yaklaşık olarak 1830’larda kentsel yerleşmeye açılmıştır.

Geçmişte Avrupa’da ve 1975 yılından itibaren de Türkiye’de bilhassa belediyelerin eliyle geliştirilen hobi bahçelerinden asıl amaç, kentlerde sıkışan insanların kent dışına bilhassa tatil günlerinde çıkarak tabiatla (toprak, yeşillik, bitki ve fidan) buluşması özlemidir. Şehirler doğadan uzak yerleşim merkezleridir. Yerleşim yerleri beton yığına dönüşmüştür. Açık ve yeşil alanlar büyüyen şehirlerde yaşayan insanların, güneşe, ışık, hava, bitki ve ferah alanlara duydukları ihtiyaçtan ortaya çıkmıştır. Bunlar insanların doğayla ilişkilerini yeniden düzenleme potansiyeline sahip alanlardır. Hobi bahçeleri Türkiye’deki uygulama olarak 250,500 ve 1000 m²’yi



bulan bir toprakla buluşma olarak devam etmektedir. Bu alanların üzerinde özeldir kişiler için açık veya kapalı çardakları, 50 veya 100 m² taban alanlı tek katlı veya iki katlı evleri de bulunmaktadır. Suyu olan hobi bahçelerinde sebze ve meyve ağacı ekim ve dikimi çoğunlukla olmakla birlikte, suyu olmayan hobi bahçelerinde genelde tankerle ve ilkel sulama sistemleri ile daha çok zahmetli işlemler pay sahipleri tarafından yapılmaktadır.

III. HOBİ BAHÇELERİ İŞLEVİNDE YEREL YÖNETİMLER VE SAPMALAR

1. BELEDİYELERİN YASAL UYGULAMALARI

Hobi bahçeleri uygulamasındaki asıl amaç, kent içerisinde sıkışan insanların veya emekli insanların tatil günlerinde veya diğer günlerinde toprak ile buluşmaları ve özledikleri sebzeleri ekme ve toplama özleminin giderilmesidir.

Ankara, İstanbul, İzmir, Konya, Kayseri, Bursa, Balıkesir, Eskişehir, Gaziantep, Kastamonu, Afyonkarahisar, Van, Erzurum gibi birçok il ve ilçe belediyelerinde hatta bazı üniversitelerin kampus içi veya kampus dışı alanlarında belediyelerdeki ilkelerle paralel uygulanmaktadır. Bizim yaptığımız araştırmaya göre bugün için 50 il ve 200 ilçeye yakın belediye yerleşim yeri veya mücavir alan sınırları içinde kapsayan bu özlem ve istek devam etmektedir. Bunların uygulamada yasal dayanağı **5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi ile 5393 Sayılı İl Belediye Kanununun 15/a,b** fıkrasına göre olmaktadır. Hatta 2024 yılında Erzurum Atatürk Üniversitesi, Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi de kampus içinde daha önce var olan boş arsalarını hobi bahçesine çevirerek kiraya vermişlerdir.

Bu bahçelerin kiraya verilmesindeki genel şartlara baktığımızda

1. Belli bir yaşın üstünde olmaları veya emekli olmaları,
2. Kendisine tahsis edilen yerleri boş bırakmamaları,

3. Alkol almamaları uyuşturucu kullanmamaları veya salgın bir hastalığı olmaması,
4. Sicillerinde yüz kızartıcı bir suç olmamaları,
5. Çevrelerini temiz tutmaları,
6. Diğer hobi bahçelerine asla zarar vermemeleri,
7. Belediyelerce belirlenen diğer kurallara uymaları

gibi, kiralayana düşen şartlar vardır. Ayrıca kiralandığı hobi bahçesini bir başkasına devir edemez, bir başka amaçla kullanamaz. Ayrıca bir hobi bahçesini bir aile kiralsada dahi kiracı bir kişi olup çoklu kişi ile hobi bahçesi kiralanamaz gibi genel ve hatta özel şartlarda bulunmaktadır. Ayrıca bir hobi bahçesinin kiraya verilmesinde en az bir yıl ve en fazla da üç yıllık bir tahsis vardır. Tahsis bitenlerin yeniden kiralama imkanları vardır. Belli şartları süresi içinde kaybedenlerin ise ruhsatları iptal edilmektedir. Belediyelerin tanzim edip vatandaşlara kiralama usulü ile verdikleri hobi bahçelerinin altında oturacakları çardakları, elektrik, su, yol, tuvalet ve otopark yerleri belediyelerce yapılmakta ve karşılanmaktadır. Ancak kullanılan elektrik ve su bedelleri kullanılan miktara göre kendilerinden ayrıca aylık olarak tahsil edilmektedir.

