



**T.C. İSTANBUL T CARET
ÜNİVERSİTESİ
FEN B LİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**KAMU KURUM VE KURULUŞLARINDA EMLAK
YÖNETİMİNİN KENTSEL GELİŞMEYE ETKİLERİ:
ARNAVUTKÖY ÖRNEĞİ**

Ali HEK MOĞLU

**Danışman
Dr. ÖĞr. Üyesi  zdemir SÖNMEZ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ ANAB LİM DALI
İSTANBUL - 2021**

KABUL VE ONAY SAYFASI

Ali Hekimoğlu tarafından hazırlanan "**Kamu Kurum Ve Kuruluşlarında Emlak Yönetiminin Kentsel Gelişmeye Etkileri: Arnavutköy Örneği**" adlı tez çalışması 02/06/2021 tarihinde aşağıdaki jüri üyeleri önünde başarı ile savunularak, İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi **Anabilim Dalı**'nda **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Danışman	Dr. Öğr. Üyesi Özdemir SÖNMEZ İstanbul Ticaret Üniversitesi	
Jüri Üyesi	Dr. Öğr. Üyesi Burhan SATICI İstanbul Ticaret Üniversitesi	
Jüri Üyesi	Doç Dr. Ezgi TOK Kırklareli Üniversitesi	

Onay Tarihi :08.06.2021

İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsünün 08.06.2021 tarih ve 2021/313 numaralı Yönetim Kurulu Kararının 2. maddesi gereğince, ders yüklerini ve tez yükümlülüğünü yerine getirdiği belirlenen "Ali HEKİMOĞLU" (TC:15224145970) adlı öğrencinin mezun olmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

Prof. Dr. Necip ŞİMŞEK
Enstitü Müdürü

AKADEMİK VE ETİK KURALLARA UYGUNLUK BEYANI

İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada,

- tez içindeki bütün bilgi ve belgeleri akademik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- görsel, işitsel ve yazılı tüm bilgi ve sonuçları bilimsel ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda ilgili eserlere bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunduğumu,
- atıfta bulunduğum eserlerin tümünü kaynak olarak gösterdiğimi,
- kullanılan verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığımı,
- ve bu tezin herhangi bir bölümünü bu üniversitede veya başka bir üniversitede başka bir tez çalışması olarak sunmadığımı

beyan ederim.

08.06.2021

Ali HEKİMOĞLU

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
İÇİNDEKİLER	i
ÖZET.....	iii
ABSTRACT	v
TEŞEKKÜR.....	vii
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	viii
ÇİZELGELER DİZİNİ	ix
SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ	x
1. GİRİŞ	1
2. KAMU KURULUŞLARININ YÖNETİM İŞLEVİ.....	12
2.1. Merkezi Yönetim.....	13
2.2. Yerel Yönetimler	15
2.3. Yerel Kamu Kurumlarında Kent Planlaması Emlak Yönetimi İlişkisi ...	27
3. İSTANBUL’DA BÜYÜK ÖLÇEKLİ EMLAK YÖNETİM AĞLARI VE ARNAVUTKÖY BAĞLAMI.....	30
3.1. Büyükşehirler Bağlamında Emlak Hareketlerinin Kısa Tarihi: İstanbul Örneği	37
3.2. Yerel Belediyecilik Bağlamında Gelişen Kent Morfolojisinin Emlak – İstimlak Tarihi: Arnavutköy Örneği	43
4. BELEDİYELERE TAŞINMAZ DEVRİNİ ÖNGÖREN ÖZEL KANUN VE YÖNETMELİKLER	46
4.1. 3194 Sayılı İmar Kanunu Hükümlerince Devir	47
4.1.1. Genel anlamda belediye organlarının emlak yönetimi çerçevesinde görevleri	47
4.1.2. İmar kanunu’nun 11. maddesine göre terk	49
4.1.3. İmar kanunu’nun 18. maddesine göre terk	54
4.2. Gecekondu Kanunu Göre Belediyelere Devir	58
4.2.1. Gecekondu sorunu	58
4.2.2. Gecekondu kanunu’nun 3. maddesine göre hazine taşınmazlarının belediyeye devri	62
4.2.3. Kanunun 5. maddesine göre taşınmazın belediyeye devri.....	65
4.2.4. Kanunun 35. maddesine göre taşınmazın belediyeye devri.....	65
4.3. Hazine’ye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Ve Katma Değer Vergisi Kanunu’nda Değişiklik Yapılması Hakkında 4706 Sayılı Kanuna Göre Belediyelere Devir	66
4.3.1. Kanun hakkında genel bilgiler.....	66
4.3.2. Belediyelerin devir taleplerinde yer alacak bilgi ve belgeler	70
4.3.3. Belediyelere devredilmeyecek taşınmazlar	71
5. EMLAK YÖNETİMİ VE KENTSEL GELİŞME ARASINDA KATKI – ZARAR İLİŞKİSİ: İSTANBULUN ÇEPERİ OLARAK ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ EMLAK YÖNETİMİ.....	72
5.1. Arnavutköy İlçesinin Genel Yapısı	72
5.1.1. Arnavutköy ilçesinin İstanbul iline göre yeri ve konumu	72
5.1.2. Arnavutköy ilçesinin idari yapısı.....	81
5.1.3. Arnavutköy ilçesi nüfus artışı.....	82
5.2. Arnavutköy İlçesinde Kamu Emlak Yönetimi Faaliyetleri Ve Kentsel	

Gelişmeye Fayda – Zarar İlişkisi.....	87
5.2.1. Kamu taşınmazları kiralama işlemi	88
5.2.2. Kamu taşınmazları satış işlemi	90
5.2.3. İdarece kamu taşınmazlarına ecimisil ve tahliye işlemleri.....	94
5.2.4. İdarece kamu taşınmazlarının devir işlemleri.....	98
5.2.5. Yap işlet devret çalışması kapsamında yapılan faaliyetler	107
5.2.6. Bölgedeki kentsel genişlemenin su havzaları orman alanları ve tarım alanlarına etkisi	111
6. SONUÇ VE ÖNERİLER	118
KAYNAKLAR	125
EKLER.....	129
ÖZGEÇMİŞ	131



ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

KAMU KURUM VE KURULUŞLARINDA EMLAK YÖNETİMİNİN KENTSEL GELİŞMEYE ETKİLERİ: ARNAVUTKÖY ÖRNEĞİ

Ali HEKİMOĞLU

İstanbul Ticaret Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü

Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Özdemir SÖNMEZ
2021, 128 sayfa

Kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyetinde olan taşınmaz mallar, sosyal ve ekonomik yararlılığı gereği, kamu hizmetlerinde (Okullar, hastaneler, parklar gibi) ve kamunun genel yararında (yollar, meydanlar, meralar gibi) kullanılırken, mali anlamda işlevleri gereği finansman sağlama amacıyla da (taşınmazların kiralanma, satış ve tahsis işlemi gibi) kullanılmaktadır.

Bu çalışma kamu kurum ve kuruluşlarının tasarrufunda ya da mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerin kullanımı ve değerlendirilmesi sonucunda ortaya çıkan emlak yönetimi faaliyetlerinin yerel anlamda bölgede kentsel gelişmeye etkilerini, fayda ve zararlarını İstanbul Arnavutköy ilçesi örneği üzerinden ortaya çıkarmayı amaçlamaktadır.

Çalışma alanı olarak İstanbul İlinin Arnavutköy İlçesi belirlenmiştir. Yapılacak tez çalışma beş bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde çalışmanın amacı, önemi ile gerekliliğine değinilmiş ve çalışma hakkında önemli olan temel kavramlardan bahsedilmiştir. İkinci bölümde kamu kurumlarının yönetim tanımı çerçevesinde merkezi yönetim ve yerel yönetimler şemasında söz edilmiştir. Üçüncü bölüm İstanbul'da büyük ölçekli emlak yönetim ağlarından bahsedilerek Arnavutköy bağlamında etkileri ile büyükşehir ve ilçe belediye emlak hareketliliklerinden bahsedilmiş, bölüm hakkında bilgilendirilme yapılmıştır. Dördüncü bölüm belediyelere taşınmaz devrini öngören özel kanun, yönetmelik ve tebliğlere yönelik araştırmalar yaparak, belediyelerin kamu taşınmazlarından mülkiyet sahibi olma dayanaklarını ortaya konulmaya çalışılmıştır.

Çalışmanın beşinci bölümünde kamu kurum ve kuruluşları emlak yönetiminin yerel anlamda kentsel gelişmeye fayda ve zarar ilişkisi İstanbul Arnavutköy Belediyesi emlak yönetim faaliyetleri çerçevesinde incelenmiştir. Bu çerçevede yerel çalışma bölgesi hakkında idari yapı, nüfus ve coğrafi konum hakkında detaylı bilgiler verilmiş ayrıca yapılan emlak yönetim detaylı olarak yıllara göre faaliyetleri araştırılmıştır.

Yapılan alışma ile kentsel büyüme de kamu kurumlarının emlak yönetimi faaliyetlerinin yerel halk tarafından karşılık bulmuş etkileri olduğu görülmüştür. Yerel idaredeki ekonomik büyüme ve kentteki yapısal modernleşme ile kamu alanlarındaki değişim ivmesine bakılarak, yerel yönetimlerde gerçekleştirilen emlak yönetim faaliyetlerinin kentsel gelişme ve kontrollü büyüme yöneliminde olumlu faydalar gösterebileceği düşünülmüştür.

Anahtar Kelimeler: Emlak, emlak yönetimi, kamu, kamu kurumu, kent, kentleşme, kentsel gelişme



ABSTRACT

M.Sc. Thesis

THE EFFECTS OF PROPERTY MANAGEMENT IN PUBLIC INSTITUTIONS AND INSTITUTIONS ON URBAN DEVELOPMENT: THE CASE OF ARNAVUTKÖY

Ali HEKİMOĞLU

**Istanbul Commerce University
Graduate School of Applied and Natural Sciences
Department of Urban Systems and Transport Management**

**Supervisor: Asist. Prof. Dr. Özdemir SÖNMEZ
2021, 128 pages**

While immovable properties owned by public institutions and organizations are used in public services (such as schools, hospitals, parks) and in the general interest of the public (such as roads, squares, pastures) due to their social and economic benefits, they are also used for financing purposes (lease of immovables) due to their financial functions. , sales and allocation transactions) are used.

This study aims to reveal the effects, benefits and harms of real estate management activities, which arise as a result of the use and evaluation of real estates in the possession or possession of public institutions and organizations, on the local urban development in the region through the example of Arnavutköy district of Istanbul.

Arnavutköy District of Istanbul Province was determined as the study area. The thesis to be done consists of five parts. In the first chapter, the purpose, importance and necessity of the study are mentioned and the basic concepts that are important about the study are mentioned. In the second part, it is mentioned in the scheme of central government and local governments within the framework of the definition of public administration. In the third part, large-scale real estate management networks in Istanbul were mentioned, and their effects in the context of Arnavutköy, metropolitan and district municipality real estate activities were mentioned, and information was given about the section. In the fourth chapter, it has been tried to reveal the grounds of ownership of public immovables by the municipalities by conducting research on special laws, regulations and communiqués that foresee the transfer of immovables to municipalities.

In the fifth part of the study, the relationship between public institutions and organizations, real estate management, and the benefit and harm relationship of local urban development has been examined within the framework of Istanbul Arnavutköy Municipality property management activities. In this context, detailed information about the administrative structure, population and geographical location of the local

working area was given, and the activities of the real estate management were investigated in detail according to the years.

With the study, it has been seen that the real estate management activities of public institutions in urban growth have effects that are met by local people. Considering the economic growth in the local administration and the structural modernization in the city and the acceleration of change in the public areas, it was thought that the real estate management activities carried out in the local administrations could show positive benefits in the direction of urban development and controlled growth.

Keywords: City, urbanization, urban development, real estate, property management, public, public institution,



TEŞEKKÜR

Bu araştırma için beni yönlendiren, karşılaştığım zorlukları bilgi ve tecrübesi ile aşmamda yardımcı olan değerli Danışman Hocam Dr. Öğr. Üyesi, Özdemir SÖNMEZ'e teşekkürlerimi sunarım. Literatür araştırmalarımnda yardımcı olan değerli arkadaşım Endüstri Mühendisi Mahmut Esat AKSOY'a, teşekkür ederim.

Araştırmanın yürütülmesinde maddi ve manevi yardımlarını gördüğüm Serdar AYDIN, Hüseyin KARAÇAYIR başta olmak üzere tüm Arnavutköy Belediyesi personeline ve Eşim Cevriye HEKİMOĞLU'na teşekkür ederim.

Tezimin her aşamasında beni yalnız bırakmayan aileme sonsuz sevgi ve saygılarımı sunarım.

Ali HEKİMOĞLU
İSTANBUL, 2021

ŞEKİLLER

	Sayfa
Şekil 1.1. 2019 yılı hazine taşınmazları gelirleri	2
Şekil 1.2. Hazine taşınmazlarının türlerine göre dağılımı.....	8
Şekil 3.1. Boğaziçi Köprüsü 1973 yılı görünümü.....	30
Şekil 3.2. Boğaziçi köprüsü sonrası kentin gelişimi	33
Şekil 3.3. Atatürk havalimanı çevresi mekansal/ sektörel büyüme ve gelişme biçimi	36
Şekil 3.4. Kentsel büyüme kademesinde ulaşım aksının etkisi.....	39
Şekil 4.1. Karlıbayır mahallesi ilçe konumu.....	67
Şekil 5.1. Arnavutköy İlçesi mahalle sınırları.....	73
Şekil 5.2. Arnavutköy ilçesi havza alanları.....	73
Şekil 5.3. Terkos Gölü ve Sazlıbosna Gölü havza alanlarına ait yapı yoğunluğu haritası	76
Şekil 5.4. Terkos, Sazlıdere Havza alanlarında bulunan yapılaşma miktarı.....	77
Şekil 5.5. Üst ölçekli projelerin orman alanlarına etki sınırları	79
Şekil 5.6. Arnavutköy ilçesi ulaşım ağları	81
Şekil 5.7. Arnavutköy ilçesi nüfus artış hızı	84
Şekil 5.8. Arnavutköy tarım ve orman alanları	87
Şekil 5.9. Arnavutköy ilçesi yıllara göre kira gelirleri.....	88
Şekil 5.10. Tarımsal verimlilik bağlamında yapılan kiralama işlemleri	90
Şekil 5.11. Arnavutköy İlçesi yıllara göre satış gelirleri.....	93
Şekil 5.12. Arnavutköy İlçesi alt ve üst yapı çalışmaları.....	94
Şekil 5.13. Son beş yıl içerisinde gerçekleşen yıllık ecrimisil gelirleri	97
Şekil 5.14. Son beş yıl içerisinde gerçekleşen yıllık ecrimisil gelirleri	99
Şekil 5.15. 775 Sayılı kanun kapsamında yıllara göre yerel idareye devir edilen taşınmazlar.	101
Şekil 5.16. Karlıbayır mahallesi mülkiyet durum haritası	103
Şekil 5.17. 1970 İBB ortofoto Karlıbayır mahallesi görüntüsü	104
Şekil 5.18. 4706 Sayılı kanunun 5. maddesi kapsamında hak sahiplerine devri gerçekleşen taşınmazlar	105
Şekil 5.19. 4706 sayılı kanun ile devir işlemlerinden sonra Karlıbayır mahallesi değişen yapılaşma durumuna ait tespitler	106
Şekil 5.20. Avlu34 yaşam merkezi proje alanı 2013 uydu görünümü	108
Şekil 5.21. Arnavutköy kültür ve yaşam merkezi 2018 görünümü.....	110
Şekil 5.22. İstanbul yıllar içerisinde arazi kullanım değişimi.....	111
Şekil 5.23. Kuzey Marmara otoyolu mülkiyet durumu	113
Şekil 5.24. Kanal İstanbul arazisi kullanım tipleri.....	116

ÇİZELGELER

	Sayfa
Çizelge 4.1. Kamu malları sınıflandırılması	46
Çizelge 4.2. 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 11. maddesine kapsamında yapılan terklerin bazı yıllara göre dağılımı	54
Çizelge 5.1. Arnavutköy ilçesine ilişkin nüfus verilerinin İstanbul ve Türkiye ile karşılaştırılması	83
Çizelge 5.2. Arnavutköy Belediyesi üst ve alt yapı faaliyetleri	93



SİMGELER VE KISALTMALAR

a.g.e.	Adı geçen eser
a.g.m.	Adı geçen makale
a.g.t.	Adı geçen tez
a.g.w.s.	Adı geçen web sayfası
AB	Avrupa Birliği
AVM	Alış veriş merkezi
bkz.	Bakınız
C.	Cilt
Çev.	Çeviren
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirme Raporu
ÇSED	Çevresel ve Sosyal Etki Değerlendirme
Çşb.	Çevre Şehircilik Bakanlığı
Fot.	Fotoğraf
Gös. yer	Gösterilen yer
İBB	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İSKİ	İstanbul Su Kanalizasyon İdaresi
KGM	Karayolları Genel Müdürlüğü
m.	Metre
MEOP	Milli Emlak Otomasyon Programı
MEM	Milli Emlak Müdürlüğü
S.	Sayı
s.	Sayfa
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TCDD	Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları
TDK	Türk Dil Kurumu
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
PTT	Posta ve Telgraf Teşkilatı

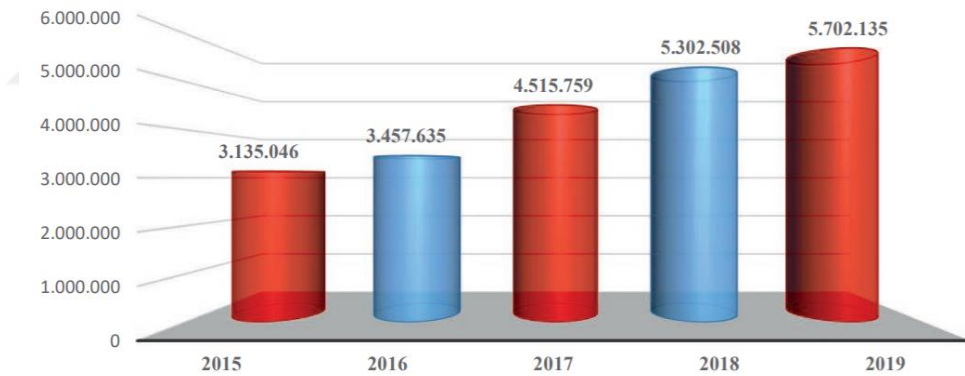
1. GİRİŞ

Kentsel gelişmede en önemli girdiyi arsa ve sermaye oluşturmaktadır. Üretilmeyen kısıtlı bir kaynak olması nedeniyle de konut projelerinde arsa temini yani yer seçimi en önemli role sahiptir. Arazi çeşitliğinin fazla miktarda bulunduğu şehirlerde arazi bedelleri, çeşitliliğin az olduğu şehirlere göre daha düşük kalmaktadır. Arsa bedelleri de yapılaşma fiyat seviyelerinin önde gelen kıstaslarından biridir (Türel ve Koç, 2007). İstanbul'da konut projelerini kentin mevcut arsa/arazi stoku yönlendirmektedir. İstanbul'un mevcut arsa/arazi stokunun başını kamu arazileri çekmektedir. Tarım alanları, mera alanları gibi her bir mülkiyet biçiminin yarattığı dinamikler İstanbul'daki yapılaşma piyasasının büyümesini ve gelişmesini şekillendirmektedir. Kentler, politik kararların, ekonomik gelişmelerin, toplumsal olayların ve kültürel etkileşimin birbiriyle çatışma içinde olduğu canlı bir organizmadır. Kentlerin gelişimini etkileyen en önemli aktörler, merkezi ve yerel yönetim (kamu kurum ve kuruluşlar), kente yatırım yapan aktörler ve kente ekonomik katkısı olan özel sektör, yerel halk olarak gelmektedir. Kentlerde özellikle gelişmeyi etkileyen ana nedenlerden en önemlisi, merkezi yönetim ve yerel yönetimin yani kamu kurumlarının almış olduğu kararlar, yaptığı yatırımlardır. Merkezi ve yerel yönetim kararları ile kente yapılan büyük yatırımlar kentsel gelişmeyi de o yöne çekmektedir. Özellikle yapılan yeni yollar (otobanlar), büyük hastaneler, üniversite kampüsleri veya büyük konut projeleri gibi yatırımların kentlerin gelişimini çok büyük oranda etkilediği, kentlerin yatırım yapılan yönde hızla geliştiği yatırım yapılan kentlerin gelişirken yatırım yapılmayan kentlerin ise aynı oranda gelişmediği görülmektedir.

Ülkemizde emlak yönetiminde pek çok aktör vardır, özellikle devlet arazilerinin yönetiminde pek çok kamu kurumu söz sahibidir. Özellikle büyükşehirlerde devlet arazilerinin hangi kamu kurumunun yetki alanında olduğu (ilçe belediyesi, büyükşehir belediyesi, bakanlık) konusunda belirsizlik bulunmaktadır. Büyükşehir sınırları içerisinde yer alan ilçelerde kamusal alanlar, gelişme ve yapılaşma baskısı altındadır. Ancak bazı ilçelerde kamu arazileri kamu yararına sunulması amaçlı kullanılması gerekirken bazı kentlerde toplu konut uygulamaları ile yerleşime

açılması o yörede kentsel gelişime güçlü bir etki yaratmaktadır. Kamu yatırımlarının yapıldığı alanlar cazibe bölgesi olmaktadır ancak bu alanlarda hızlı gelişmeye yani yapılaşmaya neden olması, hızlı kentleşme plansız gelişme olarak gerçekleşmektedir.

Ülkemizde toprak mülkiyeti özelden çok (kişi/kurum) (adet ve yüzölçümü olarak) devlete aittir. Yıldırım vd. (2020), göre Devlet, bu bakımdan önemli mali bir kaynağa sahiptir. Bu merkeziyetçi hak sahipliği yapısı hali Türkiye'nin geçmiş dönem Doğu Bloku toplulukları ile benzerlik taşıdığını göstermektedir. 2020 yılı itibarıyla Türkiye yüzölçümünün yaklaşık %38'inin halen Hazine mülkiyetinde olduğu görülmektedir. Bu mülkiyet yapısı ile devlet, kalkınma ve gelişme için gerekli kaynağı sağlamada önemli bir potansiyele sahiptir. Buna karşın devlet, kamuya ait taşınmazları milli ekonomiye katkı sağlayacak bir unsur haline getirememektedir. Şekil 1.1'de görüldüğü kadarıyla kamu kaynaklarının verimli kullanılamaması nedeniyle kamu arazilerinden elde edilen gelirlerin, genel bütçe gelirleri içerisindeki oranı çok düşük düzeyde kalmaktadır (Yıldırım vd., 2020).



Şekil 1.1. 2019 yılı Hazine taşınmazları gelirleri. (MEM, 2019)

İstanbul, da kamu arazileri kentleşme baskısı nedeniyle çok daha önemlidir. Kent, özellikle 1950'lerden sonra çok yoğun oranda göç almaya başlamış gecekondulaşma ve kaçak yapılaşmalarla şekillenen bir gelişme göstermiştir (Çakır, 2011). İstanbul'un imar kuralları haricinde büyümesi temelde; şehrin büyüme eğiliminin ülke ve bölge kapsamında hazırlanan planlara bağlanamamasına dayanmaktadır. İstanbul özelinde gelişen olağan dışı talebin merkezi ve yerel idarelerce

desteklenememesi, şehrin kontrol dışında ve plansız bir şekilde hızla büyümesine sebep olmuştur. Gerçekleştirilebilir ve planlı büyümenin önündeki en ciddi kusur durumunda bulunan kontrol dışı ve plansız gelişme geçişi, günümüzde de varlığını sürdürmekte olup; ister ülke boyutunda, isterse de yerel boyutta etkinlikleri İstanbul'u biçimlendirmektedir. Örneğin İstanbul'da 2000'li yıllardan sonra yayılma ve saçaklanma Rezerv alanlar, Kanal İstanbul, yeni otoyolları, 3. Köprü, yeni havaalanı gibi yatırımların etkisiyle orman alanlarına ve havza alanlarına doğru gelişimini devam ettirmiştir. Gelişim, İstanbul'un hem Anadolu yakasında hem de Avrupa yakasında orman alanları ile su havzalarına boyunca etkin olmuş ve şehrin yaşam dayanaklarını ciddi ölçülerde tehdit eden bir yapılaşma sistemine sokulmuştur(Yazman ve Öztürk, 2009). Gelişim ve büyüme de büyük öneme sahip bu yayılma projelerinin bir çoğu etkisini Arnavutköy ilçesinde göstermektedir. Arnavutköy ilçesi orman alanları, havla alanları ve birçok planı tamamlanmamış geniş tarım alanlarından oluştuğu için plansız ve kontrolsüz büyümeden büyük bir pay almaktadır. İlçenin sahip olduğu plansız ve kontrolsüz büyüme potansiyelinde sahip olduğu kamu taşınmazlarının yönetimi ciddi bir öneme sahip olmuştur.

1.1 Çalışmanın Amacı

Yeni yatırımların (Yeni otoyol, yeni köprü, yeni havaalanı ve kanal İstanbul gibi) devam ettiği kentin kuzeyi özellikle Başakşehir, Arnavutköy gibi ilçelerde son 10 yılda meydana gelen arazi kullanım değişikliklerinin yakın gelecekte de artarak devam etmesi beklenmektedir. Bu kentsel gelişimin planlı olarak gerçekleştirilmesi merkezi yönetim ve yerel yönetime uyum içerisinde çalışmasına bağlıdır. Aynı zamanda bir zamanlar İstanbul'un kırsal bölgesi olan hatta kentin çeperlerinin dışında kalan Ispartakule ve Bahçeşehir'e doğru devam eden kentsel gelişimin yayılarak kuzeybatıya doğru genişlemesi ile İstanbul'un diğer kırsal köy yerleşmesi olan Hadımköy ile birleşmesi dikkat çekmektedir. Kentin yapısal doygunluğa ulaşarak kuzeybatıda daha bakir kalmış yerleşim yerlerine ulaşması ve üst ölçekli yatırımların bu alanda uygulanmaya başlaması Arnavutköy ilçesinin spekülasyonların ve cazibe merkezi olacağı söylentilerinin odağında kalmasını devam etmektedir (Döker, 2012). İstanbul'un Arnavutköy ilçesi İstanbul'un en son ilan edilen ilçelerinden olmasına karşın yapılan ve yapılacak olan yatırımların da

etkisiyle çok hızlı bir gelişme ve nüfus artışı yaşamıştır. İlçe olmadan önceki belde belediyesi nüfusu 50 bin civarında olan Arnavutköy'ün ilçe olmasıyla birlikte nüfusu 2008 yılında 163.510 bin kişiye, 2019 yılında ise 282.488 ulaşmıştır. 2018 yılından sonra ise yeni havaalanı yapılması Arnavutköy ilçesinde emlak piyasasında fiyatların katlanmasına neden olmuştur. Arnavutköy ilçesinde fiyatların değerlendirilmesi bölgedeki devlet arazilerinin önemini ortaya çıkarmaktadır. Devlet arazilerinin kamu yararına kullanılması bu alanların rezerv alanları olarak ilan edilmesiyle önemini göstermektedir.

Bu çalışmanın amacı mevcut kamu arazilerinin yönetim ve planlamasının hangi kurumların yetkisinde olduğunun belirlenmesi halihazırda bu alanların imar planlarında nasıl değerlendirildiği, Arnavutköy'ün kentsel gelişimi konusunda nasıl bir etkisi olduğunu tartışarak ortaya koymaktır. Ayrıca Arnavutköy ilçesindeki kamuya ait emlak yönetiminin kentsel gelişmeye yönde etkileyeceği, olumlu olumsuz etkilerinin neler olabileceği belirlenmeye çalışılacaktır.