2. 1163 SAYILI KOOPERATİFLER KANUNUNA DAYANILARAK KURULAN HOBİ BAHÇELERİ

1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu'nda kooperatif; hayatın tümünde var olan ekonomik sorunları birlikte çözmek veya birlik ve dayanışma içerisinde yapılan bir mesleği daha başarılı ve daha çok sürdürülebilirlik amacı ile en az 7 gerçek kişi veya tüzel kuruluşların birlikte kurdukları kolektif tüzel kuruluşlar olarak tanımlanmaktadır. Bunlar değişir ortaklı ve değişir sermayeli



kuruluşlardır. Türkiye de hobi bahçelerine uyarlanan S.S. konut yapı kooperatifleri veya S.S. arsa kooperatifleridir. Türkiye de hali hazırda 54.996 konut yapı kooperatifi olup bunun içerisinde arsa kooperatifleri de dahildir. Toplam üye sayıları da 1.985.000 dir. Ancak konut yapı kooperatifindeki amaçlar ile hobi bahçeleri arasında hiçbir benzerlik olmayıp hobi bahçeleri kooperatifler üzerine giydirilen zoraki bir kılıf gibi durmaktadır. Konut yapı kooperatiflerinin amacı anasözleşme de madde 6 şöyledir.” 1) Arsa ve arazi satın alır, birleştirir, imar planına uygun biçimde böldürerek altyapı, plan, proje ve maliyet hesapları hazırlar ve ortaklarına konut yaptırır. 2) Yapıtılan konutların mülkiyetini bu anasözleşme de yazılı esaslara göre ortaklarına aktarır”

1. Konut yapı kooperatiflerinde veya arsa kooperatiflerinde hobi bahçesi uygulaması nasıl olmaktadır?

a) Arsası/tarlası olan bir malik tarafından 7 kişi bir araya gelerek genel-

de belediye mücavir alan dışında kalan örneğin 50 dönüm arsa/tarlasını kendine özel paylara bölerek örneğin 250 m²,500 m² veya 1000 m²'ye olarak satmasıdır. Bu işlem den önce yollar kâğıt üstünde çizilerek çıkılmakta ve daha sonra brüt alan üzerinden satılmaktadır. Örneğin 500 m² bir hisse % 10 yollar çıkılarak 450 m² olarak satılmaktadır. Çoğunlukla da satılmadan önce mal sahibi tarafından arsanın/tarlanın tüm etrafı dikenli tel veya diğer tellerle çevrilmekte ve hatta paylar arasında da tel örgüler çekilerek her pay yeri belirlenmektedir. Bu paylara numara vurularak kooperatife üye yapılırken üye giriş belgesi verilmekte ve pay defterine işlenmektedir.

Böyle kooperatiflerin çoğunda yapı iç yollar, elektrik trafosu ve DSİ'den lisanslı sondaj suyu veya belediye suyu bulunmamaktadır. Bu işlem tamamen kendi mülkünü arsa/tarla ederinden çok daha fazla 10 kat veya 20 kat gibi fahiş bir fiyatla hobi bahçesi özlemi içerisinde bulunan insanlara satılmasıdır. Örneğin taşıma tanker suyu ile ev temizliği, bahçe sulanması, bitki yetiştirilmesi, ağaçların sulanması gibi işlemler yapılırken bu işlemlerde bir taraftan rant diğer taraftan mağduriyet yaşanmakta ve birçok hobi bahçeleri gecekondu gibi çok kötü görünüm vermektedir.

b) Bir başka yöntem de 7 kişinin bir araya gelerek bu amaçla kooperatif kurarak arsa /tarla satın alması veya bazı emlakçılar tarafından böyle arsalar satın alınarak üzerinde bazı işlemler yapılarak hobi bahçesi diye satılmasıdır. Her ikisi de aynı yola çıkmaktadır. Yani esasta her insanın istediği toprakla buluşma isteğinin suiistimali ve ticari bir ranta dönüşmesidir. Ancak tapuların gerçek kişilerin üzerinde olduğu hobi bahçelerinde suiistimal çok daha fazla



olmaktadır. Bir pay birden fazla kişiye de satılabilmektedir.