Çalışmada kamu arazilerinin dağılımı yetki açısından Belediyenin yetkisi altında kalan alanlar, Maliye Hazinesi Mülkiyetinde bulunan özellikle Karlıbayır mahallesi içerisindeki hazine alanlar ışığında yapılacaktır. TOKİ'nin temel amacı fırsat eşitliğine imkan sağlayarak düşük ve orta gelirli vatandaş için sosyal konut arzını sunmaktır. TOKİ tarafından yapılan sosyal konut projelerinin yer seçim işlemleri kamu arazilerinin üzerinde projelendirilerek değerlendirilir. Ayrıca cazibe merkezliği oluşturan büyük ölçekli projelerin yer seçimi genel anlamda kamu taşınmazlarında olduğu görülmektedir. Çalışma kapsamında bu gibi örnekler üzerinden Arnavutköy ilçesi sınırlarında bulunan Kamu emlak yönetimi faaliyetleri sonucunda elde edilen maddi varlıkların yönetimi incelenecek. Bölgenin gelecekteki sosyal donatı ve alt yapı ihtiyaçlarını karşılama durumuna ile kentsel riskler ve potansiyelleri ortaya konulacaktır.

1.2. Çalışmanın Kapsamı

Çalışma alanı Arnavutköy ilçesi sınırlarında ki hüküm ve tasarrufu kamuya ait taşınmazların emlak yönetimin çalışmalarıdır. Bu anlamda Arnavutköy ilçesi sınırları içinde bulunan ilçe belediyeye ait taşınmazlar, maliye hazinesine ait taşınmazlar ve

diğer kamu kurumları tasarrufundaki taşınmazlar genel anlamıyla araştırma konusu edilmiştir. Özellikle Arnavutköy ilçe sınırları içerisinde bulunan tasarrufu Belediyeye ait taşınmazların Emlak yönetimi esasında gerçekleştirilen kiralama, satış, ecrimisil tahsis vb. işlemleri incelenmiştir. Bu incelemeler sonucunda kamuya sağlanan maddi kaynaklar ile ilçede meydana gelen kentsel gelişmeler, kamuya ait sosyal donatı alanlarındaki artış ve kamu arazilerinde çalışmaları yapılan faaliyetler ortaya konulmuştur. Ayrıca ilçede gecekondulaşma ile oluşan mülkiyeti Hazineye ait Karlıbayır mahallesinde taşınmazların 4706 sayılı kanun kapsamında Belediye devri ve Belediyeden ilgisine satışı süreci tüm etkileriyle incelenecek söz konusu mahalledeki emlak satışı yapılan kamu taşınmazlarındaki kentsel değişme ve gelişmeler çalışmanın kapsamda araştırılacaktır.

1.3. Çalışmanın Yöntemi

Çalışmanın odağını Arnavutköy ilçesi oluşturmaktadır. İstanbul'un kuzeyinde yer alan Arnavutköy ilçesi yeni kurulan bir ilçe olmasına karşın İstanbul'a yapılan kamu yatırımlarının kuzeye doğru yayılmasından en çok etkilenen ilçelerden biridir. Bu çalışmada öncelikle kamu taşınmaz yönetiminin genel hatları neler olduğu açıklanacaktır. Bu biçimde detaylanan inceleme, merkezi idare özünde yerel idarelerde kamu taşınmaz kaynağı oluşturma ifadesinin meydana gelişi, konumu ve kamu kurumları arasında ki dağılımı incelenmiştir. Konu ile ilgili tez çalışmaları, makaleler, söyleşiler ve diğer kaynaklar ile yayınlar toplanarak derlenmiş, incelenen yayınlara ilave olarak Arnavutköy Belediyesi'ne ait arşiv taramaları yapılarak mülkiyet ve kullanım bilgileri elde edilmiştir. Bu işlemler ile kamu kurumlarının emlak yönetiminin kentin gelişim ve yapılanmasında nasıl bir etken rol üstlendiği konusu değerlendirilmeye çalışılmıştır. Bu süreçte emlak yönetiminin ne gibi değerlendirme süreçlerine dahil olduğu (satış, kiralama, devir, ecrimisil vb.) incelemesi yapılmıştır. Devam eden çalışmalarla vatandaş ile kamu etkileşimi sonucunda oluşan kentsel yapılanma eski hali ve yeni hali uydu fotoğraflarından faydalanarak karşılaştırmalı olarak tartışılmıştır.

Tez çalışması ile Arnavutköy Belediyesi'nin faaliyet gösterdiği sınırlarda ki emlak yönetimi çalışmalarında ne ölçekte etkin bulunduğunu araştırılmış bölgede yaşayan vatandaşlar tarafından idareye yapılan kiralama ve satış talep başvurular ile memnuniyet düzeyleri ortaya konulmuştur. Belediye arşivinden kamu taşınmazlarının olduğu bölgelerdeki drone çekimleri, sokak görüntüleri, uydu görüntüleri incelenmiş emlak hareketliliğinden sonra gerçekleştirilen yapılaşma gösterilmiştir. Ayrıca çalışma konusu çerçevesinde yapılan ilgili çalışmaların literatür incelemesi değerlendirilmiştir. Değerlendirilen veriler, raporlar ile karşılaştırılan, sokak görünümüleri, hava fotoğrafları ve alınan notlar dijital platformda işlenerek ayıklanma sürecine başlanmıştır. Devamında ise ortaya çıkarılan durum genel ve özel çerçeveleriyle gözden geçirilip ayıklanarak kamu tasarrufu kapsamında geline düzey hakkında değerlendirme yapılarak öneriler sunulmaya çalışılmıştır. Bu bağlamda Arnavutköy ilçesinde ilçenin emlak yönetimi ile ilgili pek çok aktör vardır. Merkezi yönetim, Hazine taşınmazları, TOKİ, Valilik, Büyükşehir Belediyesi, İlçe Belediyesi Arnavutköy ilçesinde yetkisi olan kurum ve kuruluşlardır. İlçe yakın gelecekte büyük gelişme göstereceği ve hızlı yapılaşma ve kentleşmeye maruz kalacağı ortadadır. İlçede Merkezi hükümetten yerel yönetime karar vericilerin aldığı veya alacağı kararların ilçeye etkisi belirlenmesi gerektiği düşünülmektedir.

1.4. Çalışmanın Temel Kavramları

Arazi: 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda arazi, *“Toprak, iklim, topografya, ana materyal, hidroloji ve canlıların değişik oranda etkisi altında bulunan yeryüzü parçasını”* şeklinde geçmektedir.

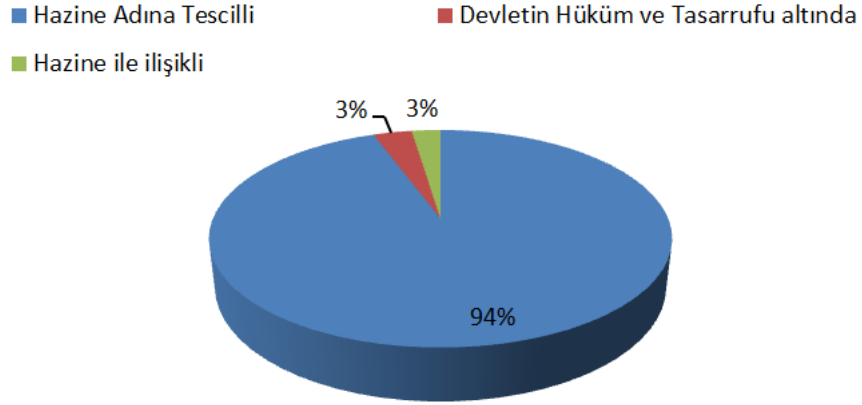
Milli Emlak: Bazı yazarlara göre, milli emlak kavramı ile hazine malları kavramı aynı anlamı taşımaktadır. Bunun bu şekilde anlaşılmasının nedeni, hazine malları ile görevli kuruluş olan Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün adında bu ifadenin bulunuyor olması ve bu konuda yazılan kitaplardaki yanlış tanımlamalardır. Kardeş'e (2007), göre Milli emlak tanımı, kimi zaman hazine manasın da kullanılmasının yanında, Milli emlak, Devlet Hazinesinin husisi

mülkiyetinde ve Devletin hüküm ve tasarrufu kapsamındaki taşınmazlar veya hazine taşınmazları anlamını ifade eden deyimdir (Kardeş, 2007).

Hazine: İfade biçimimize Arapçadan gelen ve kapsamlı söylenen hazine sözcüğü, iktisadi hukukumuz bakımından farklı bir yorumu bulunmaktadır. Devlet malının ve sermayesinin muhafaza edildiği yer olarak ifade edilen kavram, başlarda dilimizde de benzer olarak söylenmiştir. Fakat, devlet organizasyonunun genişlemesi, ilerlemesi ve yenilenmesi sonucu, hazine ifadesinin de ifadesi ve boyutu farklılaşmıştır. Günümüzdeki anlamıyla hazine kelimesi, umumi bütçe ile yönetilen kamu kuruluşlarının menkul ve gayrimenkul hakları, alacakları, borçları ve malları bakımından devlet tüzel kişiliğinin tanımıdır. İfade edilen kuruluşların farklı yollarla sahip oldukları ve tapu sicilinde hazine namına işlenmiş veya vasfı itibarıyla hazine namına eklenebilir gayrimenkul taşınmazlara da hazine taşınmaz malı söylenmektedir (Kardeş, 1999).

Hazine Arazisi: Genel bütçesi bulunan kamu kurum ve kuruluşlarının tasarrufunda olan, tapuda Hazine adına kayıtlı ve kaydedilebilen arazilerdir (Kardeş, 2004). Alansal ve rakamsal olarak Türkiye Cumhuriyeti Devleti ciddi miktarda bir taşınmaz portföyüne sahiptir. Şekil 1.2’de gösterildiği üzere Türkiye genelinde 2020 yılı itibarıyla Hazine’nin kişisel mülkiyetindeki tescilli gayrimenkul sayısı 4.002.140 (% 94,36) adet ve bu taşınmazların toplam yüzölçümü 259.275.594.409 m² (% 91,95)’dir. Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlardan işlem görenlerin sayısı 136.757 (% 3,22) adet olup bunların toplam yüzölçümü 16.305.230.602 m² (% 5,87)’dir. Hazinenin diğer kişi ve kurumlarla ilişkili taşınmazlarının miktarı ise 102.276 (% 2,41) adet olup toplam alanı 6.399.809.395 m² (% 2,27)’ olarak açıklanmıştır. (Milli Emlak Müdürlüğü, 2020)

Adet içindeki payı



Şekil 1.2. Hazine taşınmazlarının türlerine göre dağılımı (MEM, 2020)

Taşınmaz Mal: Akıntürk'e göre taşınmaz mal, bulunduğu sınırlar belirli ve bulunduğu mevkiden farklı bir alana götürülemeyen şeylerden oluşmaktadır. Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğinin 4. maddesine göre, hazinenin şahsi mülkiyetindeki taşınmaz mal, Tapuda Hazine siciline tescil edilen taşınmazlardır. Hazinenin taşınmaz malı ise, Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz mallar ile Kamunun hüküm ve tasarrufu kapsamındaki yerlerden oluşmaktadır (Akıntürk, 2001).

Hazine Malları: Genel bütçe ile yönetilen bütün kamu kuruluşlarının menkul ve gayrimenkul malları ile hak ve alacaklarını kapsamaktadır (Kardeş, 2004).

Özel Mallar: Genel manada Kamu ihtiyaçların karşılanmasında direkt olarak bir görevi bulunmayan ve halkın faydalanmasına tahsis edilmemiş durumda, fakat sağladıkları kazanç sebebiyle dolaylı olarak kamu faydası sağlayan taşınmazlardır (Akdoğan vd., 1986). Eroğlu'na (1978), göre ise, genel esası itibariyle kamu ihtiyaçlarının karşılanmasına sağladıkları gelirler sebebiyle katkıda bulunan taşınmazlardır. Bu gerekçeyle bu taşınmazlara, devlet malları teorisinde finansal taşınmazlar da söylenebilir.

Devletin özel mallarını ayırt edebilmek tahsis işlemi ile mümkündür. Tahsis işlemi ile devletin özel mülkiyetindeki taşınmaz, kamu malına dönüştürülür veya tahsis işlemlerinin kaldırılmasıyla kamu malı olmaktan çıkartılarak devletin özel malı durumuna getirilir (Ertaş, 1998).

Kamu Malları: Devletin ilk elden ortak faydalanmasına ve kullanmasına doğal vasıfları gereği açık olan (sahipsiz mallar vb.) ile devlet ya da bir kamu tüzel kişisi tarafından kamunun direkt olarak faydalanmasına ve kullanmasına tahsis edilen (orta malları) ve bir kamu hizmetinin vasıtası olmak üzere bu ihtiyaca tahsis edilen taşınmazlardan (hizmet malları) meydana gelmektedir (Düren, 1975).

Hizmet Malları: Bir kamu hizmetine, o hizmetin ögesini oluşturacak biçimde bağlanmış taşınmazlardan oluşur (Kırbaş, 1988). Kardeş'e (2007) göre ise adliye, askeri kışla, sağlık ocağı, okul, hükümet konağı polis karakolu şeklinde kamu hizmetlerinin yürütülmesine sunulmuş taşınmazlardır. Bunlar, tapu siciline kaydedilebildikleri için diğer kamu mallarından ayrılmaktadır (Kırbaş, 1988; Kardeş, 2007).

Sahipsiz Mallar: Kişilerin direkt olarak ortak faydalanmasına doğal özellikleri gereği açık olan taşınmazlardır. Türk hukukunda sahipsiz malları genel sular, tarıma elverişli olmayan yerler, tabi servet kıyıları ve kaynaklar, taş ocakları, tuzlalar ve ormanlar olarak ifade edilmiştir (Ertaş, 1998). Turan'a (1998), göre, kişilerin bu taşınmazları herkesçe kullanmaları için ayrıca bir tahsis sürecine gerek duyulmamıştır (Ertaş, 1998; Turan, 1998).

Orta Malları: Türk medeni yasasının 641. maddesinde menfaati umuma ait mallar olarak tanımlanmış ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında oldukları şeklinde ifade edilmiştir (Aydınlı, 1992). Turan'a (1998), göre, herkesin yararlanmasına veya sadece sınırlı bir yerdeki kişilerin faydalanmasına da açıktırlar. Yolların ve meydanların kullanılma hakkı herkese ait iken yaylak ve meralarda kullanma hakkı sadece belli bir gruba ait olmaktadır (Aydınlı 1992; Turan, 1998).

Taşınmaz Mal Mülkiyeti: 08.12.2001 tarihli ve 24607 sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunun 704. maddesine göre, taşınmaz mal mülkiyetinin konusunu arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler oluşturur. Medeni Kanunun 705. maddesine göre ise, taşınmaz mal mülkiyetinin kazanılması için tescil edilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte, miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal ve kamulaştırma ile kanunda öngörülen diğer hallerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır ve buna tescilsiz iktisap denir. Ancak, bu hallerde malikin tasarruf işlemi yapabilmesi, mülkiyetinin tapu siciline tescil edilmiş olmasına bağlıdır.

Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yer: Medeni Kanunun 715. maddesine göre, “sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerdir. Aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait sular, kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz.”

Zilyetlik: Bir şey üzerinde fiili hâkimiyet veya bir eşyayı fiili hakimiyet veya kendi kudret alanı içinde bulundurmadan ibarettir (Akıntürk, 2001).

Tapu Sicili: Taşınmaz mallar ile üzerindeki mevcut aynı hakların durumlarını göstermek üzere, devletin sorumluluğu altında, tescil ve açıklık ilkelerine göre tutulan sicile tapu sicili denilmektedir (Reisoğlu, 1984).

Fuzuli Şagil (İşgalci): Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 4. maddesine göre, kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, hazine taşınmazının zilyetliğini, yetkili idarenin izni dışında ele geçiren, elinde tutan veya her ne şekilde olursa olsun bu malı izinsiz olarak kullanan veya tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişilerdir.

Ecrimisil: Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 4. maddesine göre, “*hazine taşınmazının, idarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle, idarenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya*

fuzuli şagilin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, taşınmaz malın işgalden önceki haliyle elde edilebilecek muhtemel gelir esas alınarak idarece talep edilen tazminattır.”

Söyler’in (2005), Yalçınkaya ve Kartal’dan aktardığına göre, bir malın sahibinin herhangi bir rızası bulunmaksızın farklı kişiler tarafından işgal edilmesi sebebiyle, işgal işleminde bulunandan talep edeceği tazminata denilmektedir (Söyler, 2005).

Arlı ve Aydın’ya (1992), göre, Ecrimisil kavramına hukukumuzda ilk defa, Tatbikat yasanının 43. maddesiyle işleyişine son verilen Mecelle’de geçmekte olup, Mecelle’den sonra yürürlüğe giren Medeni ile Borçlar Kanunu’nda ecrimisil ifadesi yer almamıştır (Aydın, 1992).

Tahsis: Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğine göre, mülkiyeti kamu idaresinde kalmak şartıyla kamu idarelerince, kanunlarında belirtilen kamu hizmetlerinin yerinde getirebilmesi amacıyla mülkiyetlerindeki taşınmazların, birbirlerine veya köy tüzel kişiliklerine, hazineye ait taşınmaz mallar ile devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin ise, Maliye Bakanlığı’nca hizmetin devamı süresince kamu idarelerinin veya köy tüzel kişiliklerinin bedelsiz olarak kullanıma bırakılması tahsis işlemi ile gerçekleşmektedir.

Tahsis kavramında, kamu hizmeti ve kamu yararı önemli birer öge olduklarından bu kavramları açıklamanın yerinde olacağı düşünülmüştür. Turan’a (1998), göre kamu hizmeti, Kamu kurum ve kuruluşları tarafından veya yakın gözetim ve denetimi altında yapılan hizmetlerdir. 04.10.2002 tarih ve 24896 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Anayasa Mahkemesi’nin 20.09.2000 tarih ve E. (Esas) 1999/46, K. (Karar) 2000/25 sayılı kararına göre kamu yararı, toplum yararı, ortak çıkar, genel yarar gibi birbirinin yerine kullanılan kavramlarla anlatılmak istenen, bireysel çıkardan farklı ve onun üstünde ortak bir yarardır.

2. KAMU KURULUŞLARININ YÖNETİM İŞLEVİ

Ökmen'e göre kamu kelimesi amme, bütün ve halk tarzı manalara eşdeğerdir. Kapsamı en geniş ifade ile halkın yönetimi şeklinde vasıflandırılacak olan kamu yönetiminin iki boyutu bu bağlamda önem kazanmakta olup bunlar işlevsel ve yapısal oluşudur. (Ökmen ve Çağatay, 2016).

Dört yönü temelde bulunan kamu yönetimi kavramını; yapı, akademik disiplin, işlev ve meslek yönü olarak açıklamak mümkündür. Farklı tanımlara konu olan kamu yönetimi işlevsel bir kavram olmuştur (Berkün, 2017).

Mal ve hizmetlerin üretimi ile kamu yönetimi, halkın asgari gereksinimlerini karşılamaya yönelik düzenlenir. Ayrıca kamu yönetimi, kamu stratejilerinin düzenlenmesi ve işletilmesi ile ilgili bütün çalışmaları anlatır (Eryılmaz, 2018).

İşlevsel olarak kamu yönetimi ile birlikte kamu stratejilerinin belirlenmesi ve uygulanması, yapısal olarak kamu yönetimi ile ise devletin sistemsal yapısı ifade edilmektedir. Daha açık anlamıyla işlevsel olarak kamu yönetimi, genel kaideleri (kanunları) ve kamusal politikaların uygulanma sürecini kapsarken, kamu yönetimi, yapısal anlamıyla devletin örgütsel görünümünü ifade etmektedir. Kamu yönetimi en geniş kapsamıyla da yerel yönetimleri de içine almaktadır (Eryılmaz, 2005).

Kamu yönetimi, Merkezi Yönetim ve Yerel Yönetimler olarak iki kısımda incelenebilir.

2.1 Merkezi Yönetim

Eryılmaz'a (2005) ifade ettiği haliyle Üniter devlet yapısına dayanmakta olan Türk kamu yönetimi sistemi; yürütme, yasama ve yargı yetkileri merkezi devlette toplanmış ve merkezi devletin taşra kuruluşları "yetki genişliği" ilkesine göre faaliyet göstermektedir. Bu ilkeye göre üstte bulunan kurumlar, sınırlı ölçülerde ve belirli alanlarda, merkez namına karar alma ve yerine getirme yetkisini yerel yönetimlere (valilere) vermektedir. Bakanlıkların taşradaki temsilcileri olarak taşra

teşkilatları mevzuat ve yasalarla belirlenen ölçülerde kısıtlı yetkilerde faaliyet göstermektedirler (Eryılmaz, 2005).

2.1.1 Merkezi yönetim çerçevesinde kamu kurumlarında emlak yönetimi

Kamunun sahip olduğu bütün taşınır ve taşınmaz mallar, Milli Emlak olarak tanımlanırlar. Milli Emlak kamuya ait malların yönetiminde yetkilidir. Milli Emlak Müdürlüğü'nün, hazinenin mülkiyetinde bulunan taşınmazları ve devletin tasarrufu altındaki yerleri kiraya verme veya satma gibi yetkileri bulunmaktadır (Arılı, 2005).

Milli Emlak Müdürlüğü otomasyona (Milli Emlak Otomasyon Programı) geçmesiyle kamuya ait arazilerin envanteri bilgisayar sistemine işlenmiştir. Bu sayede kamuya ait arazilerle ilgili bilgilere online olarak anlık listelenmekte sıralanmakta filtrelenmektedir. Bilgisayar sistemi (Milli Emlak Otomasyon Programı) ile bu çok büyük miktarlara ulaşan kamuya ait taşınmazların, idaresi de çok kolaylaşmıştır (Güngör vd., 2008). Milli Emlak Genel Müdürlüğünün veri tabanı olan ve kısaca adı MEOP olan Milli Emlak Otomasyon Programında Hazinenin Mülkiyetinde olan tescilli taşınmaz adedi 2019 tarihi itibarı ile 4.002.140 adet olup, bu taşınmazların yüzölçümü toplamı 259.275 km² dir. Kamuya ait bu alan Türkiye yüzölçümü olan 814.578 km² ile kıyaslandığında yaklaşık %31.5'luk alanının kamunun mülkiyetinde olduğu görülmektedir (MEM, 2020).

Milli Emlak Müdürlüğünün geçmişe eskiye dayanmasına karşın 10.07.2018 tarihinde 30474 sıra numaralı Resmi Gazetede yayınlanan Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinde kamuya ait taşınmazların yönetimi Çevre ve Şehircilik Bakanlığına verilmiştir. Bu çerçevede düzenlenen Milli Emlak Genel Müdürlüğünün görev ve yetkileri Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 101. numaralı maddesi ile detaylandırılmış ve uygulanma işlemleri Çevre Şehircilik Bakanlığı uhdesine bırakılmıştır.

Milli Emlak Genel Müdürlüğünün tarihi ise Osmanlı İmparatorluğuna kadar dayanmaktadır. Kamuya ait taşınmazların idaresi, Osmanlı İmparatorluğundan günümüze Devlet idaresinin önemli bir konumda tutulan kritik unsurlarından görülmektedir. Osmanlı devleti döneminde 1909 yılında Maliye Nezaretine altında

Emlak-i Emiriye Müdüriyeti ismiyle düzenlenmiştir. Bu isim Cumhuriyetin ilan edilmesiyle birlikte Emlak-i Milliye Müdürlüğü şeklinde değiştirilmiştir. 1452 sayılı Kanunla 1929 yılında yayınlanmasıyla birlikte Müdürlüğün adı Milli Emlak Müdürlüğü şeklini almıştır. 4286 sayılı Kanunun 1942 yılında uygulanması ile Milli Emlak Umum Müdürlüğü'ne olarak değiştirilmiştir. 4286 sayılı kanunla müdürlük, 1942 yılından sonra illerde milli emlak müdürlükleri şeklinde isimlendirilmiştir

Günümüzde ise, Türkiye Cumhuriyeti  evre ve şehircilik Bakanlığı'na bağlı olan Milli Emlak Genel Müdürlüğü, merkez teşkilatında 5 genel müdür yardımcılığı ve 20 daire başkanlığı ile görev almaktadır.  evre ve şehircilik İl Müdürlüklerine bağlı olarak taşrada ise Milli Emlak Daire Başkanlıkları, 28 ilçede Milli Emlak Müdürlüğü kalan ilçelerde ise Kaymakamlıklar kapsamında Milli Emlak şeflikleri ile kamuya ait taşınmazların yönetimini sağlamaktadır (MEM, 2020).

Kamuya ait taşınmazların ülke ekonomisine katkıları özellikle ülkenin kriz dönemlerinde kullanılan can simidi durumundadır. Çoğunlukla kriz dönemlerinde bu konu ülkenin ekonomi politikalarını düzenleyenler çevresinden gündeme aktarılmaktadır. Devlete ait gayrimenkullere yapılan düzenlemeler gereği taşınmaz kazancından kentlileşmeye kadar pek çok konu ile bağlantıdır (Yılmaz, 2011).

Ülkemizde yaşanan 1994 mali krizi ile birlikte Kamuya ait taşınmazların satılması ile elde edilen gelirin bütçe üzerindeki borç yükünün hafifletilmesi ülke gündemine gelmiştir. Bu amaçla Maliye Bakanlığı tarafından tüm Valiliklere bir genelge gönderilmiştir. Her kriz döneminde benzer uygulamalar tekrarlanmıştır. Söz konusu uygulama, bürokratlar tarafından ilk kez ortaya atıldığında ülkenin ekonomik krizden kurtulması açısından çok önemli bulunmuştur (Yılmaz, 2011).

Milli Emlak Müdürlüğünün kamuya ait taşınmazların idaresi ile ilgili çok önemli yetki ve sorumlulukları bulunmaktadır. Özellikle Kamuya ait taşınmazların Türkiye y z l m n n yaklaşık %25'ini oluşturduğu düşünüldüğünde Müdürlüğün  nemi bir daha da artmaktadır (MEM, 2020).

Hazineye ait taşınmazlar ile ilgili olarak Milli Emlak'ın arazisi ve kamu binaları için kullanma bedeli veya kiralama işlemleri izne tabii olmaktadır. Kullanılacak arazinin ya da binanın kiralama işlemleri için Cumhurbaşkanlığından izin alınması gereklidir. Milli Emlak'ın arazileri için idare tarafından belirlenen kullanım bedelleri ödenmektedir. Spor ve sosyal içerikli, ticari, tarımsal ya da başka amaçlarla kullanılmak üzere taşınmazı kiralamak isteyen talep sahibi, öncelikli olarak kiralama amacını ve taşınmazın sınırlarını belirten bir dilekçe ile birlikte taşınmazın yer aldığı bölgedeki defterdarlığa ya da mal müdürlüğüne müracaat eder. Kiralama işlemleri açık teklif, kapalı teklif ve pazarlık usulüne göre yapılır. Taşınmazın kira bedeli, bedel tespit komisyonu tarafından taşınmazın özellikleri ve konumu göz önüne alınarak rayiç bedel üzerinden belirlenir. İhale sonucunu kazanan talep sahibi, ihale kararının tebliğ edilmesini takip eden 15 gün içinde ihale için yatırdığı geçici teminatını kesin teminata çevirmesi gerekir. İdare ile talep sahibi arasında sözleşme imzalanır ve talep sahibi sözleşmeyi notere tasdik ettirerek idareye verir. İhale bedelinde yer alan vergi, harç, resim ve diğer giderleri öder. Bu zorunluluklar yerine getirilmediğinde idare protesto çekmeye gerek duymadan ihaleyi bozma ve geçici teminatı hazineye gelir olarak kaydetme işlemini yapabilir. Talep sahibi kiraladığı yeri başkasına devretmek isterse Bakanlığın iznini alması gerekir. İzinsiz devir yapıldığında sözleşme feshedilir şeklinde yaptırımlar bulunmaktadır (MEM, 2020).

2.2 Yerel Yönetimler

Yerel Yönetim ifadesi; idarenin merkezi yönetim haricindeki, yerleşik halkın genel ihtiyaçlarının karşılanması için meydana getirilen, karar verme aygıtları, halk tarafından oylanan, özerk ve demokratik bir idare unsuru ayrıca bir kamusal birlik modeli olarak tanımlanabilir (Türkoğlu ve Bucaktepe, 2015).