Bu payları satın alanların daha sonra bu paya bitki dikmesi, fidan dikmesi, sulanması, bakımını yapması oldukça pahalıya mal olmakta ve daha da kötüsü tuvalet için fosfetik çukurlarının açılması her pay sahibi için zorunlu giderlerdir. Esasta bir yönetim ve planlama olmadığından çöplerin toplanması ve yıllık bir bütçenin yapılarak ortak ihtiyaçların giderilmesi de çoğu kez yapılamamaktadır.

Ankara'da çok az da olsa arsa/tarla vasfından 3194 Sayılı İmar Kanunu'na göre cins değişikliği yapılarak müstakil anlamda tapuların verildiği kooperatif şeklinde hobi bahçeleri de vardır. Ancak bizim tespitimizde bunların sayısı % 5 i bile geçmemektedir. Bu kooperatif şeklindeki hobi bahçelerinde de su, elektrik, yürüme yolları, ortak bakım ve temizlik giderleri gibi hususlar yerine daha çok oturmuştur. Kimin de müstakil su ve elektrik saati olduğu gibi bazılarında da süzme saat vardır.

3. 5403 SAYILI TARIM TOPRAKLARINI KORUMA KANUNU NE DİYOR?

Tarım arazisi niteliği bulunmayan, imar planında arsa olarak nitelendirilmiş alanlarda hobi bahçeleri kurulması önünde yasal bir engel bulunmamaktadır. Ancak uygulamada hobi bahçeleri üzerine prefabrik, kâğıt ve ahşap yapılar inşa edildiği görülmektedir. Söz konusu yapıların imar mevzuatına aykırılık teşkil etmesi durumunda yetkili idari birimlerce yıkımına karar verilebileceği unutulmamalıdır. Ek olarak Türk Ceza Kanunu'nun 184. maddesi kapsamında "İmar kirliliğine neden olma" suçundan yapıları inşa eden kişilere hapis cezası da verilebilecektir.

4 Kasım 2020 tarihinde 31294 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 7255 sayılı kanunla 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nda değişiklikler yapılarak hobi bahçelerinin tarım arazilerinde kurulmaması için bazı tedbirler alınmıştır. Burada esas amaç imarlı veya imarsız arsa değil tarım arazilerinin korunması yani ekonomiden düşürülmesinin önlenilmesidir.

Öncelikle tarım arazilerinin bölünmesi ve parçalanması Tarım ve Orman Bakanlığı iznine bağlı hale

Tarım arazisi niteliği bulunmayan, imar planında arsa olarak nitelendirilmiş alanlarda hobi bahçeleri kurulması önünde yasal bir engel bulunmamaktadır.



getirilmiştir. "Tarım arazilerinde; ifraz, hisselendirme, pay temlik, elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi, elbirliği mülkiyetinin devri, paylı mülkiyet olarak intikal, taksim ve vasıf değişikliği işlemleri Bakanlığın izni ile yapılır." Çok önemli iki madde aşağıda bulunmaktadır.

MADDE 20 – Tarımsal amaçlı arazi kullanımlarında, tarımsal amaçlı arazi kullanım plân ve projelerine uyulması zorunludur.

Bu plân veya projelere aykırı hareket edilmesi halinde valilikçe resen tespit yaptırılarak sorumlulara; bin Türk Lirasından az olmamak kaydıyla bozulan arazinin her metrekaresi için on Türk Lirası idarî para cezası uygulanarak projeye uygunluk sağlanması için azami iki ay süre verilir. Büyük ova koruma alanlarındaki bu cezalar iki katı olarak uygulanır. Bu sürenin sonunda aykırı kullanımların devam etmesi durumunda; valilikçe faaliyet durdurulur ve birinci cümlede belirtilen idarî para cezası üç katı olarak uygulanır. İzinsiz bütün yapılar, masrafları Bakanlıkça karşılanmak kaydıyla, bir ay içinde belediyeler veya il özel idarelerince

yıkılır ve taşınmazlar tarımsal üretime uygun hale getirilir. Arazinin tarımsal üretime uygun hale getirilmesi için yıkım ve temizleme masrafları sorumlulardan Bakanlıkça genel hükümlere göre tahsil edilir.