Farklı bir ifade biçiminde ise; yerel yönetim, ülke hudutları içinde belirli alt bölgelerde yaşayan yerel halkın ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla oluşturulmuş, yetkileri ve sorumlulukları kanunlar ve yönetmeliklerle belirlenmiş, merkezi yönetim tarafından devamlı olarak denetlenen, kısmi özerkliğe sahip kamu tüzel kişilikleridir.

Ülkemizde kamu kurumları idari yapılanma ile ilden başlayarak ilçelere ayrılır, ilçelerde köylere ayrılarak yönetilmektedir. İllerdeki en büyük idare amiri, merkezi

hükümet tarafından atanan valilerdir. Valiler doğrudan içişleri Bakanlığına bağlı olarak faaliyet göstermekte ve İçişleri Bakanlığına bağlı Mülkiye Müfettişleri tarafından denetlenmektedir. İlçelerde kaymakamlar tarafından yönetilirken, köylerde muhtarların idaresindedir. İçişleri Bakanlığına bağlı bu ilçe ve muhtar gibi yerel yöneticiler de illerde genelde valiye ve onun görevlendirdiği vali yardımcılara bağlıdır (Çetin, 2010). Yerel yönetimlerin yetki ve sorumlulukları dahilinde hizmet ettikleri yerel halkın ihtiyaçlarını karşılama, sorunlarını giderme gibi yükümlülükleri bulunmaktadır.

5393 sayılı Belediye Kanununda ise yerel yönetim kavramı 3. madde de benzer bir şekilde tanımlanmıştır. Özellikle belediyeler olarak yerel yönetimler kentleşme bağlamında kilit bir rolü bulunur. Kentin problemlerinde 1. derecede sorumlu sahibi durumunda olmaları, belediyelere ayrı bir görev üstlendirmektedir. Yasalarla belediyelere verilen yetki ve görevler yerel yönetimler de ne kadar fazla sorumlulukların olduğunu bize gösterir. (Ekşi ve Gürün, 2020). Yerel yönetimin sağladığı avantajlara baktığımızda (Günday, 1996):

- Yerel yönetimler merkezi yönetimden bağımsız biçimde yöre halkının ihtiyaçlarını daha kolay ve hızlı biçimde yerine getirebilirler.
- Yerinden yönetim ile bürokrasi azalır kamu hizmetleri hızlanır, yerel halkın problemleri çok daha hızlı çözülür. İmar planları daha hızlı hazırlanır, revize edilir, hızlı yapılaşma varsa planlı olması sağlanır.

2.2.1. Kent planlamasında yerel yönetimin işlevselliği

Planlama; önceden belirlenen hedeflere erişebilmek için öncesinde eyleme başlamadan tasarlanan hazırlıklar, karar verme ve uygulama süreçleridir. (Üstündağ ve Şengün, 2011).

Kent Planlaması; kentlerin gelişmesine, gelişiminin denetlenmesine yardımcı olan sistemdir. Ülke ölçeğinden yerel ölçeğe kadar geleceğe yönelik kararlar alınmasıdır.

Kent planlamanın kapsamına ulaşım planlaması, çevre düzeni planlaması, peyzaj planlaması da girmektedir (Keleş, 2013).

Kentsel yapılaşmış çevrenin gelişmiş ülkelerdekine benzer olarak ülkemizde üretimi ve biçimlendirilmesi planlama faaliyetlerine bağlı olarak sürdürülmekte ve denetlenmektedir (Ünlü, 2006). Kentsel yapılaşmış çevrenin ülkemizde oluşumu; nazım imar planları, yerleşim programına ait veriler ve uygulama imar planları, yer morfolojisine ilişkin veriler, detay girdiler, mimari projeler ve vaziyet planı ile sağlanmaktadır (Tekel ve Arı, 2013).

3194 sayılı İmar Kanunu'nda nazım ve uygulama imar planlarının tanımları yapılmaktadır. İmar Kanununda Nazım İmar Planı; *“Varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır”* (İmar Kanunu, 2020).

Uygulama İmar Planı; *“Tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak, nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yollara ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.”* hükümleri ile mücavir alan içerisinde kalan yerlerde Belediye plan hazırlama yetkisi verilmiştir.

Belediye ve mücavir alan sınırları kalmayan yerlerde, valilik tarafından yada ilgili kurumca hazırlatılan planlar, valilik bünyesinde il genel meclisi tarafından onaylanarak plan yapılır (Madde 8). (Ünal, 2003). Büyükşehir sınırlarında nazım imar planı yaptırılıp onaylanma yetkisi büyükşehir belediyelerine verilmiş iken, ilçe belediyelere de uygulama imar planları hazırlanıp, onaylamak yetkisi verilmiştir (Tekel ve Arı 2013).

İmar mevzuatı ülkemizde yürütülen planlama çalışmalarının ana dayanağını oluşturmaktadır (Yıldız, 2006); 18/10/1982 tarihli Anayasa, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ile 03/05/1985 tarihli 3194 sayılı İmar Kanunu ile beraber İmar Planları, İmar Yönetmeliği, oluşturmaktadır. Genel anlamda *“yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla (3194 sayılı İmar Kanunu, Madde.1) düzenlenmesini gerçekleştirmeyi amaçlayan yasal mevzuat, ülkemizdeki fiziki planlama çalışmalarının ana omurgasını teşkil eder”* (Üstündağ ve Şengün 2011).

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu çerçevesinde büyük şehir belediyeleri kendi yetki sınırları içinde nazım imar planları yapabilmektedir. Aynı zamanda büyükşehir belediyeleri kendi sınırları içine giren ilçe belediyelerin uygulama imar planlarını denetleme yetkisine sahip olmaktadır.

29.06.2011 tarih 644 sayılı Çevre Ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 2. Maddesinin “ç” bendinde; *“Her tür ve ölçekteki fiziki planlara ve bunların uygulanmasına yönelik temel ilke, strateji ve standartları belirlemek ve bunların uygulanmasını sağlamak, Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımları, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapı, milli güvenliğe dair tesisler, askeri yasak bölgeler, genel sığınak alanları, özel güvenlik bölgeleri, enerji ve telekomünikasyon tesislerine ilişkin etütleri, harita, her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parselasyon planlarını ve değişikliklerini resen yapmak, yaptırmak, onaylamak ve başvuru tarihinden itibaren üç ay içinde yetkili idarelerce ruhsatlandırma yapılmaması halinde resen ruhsat ve yapı kullanma izni vermek.”* Şeklinde ifade edilmektedir. Ayrıca aynı 644 sayılı kanun hükmünde kararnamenin “h” bendinde *“Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan veya mülkiyeti Hazineye, kamu kurum veya kuruluşlarına veya gerçek kişilere veyahut özel hukuk tüzel kişilerine ait olan taşınmazlar üzerinde kamu veya özel sektör tarafından gerçekleştirilecek olan yatırımlara ilişkin olarak ilgililerince hazırlandığı veya hazırlatıldığı halde yetkili idarece üç ay içinde onaylanmayan etüt, harita, her tür ve ölçekteki çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını,*

parçelasyon planlarını ve değişikliklerini ilgililerinin valilikten talep etmesi ve valiliğin Bakanlığa teklifte bulunması üzerine bedeli mukabilinde yapmak, yaptırmak ve onaylamak, başvuru tarihinden itibaren üç ay içinde yetkili idarece verilmemesi halinde bedeli mukabilinde resen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni ile işyeri açma ve çalışma ruhsatını vermek.” hükmü gereğince Çevre ve Şehircilik Bakanlığının görevleri açıkça belirtilmiştir. 16/05/2012 tarih 6306 sayılı Kanunun 19. maddesinde 29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile ilgili olup yerine aynen işlenmiştir. 6206 sayılı kanunun 2. Maddesinin “c” bendinde Rezerv yapı alanı: “Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ’nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları” olarak açıklanmaktadır.

Bu kapsamda büyük bir kısmı Arnavutköy ilçesi sınırlarında bulunan kanal İstanbul projesini için Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca “İstanbul ili Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı” hazırlanarak bir kısmı onaylanmıştır (Bianet, 2020).

2012 yılında Büyükşehir belediyesi sayısı 16 iken 14 ilin daha büyükşehir ilan edilmesiyle büyükşehir belediyesi sayısı 30 olmuştur. Alınan kararla büyükşehir belediyesi ilan edilmesi kolaylaşmış ve nüfus ile standart hale getirilmiştir. Böylece nüfusu yedi yüz elli bini (750.000) geçen il belediyeleri yasa çerçevesin de büyükşehir belediyesine dönüştürölmesine karar verilmiştir. 6360 Sayılı Kanun ise Resmi Gazete’de 6 Aralık 2012 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu Kanun, büyükşehir belediyelerinin sınırlarını büyötmüştür. Bu yasa ile birlikte Büyükşehir belediyelerin yetki alanları il mülki sınırları ile aynı olmuş, ilçe belediyelerinin yetki alanları bu ilçelerin mülki sınırları olmasına karar verilmiştir. İl Özel İdaresi 5302 Sayılı kapsamında illerde (büyükşehir belediyesi olmayan) belediye sınırları dışında kalan alanlarda imar yetkisi, “İl Özel İdarelerine” verilmiştir.

5393 sayılı Belediye Kanununa göre; Belediyeler nüfus büyüklüklerine ve il, ilçe ve belde belediyesi olmalarına bakılmaksızın belediye sınırları dahilinde imar planlama

ve imar sorunları ile ilgili gibi görevlere haizdirler (Çiçek, 2012). İmar planları, mahalli ve merkezi idareler açısından bağlayıcı nitelik taşımaktadır. Bu açıdan merkezi yönetimler ile mahalli idarelerin imar planı kararlarına bağlı kalması ve planın uygulanması açısından belediyelerle ilişki içerisinde olmaları zorunludur (Çiçek, 2012). Şehirlerin gelişimini ve geleceğini yönlendiren, geleceğine yönelik kararlar içeren imar planları, yöre insanlarına ve kamu ve özel kurumlara bazı sınırlamalar getirmektedir. Bu sınırlamalara “imar planlarının bağlayıcılığı” denilmektedir (Baba, 2016).

2.2.2. Yerel yönetimlerde mülkiyet

Mülkiyet: Mülkiyet hakkı, eşya ve kişilerce gerçekleşen, hukuksal olarak sağlanan ilişkiye verilen tanımlamadır. Ayrıca mülkiyet hakkı, hak sahibi olduğu eşya üzerinde tasarruf etme ve bu eşyayı sahiplenme hakkı vermektedir. Kanunen sağlanan mülkiyet hakkı kişiye sahip olduğu şeye 3. şahıslar tarafından müdahale edilmesini engelleme yetkilerini vermektedir. Çağımız da toplumun ve devlet bakışında toplumsal ve bireysel menfaat arasında kalan mülkiyet hakkının çeşitli nedenlerle kısıtlandığı görülmektedir. Mülkiyet hakkının elinden alınması yasalar dahilinde olmakta, kamu yararı gözetilerek belirli ölçülerde yapılmaktadır. Mülkiyet hakkının belirli kriterler ve kurallar ölçüsünde insanın elinden alınması, toplumsal yaşamda yasa ve kuralların bir gereğidir. Demokratik bir toplumda halkın, yaşam hakkı, din ve vicdan özgürlüğü gibi birey olmaktan kaynaklanan menfaatlerin devir edilemez veya başka kişiler yararına engellenemez iken, mülkiyet hakkı kişinin elinden alınabilen ve kısıtlanabilen bir haktır. Ancak bu keyfi bir uygulama olamaz belli yasalar ve resmi kararlara dayanması kamu yararı amaçlı olması gereklidir (Yiğit, 2016).

Farklı ideolojilerde mülkiyet kavramına baktığımızda komünist rejimlerde mülkiyet, konusu diğer rejimlerden çok farklıdır. Komünist rejimlerde fertlere eşit mülkiyet hakkı tanınmaktadır. Komünist rejimlerde mülkiyet devlettir. Karl Marx’a göre Komünizm aşamasında mevcut kaynakların kullanılmasında yalnızca devlet söz sahibidir. Komünizm aşamasına ulaşıldığında, tüm insanlar toplumun zenginleşmesine yeteneklerine göre katkıda bulunacaklar, bu zenginliklerden

gereksinimlerine göre pay alacaklardır. Özel mülkiyet yerine ortak mülkiyetin geçerli olduğu sistem içerisinde mülk edinme ve edinilen mülk üzerinden rant sağlama gereksinimi doğal olarak bulunmamaktadır. İdeal komünizm içerisinde herkes eşit şartlarda yaşama hakkına ve mülkiyete sahiptir (Aykut, 2010).

Kapitalist sistemde mülkiyet: Liberal devlet anlayışı içerisinde bireysel mülkiyet ve mal edinme, devlet güvencesi altına alınmıştır. Liberal devlet anlayışında mülk bireylerindir. Liberal devletlerde yasalar karşısında bütün vatandaşlar fırsat eşitliği ilkesine göre serbest piyasa ekonomisi içerisinde mülk edinebilmektedirler. Serbest piyasa kuralları işlediği içine: mülk üzerinden kazanç sağlama, ve bu yolla rant elde edilmesinin önünde herhangi bir engel bulunmamaktadır (Aykut, 2010).

Kapitalist sistem, sermayenin varlığı, bu sermayeye dayanan üretim yöntemlerinin kullanılmasına dayalı bir sistemdir. Kapitalist sistemlerdeki işletmelerde üretimde amaç; geniş pazar ve kar elde etmek içindir. (Çelik ve Dağ, 2017). Kapitalist sistemin altlığını kişisel mülkiyet düzenlemektedir. Bu gösterge sisteme bireysel ya da özel mülkiyet sistemi de söylenmektedir (Eren, 1974). Bu sistemde bireyin elinde tuttuğu mülkiyet hakkı, kısıtlanmaz ve serbesttir. Kapitalizmdeki özel mülkiyet ve girişim serbestliği müteşebbislerin rahat ve özgür davranmalarını sağlamaktadır (Çelik ve Dağ, 2017). Kapital inşa düzeni içerisinde kentsel gelişmenin durumu, toprak getiri ilişkisini ve kapital bedel üretimi sürecini meydana getirmektedir. Oluşan bu bağ, toprak getiri kuramında kendini göstermektedir. Getiri kavramı, kapitalist ekonomi içinde bir sermaye birikim aracı olarak araçsallaşmıştır. Hem konum hem de toplam arz açısından taşınmaz mutlaktır. Taşınmazda ki kişisel mülkiyet sebebiyle mülk sahipleri, mülkünden istifade etme süreci üzerinde bir sınıf tekeli doğurmaktadır. Kapital sermayede tarımsal ya da kentsel taşınmaz kazancı tekeli, mutlak ve farklılık kazancı olarak karşımıza çıkmaktadır. Tarımsal taşınmazların kentsel taşınmaza çevrilmesi sürecinde taşınmazda ki iyileştirmeler (altyapı yapılması, olan düzenlenmesi ve imar haklarının verilmesi, vb.) toprak kazancını, bu nedenle taşınmaz bedelini arttırmaktadır (Akın, 2007).

Kamu mülkiyeti: Hazineye ait taşınmaz malların satışı konusundaki düzenlemelerin dayanağı, kamu ihtiyacı açısından şart olmadığı hesaplanan toprakların ekonomiyi

fayda sağlaması düşüncesidir. Bu konudaki dönüşümün ilk adımları 1994 yılında başlatılmıştır ve o tarihten bu yana da sürmektedir. Daha önce gerçekleştirilen satışlarda genel eğilim ekonomiye kaynak kazandırılması değil, sosyal birtakım amaçların ya da kamu hizmetlerinin gerçekleştirilmesi için olmuştur. Devlet mülkiyetinden özel mülkiyete geçiş konusunda merkezi yönetimin bazı bakanlıklar aracılığıyla etkili olduğu anlaşılmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı turizm bölgelerinde, kıyılarda ve ormanlarda olan kamu taşınmazlarında tahsis ve planlama yoluyla, Tarım ve Orman Bakanlığı orman bulunan alanlarında ve meralarda tahsis ve planlama orman alanı vasfından çıkarma yoluyla, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı diğer yerlerde plan yapmada yetkili kılınmıştır. Diğer taraftan, bakanlıklara ilişkili kurumlarda ve bakanlıkların ilgili kuruluşları da farklı uygulamalara sahiptirler. Örnek verilecek olursa Özelleştirme İdaresi Başkanlığı bir yandan özelleştirilen kuruluşlara ait toprakları satarken, diğer yandan Karayolları Genel Müdürlüğü, TCDD, Emekli Sandığı vb. kamu kurumlarına ait taşınmazları satma yetkisine sahip olurken bu alanlarla ilgili imar planlarını da hazırlayabilmektedir. Aynı şekilde Milli Emlak Genel Müdürlüğü Hazine taşınmazlarını idare etmekte; ormanlar, mera alanları, kıyılardaki dolgu yerleri ve tarım toprakları tarzında yerler için tahsis kararlarını verme ya da bu yerleri, TOKİ'ye, belediyelere ve farklı yatırımların uygulanması için değerlendirirler.

Toplu Konut İdaresi bu alanlarını planlanmasında da yetkilidir. Devletin bir parçası olan yerel yönetimler, özellikle belediyeler de hem kentsel topraklardaki planlama yetkilerini kullanarak hem de imar uygulamaları amacıyla kendilerine verilen devlete ait toprakların özel mülkiyete geçmesi sürecinde etkin bir rol almaktadırlar. Ülkemizde kentsel rant elde etme ve bölüşümünde devlet taşınmazından kişisel mülkiyete geçişin uygulama örnekleriyle birlikte ele alınması Türkiye'nin kentleşme deneyiminden kaynaklanmaktadır. Kentlere göç edenler kentlerin çevresindeki tarım topraklarına, meralara, orman alanlarına yerleşmeye başlamışlardır. Bu gelişme sonucunda, kırsal alanlarda meralar ve ormanlar tarım topraklarına dönüştürülmüş, kentsel alanlarda bulunan meralar ve tarım toprakları da yerleşmeye açılmış, kentsel toprak niteliği kazanmışlardır. Son yıllarda gittikçe kentsel alanlar içinde kalmış olan bu alanlarla ilgili kamu mülkiyeti ve yasal anlamda nitelik değişikliği sorunlarının çözülmesi için yasal düzenlemeler yapılmaktadır. Amaç, yerleşmeye açılmış, üzerine

yapı inşa edilmiş olan bu alanların niteliklerinin değiştirilerek özel mülkiyete konu olmasını sağlamaktır. Türkiye’de özelleştirme sürecinin başlamasından bu yana, KİT’lerle birlikte önemli bir kısmı kent içinde ve konumları itibariyle kentlerin en önemli yerlerinde bulunan onlara ait topraklar da satılmıştır. Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde gerek planlama yetkilerini gerekse kendilerine ait olan topraklar üzerindeki tasarruf yetkilerini kullanarak kentsel toprakları yöneten belediyelerin, kendilerine çeşitli yasal olanaklar yoluyla devredilen kentsel toprakları elden çıkarmıştır. Gecekondu alanlarının kentsel topraklar açısından gittikçe artan önemi ve TOKİ ile belediyeler tarafından 2004 senesinden bugüne yürütülen kentsel şekil değiştirme ve kazanç sağlama projelerine konu olmasından kaynaklanmaktadır. Devlet mülkiyetinde olan topraklara ihtiyaç duyan en büyük alıcılar gayrimenkul yatırım ortaklıkları, inşaat yapan kişiler, büyük boyutlu yatırımlar yapan sağlık, sanayi, turizm, eğitim yatırımcıları, emlakçılar ile banka ve finans kurumlarının içinde olduğu pazardır. Pazar, bu süreçte karar verici bir konuma gelerek devlet mülkiyetinde olan taşınmazların bir taraftan özel mülkiyete dahil olması, diğer taraftan ise finansal kaynak haline dönüştürerek ciddi bir parasal değere çevrilmektedir.

Son yıllarda yaşanan kentleşme baskısı neticesinde kentlerin kent çeperlerinden çevresine doğru yayılmasına tarım alanlarının, mera alanlarının ve orman alanlarının kent sınırları içersinde kalması ile sonuçlanmıştır. Kent çeperlerinde yer alan arsa ve araziler kamu yatırımlarının etkisiyle gecekondu yerleşimlerine sonra da sermayenin yatırım alanlarına dönüşmüştür. Kamu arazilerindeki gecekondulaşma imar afları ile meşrulaşmış ve plana işlenerek kontrolsüz büyüme revize imar planları ile düzenlenmeye çalışılmıştır.

Yapılaşan alanların hızla artması üretilemeyen bir kaynak olan arsa ve arazilerin tarım ve mera alanlarının tüketilmesi anlamına gelmektedir. Özellikle kamunun sahip olduğu arazi stoku İstanbul’un gelişimini anlamak açısından da önemlidir. İstanbul’un 1980 sonrasında oluşan yeni yerleşim alanlarının büyük bir bölümü kamu arazileri üzerinde kurulmuştur. Kentin çeperlerinde yer alan mülkiyet açısından parçalı olmayan özellikle büyük arazi parçalarında (kamu arazilerinde) büyük hareketlilik gözlemlenmektedir.

Yeni havaalanı, Kuzey Marmara Otoyolu, Kanalistanbul gibi büyük yatırım söylentileri, arsa spekülasyonlarına neden olmakta arazi piyasasında fiyatların birkaç kat artmasına neden olmaktadır. Bu alanların yapılaşma izni alarak toplu konut projeleri için imara açılması neticesinde büyük siteler inşa edilmektedir. Arazi mafyası yani arazi spekülâtörleri tabir edilen müteahhitler tarafından arsaya olan talep yerel halkın elinden arsaların kelepir fiyata alınması, kamunun elindeki arazilerin önemini arttırmıştır.

Kamunun elindeki araziler hızla şehirleşen, yapılaşma baskısı yaşayan ilçelerde hızla artan sosyal donatı alanları için rezerv alanı oluşturmaktadır. Kamuya ait bu arazilerin özel sektöre kaptırılmadan kamu yararına kullanılması birinci öncelik olmalıdır. Kamu kaynaklarının verimli kullanılması ve yaşanabilir şehirlere sahip olabilmek için sürdürülebilir, bütüncül, ve adil planlama süreçlerinin uygulamaya geçirilmesi en uygun çözüm yollarından biridir. Bu konuda asıl aktör plan yetkisi bulunan belediyedir.

Kent planlarını oluşturmada mülkiyet problemlerin giderilmesi noktasında önemli bir ihtiyaç olarak görülen ve kent mekanında, serbest piyasa ekonomisi dahilinde tekelleşen rant merkezinde şekillenen fiyatları belirlemede bir araç olarak kullanılan kamu taşınmazları üç önemli işlevi bulunmaktadır. Bunlar: kentsel gelişmeyi yönlendirmesi, sağlam yaşam alanı ve kent parçalarının üretilmesi ve sosyal bir çözüm sağlaması olarak özetlenebilir (TMMOB, 1996). Kamu arazilerinin en önemli rolü kentsel gelişmeyi yönlendirmesidir. Planlama aşamasında mevcut kamu arazi stokunun varlığı, piyasa eğilimlerine rağmen planlı gelişmenin yönlendirilmesi için önemlidir.

Bu konu ile ilgili yapılan çalışmalarda İstanbul'un Avrupa yakasında ve kuzeyinde yer alan ilçeler örnek alan seçilerek durum ortaya konmuştur. Örneğin "*Kent morfolojisi anlamında imar gelişiminin incelenmesi Başakşehir ilçesi örneği*" başlıklı çalışmada Çiftçi'ye (2010), göre, Başakşehir (İstanbul) ilçesinin kent morfolojisi bağlamında imar gelişimi tez çalışmasından yararlanılmıştır. Çalışmada Başakşehir ilçesinin gelişmesinde kamunun rolü ve katkısı özellikle vurgulandığı

görülmüştür. İlçedeki gelişme ve yapılaşmanın devlet desteği ile kamu arazilerinde yükselen konut projeleri ile başladığı ifade edilmiştir. 1980’li yıllarda Başakşehir ilçesi kurulmadan önce yani Başak mahallesi ve Başakşehir mahallesinin bulunduğu alanlarda herhangi bir büyüme olmazken bu alanların çalışma alanı belirlenmesi ile kamu girişimi ile TOKİ ve İBB tarafından site şeklinde yapılaşması kamunun neden olduğu gelişmeye şehirleşmeye örnektir. Aynı şekilde bu çalışmada Bahçeşehir ilçesi de 1.Kısım, ve 2.Kısım projeleri ile yani devlet destekli toplu konut projeleri ile yapılaştığı ve yapılaşmanın devam ettiği görülmektedir. Nitekim Başakşehir’in kentsel gelişiminde çok büyük etkisi olan bir kısmı kamuya ait bir kısmı da özel sektör tarafından geliştirilen Başakşehir Toplu Konut Alanı, Oyak Sitesi Toplu Konut Projesi, Kayaşehir Toplu Konut Alanı, Bahçeşehir Toplu Konut alanı, Ağaoğlu Myworld ve Mall of İstanbul projeleri gibi büyük toplu konut projeleri yer almaktadır. Bu site bazlı yapılaşma kentsel gelişme açısından parçacıl planlar, birbirinden kopuk ve parçalar halinde gelişen mekanlar oluştururken kent bütününde donatı ve altyapı sorunlarına neden olduğu vurgulanmaktadır. Çalışma sonuç olarak kamu arazilerinin Başakşehir ilçesinde önemli miktarda olduğu vurgulanarak bu alanların kamu yararına kullanımının önemini ortaya koymaktadır (Çiftçi, 2010).

“Kentsel Saçaklanmanın Doğal Eşiklere Mekansal Etkisi, İstanbul Çekmeköy Üzerine Bir Çalışma” başlıklı bir çalışma ile Karagülle (2011), İstanbul ilinde ulaşım, taşınmaz tasarrufu kararlarının ve nüfus büyümesinin bu mevkide fiziksel alanların büyümesini ve kent kenarlarına doğru yayılmasını hızlandırdığı vurgulamıştır. Ulaşım ve arazi kullanım kararları ile kentlerin öngörülemeyen ancak ulaşımı takiben büyümeye başladığı ifade edilmiştir. Çalışmada ulaşım ve kentsel arazi kullanım kararlarından ötürü saçaklanmanın İstanbul şehrinin kuzey bölgelerinde gerçekleştiği belirtilmiştir. 3. Köprü yapıldığı takdirde mevcuttaki orman alanları tehlikeye gireceği, kentin kuzey bölgelerindeki korunması gerekli doğal alanları yok olacağı öngörülmüştür. İstanbul’un gelecekteki ana yol ve ulaşım yatırım kararlarından dolayı kentin büyümesine yani kentsel saçaklanmaya hız kazandırdığı vurgulanmıştır. Sonuç olarak bu örnek çalışma ile tezin analizleri ve alınan ulaşım ve arazi kullanım kararları doğrultusunda, İstanbul’un gelişme sınırlarının çoktan geçildiği ve doğal yaşam destek sistemlerinin önemli ölçüde zarar görmekte ve baskı altında olduğu belirtilmiştir (Karagülle, 2011).

Başka bir örnek çalışmada Erbaş'a göre, *“İstanbul Metropolitan Alanı'nda 1980 Sonrası Kentsel Gelişme Dinamikleri Ve İdari Coğrafyada Sınır Değişiklikleri”* başlıklı çalışmada merkezi idarenin, İstanbul Çevre Düzeni Planı kararlarına uymayan biçimde, yeni havalimanı yer seçimini incelemiştir. Bu çalışmada yeni havalimanının yer seçim yargısını, 2009 senesinde ilçe olma nihayetine kavuşan Arnavutköy'e uygulanması sonucunda, daha önce çevre düzeni planı ile nüfus artışı önerilmeyen içile bilir su havzaları ve orman alanları ile çevrili ilçenin yeni uygulanacak planlarla ciddi nüfus büyümesine sebep olacağının zorunluluk halene geleceği vurgulanmıştır. Neticede merkezi yönetimin arazi kullanım kararlarının, ulaşım yatırımlarının değişen idari sınırların kentin çeperlerinde yer alan ilçelerin gelişimine, nüfus yapısına etkileri önem kazanmıştır (Erbaş, 2017).

Taşrada yer alan kamuya ait taşınmazların idaresi konusunda yetkinin Belediye veya Milli Emlak Müdürlüğüne ait olduğu sorusu söz konusu yere ait İmar Planı ile ilgilidir. Kamusal alanlar, ilgili belediye tarafından hazırlanan imar planı içinde yer almıyorsa bu taşınmazların tasarrufu, kullanma ve idare yetkisi Milli Emlak Müdürlüğüne aittir. Bununla ilgili yetki, 4706 sayılı Kanun ile Milli Emlak Müdürlüğüne verilmiştir.

“26.4.2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunan ve imar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait tarım arazilerini, 30.03.2014 tarihi itibarıyla en az üç yıldan beri tarımsal amaçla kiralayan ve kira sözleşmesi halen devam eden kiracılar veya bu arazileri aynı süreyle tarımsal amaçla kullanan ve kullanımlarının halen devam ettiği idarece belirlenen kullanıcılar ya da paydaşlar bu arazileri doğrudan satın almak için başvuruda bulunan ve tespit ve tebliğ edilen rayiç bedeli itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul edenler hak sahibidir (Çşb, 2019).” şeklinde haklar kullanıcılara verilmiştir. Ülkemizde kamu taşınmazları, ülke topraklarında önemli bir yere sahiptir. Hatta mülkiyet yapısı itibarıyla ülke topraklarında ana mal sahibi devlettir denilebilir. Bu nedenle 1990'lı yıllardan sonra Kamuya ait taşınmazların çokluğu itibarıyla öne çıkmaktadır. Türkiye'nin yüzölçümünün 2020 yılı itibarıyla yaklaşık %25'i Hazine adına tescilli, buna devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların

katılması durumunda oranının % 40'ları ulaştığı anlaşılmaktadır. Oluşan bu mülkiyet durumu itibariyle Kamuya ait taşınmazların, nitelik ve nicelik bakımından çok olması ülkemiz geleceği yönünden kamu yararı yönünden değerlendirilmesi gereken önemli bir kaynaktır. Buna karşın, kamuya ait taşınmazların kullanılmaması yani milli ekonomiye katkısının olmaması dikkat çekicidir. Bu nedenle de kamuya ait taşınmazlardan elde edilen gelirler genel bütçe gelirleri içerisinde düşük oranlarda kalmaktadır. Kamuya ait taşınmazların Milli Ekonomiye katkısının çok az olması, Kamuya ait taşınmazların verimli yönetilemediği eleştirilerini gündeme getirmektedir (Yıldırım vd., 2020).

2.3. Yerel Kamu Kurumlarında Kent Planlaması ve Emlak Yönetimi İlişkisi

Belediye örgütlenmesi büyükşehir belediyelerinin olduğu yerleşimlerde iki kademelidir. Bunlar Büyükşehir belediyelisi ve ilçe belediyesidir. Büyükşehir belediyesi, ilçe belediyelere göre pek çok yerel ve genel nitelikli ihtiyacı Büyük şehir belediyesi yetkisi ile görmektedir. Ayrıca büyük şehir belediyesinin, alt belediyeler arasında koordinasyonu sağlamak adına ilçe belediyeler üzerinde denetleme yetkisine de bulunmaktadır (Alıcı, 2012).

Belediyelerin yetki ve sorumluluklarına ilişkin düzenlemeler ve kanunlar ile değişikliklere gidilmiştir. 2000'li yıllardan sonra çıkarılan kanunla büyükşehir belediyelerine yeni yetkiler ve sorumluluklar verilmiştir. Çıkarılan kanunla birlikte belediyelere idari ve mali özerklik verilmiştir. Daha sonra yürürlüğe giren 12/11/2012 tarih 6360 sayılı kanun, büyükşehir belediyesini, *“Sınırları il mülkî sınırı olan ve sınırları içerisindeki ilçe belediyeleri arasında koordinasyonu sağlayan; idarî ve malî özerkliğe sahip olarak kanunlarla verilen görev ve sorumlulukları yerine getiren, yetkileri kullanan; karar organı seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan kamu tüzel kişisi”* şekilde ifade etmektedir. 6360 sayılı kanun ile büyük şehir sınırları dahilindeki ilçelerde ilk kademe belediyelerine yer verilmemiş ve ilk kademe belediyeler bağlı oldukları belediyelerin hudutları içine dahil edilmiştir (Alıcı, 2012).

Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile iki kademeli yerel örgütlenmede görev, yetki ve sorumlulukların çatışmasından kaynaklanan sorunların en aza indirgenmesi amaçlanmıştır. Bu kanun ile bu amaca ulaşmak için büyükşehir ve ilçe belediyelerin görev, sorumluluk ve yetkilerini ayrıntılı olarak belirtilmiştir.

Bu yapılan yasal düzenlemeye karşın belediyeler arasında görev, yetki ve sorumluluklar dahilinde çıkan sorunlar tamamıyla çözebilmiş değildir. Kamu yönetimi reformları ile eskiden beri gelen merkezi yönetimin yetkilerinden bazılarını büyükşehir belediyelerine devretmiştir. Bu şekilde merkezi yönetim yetki bakımından zayıflarken, büyükşehir yönetiminin yetkileri artmıştır. Dolayısıyla büyükşehirle bağlı ilçelerde ilçe belediyelerin üzerindeki idare, merkezi hükümetten büyükşehir belediyesine devredilmiştir. Ancak bu durum, iki kademeli yerel örgütlenmede belediyeler arasında yetki ve sorumluluk karmaşasından kaynaklanan problemlerin çıkması sonucunu doğurmuştur (Alıcı, 2012).

Büyükşehir ve ilçe belediyeleri arasındaki yetki karmaşası bazı durumlarda oluşmaktadır. Bu karmaşa durumu idarelerin imar yetkilerinin fazlaca kullanarak ulaşamayacakları nüfus büyüklüklerini elde edecek derecede ve çeşitlilikte arazi kullanım planları yaparak mekansal kazanç ve siyaset yapma olasılığını meydana getirecektir. Bunun yanı sıra, imar uygulamaları ile ilgili olarak büyükşehir belediyelerinin ilçelerde yaptıkları imar uygulamalarıyla ilçe sınırları içinde kalan alanlara çok fazla müdahale etmesi ve ilçe belediyesini devre dışı bırakması birtakım sorunlara yol açmaktadır (Alver, 2014).

İlçe belediyelerinin yaşadığı sorunlar, İlçe belediyeler imar planları ve imar uygulaması çalışmaları için kendilerine verilen yetkiler doğrultusunda vatandaşların ihtiyaçları göz önüne alınarak hazırlarlar. Belediyeler, planlama çalışmalarında diğer kamu kurumlarından konularda görüşlerini de almaktadırlar. 6360 sayılı Kanunla *“Çevre düzeni planına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar planını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plana uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar planlarını, bu planlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon planlarını ve imar ıslah planlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar planının*

yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar planlarını ve parselasyon planlarını yapmayan ilçe belediyelerinin uygulama imar planlarını ve parselasyon planlarını yapmak veya yaptırmak” büyükşehir belediyelerine kendisine bağlı ilçe belediyelerini de ilgilendiren durumlarda plan yapma yetkisi verilmiştir (Kayan, 2015).

Planlama çalışmasının çok fazla zaman alması nedeniyle verimli bir çalışma yapılamaması muhtemeldir. Bunun yanı sıra Büyükşehir belediyeleri tarafından hazırlanan nazım imar planlarının çoğu zaman yetersiz kaldığı ve şehrin ihtiyaçlarını karşılayamadığı görülmektedir. Büyükşehir belediyeleri ile ilçe belediyeleri arasındaki sorunlar, belediyeler arasında bilgi alışverişinin yeterli olmaması büyük şehir belediyelerinin hazırladığı planları yetersiz kalmasına neden olmaktadır. Büyükşehirlere verilen yetkiler dahilinde Büyükşehir belediyelerinin ilçe belediyeleri sınırları dahilindeki alanlarda yaptığı uygulamalarla ilçe belediyelerini devre dışı bırakması problemlere yol açmaktadır. Büyükşehir belediyeleri kanunlarla kendisine verilen yetkileri yerine getirme ve kentsel büyüme alanlarını seçme otoritesini kendi çıkarları dahilinde kullanabilmektedir (Alver, 2014).

Planlama, plan dışı uygulamalara göz yumulmasıyla ve keyfi uygulamalarla amacını yitirmektedir. Yerel yönetimlerin politik baskılara boyun eğmesi ile plan dışına çıkılması plansız gelişmelere yol açmaktadır. Örneğin merkezden gelen bir kararla, merkezi hükümet bir şehirde şehrin dışına üniversite açılması kararını verirse, şehrin dışına yapılacak kampüs alanı belirlenir, o şehrin gelişimini tümünden etkileyecek bu karar, üst planlarda yer almaksızın doğrudan mevzi imar planı ile imar planına dahil edilebilmektedir (Alver, 2014).

3. İSTANBUL'DA BÜYÜK ÖLÇEKLİ EMLAK YÖNETİM AĞLARI VE ARNAVUTKÖY BAĞLAMI

Büyükşehirlere olan göç bütün büyük şehirler gibi özellikle İstanbul'u da etkilemiştir. 1960'lı yıllardan sonra hızlanan İstanbul'a yaşanan büyük göç nüfus artışına gecekondulaşmaya yani plansız gelişmeye neden olmuştur. İstanbul'a yaşanan bu büyük göç, kentin şekillenmesini etkilemiştir. Kentin banliyölerinde gecekondular yerleşmeleri artmıştır. İstanbul'un gelişiminde ve plansız yapılaşmasında özellikle yeni yapılan boğaz köprüleri ve yeni otoyolların yapılması da etkili olmuştur (Döker, 2012). Bu bağlamda sırasıyla Birinci köprü ve devamında büyümeyle paralel ikinci köprü şeklinde kentin çeperi genişlemiştir. Şekil 3.1'de görüldüğü üzere 1973 yılında Boğaziçi köprüsünün Avrupa yakasında yer yer boş parsellerin varlığı görülmektedir. Ancak asıl değişimin bulunduğu kısım köprünün asya yakasına net bir şekilde gözükmektedir. Şekil 3.1'de neredeyse tamamına yakını boş olarak görülen köprünün asya yakasında kalan kısmı günümüzdeki kentsel gelişimin boyutunu açık bir şekilde göstermektedir. Kentsel çeper büyümesiyle birlikte ikinci köprünün yapılma ihtiyacı doğmuş ve zamanla ikinci köprüde yeterli olmayarak boğazın en uç noktasında üçüncü köprü inşaatı yapılmıştır.



Şekil 3.1. Boğaziçi Köprüsü 1973 yılı görünümü (Çakıroğlu, 2007)

İstanbul'da 1980 öncesinde sadece eski yerleşimleri olan Avrupa yakasında Eyüp, Beşiktaş Eminönü gibi ilçelerde, Anadolu yakasında ise yine eski yerleşimleri olan Kadıköy, Üsküdar gibi ilçelerde nüfusun toplandığı görülmektedir. 1973 yılında Boğaziçi Köprüsü'nün ve bağlantı yollarının yapımı ve ulaşım ağlarının genişlemesiyle kent batı doğu ve kuzey yönlerinde büyümeye başlamıştır. Kent özellikle ana yol (yeni yapılan otoyollar) güzergâhları boyunca büyümeye ve yayılmaya devam etmiştir. Bu büyüme ile birlikte 15 yıllık bir süreçte devam eden kentleşme ile yapılaşan alan iki kat artarak 60.512 ha olmuştur. Hızlı ve plansız kentleşme şehrin doğal alanları olan tarım ve orman alanlarını tehdit eder hale gelmiştir (Döker, 2012).

İstanbul'da İkinci Boğaz Köprüsü ve bağlantı yollarının yapılması şehrin iyice kuzeye doğru yayılmasını hızlandırmıştır. Özellikle İstanbul'un kuzeyinde yer alan yerleşimler yani Sultanbeyli, Ümraniye, Çekmeköy gibi ilçelerde plansız ve kaçak yapılaşma neticesinde, doğal kaynakların (orman alanlarının) yok olmasına neden olmuştur. İkinci Boğaz Köprüsü (Fatih Sultan Mehmet köprüsü) tamamlanması ile Avrupa Yakasında Maslak Sarıyer ilçelerinin kentleşmesi ve büyümesi taşınmazların değerlendirilmesine, iş merkezleri ve rezidansların yapılması gibi gelişmelere etki etmiştir. Yeni ulaşım olanakları beraberinde yeni yapılaşmayı getirmiş ve kentsel yayılmanın hızlanması ile şehirleşmiş alan 2000 yılında 71.332 ha'lık bir alana ulaşmıştır.

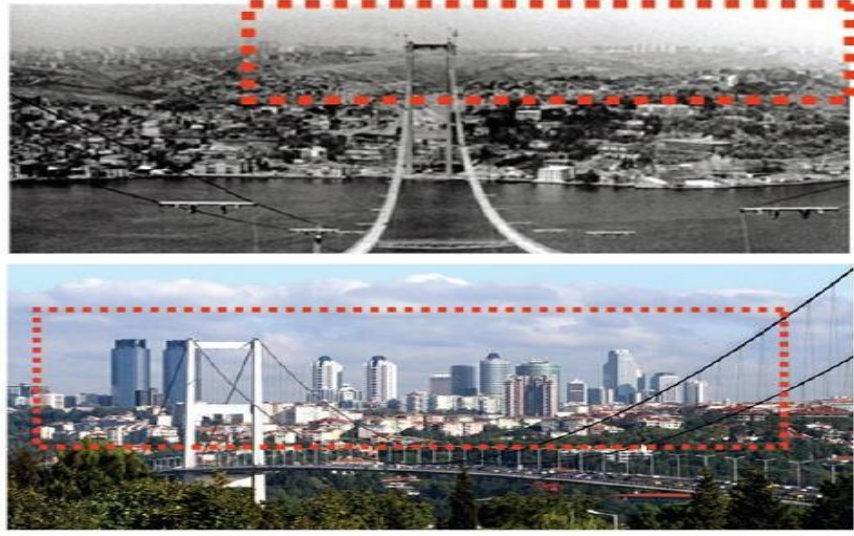
İstanbul'da son yıllarda yaşanan hızlı ve kaçak yapılaşma neticesinde 2010 yılı uydu görüntülerinden İstanbul'da yapılaşmanın 89.977 hektara ulaştığı görülmektedir. Yapılaşmanın oranı son 35 yılda 3 kat artmıştır. Aynı zamanda orman alanları da yarı yarıya azalmıştır. Kent son 40 yılda yeni ulaşım aksları boyunca büyümeye devam etmiştir. Yeni ulaşım olanaklarının yarattığı rant neticesinde 3. köprü daha yapılmadan önce bile 3. Köprü ve bağlantı yollarının geçeceği yerlerde de yapılaşmalar başlamıştır. Halen yeni ulaşım aksları boyunca hızlı kentleşme ve yapılaşma günümüzde de devam etmektedir. Yavuz Sultan Selim köprüsünün ve bağlantı yollarının yapıldığı ve geçtiği ilçelerde benzer gelişmeler, spekülasyonlar görülmektedir. Arnavutköy ilçesi de bu gelişmelerden etkilenmektedir. Yeni yolların

yanında yeni havaalanının açılması, “kanal İstanbul projesi” gibi çalışmalar da ilçenin üzerindeki gelişme baskını katlamıştır (Döker, 2012).

Cumhuriyetin ilanından sonraki zamanlarda ulaşım aracı olarak yapılan tramvaylar ana ulaşım ağlarının temeli olarak yapılmıştır. Cumhuriyetin ilk dönemlerinde ulaşım ağının büyümesiyle büyüyen kentin Anadolu kıtasında ulaşımın imkanının artırılmasında, deniz ulaşımının etkisi fazladır. Yalova-Kartal vapur hattının seferlerinin yanı sıra Pendik ve Yeşilköy vapur taşımacılığı faaliyeti uygulanmıştır (KGM, 1974).

1955 yılında elektrik ile çalışan Halkalı Sirkeci tramvay hattının faaliyete başlaması il kent merkezini çalışma bölgelerine kolaylıkla ulaşma imkanı sağlaması için yapılmıştır. 1950-1960 seneleri devlet politikası olarak çoğunlukla karayolu yapımına özen gösterilmiştir. Bu politikalar çerçevesinde Barbaros Bulvarı, Millet ve Vatan caddeleri, Londra Asfaltı, Sirkeci-Florya sahil yolu ve Boğaziçi batı kıyılarındaki Maslak asfalt yolu gibi önde gelen ulaşım sistemleri yapılarak şehrin gelişimi bu alanlarda sağlanmıştır. Ayrıca 1960’lı yıllarda inşaatına başlanan Ankara asfaltı ile kentin Anadolu yakasında ki büyüme ivmesi 1970 yılından itibaren Kadıköy ilçesine doğru etkisini göstermiştir.

1970’li senelerin başlarında otomobilin hayatımızda fazlaca kullanılmasıyla ulaşım çalışmaları da karayolu etkisi iyiden iyiye kendini göstermiştir. Otomobil kullanımının yarattığı mekânsal gelişme Avrupa’dan sonra İstanbul’da da görülmüştür. Şekil 3.2’de görüldüğü üzere 1973 senesinde inşa edilen 1. Boğaz köprüsü ve bağlantı ağları kentsel büyümeye hız kazandırmıştır (Döker, 2012).



Şekil 3.2 Boğaziçi köprüsü sonrası kentin gelişimi (Döker, 2012).

Boğaziçi köprüsü ve bağlantı yolları ile İstanbul'un doğu bölgesindeki yoğunluk artışı Kartal Kadıköy ilçelerinin hızla gelişmesine sebep olmuştur. 1. köprü ve bağlantı yollarının farklı bir etkisi de Boğaziçi bölgesinde hissedilmiştir. Ekspres yollar ile İstanbul'un temel sıkışma alanlarından yoğunluk kuzeye doğru ilerlemiştir. Kentin kuzeye doğru plansız gelişiminin hızla devam etmesi nedeniyle 1988 senesinde Fatih Sultan Mehmet Köprüsünün yapımı planlanmıştır. FSM köprüsünün ve devamında köprüye bağlanan bağlantı yollarının da tamamlanmasıyla kentin kuzeye doğru gelişimi tetiklenmiş, böylece kuzeyde olan su havzaları ve orman alanları önemli bir kentleşme riskiyle karşılaşmıştır (Taşdemir ve Batuk, 2010).

Diğer bir ulaşım sistemi olarak havayolunu inceleyecek olursak, İstanbul havalimanı yapılmadan önce, kentin Avrupa ve Anadolu kıtasında bulunan iki önemli havaalanı yer almaktadır. Havayolu ihtiyacının karşılanması için öncelikle tamamlanan Atatürk Havalimanı zamanla artan talebi karşılayamamış, öncelikle İstanbul ilinin Anadolu kıtasında fazlalaşan havayolu taşımacılık ihtiyacı göz önünde tutularak Sabiha Gökçen Havaalanı yapılmıştır. İstanbul'un batıya doğru büyümesinde Atatürk Havalimanı'na mekansal yakınlık etkisi ile gelişen Yenibosna ve çevresindeki ilçelerin büyüme dikkat çekicidir. Benzer biçimde İstanbul'un doğusunda yer alan Kartal ilçesi, Sabiha Gökçen Havaalanının yapımından sonra hızla gelişimini

sürdürmüştür. Bu iki havaalanı Halkalı ve Gebze ilçelerini direk bağlayacak olan Marmaray projesi ve projeye bağlanacak diğer raylı sistem hatları ile 2 havaalanının raylı sisteme entegre edilmiştir.

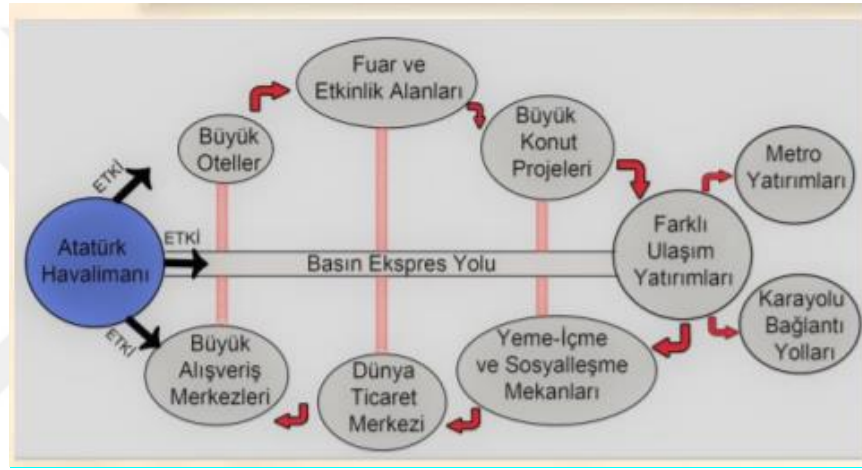
Özetlenecek olursa İstanbul ilinin cumhuriyet sonrasında mekânsal büyümesinde ulaşım ağlarının faktörü; 1965’li senelere kadar olan dönemde Avrupa ve Anadolu kıyı şeridi boyunca banliyö hattı ve çevresinde büyüyen şehirleşme, 1975 yılına kadar banliyö hattı ile E-5 karayolu arasındaki büyümeyle devam etmiş, 1990’lı dönemlere kadar ise E-5 hattından kuzeye bölgelere yer yer TEM otoyolu çevresine doğru genişleme ve 1990’lı yıllardan bugünlere kadar TEM otoyolunun çevresindeki kentsel büyüme şeklinde devam etmiştir. Bu kapsamda havalimanlarının kentsel gelişmeye etkisine değinecek olursak;

Ulaştırma Bakanlığı’na bağlı olan Devlet Hava Meydanları İşletmesi (DHMİ) mülkiyetinde olan Atatürk Havalimanı (rayhaber.com, 2020) bir yaşam alanının merkezinde trafik yoğunluğunun eksiltilmesi için yapılan farklı bir erişim sağlayan çevre yolu, direk o bölgenin çeperlerinde kalan yerin ulaşım imkanını arttırmaktadır. Bu nedenle erişilebilirliği fazla olan yerlerde kentin karma yapısından ve kalabalıklığından uzaklaşmak isteyen kişilerin, o bölge içine sıkışıp kalan konut alanlarının ve daha hacimli alaları bulundurmak isteyen sanayi alanlarının talep ettikleri bir gelişmedir. Kolay ulaşılabilirliği artan bu kentsel alanlar, yeni kentsel işlevlerin yer tercihi için çok cazip olmaktadır. Çünkü bu alanlar şehir merkezine göre daha hacimli bir alana sahip, düşük yoğunluklu, daha az trafiğin olduğu, daha temiz bir çevreye sahip ve ayrıca da arazi fiyatları doğrultusunda daha caziptir. Ayrıca bu yeni büyüme bölgeleri, etrafına göre genişlemeye müsait olan rezerv alanlar için müsait olduğundan büyük yatırımlar için epeyce çekicidir. Bu alanların, özellikle kamu ve özel sektör eliyle gerçekleştirilmek istenen büyük yatırımlar için rağbet görmesi bu alanın çevresinin çok hızlı bir şekilde yapılaşmasına sebep olmaktadır. Atatürk Havalimanı inşası ile kentsel alanın gelişmesinin dikkat çeken önemli etkeni havalimanlarının ehemmiyetidir. Havalimanları, çağımızda kentlere giriş ve çıkış imkanı sağlaması nedeniyle, bir kentten diğer kentlerle hatta bir ülkenin diğer ülkelerle doğrudan erişim noktasıdır. Havaalanları aynı zamanda bulundukları bölge içinde bir toplanma ve dağılma noktasıdır. Gezginler ve yükler (kargo) bu

toplanma ve dağılma eylemini çoğunlukla kent içinden yapacaklarından kentin tüm ulaşım ağlarının havaalanına da yönlendirilmiş olması gerekmektedir (Yenen, 2006). Havalimanları için genelde kentin çeperinde yer seçilmiş olup, kent içindeki yolculuk veya yük havalimanına mümkün olduğunca en kısa zamanda ulaşmak veya ulaştırmak istenmektedir. Bu nedenle kent içerisinde havalimanlarına ulaşım için bağlantılar hızlı, çok alternatifli ve erişebilme imkanı basit olmalıdır. Bu husus havalimanı etrafındaki yapılaşma durumunu da etkilemektedir. Kent formunun genişleme yönü ulaşım odağı olan havalimanı mevkiine bağlı olarak bir gelişme göstermektedir. Atatürk Havalimanının yakınlarına yapılan büyük otel ağları, Dünya Ticaret Merkezi, birçok fuar etkinliklerinin havalimanı çevresinde yer seçmesi bu duruma örnek gösterilebilir. İstanbul'un Avrupa yakasının batı kısmında yapılan Atatürk Havalimanı, Türkiye'nin pozisyonu bakımından, Avrupa ve Amerika kıtası ülkeleriyle Ortadoğu ve Uzakdoğu arasındaki ilişkide aktarma merkezi özelliğini taşıyan, yabancı kişilerin büyük bir kısmının ülkemize giriş yapmasını sağlayan bir ulaşım odağıdır. Uluslararası niteliği bakımından önemi dışında bu havalimanı ülkenin en canlı ve güçlü ticaret ve sanayi mevkidir. Ticari kimliği haricinde İstanbul ili ile Anadolu illeri arasındaki etkileşimi gerçekleştirme işlevini de uzun yıllar gerçekleştirmektedir. Ayrıca Havalimanları sadece uçağa ulaşım imkanı sağlayan yerler olması dışında, sunmuş olduğu imkanların sayısı ve kalitesi artmıştır. Zamanını etkin kullanmak isteyen ve kent merkezi trafiğine girmek istemeyen yabancı firmalar için havaalanı beraberinde yapılan oteller, ofis binaları; ve yolculara daha iyi hizmet sunmak için yapılan alışveriş merkezleri, kafeler, lokantalar, eğlence ve spor tesisleri gibi yeni servislerle bu kişilere yaklaşık olarak bir kent kadar kompleks bir yapı kazandırmaktadır (Özbay, 2018). Bu kapsamda Atatürk Havaalanı çevresinde yapılan Dünya Ticaret Merkezi ve Business Park vb. İstanbul'da havalimanı çevresinin bir alt yerleşim alanı olarak büyümesine birer örnektir. Bu ortam kent biçimi açısından önemli olup, havalimanı etrafında büyük alan kullanımı gerektiren etkenler arazi tasarrufunda meydana getirdiği farklılaşmalar yanında şehir içi ulaşımı da etkilemektedir. Kent içi ulaşım imkanı, kentsel ve ülkesel ulaşım merkezi olan havalimanına amaçlanmış ve tüm ulaşım türleri ile havalimanına ulaşım imkanı sunmayı amaçlanmıştır. Erişimin imkanının fazla olması ve yurtdışı bağlantısının giriş çıkış merkezi olması bu yerleri de yatırımlar yapma düşüncesini

uygun hale getirmektedir. Kısacası havalimanlarının inşa edildikleri bölgede kentsel gelişmeye olası etkilerini İstanbul Atatürk Havalimanı üzerinden bakacak olursak;

- Başlangıç olarak havalimanına ulaşımını sağlayan karayolu ve demiryolu (metro hattı) ile erişim imkanı sağlayan bağlantı yolları yapılmaktadır.
- Ulaşım ağları ile desteklenen, ulaşım imkanı artan bu bölge ve çevresi büyük alan tasarrufu gerektiren kentsel fonksiyonlar için cazip hal almaktadır. (Dünya Ticaret Merkezi, fuar ve etkinlik alanları, büyük oteller, alışveriş merkezleri, büyük ve planlı konut projeleri vb).



Şekil 3.3. Atatürk havalimanı çevresi mekansal/sektörel büyüme ve gelişme biçimi (Özbay, 2018).

İstanbul ilinin kentsel saçaklanma ve büyümesinde ana etken faktörün majör emlak hareketliliklerinin belirli dönemlerde demiryolları, hava limanları ve önemli ana ulaşım karayolları ile sağlandığı görülmüştür. Kentin yapısal doygunluk seviyesine ulaşması ile birlikte gelişimi ilerleyen yıllar içerisinde kuzeye doğru yönelmiştir. Bu bağlamda ülkenin en büyük havalimanı olan İstanbul havalimanı, Üçüncü köprü ve Kuzey Marmara bağlantı yolları, metro hatları, yat limanları ve kanal İstanbul gibi Majör emlak yatırım ve yönetim hareketliliği ile birlikte Arnavutköy ilçesine mekânsal büyümesini önemli ölçüde etkileyeceği görülmektedir. Arnavutköy İlçesi bağlamında bahsedilen majör emlak hareketlilikleri çoğunlukla kamu hüküm ve tasarrufunda bulunan kamu arazilerinde yapılmakta olup yeterli olmaması

durumunda ilgili idarelerce kamulaştırma işlemleri yapılarak sağlanacağı görülmektedir.