Hakkında yıkım kararı alınmış olmasına rağmen bir ay içinde belediye veya il özel idarelerince yıkılmayan yapılar, yıkım masrafları Bakanlıkça karşılanmak üzere Bakanlıkça yıkılabilir veya yıktırılabilir. Yıkım masrafları %100 fazlası ile ilgili belediye veya il özel idaresinden tahsil edilir. Bu şekilde tahsil edilememesi halinde ilgisine göre Hazine ve Maliye Bakanlığı veya İller Bankası Verilen iki aylık süre sonunda valiliğin yapacağı tespitlerle plân veya projelere uyulduğu ve arazi tahribatının durduğu ve tarımsal üretime uygun hale getirildiği belirlenirse sınırlama ve hak mahrumiyetleri ortadan kalkar."

"Tarım arazilerinin amacı dışında kullanılmasına ve toprak koruma projelerine uyulmamasına ilişkin cezalar ve yükümlülükler

MADDE 21 – Tarımsal amaçlı yapılarla ve tarım dışı arazi kullanımlarında izin alınması ve toprak

koruma projelerine uyulması zorunludur.

Tarımsal amaçlı yapılara ve tarım dışı arazi kullanımına izinsiz başlanması, alınan izne uygun kullanılmaması veya hazırlanan toprak koruma projelerine uyulmaması halinde ilgili maddenin a ve b bentleri cezai şartlar olarak uygulanır. ... Arazinin tarımsal üretime uygun hale getirilmesi için yıkım ve temizleme masrafları sorumlulardan Bakanlıkça genel hükümlere göre tahsil edilir.

Tarım arazilerini, tescili mümkün olmayan fiili hisseler oluşturarak arazinin hisselerine kabul ettiği kabul edilen kısımlarının zilyetliğini, bir özel hukuk tüzel kişinin faaliyetini kapsamında bu tüzel kişiyle üyelik veya ortaklık ilişkisi kurarak devretmek veya bu işlere aracılık etmek suretiyle arazinin bütünlüğünün bozulmasına ve amacı dışında kullanılmasına sebebiyet verenlere bir yıldan üç yıla kadar hapis ve yüz günden bin güne kadar adli para cezası verilir. Ayrıca bu tüzel kişi hakkında elli bin Türk Lirasından iki yüz elli bin Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir.

4. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ (03.07.2017, RG. 30113)

MADDE 1 - (1) Bu Yönetmeliğin amacı; plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma ile projelendirmeye ve denetime ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

MADDE 2 - (1) Bu Yönetmelik, uygulama imar planı bulunan alanları kapsar.

5. PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ (11.07.2021, RG.31538)

Madde 1 - Bu Yönetmeliğin amacı belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan ve (Ek ibare:RG-11/7/2021-31538) imar plânı bulunmayan alanlardaki yapılaşmaların fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktır.

Madde 2- (Değişik: RG-2/9/1999-23804) Bu Yönetmelik hükümleri;

1) (Değişik ibare: RG-11/7/2021-31538) İmar planı bulunmayan ve/veya son nüfus sayımına

göre nüfusu 10 000 in altında olan belediyelerin yerleşik alan sınırları içinde,

- 2) Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki köy ve mezraların yerleşik alanlarında,
- 3) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında (Ek ibare: RG-11/7/2021-31538) imar planı bulunmayan köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarında,
- 4) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında imar planı ve yerleşik alan sınırları dışında kalan iskan dışı alanlarda, uygulanır.
- 5) (Ek:RG-11/7/2021-31538) 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi kapsamında büyükşehir belediyelerince tespiti yapılmış olup uygulama imar planı bulunmayan kırsal yerleşik alan ve civarında uygulanır.

6. İMAR BARIŞI İLE ELDE EDİLEN HAKLAR

Geçici Madde 16- (Ek: 11/5/2018-7143/16 md.)

Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir.



Yapının bulunduğu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranında alınacak kayıt bedeli başvuru sahibi tarafından genel bütçenin (B) işaretili cetveline gelir kaydedilmek üzere merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır. ... Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir. Yapı Kayıt Belgesi alan yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.