3.1. Büyükşehirler Bağlamında Emlak Hareketlerinin Kısa Tarihi: İstanbul Örneği

Erbaş'a göre İstanbul metropol sınırında idari alanın değişiklikleri bağlamında yönetsel ve kanuni yapının mekânsal planlamaya etkileri dört kısımda irdelenebilir. 3030, 5747, 5216 ve 6360 sayılı kanunlar kırılma noktaları olarak mekânsal yapı ile doğrudan ilintisi olduğu kabul edilen çıkış tarihleri olarak ele alınabilir (Erbaş 2018).

Büyükşehir belediyelerinin yetki alanları çıkarılan 6360 sayılı kanunla genişletilmiştir. Böylece büyükşehir belediyelerinin yetki alanları il sınırlarına kadar artırılmıştır. Büyükşehir belediyelerinin bütçeleri ve planlama yetkileri arttırılmıştır. Büyükşehir belediyesinin bütçe, görev ve hizmet etkinliğinin artması yeni organizasyonlar oluşturmaya da olanak sağlamıştır. Kanunla orman köyleri dışındaki köylerin vasıfları kaldırılarak bu köyler mahalle halini almıştır. 5747 sayılı yasa ile ilk kademe belediye işleyişi gündeme gelmiş ve toplamda kırk bir (41) adet ilk kademe belediyesi meydana getirilmiştir. İlk kademe belediyesine Belde belediyelerin dönüşmesi plan anlamında Büyükşehir Belediyesine tabi olmalarını, bu sebepten de planlama cephesinden sistemli bir üst kontrol ile denetlenmelerine tabi kalmışlardır. Bu ilk kademe belediyelerinden Avrupa Yakası'nda bulunan Arnavutköy, Haraççı, Bolluca, Taşoluk, Boğazköy, Bahçeköy ve Göktürk; Anadolu Yakası'nda bulunan Çekmeköy, Yenidoğan, Alemdağ, Samandıra ve Sultanbeyli geçmiş yıllarda belediye mücavir alan kapsamında kalan beldelerdir(Oktay, 2016).

6360 Sayılı Kanun 30.03.2014 tarihinde yapılan yerel seçimlerle birlikte uygulamaya geçmiştir. Bu kanun özellikle Türkiye'de yerel yönetim anlamında ikili bir sistem meydana getirmiştir, 6360 sayılı Kanun ile 14 il daha büyükşehir statüsüne geçmiş ve bu şehirler bünyesinde 25 ilçe daha oluşturulmuştur. Büyükşehir'e dönüşen bu illerde kasabalar ve köyler tüzel kişiliğini kaybederek mahalle halini almış il özel idare müdürlükleri kaldırılmıştır. Böylece büyükşehir statüsündeki illerde yalnızca

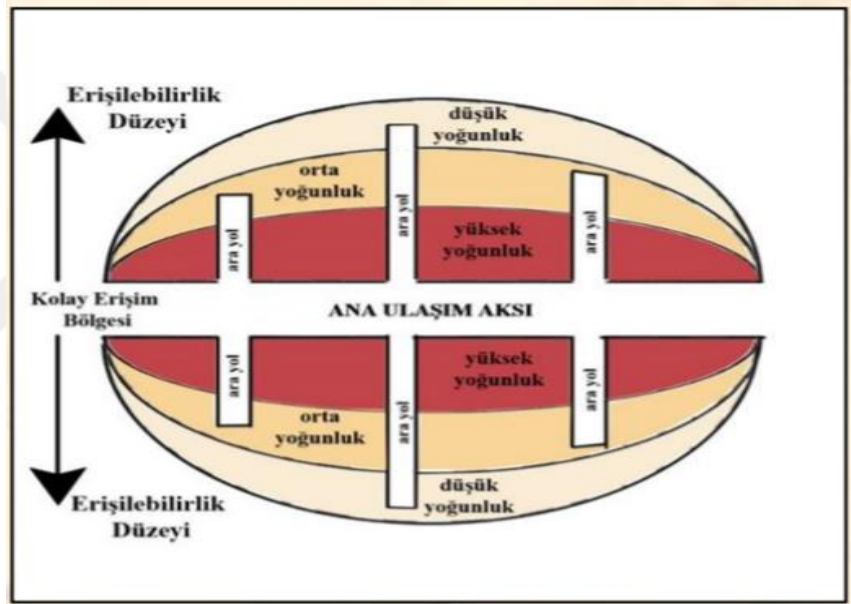
büyükşehir belediyesi ve Büyükşehir’e bağlı ilçe belediyeleri varlığını sürdürmüştür. (Göküş ve Alptürkler, 2016). Büyükşehir olan illerden 1.089 belde belediyesi ile 16.545 köy tüzel kişiliği iptal edilmiş, ayrıca büyükşehir olmayan illerde nüfusu 2000’den az olan 559 belde belediyesinin ise statüsü sona değiştirilerek köy ve mahalle haline dönüşmüştür (Tuncer ve Bakırcı, 2020).

Büyükşehirlere verilen yetkiler, bütçelerinin artması yeni konut projelerinin de artmasına neden olmuştur. Büyükşehirler yaptıkları imar planları ile kentin çeperlerinde yer alan kırsal yerleşimlerin gelişimini de yönlendirmektedir. İmar planı yapılan kırsal yerleşimler daha popüler olurken planlaması yapılmayan kırsal yerleşimler plan dışı gelişmelere maruz kalmaktadır. Mesela Kocaeli Büyükşehir Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi birbirlerine komşu büyükşehir belediyeleridir. Kocaeli Büyükşehir’e bağlı İstanbul sınırında yer alan sınır köyünün (mahallesi) köye ait imar planı yoksa arazi fiyatları son derece düşüktür. Ancak bu köyün sınır komşusu köy (mahalle) İstanbul’a bağlı başka köyün imar planı varsa bu köydeki arazi fiyatları komşu köyden birkaç kat fazla olmaktadır. Bu nedenle Büyükşehirlerdeki emlak hareketlerinde büyükşehir belediyeleri ana aktörlerden biri olmaktadır (Oktay, 2016).

İstanbul, büyükşehir ilan edilmesi ve sonrası sürecinde belediyenin artan yetkileri ve genişleyen hizmet alanı şehrin cazibe alanı olmasına katkıda bulunmuştur. Özellikle kentin çeperlerinde yer alan beldelerin ilçe olmasıyla bu yerleşimlerin 10 yıl gibi kısa sürede yapılaşmış nüfusları 10 kat artmıştır. Kentsel rantın fazla olması kentin çeperlerinde yer alan yeni ilçe olmuş belediyelerin sınırlarında arazilerin hızla parsellenerek çok büyük konut projelerine ve yüksek gökdelenli site inşaatlarının başlamasına neden olmuştur. İlçe belediyeleri de bu yüksek katlı yapılaşmalara izin vermiş ve kısa sürede bu ilçelerde pek çok yüksek katlı site yapılmış buna karşın kentsel donatılar, yollar, altyapı bu yapılaşma karşısında yetersiz kalmıştır (Oktay, 2016).

Arnavutköy ilçesinin komşu ilçeleri arasında; batısında Çatalca ilçesi, güneyinde Büyükçekmece, Esenyurt ve Başakşehir ilçeleri yer alırken, Doğusunda Eyüp ilçesi yer almaktadır .

Bilindiği üzere İstanbul ilinin tarihi Yarımada haricindeki mekânsal büyümesi ilk olarak Beyoğlu'nun Galata bölgesinde başlamıştır. Nüfus ve mekânsal görünüm anlamında 1950 yıllarından itibaren çeşitliliklerin ortaya çıktığı İstanbul ilinin genişlemesi kuzey yönünde de ilerlemiştir. 1980'li dönemlerde hızlanan kentleşme olgusu içeride Kâğıthane, Şişli, Beyoğlu, Boğaz kenarında ise Sarıyer ve Beşiktaş ilçeleri ile boyunca devam etmiştir. Kentin kuzeye doğru büyümeyi artıran temel faktör Boğaziçi Köprüsü, D-100 karayolu ve Fatih Sultan Mehmet (FSM) Köprüsü, Büyükdere Caddesi gibi temel ulaşım ağları olurken, kuzeye doğru büyümeyi sınırlayıcı etken olarak da orman alanları temel faktördür. Yapımı tamamlanan Yavuz Sultan Selim Köprüsü de mevcut FSM Köprüsünün de kuzeyinden geçtiği için kuzey yönünde kentsel büyümenin devam edeceğini tahmin etmek mümkündür.



Şekil 3.4. Kentsel büyüme kademesinde ulaşım aksının etkisi (Özay, 2018).

Arnavutköy ilçesine komşu olan özellikle 2008 yılından sonra ilçe olan yerleşimlerin bu tarihten sonra yoğun göç aldıkları ve nüfuslarının ikiye üçe katlandığı görülmektedir. Şekil 3.4'te gösterildiği haliyle Ulaşım imkanının ve erişilebilirliğin fazla olduğu kentsel bölgelerde kentin diğer bölgelerine göre daha yüksek miktarda bir yapılaşma seviyesinin olduğu görülmektedir. Bu yüzden kentte yoğunluk değerlerinin yüksek olduğu yerlere bakıldığında, özellikle ana ulaşım ağlarının yakın çevresinde yoğunluk seviyesinin en yüksek olduğu görülmektedir. Şekil 4 de ifade edilen ulaşım aksının D100 karayolu olduğunu düşünecek olursak kentin ana

merkezi ilçelerine doğrudan ve kesintisiz bir ulaşım katkısı bulunduğunu gözlemleyebiliriz. Bu varsayım ile ilçede yoğunluk ulaşım aksına en yakın konumda çok yüksek ikin ilerleyen seviyelerde azalma göstermektedir. Örneğin İstanbul Esenyurt ilçesi, yeni yapılan otoban ve bağlantı yolları, metrobüs hattının yapılması, Ambarlı limanının açılması, yeni hastanelerin ve üniversitelerin de yapılmasıyla hızlı nüfus artışı konut ihtiyacına neden olmuştur. Konut talebinin karşılanması, rantın yüksek olması ve ilçe belediyesinin verdiği imar izinleri ilçenin hızla, yüksek katlı yapılaşmasına neden olmuştur. Bunun sonucunda ilçe sanayi alanlarının da artmasıyla başta iş amaçlı olmak üzere yoğun ve yüksek oranda göç almaya başlamıştır. İlçede yer alan boş alanlar, ilçe belediyesine ait kamusal alanların büyük inşaat firmalarınca satın alınması büyük ve yüksek katlı sitelerin inşa edilmesi ile sonuçlanmıştır. Hızlı nüfus artışı sonucunda ilçe nüfusu 373.000 iken nüfus 7 yılda ikiye katlanarak 2015 yılında 742.000'e ulaşmıştır. 2019 yılı itibarıyla Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre ilçenin 954.000'e ulaşmıştır. İlçe, nüfus bakımında İstanbul'un en kalabalık ilçesidir. Esenyurt, ilçe statüsü kazandığı 2008 yılından 2018 yılına kadar nüfusu yaklaşık 3 kat artmıştır. İlçe yüzölçümü ise sadece 43,11 km² dir. Bu durumda Esenyurt ilçesinde kilometrekareye yaklaşık 22.000 kişi düşmektedir. İstanbul ilinde ise genel olarak kilometrekareye 2841 kişi düşmektedir. Esenyurt ilçesinde İstanbul ile karşılaştırıldığında 10 kat fazla nüfus yoğunluğu vardır. İlçede nüfus yoğunluğu özellikle D 100 Karayolu kenarında ve O3 Otoyolun Esenyurt girişleri mevkiinde belirgindir (Ayhan 2019).

2008 yılında ilçe haline gelen Esenyurt ilçesinde o zamanki ilçe belediyesi tarafından 2008 yılından sonra büyük inşaat firmalarına plandaki imar haklarına uygun olmayan inşaat ruhsatları verilmiştir. Plandaki imar haklarından en az 5 kat fazla inşaat izin verilmiştir. Bu sayede Normalde 2.143.000 metrekare inşaat hakkı olan projelere, belediye tarafından 4.942.139 metrekare ruhsat verilmiştir. Toplamda 2.799.139 metrekarelik rant belediye tarafından oluşturulmuştur. Esenyurt ilçesinde imar planlarına göre en yüksek emsal 3, en düşük emsal 1.5 olması gerekirken Esenyurt Belediyesi plana uymayarak inşaat ruhsatlarını vermesiyle, ilçede emsal 14'e kadar çıkmıştır. Bunun sonucunda ilçenin kavşak noktalarında büyük inşaat firmaları tarafından 20-30 katlı büyük apartmanlar inşa edilmiştir. Ancak 2012 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi yeni imar planları (1/5000 ölçekli imar planları) yaparak

ilçede devam eden inşaatların durmasını sağlamıştır. Yeni imar düzenlemesiyle birlikte ilçe belediyesi tarafından fazladan verilen imarlara yeni düzenleme getirildi. Büyükşehir belediyesi tarafından büyüklüğü 70 bin metrekareyi bulan büyük inşaat firmalarının inşaatı durduruldu. Bunun sonucunda ise ilçede yarım kalan inşaatların çokluğu dikkat çekmektedir. Esenyurt ilçesinde yaşanan nüfus artışı sonucu ilçe nüfusunun 3 kat artması donatı ihtiyaçlarının karşılanamamasına neden olmuştur. İlçede yaşayan 1 milyona yaklaşan nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak yeterli eğitim, sağlık hizmetleri ve yeşil alanlar (park alanları) mevcut değildir. İlçede mevcut açık ve yeşil alanların önemli bir kısmı kamusal kullanıma kapalı, etrafı duvarlarla çevrili site bahçeleridir (Ayhan, 2019).

Örneğin Başakşehir ilçesi, 2008 yılında Küçükçekmece ve Esenler ilçelerinden ayrılan mahalleler ile Bahçeşehir beldesinin birleşmesiyle oluşmuş bir ilçedir. İlçe nüfusu 2008 yılında ilçe ilan edildiği yıl 207.000 iken 2019 yılı nüfusu 460.000 dir. İlçe yüzölçümü 104 kilometrekaredir. İlçede kilometrekareye yaklaşık 4.800 kişi düşmektedir. İstanbul ilinde ise genel olarak kilometrekareye yaklaşık 2.800 kişi düştüğü düşünülürse Başakşehir ilçesi yaklaşık iki kat daha yoğundur. İlçe olduktan sonra Başakşehir'in nüfusu on yılda iki kattan fazla artmıştır. İlçe nüfusunun artmasında son on yılda yapılan toplu konut alanlarının etkisi çok fazladır. İlçe nüfusunun çoğu toplu konutlarda yaşamaktadır. Başakşehir, Bahçeşehir, Kayaşehir, Onurkent, Kayabaşı toplu konut alanları ilçede yer alan bu toplu konutlardan başlıcalarıdır. Başakşehir ilçesinde bir yanda sitelerin teşkil ettiği düzenli ve lüks mahalleler varken bir yanda ise gecekondu bölgesi olan mahalleler yer almaktadır. Örneğin Güvercintepe, Şahintepe, Yarımburgaz, Altınşehir ve Ziya Gökalp mahalleleri gibi gecekondu mahallelerinde yaşayan vatandaşlar, kentsel donatı eksikliği (park alanı, okul ve sağlık tesisi eksikliği) yaşamaktadır. Kentsel gelişme bağlamında planlı ve düzenli sitelerin olduğu adını bu sitelerden alan mahallelerde (örneğin Bahçeşehir, Boğazköy ve çevresinde) kamu emlak değerlendirme politikaları sonucunda planlar dahilinde çok sayıda yeşil alan, çocuk oyun parkı ve sosyal donatı alanı yer almaktadır. Başakşehir ilçe belediyesinin hazırladığı stratejik planında da ilçede yaşanan hızlı nüfus artışı ve çarpık yapılaşmanın yanında ilçenin hızlı ve plansız büyümesi ve kamu tarafından yapımı gerekli olan sosyal donatıların

eksikliği ilçenin zayıf yönleri olarak gösterilmiştir (Başakşehir Belediyesi Stratejik Planı, 2015).

Çalışma alanımız Arnavutköy ilçesi de komşu ilçeler Esenyurt ve Başakşehir ilçeleri gibi 2008 yılında ilçe olmuştur. Arnavutköy ilçe ilan edildikten sonra nüfusu hızla artmıştır. İlçenin nüfusu 2008 yılında 163.000 kişi iken 2018 yılında nüfusu 270 bine ulaşmıştır. Arnavutköy ilçesinde kaçak yapılaşma hızla artarken kamu arazileri de artan kentsel donatı, altyapı ihtiyaçlarını karşılamada yetersiz kalmıştır. Yüksek katlı yapılaşmaya izin verilen ilçelerde nüfus yoğunluğu çok fazla iken yapılaşmanın sınırlandırıldığı ilçelerde nüfus yoğunluğu daha azdır.

Kentsel rantın fazla olması, politik baskılar, yapılaşmamış olması, kamu arazilerinin fazla olması, kamu arazilerinin çeşitli baskılarla yapılaşmaya açılması, yeni ulaşım olanaklarının yapılaşmaya davetiye çıkarması vb. faktörler İstanbul'un ilçelerinin gelişimini çok farklı şekillerde etkilemiştir. Tüm bu gelişmeler göstermektedir ki büyükşehir belediyesi ile ilçe belediyeleri arasında koordinasyon işbirliği ortak çalışma ortak planlama gibi örnekler maalesef yoktur.

Belediyeler arasında işbirliğinden ziyade yetki karmaşası, çekişme, gelir paylaşımında yaşanan sorunlar bulunmaktadır. Büyükşehir yapılanmasında Büyükşehir belediyeleri ile ilçe belediyeleri arasında kaynak dağılımına ilişkin sorunlar yaşanmaktadır. Örneğin emlak vergisini kim toplayacak ilçe belediyelerinin emlak vergilerini toplaması bazı büyükşehir belediyelerinde rahatsızlık yaratmaktadır. Aynı şekilde ilçe belediyelerinin arsa satışlarından önemli gelirler elde etmesi yine benzer rahatsızlıklara yol açmaktadır. Bu gibi rahatsızlıklar örneğin Büyükşehir Belediyelerinin ilçe belediyelerine yaptığı yardımları (örneğin asfalt yardımı) kesmesi gibi sonuçları doğurmaktadır.

3.2. Yerel Belediyecilik Bağlamında Gelişen Kent Morfolojisinin Emlak – İstimlak Tarihi: Arnavutköy Örneği

Morfoloji veya fizyonomi kelimelerinden şekil ve biçim manalarına ifade edilir. Şekil kelimesi “*bir nesnenin dış çizgileri bakımından niteliği, dıştan görünüş biçimi olarak tanımlanmaktadır*” (Türkçe Sözlük, 1983). Kavram ise coğrafyada özellikle yerleşme coğrafyasında yerleşmelerin şekilsel bileşenleri olarak açıklanabilir (Tolun-Denker, 1976). Yerleşmenin şekil özellikleri ise, onun temel unsuru yapı dağılımının arazi yerleşim alanı üzerindeki dağılım uyumuyla ilintilidir (Özçağlar, 2000)

Kentsel morfoloji ise özetle bir yerleşim bölgesindeki fiziksel detayların biçimlerinin incelenmesiyle ilgilenen çalışma alanıdır. Özellikle kentsel çizim alanında kentsel morfolojiye, bir yerleşmedeki yapıların ve açık alanların harmanlanması biçimleriyle ilgili görünen ve görünmeyen esasları incelemeye ve anlamaya yönelik bir araştırma yöntemi olarak incelendiği anlaşılr. Kentsel morfolojinin olabildiğince yeni bir inceleme alanı olduğu ifade edilebilir. Kentsel yapılarda değişim ve dönüşüme yol açan ve dolayısıyla kentsel biçimleri de belirleyen olguları anlamaya yönelik çabaların kent planlaması ve tasarımı içinde özellikle ‘kent morfolojisi’ genellemesi altında toplandığı ve son derece önemli ve büyük bir literatür oluşturduğu görülür. Bu yüzden, kentsel morfolojinin, kent planlaması ve kentsel tasarım disiplinlerinin üzerinde en çok çalışma yapılmış, en fazla zihinsel üretim yapılmış alanlarından biri olduğunu söylenebilir. Kentsel coğrafya yaklaşımı anlamında bir kent morfolojisi çalışmasının temel düşüncesi ise, burada neler var sorusu sonucunda yerleşmenin genel bir bilançosunun hazırlanması olduğu görülür (Çiftçi, 2010).

Arnavutköy ilçesi İstanbul’un en son ilçe ilan edilen ilçelerinden birisidir. 12 yıl öncesine kadar Gaziosmanpaşa’ya bağlı bir köy olan Arnavutköy, 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile ilçe ilan edilmiştir. Arnavutköy ilçe ilan edilince sekiz belediyeden 32 mahalle, Çatalca ve Gaziosmanpaşa’nın sınırları içinde bulunan 8 köy ve Küçükçekmece’ye bağlı Şamlar Köyü ve Sazlıdere Baraj Gölü’nün kuzeyinde kalan bölümü, Arnavutköy Belediyesi’ne bağlanmıştır. Arnavutköy ilçesi, 506.52 kilometrekarelik

yüzölçümüyle İstanbul'un dördüncü büyük ilçesi haline gelmiştir. Arnavutköy ilçesi sınırları içinde bulunan Hadımköy 1969, Arnavutköy 1987, Durusu 1989, Boğazköy, Bolluca, Haraççı ve Taşoluk 1994 yılında "belde" statüsünü kazanmıştır. Ancak, özellikle Arnavutköy, "belde" statüsünü kazandıktan sonra yoğun göç almaya başlamış ve diğer beldelerle fiziksel olarak birleşmiştir (Arnavutköy Belediyesi Stratejik Planı 2015). Arnavutköy ilçe olduğu dönemde İstanbul'da kentleşmenin yoğun olduğu bölgelere uzakta kalan, kuzey ormanlarının yoğun olduğu yerleşme ve nüfusun düşük miktarda kaldığı, tarım alanları, mera alanları, karadeniz kıyısı sahil şeridi, orman alanları ve havza alanları gibi kamu hüküm ve tasarrufunda bulunan alanların fazla olduğu bir ilçedir. 2020 yılı itibari ile yaklaşık Arnavutköy ilçesinin 4 km² mera, 163 km² orman, 123 km² alanı ise hazine adına kayıtlı bulunmaktadır. Bu denli büyük bir kamu mülkü tasarrufu bulunan bölge yıllara göre kamunun önemli emlak yönetimi iş ve işlemlerine konu olacağı düşünülmektedir (Arnavutköy belediyesi arşivi, 2020).

Bölgede halihazırda; 2012 yılına kadar düşük gelir gurubu konut yapılaşması bulunmakta iken 2012 ve sonrasında orta ve üst gelir gurubu kalite konut yapılaşmasına başlanmıştır. Bölgede; inşası tamamlanan 3. Boğaz köprüsü, yeni havalimanı, Kuzey Marmara Otoyolu ile yapılması planlanan Fuar Merkezleri, hastaneler, okullar, üniversiteler, parklar, yat limanı, lojistik köy ve planı açıklanan Kanal İstanbul, inşaat çalışmaları devam eden metro vb. gibi yatırımlar nedeniyle bölge adeta cazibe merkezi haline gelmiş ve taşınmaz satış değerlerinin sürekli arttığı gözlemlenen ilçede taşınmaz alım satımları bölge bazında yatırım aracı haline gelmiştir.

Endeksa'nın (2020) "2017 yılında Konutta En Fazla Değer Artışı Olan İller ve İlçeler" başlıklı araştırmasına göre, İstanbul'da konutta en fazla değer artışı olan ilçe Arnavutköy ilçesidir. Yeni otoban ve yeni havaalanı gibi projelerin de etkisiyle Arnavutköy ilçesinde son bir yılda konutta değer artışı yüzde 50 oranında yaşanmıştır (Endeksa, 2020). Bu bağlamda Arnavutköy ilçesinin kent morfolojisinin incelerken geçmişten günümüzde gelişen yapısal emlak yönetimsel faaliyetler genel olarak 2010 yıllara kadar çok fazla olmadığı ilçenin İstanbul'un merkezi bölgelere bağlayan Eski edirne asfaltı caddesi ve kamu yararına gerçekleştirilen okullar,

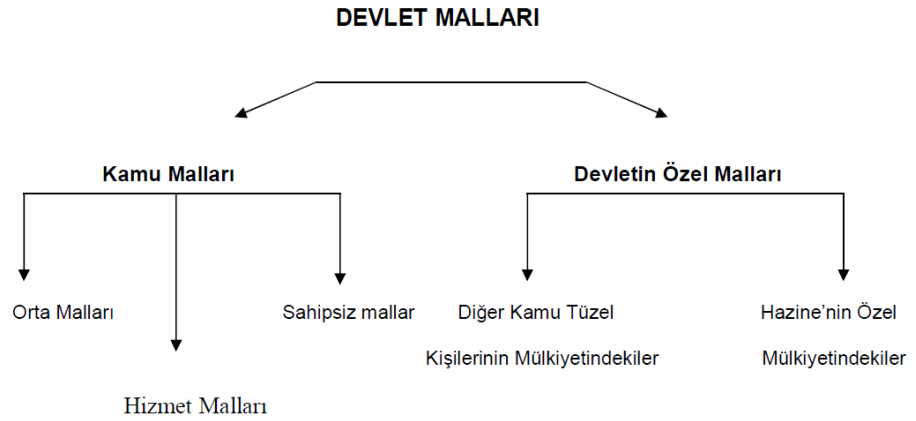
hastane gibi yerel ölçekli kentsel yapı çeşitliliklerinin olduğu görülmüştür. 2010'lu yıllardan sonra ise devlet politikası olarak sırasıyla İstanbul havalimanı, 3. Köprü bağlantı yolları, metro hatları, kanal İstanbul projesi ve çevresinde yapımı planlanan rezerv yapı alanı büyük ölçekli kentsel emlak çeşitlilikleri uygulanmıştır.



4. BELEDİYELERE TAŞINMAZ DEVRİNİ ÖNGÖREN ÖZEL KANUN VE YÖNETMELİKLER

Genel anlamda Devlet mallarının tümünün aynı özellikleri taşımadıkları anlaşılmaktadır (çizelge 4.1). İkili bir sınıflandırmaya tabi olan devlet mallarının devletin özel malları ve kamu malları olmak üzere tutulmasında genellikle kabul görmektedir. Bu kapsamda Anayasa Mahkemesine göre Kamu taşınmazları bir kısmı doğrudan kamu hizmetine ve kamu faydalanmasına ayrıldığı gibi diğer bir kısmı da herhangi bir kamu hizmetine ayrılmadan maddi kaynak sağlaması için özel olarak kullanılmaktadır. Kamu hizmeti için ayrılan taşınmazlar için kanunlar nezdinde idare hukuku usullerine göre işlem yapılmaktadır. Ancak Kamunun mali kaynak sağlaması için özel emlak statüsünde bulunan taşınmazları üçüncü kişilerce de ilgili olduğundan uyumsuzluk durumlarında özel hukuk hükümleri uygulanır(Anayasa Mahkemesinin kararı, E.1986/10, K.1986/19.). Bu açıdan devlet malları deyimi “kamu malları” kapsamına eşdeğer tutularak dar kapsamda düşünülmemeli, farklı kamu tüzel kişilerinin de tasarrufunda bulundurdıkları mallar sınıflandırmaya eklenmesi gerekmektedir.

Çizelge 4.1. Kamu malları sınıflandırılması (Çelik, 2006).



Çalışmanın bu kısmında Devlet mallarından Belediyeler taşınmaz devrini öngören kanun ve yönetmelikleri inceleyecek olursak.