7. YAPI KAYIT BELGESİNİN VERİLMESİNE DAİR USUL VE ESASLAR (06.06.2018. RG.30443)

3194 Sayılı İmar Kanunu kapsamında planlı veya plansız alanlarda uygulanan yapılaşma da imar barışı (Ek 16.Madde) uygulama yapılırken bu barış kooperatif şeklinde örgütlenen hobi bahçeleri üzerinde yapılan tek veya iki katlı ahşap, betonarme veya konteyner şeklinde ki alt yapısı yapılarak daha sonra üzerine konulan veya monte edilen tarım arazi üzerindeki yapılara da verilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Yapı Kayıt Belgesi vermesi ile ilgili mevzuat maddelerinin bazıları aşağıya aynen çıkartılmıştır.

MADDE 1 – (1) Bu Usul ve Esasların amacı; 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi uyarınca Yapı Kayıt Belgesi verilmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. İşbu Usul ve Esaslar, Yapı Kayıt Belgesi müracaatına, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin hesaplanması ve ödenmesine, Yapı Kayıt



Belgesi verilen Hazineye ait taşınmazların satışına, Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmeyecek yapılar ile bu belgenin düzenlenmesi safhasında yalan beyanda bulunanlar hakkında yapılacak işlemlere ilişkin hususları kapsar.

MADDE 2 – (1) Bu Usul ve Esaslar, 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Yapı kayıt belgesi müracaatı

MADDE 4 – (1) Yapı Kayıt Belgesi 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için verilir. Yapı Kayıt Belgesi için müracaatın 31/10/2018 tarihine kadar yapılması ve Yapı Kayıt Belgesi bedelinin 31/12/2018 tarihine kadar ödenmesi gerekir. Başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

(2) Yapı Kayıt Belgesi için yapı maliklerinden herhangi birisi veya vekili tarafından, e-Devlet üzerinden Yapı

Kayıt Sistemindeki Yapı Kayıt Belgesi formunun doldurulması suretiyle müracaatta bulunulabileceği gibi kurum ve kuruluşlara başvurulmak suretiyle de müracaatta bulunulabilir.4.madde devamında 3,4,5 . fıkralarla devam etmektedir.

Yapı kayıt belgesi bedeli ve ödenmesi

MADDE 5 – (1) Yapı Kayıt Belgesi bedeli, yapının bulunduğu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden, konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranındadır. Yapı Kayıt Belgesi bedeli belirlenirken;

- Yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri, ilgili belediyesinden temin edilen arsa ve arazi asgari metrekare birim değerleri esas alınmak suretiyle hesaplanır.

b) Yapının yaklaşık maliyet bedeli belirlenirken birim maliyet bedeli;

- 1) Tarımsal amaçlı basit binalar için 200 TL/ m²
- 2) 1-2 katlı binalar ve basit sanayi yapıları için 600 TL/m²
- 3) 3-7 katlı binalar ve entegre sanayi yapıları için 1000 TL/ m²
- 4) 8 ve daha yüksek katlı binalar için 1600 TL/m²
- 5) Lüks binalar, villa, alışveriş kompleksi, hastane, otel ve benzeri yapılar 2000 TL/m²
- 6) Enerji üretim tesisleri için 2.000.000 TL/MW,”
- 7) İskele, liman, tersane için 1500 TL/m²,”
- 8) İstinat duvarı, dolgu alanı, havuz, spor sahaları ve benzeri bina niteliğinde olmayan yapılar

8. MEVZUATLAR FARKLI, ÇÖZÜMLER İSE MEÇHULDUR

1. Hobi bahçelerindeki amaç kentlerdeki insanların tatil günlerinde şehir dışında kendilerinin toprak ve bitki ile uğraşmak özlemini gidermek ise bu amaç 1163 Sayılı Kooperatifler Kanununun 1.maddesindeki amaçlarla çok farklıdır. Birisi zorunlu ekonomik ihtiyaçtan veya belli bir mesleği birlik ve dayanışma içerisinde sürdürmekten diğeri ise emekli veya çalışanların boş zamanlarını sevdiği bir alanda değerlendirilmesinden kaynaklanmaktadır. Konut Yapı Kooperatiflerinin amacı ile de hiç bağdaşmamaktadır.
2. Bir taraftan Türkiye ekonomisinde çok önemli yere sahip 5403 Sayılı Tarım Topraklarının Korunması Kanunu ortada iken ve öзде tarım arazilerinin korunmasına aykırı işlem yapan kişi veya kuruluşlara hürriyeti bağla-

yıcı ve idari para cezası kanununun 20 ve 21.maddesinde var iken diğer taraftan, bunu 2018 yılında çıkartılan 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16.maddesi ile kapsam dahiline alınması yasal bir hata ve hukuki bir çıkmazdır. Aynı Kanuna dayanılarak 1163 Sayılı K.K. göre tarlaların üzerine kurulan veya özel olarak parselasyon yapılarak pay satılarak kurulan hobi bahçeleri üzerindeki yapılaşmaya YAPI KAYIT BELGESİ VERİLMESİDE çokça hukuktan uzaktır ya da bilerek yapılan ilgili Bakanlık hatasıdır. Burada esas alan imarlı veya imarsız veya tarım alanı olamayacak araziler olmalıydılar.

Bu yapılara Yapı Kayıt Belgesi verilmesi ile bu alanlar Planlı veya Plansız yapılar İmar Yönetmeliğine alınmaktan çok uzaktır. Hiçbirinin kadastro çalışması yoktur. 1000 veya 1/5000’lik vaziyet planları yoktur. % 95’nin bir alt yapısı yoktur.

IV. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Hobi Bahçeleri doğrudan 5216 sayılı Büyükşehir Belediyeler Kanunu, 5993 Sayılı Belediyeler Kanunu kapsamında lafzı ve ruhu ile temas edip belli ilkeler ışığında yürürken, buna 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu monte edilerek bu seferde arsa ve tarlaları satanlar için daha çok ticari kazanç olarak yeni bir ivme kazanmıştır. Gerçek şahıslarında arsa/ tarla olarak bunları özel paylara bölerek satmaları ile meydana gelen hobi bahçeleri bugün belediyeler dahil yaklaşık 2 milyon adedi bulunmaktadır. Kapsadığı nüfusta yaklaşık 10 milyon aile bağlamında kişidir.

Hobi bahçesi anlamında can ve mal güvenliğine, hijyen şartlarına çoğunlukla uymayan ancak vatandaşın da özlemi ile daha çok genişleyen bu girişimler başta belediyeler tarafından daha çok ciddiye alınmalı ve daha çok toplumun talepleri karşılanmalıdır.



Halen de gerek 1163 Sayılı Kooperatif şeklinde veya ister doğrudan arsa sahipleri veya arsa emlakçıları tarafından hobi bahçeleri ihdası ve bunların reklamları toplumda revaç görmektedir. Diğer taraftan verimli arsa/tarlaların ekonomiden düşmemesi için devletin çıkardığı 5403

Sayılı Tarım Arazilerinin Korunması Kanunu da ortada, ancak sanki ilgili Bakanlık tarafından kanun işlevi hobi bahçelerine uygulanmamaktadır. Bu bağlamda;

1. Ticaret Bakanlığı istatistik kayıtları esas alınarak belediyeler

haricinde 1163 Sayılı Kooperatif Kanunu kapsamında olan hobi bahçeleri ile özelde gerçek kişilerin kurduğu şahsın pay yaparak sattığı hobi bahçelerinin sayı ve kapsadığı tarım alanı tespit edilerek acilen sınırlandırma yapılmalıdır.

2. Belediyeler aynı ilkeler çerçevesinde vatandaşların hobi bahçesi ihtiyacını karşılayacak yeni açılımlar yapmalı ve bu ihtiyaç daha disiplinli ve düzenli bir şekilde yürümelidir.
3. Belediye hobi bahçeleri hariç özelde yapılan birçok hobi bahçesinde elektrik, su, kanalizasyon, çöp toplama, ortak yönetim ve spor yerleri, WC yoktur. Baz istasyonlarından uzak olduğundan GSM çalışmamaktadır. Birçok hobi bahçesinde çitler telle, tahta ile veya naylon branda ile çevrili olup bir yangın esnasında müdahale edecek ekip ve ekipman yoktur. Yine özelden yapılan birçok hobi bahçesinde can ve mal güvenliğini sağla-



yacak kamera sistemleri, sağlık sistemleri yoktur. Çoğu da sağlık sistemlerinden uzaktır.