4.1 3194 Sayılı İmar Kanunu Hükümlerince Devir

4.1.1 Genel anlamda belediye organlarının emlak yönetimi çerçevesinde görevleri:

Belediye meclisinin görevleri:

Belediye meclisinin çalışma süresi 5 yıldan oluşmaktadır. Belediye vatandaşları tarafından göreceli temsil sistemine göre belirlenen üyelerden meydana gelen belediye meclisi, belediye teşkilatının karar organıdır. Siyasi partiler sahip oldukları oy ile orantılı olarak belediye meclisinde üye temsil ederler. 5393 sayılı Kanunun 18. Maddesine göre emlak yönetimi açısından meclisin görevler şunlardır:

- Belediyenin imar planlarını görüşmek ve onaylamak, Büyükşehir ve il belediyelerinde il çevre düzeni planını kabul etmek,
- Taşınmaz alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması halinde tahsisinin kaldırılmasına; 3 yıldan uzun süreli kiralanmasına ve süresi 25 yılı geçmemek üzere bunlar üzerinde sınırlı aynı hak tesisine karar vermek,
- Vergi, resim ve harçlar dışında kalan ve miktarı beş milyardan (5000-TL) yirmi beş milyar (25.000-TL) Türk Lirasına kadar, dava konusu olan belediye alacaklarının anlaşma ile tasfiyesine karar vermek,
- Belediye adına imtiyaz verilmesine ve belediye yatırımlarının yap-işlet veya yap-işlet-devret modeli ile yapılmasına; belediyeye ait şirket, işletme ve iştiraklerin özelleştirilmesine karar vermek, bütçe içi işletme ile Türk Ticaret Kanunu'na tabi ortaklıklar kurulmasına veya bu ortaklıklardan ayrılmaya, sermaye artışına ve gayrimenkul yatırım ortaklığı kurulmasına karar vermek,
- Mücavir alanlara belediye hizmetlerinin götürülmesine karar vermek,
- İmar planlarına uygun şekilde hazırlanmış belediye imar programlarını görüşerek kabul etmek.

Belediye encümeninin görevleri :

Belediye Encümeni, 5393 sayılı Kanunla, en azından şekilsel bazda “karar organı” niteliği eskisine nazaran daha ağır basan bir karar ve danışma organı olarak düzenlenmiştir. Encümen, il belediyelerinde ve nüfusu 100.000’in üzerindeki belediyelerde, belediye meclisinin her yıl kendi üyeleri arasından bir yıl için, gizli oyla seçeceği üç üye ile biri mali hizmetler birim amiri olmak üzere belediye başkanının her yıl birim amirleri arasından bir yıl için seçeceği üç üyeden oluşmaktadır. Belediye encümeni, haftada birden az olmamak üzere önceden belirlenen gün ve saatte üye tam sayısının salt çoğunluğuyla toplanmaktadır. Acil durumlarda belediye başkanı da encümeni toplantıya çağırabilmektedir. Encümen toplantılarına belediye başkanı, belediye başkanının katılamadığı oturumlarda görevlendireceği başkan yardımcısı veya encümen üyesi başkanlık eder. Belediye Encümeninin emlak yönetimi bağlamında görevleri 5393 sayılı Kanunun 34. maddesinde sayılmıştır. Yıllık çalışma programına alınan işlerle ilgili kamulaştırma kararlarını almak ve uygulamak, öngörülme-yen giderler ödeneğinin harcama yerlerini belirlemek, taşınmaz mal satımına, trampasına ve tahsisine ilişkin meclis kararlarını uygulamak, süresi üç yılı geçmemek üzere kiralanmasına karar vermek, vergi ve resim ile harçlar dışında kalan ve miktarı beş milyar Türk Lirasına kadar, dava konusu olan belediye alacaklarının anlaşma ile tasfiyesine karar vermek, umuma açık yerlerin açılış ve kapanış saatlerini belirlemek olarak sayılabilir.

Belediye başkanının görevleri:

Seçmenlerce çoğunluk esasına göre tek dereceli olarak 5 yıl için seçilen belediye başkanı, belediye idaresinin başı olarak belediye tüzel kişiliğinin temsilcisidir. 5393 sayılı Kanunun 38. maddesinde belirtildiği üzere, başkan belediye teşkilatının en üst amiri olarak teşkilatı sevk ve idare etmek, belediyenin kurumsal ve stratejik plana uygun olarak yönetimini sağlamak, bu stratejilere uygun olarak bütçeyi hazırlamak, belediye faaliyetleri ve personelinin performans ölçütlerini geliştirmek ve bunlarla ilgili raporları meclise sunmak gibi görevlerinin yanı sıra, belediyeyi devlet dairelerinde, yargı mercilerinde temsil, sulh olma, meclise ve encümene başkanlık etme, gelir ve alacakları takip ve tahsil etmek, meclis ve encümenin yetkisi dışındaki

tertipler arası aktarmalara onay vermek ve bütçeyi onaylamak gibi yetkilerle donatılmıştır. Belediye Başkanı emlak yönetimi bağlamında yetkileri ayrıca Belediye Mülkiyetine şartsız bağışları kabul etmek, belediyenin taşınır ve taşınmazlarını idare etmek, taşınmazların kiralama, satış, kamulaştırma ve trampa işlemi yapılmasına olur vermek. Ecrimisil işlemi uygulanmasına karar vermek, yetkili organlarının kararını almak şartıyla sözleşme yapmak, meclis ve encümen kararlarını uygulamak olarak ifade edilebilir.

4.1.2 İmar kanunu’nun 11. maddesine göre terk

Kent bilim Terimleri Sözlüğünde imar planı, “*Kent ya da kasaba halkının sağlığını korumak, toplumsal ekonomik ve kültürel gereksinimlerini iyi yaşama amacıyla, ülke, bölge, kent verilerine dayanılarak, oturma, çalışma, dinlenme ve ulaşım gibi kentsel işlevler arasında denge kurup, eldeki ve sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak için, varsa yer yazım durumu da belirtilen haritalar üzerinde toprak parçalarının kullanım biçimlerini ve başlıca bölge tiplerini gösteren, tüzel bir değeri olan onaylanmış bir belge*” olarak tanımlanmıştır.

İmar planlarının başarılı olarak uygulanabilmesi için planı uygulayacak kamu kurumlarının ellerinde kamulaştırma, düzenleme ortaklık payı gibi bir takım araçlar bulunmaktadır. Ancak, bu araçlarda bazı nedenlerden dolayı yeterli olamamaktadır. Örneğin, park, yeşil alan gibi yapılması zorunlu olan kentsel sosyal alanlar için gerekli arsalar düzenleme ortaklık payından karşılanamadığı gibi planı uygulayacak kamu kurumlarının yeterli mali güçleri olmadığı için kamulaştırma yoluyla da karşılanamamaktadır.

Yukarıda belirtilen eksiklikleri gidermek ve imar planlarının uygulamasında kolaylık sağlamak üzere 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 11. Maddesi kabul edilerek imar planı uygulayan kuruluşlara bu amaçlarla bedelsiz arsa devri öngörülmüştür.

Plan çalışması yetkisine sahip kuruluşlar kamuya ait gayrimenkullerin bulunduğu yerlerde plan yapma ve bu gayrimenkullerin kullanma amacını belirleme konusunda

kamu yararı ve ilgili mevzuat hususlarını gözetmek koşuluyla bağımsızdır. Bu hususta bir kurum veya kuruluştan izin istemelerine gerek yoktur. Ancak, daha önce imar planlarının onayıyla nitelikleri kendiliğinden kalkan yaylak, mera ve kışlaklarla ilişkin olarak 4342 sayılı Mera Kanunu'nda farklı bir işlem oluşturulmuştur. 4342 sayılı Mera Kanunu'nun 15/d maddesi yaylak, mera ve kışlaklarla alakalı olarak bu Kanun'da farklı bir düzenleme yapmak şartıyla imar planlarının hazırlanması için gerekli duyulan mera, yaylak ve kışlakların imar planlarına mevzu edilmeden önce tahsis amaçlarının değiştirilmesini şart tutmuştur. Tahsis değişikliği plan yapma gücüne sahip kuruluşların kontrolün de veya bağlı oldukları Bakanlığın Tarım ve Orman Bakanlığı'na talebi, Maliye Bakanlığı ve Valiliğin uygun görüşü alınarak Tarım ve Orman Bakanlığınca gerçekleştirilecektir. Turizme yaygınlaştırılması uygun görülen bölgelerde tahsis değişikliği talebi Turizm Bakanlığınca yapılacaktır.

Bunun haricinde mevzuatımızda bu konuda konulmuş bir sınırlama olmadığı gibi 3194 sayılı imar Kanunu'nun 11. maddesi ile hem yerel idareleri mali açıdan güçlendirmek hem de kamuya ait mülklerin imar planları sınırları içine alınması konusunda idareleri motive edici etkiler oluşturulmuştur. Bu konuda ilgili idarece gerçekleştirilecek İmar planlarında otopark, park, yeşil saha, toplu taşıma istasyonu, meydan, yol, ve terminal gibi yerler genel hizmetlere ayrılmıştır Hazine ve özel idarenin sahip olduğu arazi ve arsalar belediye veya valiliğin teklifi, Maliye Bakanlığı'nın onayı ile ilgili belediye ve mücavir alan sınırları dahilinde ise belediyeye, belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunmuyorsa özel idareye bedelsiz terk edilerek kentte yerel halka sosyal ve donatı alanları yapımı için yerel idare adına taşınmaz üretim imkanı tanımıştır. Planda sosyal donatı alanına ayrılan taşınmazların amacı doğrultusunda kullanılması hususunda gerekli tapu devir işlemleri gerçekleştirilerek idare adına mülkiyet bedelsiz devir işlemi sağlanır. İdarenin devri gerçekleştirecek planda sosyal donatı alanı olarak ayrılan bu yerleri meydan, park, otopark, yol vb. faaliyetler için kullanması ile kentsel gelişme bağlamında planlı büyüme ve kentsel esenlik hususunda yapılan işlemler yerelde halka büyük fayda sağlar.

03.05.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunun 11. maddesine göre;

“İmar planlarında otopark, meydan, toplu taşıma istasyonu, park, yeşil saha, yol, ve terminal gibi genel hizmetlere bırakılmış taşınmazlara rastlayan Vakıflar Genel Müdürlüğü’ne ait taşınmazlar ve askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile direkt ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât ve savunma amaçlı taşınmazlar hariç Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye veya valiliğin teklifi, Maliye Bakanlığı’nın onayı ile ilgili belediye ve mücavir alan sınırları içinde ise belediyeye, belediye ve mücavir alan sınırları içinde değilse özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir. Fakat, bu taşınmazların üstünde yapı bulunduğu durumda, arsası hariç yalnız yapının halihazır kıymet takdir raporu hazırlanarak takdir edilecek bedel ödenir. Ödenecek bedeli ve ödeme biçimi taraflarca tespit olunur. Bu suretle mülk edilen arazi ve arsalar özel idareler ve belediye tarafından hiçbir suretle satılamaz ve farklı bir maksat için kullanılamaz. Bu konuda tapu kütüğünün beyanlar kısmına gerekli şerh eklenir. Bu taşınmazların kullanılış biçimi, daha sonradan yapılacak farklı bir imar planıyla değiştirilip özel mülkiyete geçirilmedi durumunda, bu taşınmazlar devir alınan ilgili idareye belediye veya özel idarece aynı şekilde iade edilir. Buna aykırı eylemi sabit olan ilgili kişiler şahsen sorumludur. Bu terkinler hiçbir suretle resim, harç ve vergiye tabi değildir. Hazırlanan imar planı sınırları içindeki meydanlar ile kadastral yollar imar planının kabulü ile bu niteliklerini kendiliğinden kaybederek onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma maksadına konu ve tabi olurlar.” ifade edilir. İşlemin uygulanmasın da İmar Kanunun 11. maddesinde sayılan meydan, yol, otopark, toplu taşıma istasyonu, park yeşil saha ve terminal haricinde farklı amaçlar için terk yapılmamaktadır. Bu durumda imar kanunun 11. Maddesi çerçevesinde sosyal ve donatı imkanı sunan faaliyetlerin yerine getirilirken gerekli olan taşınmaz üretimi sağlamanın yanında yerel idare tarafından da tahsis edilen bu taşınmazlar üzerinde yapılacak emlak yönetimi işlemlerinin isteye bağlı ve kontrolsüzce gerçekleştirilmesinin önüne geçilmiştir.

a) 3194 Sayılı kanunun 11. maddesine göre terk edilebilecek taşınmazlar

İmar Kanunu'na göre, imar planlarında meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Hazine'ye ve özel idarelere ait arazi ve arsaların belediye veya özel idarelere devri öngörülmüştür. Belediye ve özel idareye bedelsiz terke konu olan genel hizmet ve tesis alanlarını iki gruba ayırabiliriz.

Bunlardan ilki sağlıklı, refah bir çevre alan yaratmak amacı ile yapılması gereken yeşil alan ve park alanları gibi sosyal bir alt yapı alanlarıdır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre yeşil alanları ve üzerinde de yapılabilecek tesisleri detayları ile belirtmiştir.

Yönetmelik yeşil alanları, toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence ve kıyı alanları toplamı olarak belirtmiştir. Ayrıca metropol ölçekteki fuar, botanik ve hayvanat bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamındadır. Çocuk bahçeleri, 0-5 yaş grubunun ihtiyaçlarını karşılayacak alanlardır. Bu alanlarda bitki örtüsü ile çocukların oyun oynaması için gerekli araç gereçlerinden, büfe, havuz, pergole ve genel helâdan başka bir tesis yapılamaz.

Parklar, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planlarında park alanları için başka tesisler gösterilmemişse, ancak büfeler, havuzlar, pergoleler, açık çayhane ve genel helâdan başka tesis yapılamaz. Lüzumu halinde açık spor tesisleri yapılır.

Piknik ve eğlence alanları, günübirlik eğlenme ve dinlenme alanlarıdır. Bu alanda büfeler oturma ve yemek yerleri, çeşmeler, oyun alanları, yemek pişirme yerleri, lokanta, gazino, çayhane, kahvehane vb. tesislerle otoparklar ve yeşil bitki örtüsü bulunur. İnşaat alanı KAKS-0.05, bina yüksekliği 6.50'm'yi aşamaz. İmar planlarında bu tesisler için gerekli yerler ayrılmamışsa dahi tüm bu tesislere müsaade edilir. Görüldüğü üzere Kanun'da yer alan yeşil alan deyimini toplumun yararlanmasına ayrılan çocuk bahçesi park, piknik ve eğlence alanları kapsamaktadır.

Bedelsiz terke konu ikinci grup alanlar, meydan, yol, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi ulaşım ile ilgili servis ve tesislere ilişkin kullanımlar olarak belirlenmiştir.

İmar Kanunun 11. maddesi gereğince belediye ve özel idareye terk edilecek taşınmazların kanun maddesinde belirtilenlerle sınırlı olup olmadığı tartışma konusu olmuştur. Uygulamada da İmar Kanunun 11. maddesinde sayılan meydan, yol, park yeşil saha, otopark toplu taşıma istasyonu ve terminal dışında başka amaçlar için terk yapılmamaktadır (Çizelge 4.2).

b) Terke konu olmayacak taşınmazlar

Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ait taşınmazlar ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât ve savunma amaçlı yerler kanun kapsamı dışında tutulmuşlardır. Dolayısıyla bu gibi yerlerde İmar Kanunu'nun 11. maddesine göre terk yapılamaz.

Askeri yasak bölgeler ile güvenlik bölgelerinin kurulmasına ilişkin esaslar 18.12.1981 tarih ve 2525 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nda düzenlenmiştir. Güvenlik bölgeleri, Genelkurmay Başkanlığı'nca, kamu ve özel kuruluşların çevresindeki özel güvenlik bölgeleri Genelkurmay Başkanlığı'nın lüzum göstermesi veya Milli Güvenlik Kurulu Genel Sekreterliği'nin veya İçişleri Bakanlığı'nın göstereceği lüzum üzerine Genelkurmay Başkanlığının uygun görmesi kaydıyla Bakanlar Kurulu'nca, kurulabilir veya kaldırılabilir.

3194 sayılı Kanunla yürürlükten kaldırılan 09.07.1956 tarih ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun 11. maddesine göre Belediyelere devredilen Hazine taşınmazları hakkında da aynı hükümlerin uygulanması gerekmektedir. Zira mülga 6785 sayılı Kanuna göre de belediyeler bu kanuna göre devraldıkları taşınmazları satamaz ve başka amaçta kullanamazlar (Dikici, 1998). Bedelsiz terke konu olan taşınmazların yıllara göre dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Çizelge 4.2. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 11. Maddesine kapsamında yapılan terklerin bazı yıllara göre dağılımı.(MEM, 2003)

Yıl	Adet	Yola terk (m2)	Parka terk (m2)	Yeşil Alana terk (m2)	Otopark alanına terk (m2)	Diğer terk (m2)	Fiziki Gerçek
1998	179	667.379	153.181	353.993	28.139	30.181	1.232.876
1999	190	847.932	260.285	190.681	25.353	11.053	1.335.303
2000	228	5.355.071	4.503.120	11.208.39	373.327	763.926	22.245.045
2001	193	994.241	555.780	596.444	46.093	88.272	2.280.832
2002	238	673.630	341.445	181.774	13.760	15.721	1.226.332
2003	217	672.043	695.503	238.653	5.941	3.371	1.615.515

Milli emlak genel müdürlüğü arşivinden edinilen bilgilerle çizelge 4.2’de bazı yıllar ararsın da Maliye Hazinesi adına kayıtlı olan taşınmazların imar kanunun 11. Maddesi hükümlerince planda kaldıkları yol, park, otopark vb. donatı alanları için ilgili idarelere tahsis edildikleri, taşınmazların adet ve yüz ölçümlemleri ile gösterilmiştir. Çizelge 4.2’den anlaşılacağı üzere kamu taşınmazların maddi bir kaynak olarak değerlendirilmesinin yanında bu taşınmazların birçoğunun da sosyal hayatın, yaşanılabilirliğin ve kentsel refahın sağlanması için kamu yararı sağlaması amacı ile idarelerinin planları çerçevesinde terk edildikleri de görülmüştür.

4.1.3 İmar Kanunu’nun 18. maddesine göre terk

Kentin önceden belirlenen hedeflerine uygun biçimde büyümesini, kentsel ihtiyaçların karşılanmasını ve kentsel problemlerin çözümünü imar planları kağıt üzerinde karşılamaktadır. İmar planları ne kadar mükemmel yapılsa yapılsın araziye uygulaması yapılmadıkça, yani hayata geçirilmedikçe hiçbir özellik arz etmezler.

İmar planlarının uygulamaya başlanması bazı araçların kullanılması ile mümkündür. 3194 sayılı İmar Kanunu bu amaçla çeşitli araçlar öngörmüştür. İmar programları, kamulaştırma, izin ve denetleme yetkileri gibi. Ancak, kamulaştırma işleminin çok pahalı olması ve belediyelerin de maddi gücünün yetersiz bulunmasından dolayı imar planlarının uygulanmasını kamulaştırma yoluyla çözmek güçleşmektedir. Bu

durumda imar planlarının uygulanması amacıyla özel veya kamu mülkiyetinde bulunan taşınmazların, mülkiyet durumlarına bakılmaksızın birleştirilmesi ve imar planının gerektirdiği genel hizmetlere yetecek ölçüde pay ayrıldıktan sonra eski mülkiyet durumuna göre yeniden dağıtılmasına imkan veren arazi ve arsa düzenlemesine (hamur kuralı), İmar Kanunun 18. maddesinde yer verilmek suretiyle uygulayıcı kuruluşlara büyük bir araç sunulmuştur. Maddenin hedefi imar planları içindeki sosyal donatı alanlarının elde edilmesini kolaylaştırmak, binalı ve binasız gayrimenkulleri plan esaslarına uygun ve inşaaata elverişli düzgün adalar haline getirmektedir.(Kapan, 1998) Ülkemizdeki arazi ve arsa düzenlemesinin tarihçesine kısaca göz atmakta fayda bulunmaktadır.

Keleş'e (1998) göre Almanya Frankfurt belediyesinin eski başkanlarından Addikes'in adına anımsanan Addikes Yasası olarak bilinen hamur kuralı, günümüzde hemen bütün ülkelerde, imar planlarının uygulanmasında faydalanan bir yöntemdir(Keleş, 1998).

Ülkemizde ilk olarak 1848 senesinde binaların yapı şekline ve şehircilik ilkelerine ilişkin “Ebniye Nizamnamesi” çıkarılarak cadde ve sokakların büyütülmesi için kaldırılması gereken binaların, sahiplerinden değer pahası ile satın alınması veya kamulaştırılarak yıktırılması düşünülmüştür.

1864 tarihli “Turuk ve Ebniye (yollar ve Yapılar)” Tüzüğü, yapı adalarının ve komşuluk birimlerinin yangın geçirmeleri durumunda, sokakların gerekli biçimde yeniden düzenlenmesine olanak veriyordu. Bu tüzükte, her arsa, kare veya dikdörtgen biçimine sokularak, gerekli düzenlemeden sonra, eski değeri de göz önünde bulundurularak parsellerin sahiplerine geri verilmesi ilkesi yer almıştır (Keleş, 1998). Ayrıca, sokakların genişletilmesi için alınacak yerlerin, sahipleri tarafından belediyeye parasız olarak terk edilmesi esası getirilmiş, ancak yeniden sokak açılması durumunda, “bedeli verilmedikçe malikin tasarruf haklarının ihlal edilemeyeceği” belirtilmiştir.

Ülkemizde Cumhuriyet ilanının ardından ilk şehir düzenlenmesi 1928 yılında çıkarılan 1351 sayılı “Ankara Şehri İmar Müdüriyeti Teşkilat ve Vazifesine Dair

Kanun” ile uygulanmış ve başkent Ankara’nın imar planı bu Yasaya uygun olarak hazırlanmıştır. Bahsedilen yasada; *“İmar planı hudutları içindeki arsaların gerek münferiden ve gerekse hisseseli olarak ifraz ve tevzi”* olunabileceği, yüzde onbeş eksiği uygulanarak dağıtım esası kabul edilmiştir. Bu kanun, hamur kuralının uygulanmasını, yangın yerlerine bağlı olmadan çıkarılan ilk yasadır (Keleş, 1998)

1933 yılında kentlerin planlama çalışmasını düzenleyen 2290 sayılı “Belediye Yapı ve Yollar Kanunu” yürürlüğe konulmuştur. Bu Kanun’da, belediyeler, imar planlarına göre her türlü toprakların birleştirilip bölünmesi sırasında yüzde onbeşlik bir payın karşılıksız olarak alınmasına yetkili kılınmışlardır. Bu kanunun özelliği, hamur yetkisini, bütün belediyeleri kapsamına alacak biçimde genişletmesidir (Keleş, 1998).

Mülga 6785 sayılı İmar Kanunu’nun 42. maddesinde, *“İmar ve yol istikamet planları hududu içindeki binalı ve binasız gayrimenkullerin, plana uygun şekilde inşaata elverişli hale getirilmesi için gayrimenkul sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın birbirleriyle ve yol fazlası ile veya sair belediye, amme hükmi şahısları ile amme müesseselerine ait yerlerle birleştirilerek, plan icaplarına göre; müstakil veya şüyulu olarak parsellere ayırmaya ve bu yerleri yüzde yirmi beşe kadar noksanı ile sahiplerine dağıtmaya Belediyeler salahiyetlidir”* hükmü yer almıştır. Kanunda belirtildiği üzere, bu kanun ile kamu servislerine ayrılacak alanlar için belediyelerin karşılıksız olarak almaya izinli oldukları taşınmazın oranını, arsa ve arazinin yüzde yirmi beşine çıkartılmıştır (Resmi gazete, 2020).

Anayasa Mahkemesi’nce 42. maddedeki *“taşınmazın gerçek karşılığı verilmeksizin yüzde yirmi beşe kadar noksanı ile sahiplerine dağıtılabileceğine”* ilişkin hükmün Anayasanın 38. maddesine aykırılığı nedeniyle Anayasa Mahkemesi’nin 22.11.1963 günlü, E.1963/65, K.1963/278 sayılı kararıyla iptal edilmesi üzerine, anılan madde 11.07.1972 günlü, 1605 sayılı kanunla yeniden düzenlenmiş, belediyelerin taşınmazları, noksan dağıtma yetkisini içeren kural yerine *“düzenleme ortaklık payı”* hükmü eklenerek iptal sebebiyle meydana gelen boşluk tamamlanmıştır. Bu hüküm ile belediyelerce imar sınırları içinde düzenlemeye bağlı tutulan arazi ve arsaların dağıtımı aşamasında bunların yüzölçümlerinden yeterince alanın düzenleme

dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında “düzenleme ortaklık payı olarak yüzde yirmi beşine kadar noksanı ile ilgililere dağıtmaya belediyelerin yetkili olduğu” öngörülmüş ve esasları gösterilmiştir (Çelik, 2006).

Daha sonra; 6785 sayılı İmar Kanununu yürürlükten kaldıran 03.05.1985 günlü, 3194 sayılı yeni İmar Kanunu, 09.05.1985 günlü, 18749 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe konulmuştur. 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesi, yürürlükten kaldırılan 6785 sayılı Kanunun 42. maddesi yerine kimi düzenlemeler getirmekte ve “düzenleme ortaklık payı” ile ilgili kuralları kapsamaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesi ile birlikte arazi ve arsa düzenlemesiyle ilgili bazı değişiklikler uygulanmıştır. İlk olarak düzenleme ortaklık payı oranı % 25’ten % 35’e, daha sonra da 03.12.2003 tarih ve 5006 sayılı Kanunun 1. maddesi ile % 40’a çıkartılmıştır.

Düzenleme ortaklık payından karşılanması gereken umumi hizmetler kapsamına, karakol ibadet yeri ve 03.12.2003 tarih ve 5006 sayılı kanun ile Milli Eğitim Bakanlığı ilk ve orta öğretim kurumları da dâhil edilmiştir (Resmi gazete, 2019). Uygulama sırasında düzenleme ortaklık payının alınması mümkün olmayan hallerde, düzenleme ortaklık payının bedele dönüştürülmesi esası getirilmiştir.

Son olarak da yürürlükten kaldırılan 6785 sayılı İmar Kanunu’nun 42 inci maddesine göre yapılan arazi ve arsa düzenlemelerinde, bir kişinin yeri, okul, kreş, hastane, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi kamu tesis alanlarında kaldığında, bu alanlar kamulaştırılınca kadar, o vatandaşa hiçbir yapı yapma olanağı sağlanmaz ve bir ev yapacak kadar arsa bile verilmezken, 3194 sayılı imar Kanunu’nun 18. maddesi ile bu gibi alanlarla düzenlemeye bağlı tutulan tüm parsel malikleri arsalarının büyüklükleri oranında pay verilerek ortak edilmekte ve böylece zarara uğramaları önlenmektedir (Kapan, 1998). Ancak, Kanunun 18. maddesine tabi tutulmayan bir alandaki kamu hizmet ve tesislerine ayrılan herhangi bir alan 5 yıllık imar programına alınmak suretiyle halkın istifadesine sunulacaksa bu alanda Hazine ve özel idarenin mülkiyetine isabet eden kısım bulunuyorsa, o takdirde Kanunun 11. maddesine göre bu kısımların belediye adına bedelsiz devrinin sağlanması gerekir (Ünal, 1993).

Belediye veya il özel idarelerinin arazi ve arsa düzenlemesi yaptıkları bir alanda sonradan bir imar değişikliği yaparak Hazine taşınmazlarını İmar Kanunu'nun 11 nci maddesinde sayılan meydan, yol, park gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarına çevirerek İmar Kanunu'nun 11. maddesine göre terk talebinde bulunmaları halinde belediyelerin bu talepleri Maliye Bakanlığınca kabul edilmeyecektir. Çünkü düzenleme sahasındaki bu bahsedilen alanların İmar Kanunu'nda ve Yönetmelikte belirtildiği üzere düzenleme ortaklık payı ile karşılanması gerekmektedir.

Özetle, Hazine'ye ait gayrimenkullerin belediyelere terk edilebilmesi için genel hizmetlere ayrılan miktarın düzenleme ortaklık paylarının toplamından fazla olması ve imar uygulama alanında belediyeye ait taşınmazın bulunmaması gerekir. İmar uygulama alanında belediyeye ait taşınmazların olduğunun tespit edilmesi halinde belediyenin devir talebinin reddedilmesi gerekir (Çelik, 2006).

4.2 Gecekondu Kanunu Göre Belediyelere Devir

775 sayılı gecekondu kanunu mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hususunda uygulanmıştır. 775 sayılı kanun kapsamında Belediyelere taşınmaz devrini öngören 3. ve 55. maddeleri bulunmaktadır. Her ne sebepten ötürü olursa olsun, bu kanun hükümlerince arsa tahsis edilecek kişilerin, düşük gelirli veya yoksul olması, kendisinin, eşinin veya ergin olmayan çocuğunun farklı bir belediye idari sınırı içinde konut yapmaya uygun arsaya veya her hangi bir mevkide bir ev veya apartmanın ayrı bir konuta karşılık olan payına sahip olmaması koşulu istenmektedir.

4.2.1 Gecekondu Sorunu

4.2.1.1 Genel olarak gecekondu sorunu

Gecekondu sorununa sadece konut düşüncesiyle yaklaşmak konuyu tam olarak ele almamak demektir. Bunun nedeni gecekondu sadece bir yerleşme sorunu olarak kalmamış “gecekondu mahallesi”, “gecekondu halkı” gibi Türkiye'nin sosyal gerçeğini gösteren yeni ifade biçimleri de meydana getirmektedir (Gülmüş, 2002).

Ülkemizde ilk olarak II. Dünya Savaşı esnasında başlayan ve günümüze kadar sürekli devam eden bir gecekondu yapılaşması bulunmaktadır. Türkiye bütününde kent nüfusunun % 35'i gecekondu da yaşarken bu oran Ankara'da bir zamanlar % 62,5 kadar yükselmektedir (Keleş, 1998).

Türk Dil Kurumu sözlüğünde, *“özellikle yeni ve yerleşilmemiş bir arazi üzerine izinsiz ve tapusuz yerleşmeler”* olarak tanımlanan gecekondu, Kent bilim terimleri sözlüğünde, *“bayındırlık ve yapı kurallarına aykırı olarak, gerçek ya da tüzel, kamusal ve özel kişilerin toprakları üzerine, toprak malikinin bilgisi dışında rızasını almaksızın yapılan, barınma gereksinimleri devletçe ve kent yönetimlerince karşılanmayan yoksul ya da dar gelirli ailelerin yaşadığı barınak türü”* şeklinde ifade edilmektedir. Farklı bir tanıma göre de gecekondu *“imar yasalarına aykırı olarak, çoğu zaman ilkel, denetimsiz ve sağlıklı olarak, acele yapılmış konutlara verilen isimdir.”*

775 sayılı Gecekondu Kanunu ise gecekonduyu *“imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi ve arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar”* olarak ifade etmiştir.

Gelişmekte olan ülkelerde teknolojik, toplumsal, ekonomik ve siyasal gerekçelerle köyden kente nüfus hareketi “gecekondu” probleminin başlangıcı oldu. Bu gelişmekte olan ülkelerde konut arz ve talebi arasındaki oluşan farklılıklar kentlere göçmüş insanları gecekondu yapmaya mecbur bırakmıştır. Ayrıca, bu ülkelerde düşük gelirli grupların toplumsal konut yapmasına yetecek kadar uygun maliyetli ve bol arsanın pazara sunulmaması, kamu kuruluşlarının ve yerel yönetim birimlerinin tasarrufunda büyük konut projeleri yapmaya yetecek kadar arsanın olmayışı da gecekondu üretiminin hızlanmasına sebep olmuştur.

4.2.1.2 Türkiye’de gecekondurunu ve politikası

İkinci Dünya Savaşı sırasında bina yapımındaki azalma, savaş sonrasında artan kentleşme, Türkiye’yi savaş sonrasında önemli bir konut bunalımı ile karşı karşıya bırakmıştı. Bu dönemde konut sorununa çözüm, yöneticilerin bilinçli politik kararları ile değil, toplumun yasal sınırlamaları aşarak yaptığı gecekondulardan geçiyordu (Tekeli - Ortaylı 1978) 1948 yılında, büyük kentlerde 25–30 bin gecekondur bulunuyordu. 1953 yılında gecekonduları ilgilendiren 6188 sayılı Kanun çıktığında, bu sayı 80 bini bulmuştu. Gecekondur sayısı 1976 yılında 240 bine, 1983 yılında 1.5 milyona ulaşmıştır (Keleş, 1998).

Bu dönemde görev almış politikacılar, gecekondur olgusu karşısında özendirici, koruyucu bir tutum içine girmişlerdir. Bu tutum, politikacıların, Hazine’ye, belediyelere ve öteki kamu kuruluşlarına ait arsalar üzerinde yapılmış bulunan gecekonduları birer oldubitti sayarak onlara tapu dağıtmalarında kendini göstermiştir. Tapu dağıtma törenlerinin gecekondur bölgelerindeki kamuoyunu etkileyecek şekilde düzenlenmesinde politikacılar önemli rol oynamışlardır. Bu törenler olmasaydı, gecekondur sorununun bugünkü boyutlarına ulaşmayacağını varsaymak doğru değildir. Ama söz konusu törenlerin, köylerden kentlere olan akımları ve gecekondur yapımcılarını cesaretlendirdiği de açıktır (Keleş, 1998).

Türkiye’deki gecekondunun geçmişini üç bölüme ayırabiliriz.

Birincisi 1960’lı yıllara gelince ye kadar ki zamanı kapsar. Burada, gecekondur yoksul ailelerin “masum” barınma gereksinmelerini kendi güç ve olanaklarıyla, ufak tefek yardımlarla karşılamaya çaba gösterdikleri dönemdir. Bu dönemde, gecekonduların kiralandığına ender rastlanır. Aileler, yapmayı başarabildikleri gecekondularda kendileri otururlar.

İkinci dönem, 1960–1970 arasındır. Bu dönemde gecekondur genellikle, sahibinin emeğinden yararlanılarak yapılmakta, ancak kiraya verilme oranı yükselmektedir. Bir başka deyişle, gecekondurcu birçok gecekondur yaparak, kendi gereksinmesinden arta kalanını kiraya vermektedir.

1970 ve 1980'lerden sonraki üçüncü dönemde ise, gecekondu yapım süreci tümüyle ticarileşmiş, yoksul kitle için arsa sağlayıp yapı gereçlerini bulan ve gecekondu yapısını yaparak bunları satışa çıkaran “gecekondu firmaları” türemiştir.

İlk başlarda yerleşmek amacıyla bir zorunluluk olarak yapılan gecekondu daha sonraki yıllarda “gecekondu ticareti” amacıyla yapılmaya başlanmıştır. Gecekondu ticareti, bir kimsenin kendisinin ve ailesinin barınma gereksinmesini sağlamak için değil, fakat satmak ya da kiralamak için gecekondu yaptırıp konut pazarına sunmasıdır. Ülkemizdeki bu sorunu çözmek için günümüze kadar çeşitli politikalar belirlendiği görülür. Bunlardan birincisi, imar aflarıdır. Daha önceki tarihlerde yapılmış bulunan gecekonduların birer “oldu-bitti” yapılarak yasalaştırılmıştır. Ancak imar aflarının, sorunu çözmemiş olduğu hatta gecekondu yapımını özendiren bir uygulama olduğu görülmektedir (Çelik, 2006).

Uygulaması görülen bir diğer yol yasallaştırılmış gecekondu bölgelerinde geniş kapsamlı kamulaştırılmalara gitmektir. Ancak bu yol büyük kamu harcamalarına neden olduğu için mücadelede etkin olamamaktadır. Son olarak uygulanan politika ise devlet arazisine yapılan gecekonduların yıkımıdır. Fakat devletin tutumunun bu konuda tutarlı olmaması ve yapılan gecekonduların anında tespitin mümkün olmaması mücadeleyi başarısız kılmakta ve gecekondu yapanlar ile devlet görevlilerinin karşı karşıya gelmesine neden olmaktadır (Çelik, 2006).

Öte yandan, gecekondu sorununu, hukuk devleti ilkesi ile kanunlar önünde eşitlik ilkeleri açısından değerlendirdiğimizde bu sorunun hukuk sistemimize de zararlı etkileri olduğunu görmekteyiz. Şöyle ki, devletin mallarının korunması için konulmuş olan hukuk kurallarının tam olarak işlerliğe sokulamaması, özel kişilerin de mülkiyetlerinde bulunmayan araziler üzerinde hukuk kurallarını çiğneyerek tasarrufta bulunmaları nedeniyle hukuk devleti ilkesi zedelenmektedir (Çelik, 2006).

Devletin zaman zaman arazilerini koruyarak üzerindeki kaçak yapıları yıktığını, bazen de bu yapılara tapu dağıttığını, haksız tasarrufta bulunan kişilerin bir kısmının cezalandırıldığını, bir kısmının ise ödüllendirildiğini görmekteyiz. Bu durumda da kanunlar önünde eşitlik ilkesi zedelenmiş olmaktadır (Çelik, 1992).

4.2.2 Gecekondu kanunu’nun 3. maddesine göre hazine taşınmazlarının belediyeye devri

775 sayılı Gecekondu Kanunu gecekondu sorununun çözümünün 3 şekilde olabileceğini kabul eder.

-İmar ve İslah Tedbirleri: Alınacak tedbirlerle yaşama şartları açısından düzeltilebilecek gecekondu bu grubu oluşturur.

-Tasfiye tedbirleri: Alınacak tedbirlerle yaşama şartları açısından düzeltilmesi mümkün olmayan gecekondu veya bölgeleri için düşünülen tedbirlerdir.

-Önleme tedbirleri: Bu tedbirler, daha çok gecekonduların yapılmasının önlenmesiyle ilgilidir (İsbir, 1991).

13.03.1972 tarih ve 7/4 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında, 775 sayılı Kanunun amacını şu şekilde açıklanmıştır. *“Gecekondu Kanunu, mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapılarının önlenmesi ve bu amaçla alınması gereken tedbirler için çıkarılmıştır. Hazine’nin, özel idarelerin ve Vakıflar İdaresi dışındaki katma bütçeli dairelerin mülkiyetindeki arazi ve arsalardan veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden, belediye sınırları içindeki olanlar ve İmar Kanunu’na göre tespit edilen mücavir sahalarda bulunanlar, münhasıran bu Kanun’da belirtilen amaçlarla kullanılmak üzere belediyelere devredilmiştir.”*

Bahsedildiği üzere, belediyelerin imar ve ıslah tedbirlerini gerçekleştirebilmesi amacıyla 775 sayılı Kanunda, Hazine taşınmazlarının belirli koşullarda belediyelere devredilmesi önermiştir.

Kanunun 3. maddesinde, bu kanunun yürürlüğe girdiği 30.07.1966 tarihinde Hazine’nin, özel idarelerin ve Vakıflar idaresi haricindeki katma bütçeli kurumların mülkiyetindeki arazi ve arsalardan veya devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlardan, belediye ve mücavir alan mevkileri içinde olanlar bu Kanun’da ifade

edilen amaçlarda kullanılmak üzere, bedelsiz olarak alakadar olduğu belediyelerin mülkiyetine geçeceği yer almıştır. Ancak, 03.07.2003 tarih ve 4916 sayılı Kanunun 38. maddesi ile bu madde uygulamadan çıkarılmıştır.

4.2.2.1 Gecekondu Kanunu’na göre taşınmaz devredilecek belediyeler

Çalışma konumuz kapsamında bulunan alanda gecekondu mahallerinde yapılacak işlemlere konu olması açısından 775 sayılı kanun kapsamında taşınmaz devri mümkün olan belediyeleri açıklamak gerekmektedir. 775 sayılı Gecekondu Kanunu’nun mülga 3. maddesine göre belediyelerin taşınmaz edinebilmesi için Kanunun yürürlük tarihi olan 30.07.1966 tarihinden önce kurulmuş olmaları gerekmektedir. Ancak, bu tarihten sonra kurulan belediyelerin de bu Kanun hükmüne dayanarak taşınmaz alıp alamayacakları tartışma konusudur. Nitekim, Danıştay Altıncı Dairesinin 12.04.1977 tarih ve E.1976/5506, K.1977/2105 sayılı ilamında;

“01.07.1971 tarihinde fiilen tesis olunarak çalışmaya başlayan davacı belediyenin hudutları dâhilinde bulunan ve üzerinde gecekondu bulunan Hazine arsalarının 775 sayılı Gecekondu Kanunu’nun 3. madde hükmüne istinaden Belediyenin mülkiyetine devrine ilişkin talebin, ... Belediyesinin 775 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği tarih olan 30.07.1966 tarihinden sonra kurulduğu gerekçesiyle reddine dair Maliye Bakanlığı işleminin iptali talep edilmektedir.

30.07.1966 tarihinde yürürlüğe giren 775 sayılı Gecekondu Kanunu’nun 3. maddesinde, bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihte Hazine’nin, Özel İdarelerin ve Vakıflar idaresi dışındaki katma bütçeli dairelerin mülkiyetindeki arazi ve arsalardan ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden Belediye sınırları içinde olanlar ve 6785 sayılı Kanunun 47. maddesine dayanılarak tespit edilen mücavir sahalarda bulunanların bu Kanun’da belirtilen amaçlarda kullanılmak üzere bedelsiz olarak belediyelerin mülkiyetine geçeceği hükme bağlanmıştır.

Yukarıda belirtilen tarihte yürürlüğe giren Gecekondu Kanunu’nun çeşitli maddeleri; ülkenin içinde bulunduğu sosyal koşullar, kentleşme ve Büyükşehir sorunları ile yerleşme politikası vakıası karşısında belediyelere devletin imkanları nispetinde yardım zorunluluğunu doğurmaktadır.

Davaya konu teşkil eden 3. madde de böyle bir maddedir ve geçici madde olarak düzenlenmemesi sebebiyle 30.07.1966 tarihinden sonra kurulacak belediyeleri kapsamaktadır.

Aksi takdirde gecekondur meselesi gibi önemli ve büyük mali imkanları gerektirecek olan bir meselede belediyeler arasında ayrıcalık yaratılacağı gibi yasa hükmünün uygulanması yönünden eşitlik ilkesini zedeleyeceği niteliğe dönüşür” kararı verilerek 30.07.1966 tarihinden sonra kurulan belediyelerin bu kanuna göre taşınmaz edinebileceğini karar verilmiştir.

Ancak söz konusu karar oyçokluğu ile verilmiştir. Azınlık görüşünde ise;

“775 sayılı gecekondur yasasının 3. maddesi gecekonduların ıslahı, tasfiyesi ve yeniden gecekondur yapımının önlenmesi amacıyla bir defaya mahsus olmak üzere, belirli şartlar gözetilmek üzere, Hazine’ye ait taşınmazların belediyelerin mülkiyetine devredilmesinin öngörüldüğü, maddenin yazılış biçiminden ve 775 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği tarihte Hazine’nin mülkiyetinde olan ve belediye hudutları içerisinde bulunan olmak üzere ana iki şartın belirlendiği ve bu şartın birlikte aranması gerektiği, davacı belediyenin ise 01.07.1971 tarihinde kurulmuş bulunması sebebiyle yukarıda sözü edilen madde hükmünden yararlanma olanağının olamayacağı görüşü ile verilen karara karşıyız” denilmektedir.

4.2.2.2 Belediyenin mülkiyetine geçeceği kabul edilen taşınmazlar

Bu kanunun 1. maddesinde belirtilen amaçların gerçekleştirilebilmesi için, belirli şartların bulunması halinde Hazine’nin özel mülkiyetindeki veya devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlar belediyelere devredilecektir.

Bu şartlardan birincisi; devredilecek taşınmazın 30.07.1966 tarihinden önce ilgili belediye ve mücavir alan sınırları içinde olması gerekmektedir. Devrin ikinci şartı; devredilecek taşınmazın anılan tarih itibarıyla arsa veya arazi vasfını taşıyor olması gerekmektedir. Bu durumda, 30.07.1966 tarihinde Hazine’nin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında olmayıp bu tarihten sonra edinilen

taşınmazlar ile belediyece 775 sayılı Kanun'daki yazılı amaçlar dışındaki bir amaçla devri talep edilen taşınmazlar bu kanuna göre devredilemezler. Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden olan kayalık ve taşlık yerler çay metrukâtı ile belediye sınırları içinde kimsenin zilyetliğinde olmayan çevre sakinlerinin mesire yeri olarak kullandığı yerler belediyelere devredilebilir.

4.2.3 Kanunun 5. maddesine göre taşınmazın belediyeye devir

İlçe Belediyeler gerekliliğini gördüğü halde, belediyeler sınırları içerisinde gecekondur ıslah ve tasfiye sahaları içinde bulunan veya bu kanun hükümleri dairesinde yeniden teşkil edilecek önleme bölgeleri içine rastlayan özel mülkiyetteki arazi ve arsaları ve bunlar içerisinde yapı veya sair herhangi bir tesis bulunduğu surette bu yapı ve tesisleri, 775 sayılı kanunda ifade edilen amaçlarda kullanmak üzere, Toki Başkanlığının izni ile yapı sahipleriyle anlaşarak satın alabilirler veya kamulaştırabilirler.

4.2.4 Kanunun 35. maddesine göre taşınmazın belediyeye devir

775 sayılı Gecekondur Kanunu'nu sadece belediye ve mücavir alan içinde değil dışında da uygulama imkânı vardır. Belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki Hazine'ye ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin bu kanun amaçlarında kullanılması için Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca gerekli görülmesi ve bunun Cumhurbaşkanlığınca karara bağlanmış olması gerekmektedir.

Bu gibi yerlerde, bu kanunla belediyelere ayrılmış olan yetki ve görevler, Toki ile Çevre ve Şehircilik Bakanlıkları tarafından birlikte tespit edilecek olan en yakın belediyelerden birisine verilebilir.

Bu durumda olan taşınmazın mülkiyetinin belediyeye geçebilmesi için;

-Taşınmazın bulunduğu derin 775 sayılı Kanun uygulamasına alındığına dair Cumhurbaşkanlığı Kararı,

- Devir talebinde bulunan belediyenin sorumluluğuna verildiğine dair Toplu konut idaresi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın ortak kararı,
- Kanunun belirtilen belediyelere mülkiyeti geçmeyecek taşınmazlardan olmaması gerekir.

4.3 Hazine'ye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında 4706 Sayılı Kanuna Göre Belediyelere Devir

4.3.1 Kanun hakkında genel bilgiler

19.07.2003 tarih ve 25173 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 03.07.2003 tarih ve 4916 sayılı Kanunla değişik 29.06.2001 tarih ve 4706 Sayılı Hazine'ye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5. maddesinde Hazine taşınmazlarının belediyelere devri ile ilgili hükümler vardır. Buna göre; *belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup, Bakanlıkça tespit edilecek yerlerde bulunan Hazine'ye ait taşınmazlardan, 30.03.2014 tarihinden önce üzerinde yapılanma olanlar; öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine satılmak ya da genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredilecektir.* şeklinde açıklanmıştır.

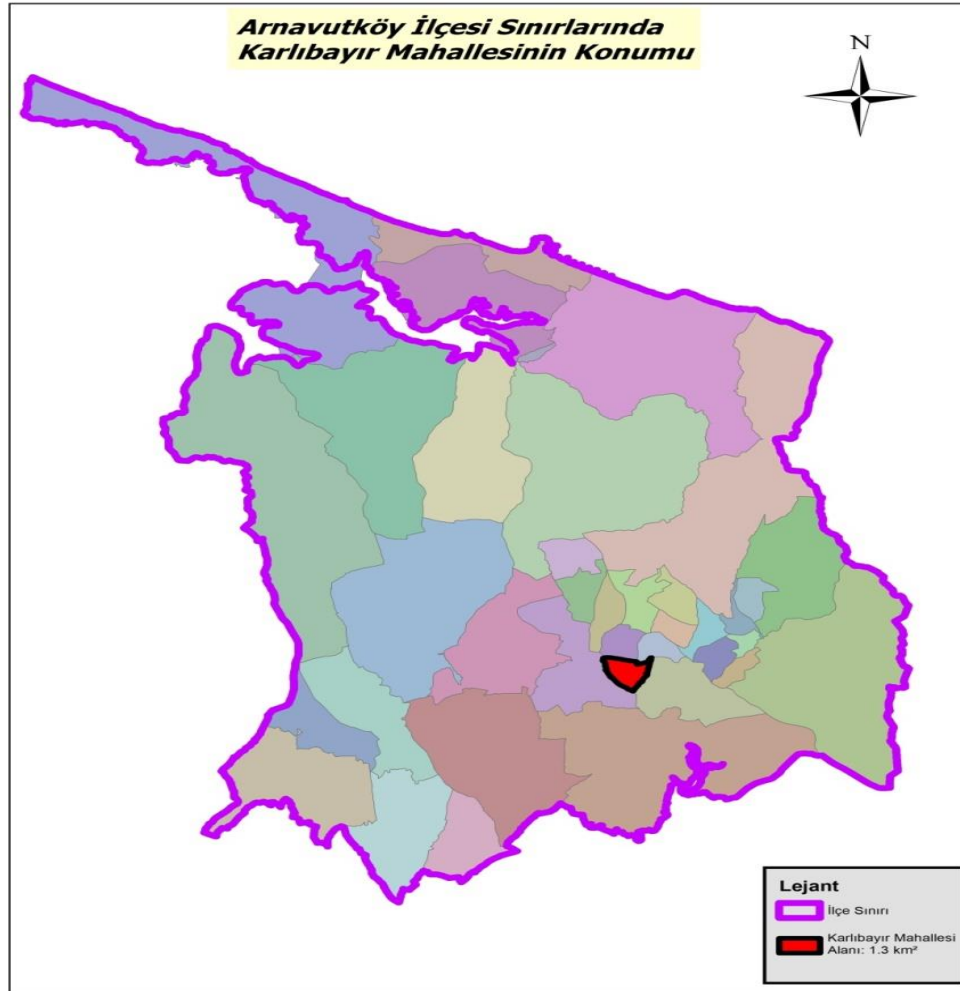
Kanunun ilgili maddesi gereğince Arnavutköy ilçesi sınırlarında bulunan bakanlıkça tespit edilen özellikle Karlıbayır Mahallesi yapısı sahipleri taşınmaz devri incelenecektir. Karlıbayır Mahallesi Arnavutköy ilçesine göre konumu şekil 4.1'te gösterilmiş olup yaklaşık 1.3 km² alana sahiptir. Mahallenin tamamına yakını kamu tasarrufunda olan taşınmazlardan oluşmaktadır.

Geçmiş dönemlerde gerçekleşen işgal işlemleri sonucunda ilçede yaklaşık 2020 yılı itibariyle 9 bin kişi yaşamaktadır. Yaşamını sürdüren bu vatandaşların çoğu kamuya ait taşınmazlar üzerinde gecekondü tarzı yapılaşma ile bölgeye yerleşim sağlamıştır. Geçmiş dönemlere ait bu kaçak yerleşme sonucunda günümüzde mahalle

sakinlerinin eski ve dayanıksız gecekondü tarzı evlerde yaşam şartları oldukça zorlaşmaktadır. Bu nedenle mahalle sakinleri ilgili kanunun hükümleri çerçevesinde işgalcisi oldukları taşınmazları idareden satın alarak çağımıza ve imar koşullarına uygun yerleşim sağlama gerekliliği doğmuştur. Yapılacak işlemler neticesinde kamunun emlak yönetimi çalışmaları ve süreci detaylarıyla incelenecektir.

Hazineye ait taşınmazın Belediyeye devir işleminin gerçekleşmesi için;

- Taşınmazın, belediye ve mücavir alan sınırları içinde olması,
- Devredilecek yerlerin Maliye Bakanlığı tarafından onaylanması,
- Belediyeler tarafından talepte bulunulması,
- 30.03.2014 tarihinden önce taşınmazın üzerinde yapılanma olması gerekir.



Şekil 4.1. Karlıbayır mahallesi'nin ilçedeki konumu (Tez kapsamında hazırlanmıştır).

Belediyelere devredilecek yerleri belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkili olduğundan, Defterdarlık veya Mal müdürlükleri belediyelerden gelen devir talepleri ile gerekli bilgi ve belgeleri Maliye Bakanlığı'na iletilerek, alınacak talimat doğrultusunda işlem yapacaktır.

Maliye Bakanlığınca belediyeye devredilmesi uygun görülen taşınmazlar, Maliye Bakanlığı'nın yazısının belediyeye tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içerisinde Belediye Başkanlığı ile Defterdarlık veya Mal müdürlüğü arasında protokol düzenlenerek, belediyeye devredilecektir.

Bu şekilde devredilen taşınmazların haczedilemeyeceği, üzerinde üçüncü kişiler lehine herhangi bir sınırlı ayni hak tesis edilemeyeceği, satış bedelinin tamamı tahsil edilmeden müşterileri adına tapuda devir işleminin yapılmayacağı ve taşınmazın belediye adına tapuya tescil edildiği tarihten itibaren üç yıl içinde satılamadığı takdirde, belediyenin muvafakatine ve hükme gerek olmaksızın Hazine adına resen tescil edileceği hususları aşağıda gösterildiği şekilde tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh edilecektir.

Tapusu terk edilecek ilgili Belediyenin taşınmaza ait başvuru talep formu aşağıda örnek olarak gösterilmiştir.

".....ili,.....ilçesi,köyü/mahallesi,pafta,ada,parsel numaralı vem2 yüzölçümlü Hazine'ye ait taşınmaz, 30.03.2014 tarih ve 4706 sayılı Kanunun 5. maddesinin altıncı fıkrası gereğince Belediyesine, öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akti haleflerine satılmak ya da genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere bedelsiz olarak devredilmiş olup, taşınmazın ferağını vermeye yetkili kılınmıştır".

Yukarda devri belirtilen taşınmazın Belediyesi adına tescil edilmesini ve tapu kütüğünün beyanlar hanesine; *"İşbu taşınmaz haczedilemeyecek ve üzerinde üçüncü kişiler lehine herhangi bir sınırlı ayni hak tesis edilmeyecektir. Taşınmazın*

satılması durumunda, satış bedelinin tamamı tahsil edilmeden Belediyece müşterisi adına tapuda devir işlemi yapılmayacaktır. Taşınmazın, belediye adına tapuya tescil edildiği tarihten itibaren üç yıl içinde satılamadığı takdirde, belediyenin muvafakatine ve hükme gerek olmaksızın Hazine adına resen tescil edilecektir.” şeklinde ifade tapuda şerh olarak eklenmesi gerekmektedir.

Devredilen taşınmazların, belediyelerce öncelikle imar planları ve imar uygulaması yapılacaktır. Belediyelerce imar planı ve/veya imar uygulaması yapılmadan kadastral parsel üzerinden yapılan satışlarda, taşınmazın imar uygulaması sırasında düzenleme ortaklık paylarına ilave olarak, satışı yapılan arazinin düzenlenmeden önceki yüzölçümünün % 20’sinin, satış bedelinden aynı oranda düşülmek kaydıyla eğitim ve sağlık tesisleri ile diğer resmi tesis alanları için ayrılabilmesine ve bu amaçla ayrılan alanların bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde Hazine adına resen tescil edileceğine dair tapu kütüğüne belediyece şerh koydurulacaktır. Bu hizmetlere ayrılan kısmın % 20’nin altında kalması halinde eksik ayrılan kısma isabet eden bedele, kanuni faiz uygulanarak tahsil edilecektir. Belediyece, taşınmazın kadastral parsel olarak satışı sırasında bu hususa ilişkin bir taahhütname alınarak, bir örneği Defterdarlık veya Mal Müdürlüğü’ne gönderilecektir.

Kanun devirden sonra belediyelere bir takım görevler yüklemektedir. Buna göre; belediyeler, kendilerine devredilen taşınmazları öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine doğrudan, bunların satın almak istememesi halinde, genel hükümlere göre rayiç bedel üzerinden satacaktır. Rayiç bedel, vergi değerinden az olmamak üzere normal alım satım bedeli olup, bu bedel belediyelerce kendi mevzuatına göre tespit edilecektir. Belediyede yapılacak satışlarda satış bedeli, en az dörtte biri peşin ödenmek üzere, beş yıla kadar taksitlendirilecektir. Taksit tutarlarına kanuni faiz oranının yarısı uygulanacaktır. Taksitle satışa esas bedel ile taksit süresi ve sayısını belirlemeye ilgili belediyeler yetkilidir.