4. Devlet bir an önce belediyeler hariç diğer kooperatif şeklinde veya özel şahıs bağlamında pay yapılarak satılan hobi bahçelerinde denetlemeler yaparak alt yapı ve üst yapı bağlamında eksiklerinin %65'ini tamamlayan yani temel ihtiyaç olan elektrik, su, yol, kanalizasyon gibi. Üst yapıdan da çoğunlukla temeli atılıp bir veya iki katlı evleri olan ve daha çok gecekondu değil modern kent hayatı ihtiyaçlarını da tamamlayarak bahçesine sulama sistemleri ile ağaçlandırma veya bitkilendirme yapan hobi bahçelerini 5403 sayılı Kanun kapsamında çıkartarak lokal anlamda İMAR YÖNETMELİĞİNE DAHİL ETMELİDİR. Bunların da yine kendi 250,500 ve 1000m²'lik parselasyon içerisinde ekim ve dikim ve toprakla hafta sonları buluşma özlemi bir verimlilik çerçevesi içine alınmalıdır. Bu ilkeleri taşıyan hobi bahçelerinin bir başka amaçla kullanılması, sanayiye verilmesine asla müsaade edilmemelidir. Pay sahiplerine tanınan bu hakkı bir başka amaçla kötüye kullanan kişilere ağır parasal cezalar verilmeli ve gerektiğinde pay sahibi sistemden ihraç edilmelidir. Bu konudaki denetim ve yetki hem belediye hem de Tarım ve Orman Bakanlığında olmalıdır.

5. 4. maddeye uymayan ancak esasta tarla olup ve gecekondu görünümünde olan alt ve üst yapıya hiç yatırım yapmayan ve tanker ile su getirerek bitki veya ağaç yetiştirmesi için çaba sarf eden iyi niyetli insanları mağdur eden hobi iş bitiriciler veya işletmeciler de cezalandırılmalıdır. Bunların bahçeleri de tekrar eski



haline getirilerek tarım topraklarının korunması sağlanmalıdır.

Sonuç olarak; hobi bahçesi anlamında can ve mal güvenliğine, hijyen şartlarına çoğunlukla uymayan ancak vatandaşında özlemi ile daha çok genişleyen bu girişimler başta belediyeler tarafından daha çok ciddiye alınmalı ve daha çok toplumun talepleri karşılanmalıdır. Özelde yapılan hobi bahçelerinden, alt ve üst yapıya sahip, gecekondu görü-

nümünde olmayan mevcut hobi bahçeleri belli ilkeler çerçevesinde yasal hale getirilirken, rantı kurban edilen özlemini mağduriyetle yaşamaya mahkûm edilen, can ve mal güvenliği ve hijyen şartlarını taşımayan diğer hobi bahçelerine fırsat verilmemeli ve bir an önce önlemler alınmalıdır. Aksi halde rantın karşısında 5403 Sayılı Kanun tek başına Türkiye'nin temeli olan tarım topraklarımızı koruyamayacaktır.

KAYNAKÇA

ALİAĞAOĞLU Alpaslan, ALEVKAYALI Arzu, Balıkesir Hobi Bahçeleri, Marmara Coğrafya Dergisi, Dergi Park, Ocak 2017, Sayı 35, s 193-2003

BİLGİN Gökhan (Avukat), Hobi Bahçeleri ve uygulama karşılaşılan hukuki sorunlar, www.gokhanbilgin.av.tr, 01.07.2024

İMAR Barışı, Geçici madde 162024, RG.11.05.2018 Sayı, imarbarisi.csb.gov.tr/Kanun

İMAR Genelgesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 0607.2018 Genelge No 1787 (2018/8)

Jupiter Hobi Bahçesi Temelli, Ankara, 01.07.2024

KONUT Yapı Kooperatifi Anasözleşmesi, <https://webdosya.csb.gov.tr>

PLANLI Alanlar İmar Yönetmeliği, RG 03.07.2017, s,30113

PLANSIZ Alanlar İmar Yönetmeliği, RG.11.07.2017, s 31538

TOPRAK Koruma ve Arazilerini Kullanımı Kanunu, RG.19.07.2005, s,25880

YILMAZ Pelin, Hobi Bahçeleri ile ilgili yasal düzenleme, www.pelinyilmaz.av.tr, 01.07.2024

YURDAKUL Ethem, (Avukat) Hobi Bahçeleri Yasal mı ? www.ethemyurdakul.av.tr, 01.07.2024