Belediyece satılan taşınmazların satış bedelleri, müşterileri tarafından ilgili Defterdarlık veya Malmüdürlüğü hesabına yatırılacaktır. Hesap numaraları devir aşamasında ilgili belediyeye bildirilecek, belediye tarafından da vatandaşlara duyurulacaktır. Tahsil edilen bu bedeller hiçbir şekilde haczedilemeyecektir.

Hazine'ye ait taşınmazların belediyelere bedelsiz devrine ilişkin 4706 sayılı Kanun'da yer alan bu düzenlemeye paralel olarak uzun süre uygulanan Gecekondu Kanunu'nun 3. maddesi yürürlükten kaldırılmıştır.

4.3.2 Belediyelerin devir talepleri ekinde yer alacak bilgi ve belgeler

Gece konu mahallesinde bulunan taşınmazların kanunu halefi tarafından hazineye tapu devri talep edilen taşınmazlar için verilecek oldukları dilekçe ile birlikte sunması gerekli olan bilgi ve belgeler bulunmaktadır. Bu bilgi ve belgelere değinecek olursak;

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde 30/03/2014 tarihinden önce üzerinde yapılanma olan Hazineye ait taşınmazların, ilgili belediyece devrinin talep edilmesi halinde, talep yazısı ekinde aşağıdaki belgelerin aslı veya onaylı örnekleri belediyece defterdarlık veya mal müdürlüklerine verilecektir.

a) Devri talep edilen taşınmazların üzerinde 30/03/2014 tarihinden önce yapılanma olduğunu ispatlayacak nitelikte her türlü belgeden en az birisinin (hava fotoğrafı, tespit tutanağı, yapı tatil veya kaçak inşaat zaptı, idari ve adli yargı mercilerince verilmiş kararların, seçmen kütük kayıtları, devri talep edilen taşınmaz üzerindeki yapıya ait elektrik, su, telefon, doğalgaz faturaları veya benzeri aboneliklerin tesis tarihlerini gösteren ve ilgili birimlerden alınacak yazıların) aslı veya onaylı örneği,

b) Devre konu taşınmazın bulunduğu yerin imar planının bulunup bulunmadığı, parselasyon planlarının yapılıp yapılmadığının belirtilmesi, varsa onaylı imar durum belgesinin ve mevcut yapıların işaretlendiği onaylı imar planı örneği veya devri istenilen taşınmazın/taşınmazların imar planı sınırları dışında ise kadastral sınırları ve mevcut yapıların işaretlendiği halihazır haritası, yapılanmayı gösterir fotoğrafları,

ç) Devri talep edilen taşınmazın/taşınmazların pafta, ada, parsel numarası, yüzölçümü, imar durumu, işgal durumu ve işgalcisine ilişkin bilgilerin yer aldığı liste, disket veya cd,

d) Üzerinde hissedarı dışında üçüncü kişilere ait yapı bulunan veya Hazine dışında birden fazla hissedarı olup, bu hissedarlara ait olmayan yapı bulunan taşınmazlar için hissedarından alınmış muvafakatnameleri bulunması gerekir (Mevzuat, 2019).

4.3.3 Belediyelere devredilmeyecek taşınmazlar

Her ne hususta olursa olsun herhangi bir izne tabi olmaksızın işgalci şeklinde yapılaşmış kişilerin bazı durumlarda Hazineden Belediyeye devrini talep edemeyecekleri bazı durumlar mevcuttur. Bu hususları inceleyecek olursak;

313 sayılı Milli emlak tebliğinin 2.nci kısmında Satılamayacak Taşınmazlar başlığı altında bildirilenler ile aşağıda ifade edilen taşınmazlar Belediyeye devri mümkün değildir.

- a) 30/03/2014 tarihinden önce boş iken, bu tarihten sonra üzerine inşa edilen yapıların bulunduğu taşınmazlar,
- b) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan taşınmazlar,
- c) Üzerinde hissedarı dışında üçüncü kişilere ait yapı bulunan veya Hazine dışında farklı hissedarı olup, bu hissedarlara ait olmayan yapı bulunan ve hissedarından muvafakat alınamayan hisseli taşınmazlar,
- ç) Üzerinde kamuya ait bina ve müştemilatı bulunan taşınmazlar,
- d) Medeni Kanun hükümleri uyarınca, üzerinde irtifak hakkı kurulan ve hak süresi dolmayan taşınmazlar, Mülkiyeti ihtilaflı olan taşınmazlar,
- e) 2872 sayılı Çevre Kanunu uyarınca tespit edilen içme ve kullanma sularının koruma alanlarında kalan taşınmazlar,
- f) Özel çevre koruma bölgelerinde kalan ve Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığınca uygun görülmeyen taşınmazlar,
- g) 2981 sayılı Kanun gereğince muhafazası mümkün olmayan yapıların bulunduğu alanlar ile 2981 sayılı Kanuna göre hak sahibi olup, hak lehtarının muvafakatı olmayan taşınmazlar, (Mevzuat, 2019).

5. EMLAK YÖNETİMİ VE KENTSEL GELİŞME ARASINDA KATKI – ZARAR İLİŞKİSİ: İSTANBULUN ÇEPERİ OLARAK ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ EMLAK YÖNETİMİ

5.1 Arnavutköy İlçesinin Genel Yapısı

5.1.1 Arnavutköy ilçesinin İstanbul iline göre yeri ve konumu

Arnavutköy İlçesi İstanbul'un Avrupa Yakası'nın coğrafi konum olarak kuzeybatısında 41 derece Kuzey Enlemi ile 28 derece Doğu boylamının kesiştiği noktada yer almaktadır. Kuzeyinde 27 km. sahil şeridinin bulunduğu Karadeniz, batısında Çatalca ilçesi, güneyinde Esenyurt, Büyükçekmece, Başakşehir ilçeleri, doğusunda Eyüp ilçesi yer almaktadır. Ayrıca Arnavutköy ilçesi Durusu Gölü'nün doğu ve Küçükçekmece Gölü'nün kuzey kıyılarında yer almaktadır. Önemli ormanlık alanlara hakim olan bu bölge, Avrupa Yakasının içme suyunu karşılayan Durusu Gölü ile Sazlıdere Barajını da içine alan Arnavutköy'ün yüzölçümü ise 450,28 km²'ye kadar genişlemiştir. Tüm bunların yanı sıra Arnavutköy sınırlarında bulunan su potansiyeli ile İstanbul'un çoğu ilçesini geride bırakmaktadır. İlçedeki bu doğal yapı yerleşimin büyümesini sınırlayan en önemli etken olduğu gibi kentin büyüme biçiminin de belirleyicisidirler.

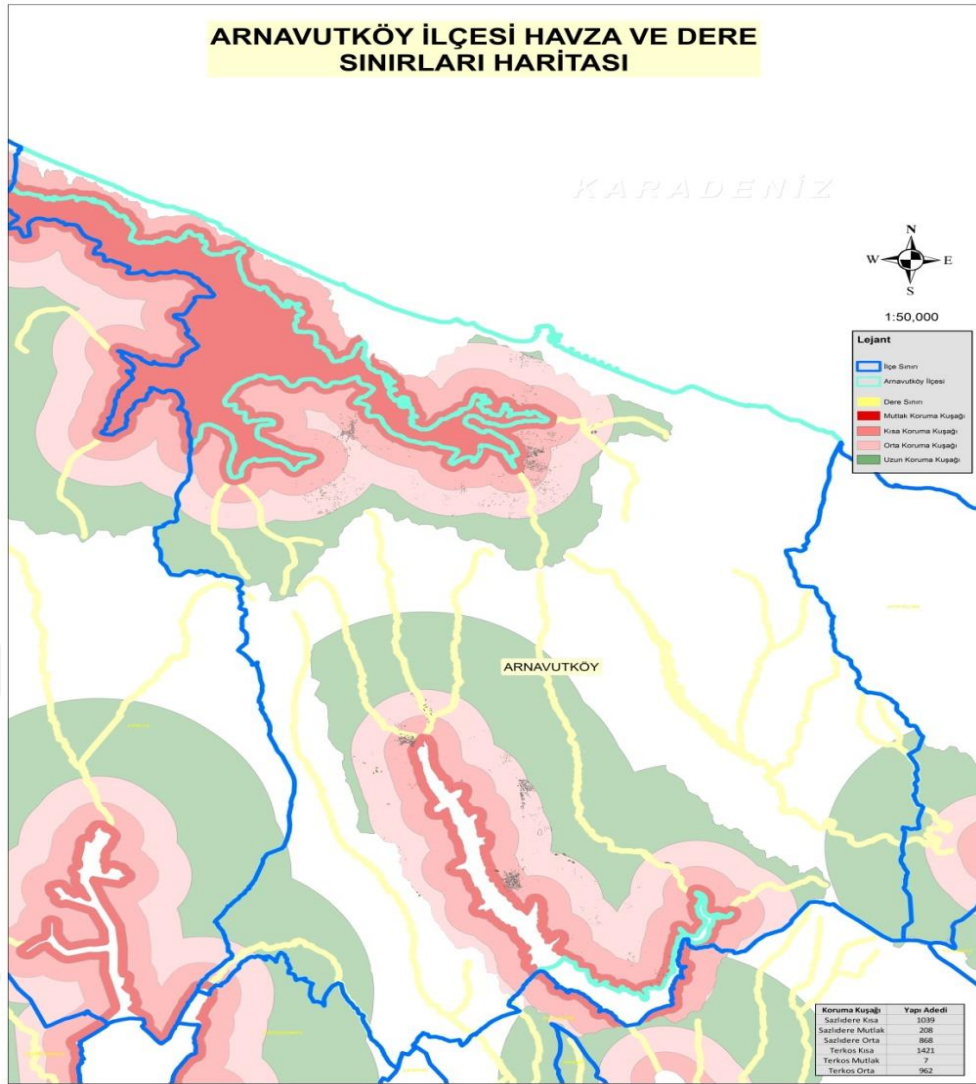
İlçenin şekil 5.1'e göre güney-batı kısmında yer alan Hadımköy Mahallesi ile Deliklikaya Mahalleleri arasında ki bölgelerinde genellikle plan fonksiyonu ticari ve sanayi alanları yoğun bulunduğu görülmektedir. Şehir nüfusunun büyük kısmının yerleşim ihtiyacı ise Merkez Mahallesi ile Anadolu Mahallesi çevresinde gelişerek büyüdüğü ve kuzey ormanlarının başladığı İmrahor ve Tayakadın Mahallerine kadar genişlediği gözlemlenmektedir.



Şekil 5.1. Arnavutköy ilçesi mahalle sınırları (Tez kapsamında hazırlanmıştır).

Arnavutköy ilçesi sınırlarında kalan havza alanları

Arnavutköy ilçesi havza alanları yönünden oldukça zengin bir yapıya sahiptir. Şekil 5.2’de gösterilen haliyle İlçenin kuzeybatısında Terkos Gölü Havzası, güneybatısında Büyükçekmece Havzası, doğusunda Alibey Havzası ve güneyinde Sazlıdere Baraj Gölü Havzası yer almaktadır. Arnavutköy bu dört farklı havzanın etki alanında kalmaktadır. Bunlardan Terkos ve Sazlıdere göllerinin tamamı Arnavutköy ilçesi sınırlarında bulunmaktadır.



Şekil 5.2. Arnavutköy ilçesi havza alanları (Tez kapsamında hazırlanmıştır).

İstanbul'un içme suyu teminindeki en önemli su kaynaklarından olan Sazlıbosna ve Terkos gölünün kentleşme baskısından korunma dayanakları dört başlık altında toplanmaktadır.

a) Mutlak koruma alanı

Mutlak koruma alanı içerisinde, içme-kullanma suyu temin edilen veya edilmesi planlanan tabii göl, baraj gölü ve göletlerin, en üst su seviyesinden itibaren yatayda 0-300 metre genişliğindeki kara sınırıdır. Söz konusu alanın sınırının içme-kullanma suyu havzası sınırını aşması hâlinde, mutlak koruma alanı, havza sınırında son bulur.

Mutlak mesafe koruma alanında yapılaşmaya hiçbir şekilde izin verilmemektedir.

İçme-kullanma suyu temin edilmesi amacıyla yapılması planlanan baraj gölü ve göletler ile su alınması planlanan tabii göllerin çevresinde, en yüksek su seviyesinden başlayarak içme-kullanma suyu alma yapısını merkez alan, yarıçapı 300 metre genişliğindeki alanın kara kısmındaki kısmı, içme-kullanma suyunu kullanan ilgili idare tarafından istimlak edilir.

b) Kısa mesafeli koruma alanı

Kısa mesafeli koruma alanında, içme-kullanma suyu temin edilen veya edilmesi planlanan tabii göl, baraj gölü ve göletlerin, mutlak koruma alanı sınırından itibaren yatayda 300-700 metre genişliğindeki kara sınırıdır. Bu kara sınırı alanının, içme-kullanma suyu havzası sınırını aşması hâlinde, kısa mesafeli koruma alanı havza sınırında sona ermektedir. Bu kapsamda mevcut yapılar aynen korunur. Fakat, insan sağlığı ve çevrede telafisine imkan olmayan neticelere yol açabilecek çalışmaların gerçekleştirildiği tesisler, tehlikeli atık bertaraf tesisi, tehlikeli madde deposu ve benzeri mevcut yapılar yıkılır. Mevcut yapılardan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarca riskli yapı olduğu tespit edilenler, inşaat alanında değişiklik yapmamak, kullanım amacını değiştirmemek ve üzerinde bulunduğu taşınmazları ifraz işlemine tabi tutmamak şartıyla yeniden inşa edilebilir.

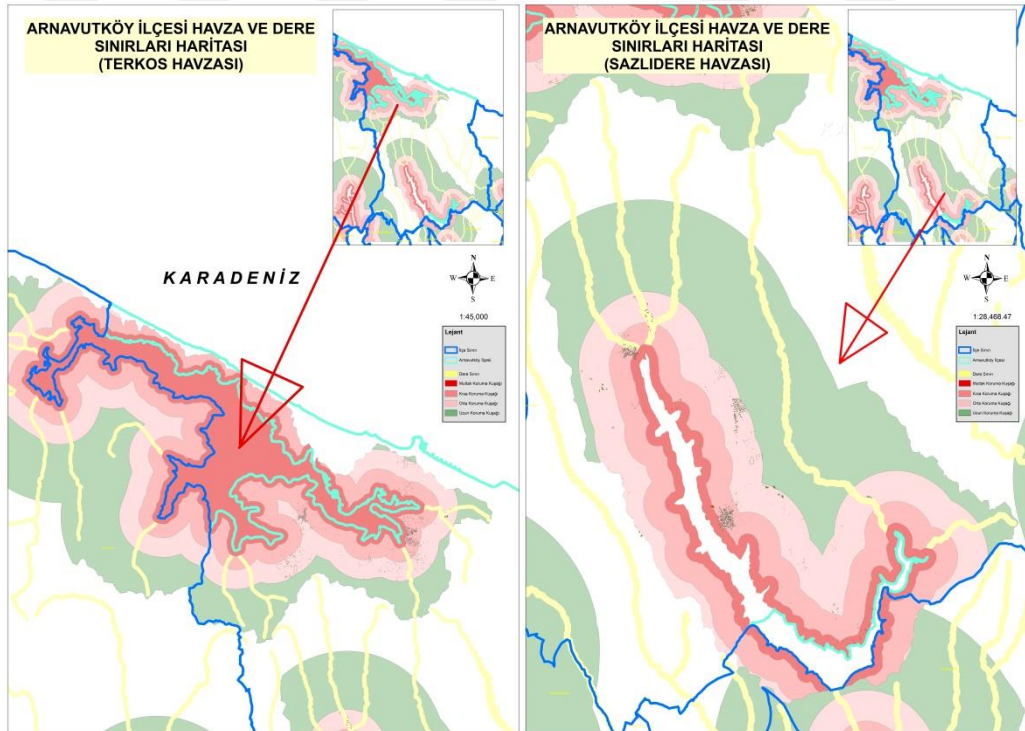
c) Orta mesafeli koruma alanı

Orta mesafeli koruma alanı, içme-kullanma suyu temin edilen veya edilmesi planlanan tabii göl, baraj gölü ve göletlerin, kısa mesafeli koruma alanı sınırından itibaren yatayda 1000 metre genişliğindeki kara sınırıdır. Bu alan sınırının, içme-kullanma suyu havzası sınırını aşması hâlinde, orta mesafeli koruma alanı havza sınırında biter. Orta mesafe koruma alanında kontrollü ve düşük yoğunluklu bir yapılaşma imkanı bulunmaktadır. Mevcut yapılar aynen korunur. Fakat, insan sağlığı ve çevrede telafî imkanı olmayan neticelere sebebiyet verecek faaliyetlerin gerçekleştirildiği tesisler, tehlikeli atık bertaraf tesisi, tehlikeli madde deposu ve benzeri mevcut yapılar yıkılır. Yapı inşaat alanında değişiklik yapmamak ve kullanım amacını değiştirmemek şartıyla gerekli bakım ve onarım yapılabilir.

d) Uzun mesafeli koruma alanı

Uzun mesafeli koruma alanı, içme-kullanma suyu temin edilen veya edilmesi planlanan tabii göl, baraj gölü ve göletlerin mutlak, kısa ve orta mesafeli koruma alanlarının dışında kalan içme-kullanma suyu havzasının tamamıdır. Uzun mesafe koruma alanında ilgili idareden izin alınarak belirlenen yoğunluk değerine göre uygun yapılaşmaya imkan tanınmaktadır.

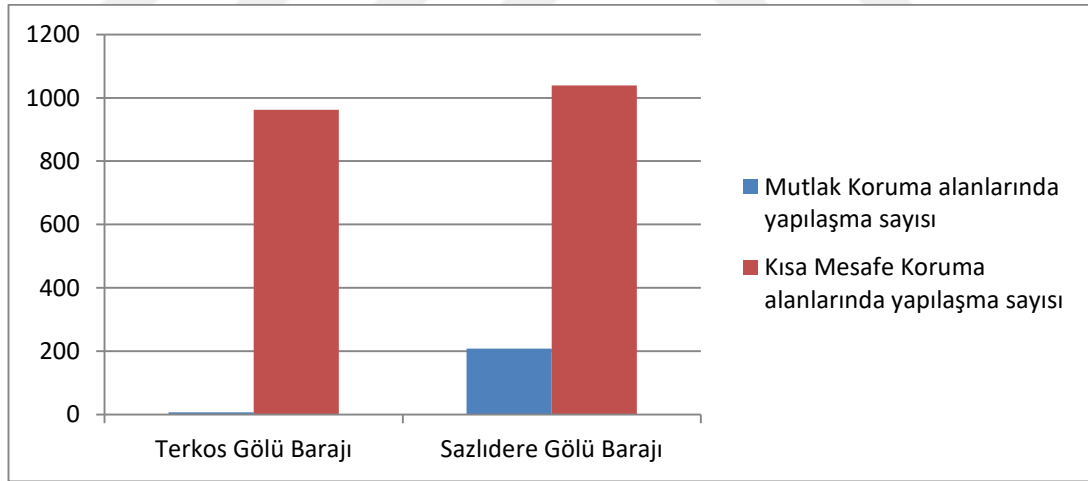
Köy yerleşik alanı ve civarı sınırları içerisinde, köy gelişme talebine yönelik barınma ihtiyacını karşılamak maksadıyla yapılacak yapılar ile köyün genel ihtiyaçlarına yönelik yapılacak ticari ve sosyal tesisler kapsamındaki köy konağı, PTT, karakol, ibadethane, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık evi, okul, ticarethane, mezarlık, sağlık ocağı gibi yapılara ve ifraz uygulamalarına, imar planı veya köy yerleşim planı yapılmış ise Orman ve Su İşleri Bakanlığının “içme-kullanma suyu havzalarının korunmasına dair yönetmelik”in yürürlüğe girdiği tarihten başlamak üzere yürürlükteki imar planı hükümlerine göre; imar planı veya köy yerleşim planı yapılmamış ise Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri sınırında izin verilir.



Şekil 5.3. Terkos Gölü ve Sazlıbosna Gölü havza alanlarına ait yapı yoğunluğu haritası (Tez kapsamında hazırlanmıştır).

Arnavutköy ilçe sınırlarında bulunan Sazlıbosna ve Terkos Göllerine ait havza koruma kuşaklarını gösteren şekil 5.3’de görülen haritalardan; Terkos Gölü Barajı 1868 Yılında İstanbul’da azalan su kaynaklarını artırmak ve yeni oluşacak modern binalara basınçlı su vermek amacıyla Sultan Abdülaziz tarafından Fransız firmasına imtiyaz verilerek oluşturulmuştur. Terkos Gölü Barajının, yıllık 142 milyon metreküplük kapasiteye ve 619 kilometrekarelik havza alanına sahiptir. Terkos Gölünün mutlak koruma bandında 7 adet, kısa mesafe bandında ise 962 yapı bulunmaktadır.

Sazlıdere Gölü Barajı ise 1998 Yılında Sazlıdere üzerinde inşa edilmiştir. Yıllık 55 milyon metreküp kapasitesiyle İstanbul’un önemli su kaynakları arasında yer alan Sazlıdere Barajı, doğu-batı yönünde 20 km uzunluğa, kuzey-güney yönünde ise 9 km genişliğe haizdir. Normal su kotunda göl alanı 11.81 kilometrekaredir . Sazlıdere Barajı, 165 kilometrekarelik havza alanı bulunmaktadır. Sazlıdere Gölü havzasının mutlak koruma bandında 208 adet, kısa mesafe koruma bandında 1039 yapının bulunduğu görülmektedir.



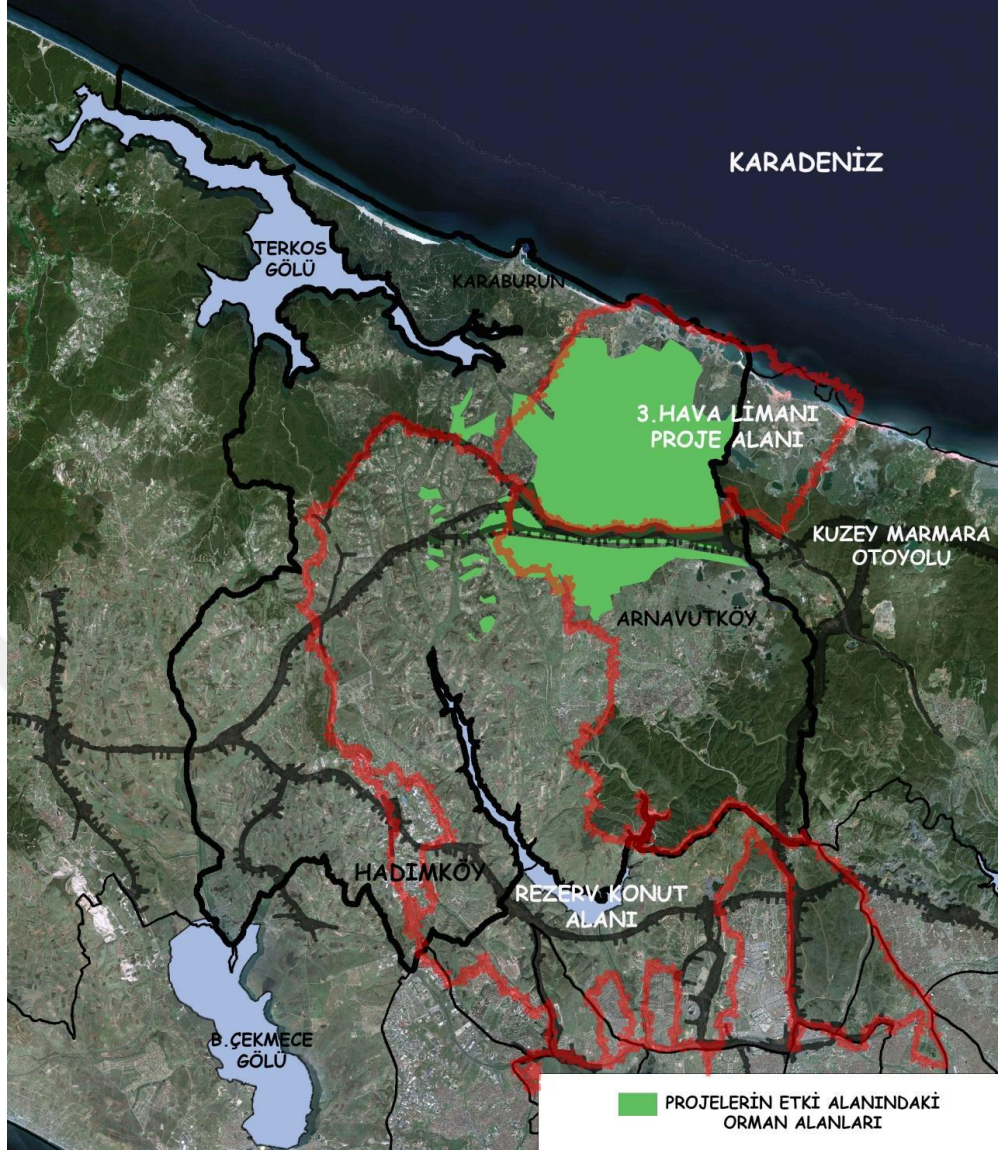
Şekil 5.4. Terkos ve Sazlıdere havza alanlarında bulunan yapılaşma miktarı (Tez kapsamında hazırlanmıştır, 2020).

Şekil 5.4’de araştırılan yapılaşma durumu grafiği Terkos ve Sazlıdere Havza alanlarında mutlak ve kısa mesafe koruma bandında bulunan yapılaşma adedini bize göstermektedir. Bu iki gölün havza alanlarında bulunan yapılaşma daha çok tarım ve hayvancılığın yapıldığı kırsal yerleşim yerlerinde ihtiyaç olan tek katlı evler ile

ahırlar, barınaklar ve kümesler gibi müstemilatlar şeklinde olduğu gözlemlenmiştir. Havza alanları kamu emlak yönetimi bağlamında kentlerin geleceği için mutlak korunması gereken alanlar olmasına karşın uygulamaya konulan üst ölçekli projeler nedeniyle bu alanlar doğrudan yapılaşma baskısı altına alınmıştır. Rezerv Konut Alanı Projesi ile Sazlıdere havzasının mutlak koruma, kısa, orta ve uzun mesafe koruma altında bulunan kısımlarının tamamı ile Terkos Gölü Havzasının orta ve uzak mesafe koruma alanları yapılaşma alanı olarak belirlenmiştir. İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliğinde havzaların mutlak ve kısa mesafe koruma alanlarında hiçbir şekilde yapılaşmaya izin verilmemesine rağmen bu alanların projede konut alanı olarak belirlenmesi Sazlıdere Havzasının geleceği için çok önemli bir tehdit oluşturmaktadır.

Arnavutköy ilçesi sınırlarında kalan orman alanları

Arnavutköy ilçesinde orman alanları üst ölçekli projelerden en fazla etkilenen türdür. İstanbul Havalimanının yapıldığı alanın 72.07 km².sinin orman alanı olması, aynı zamanda Kuzey Marmara Otoyolunun orman alanlarından ilerlemesi ve Rezerv Konut alanı projesinin de kısmen orman alanlarını içerisinde olması sebebiyle, orman alanlarının önemli bir kısmı yok olmuş ya da olacaktır (bkz. Şekil 5.5). Ayrıca bu alanların Rezerv Konut alanı ve İstanbul Havalimanında kalan kısımları yapılaşma baskısıyla karşılaşmıştır.



Şekil 5.5. Üst ölçekli projelerin orman alanlarına etki sınırları (Demirhan, 2013).

Merkezi idare tarafından hazırlanan üst ölçekli projelerin Arnavutköy İlçesinde bulunan orman alanları üzerindeki muhtemel etkileri incelendiğinde; ilçenin kuzeyindeki orman alanları üzerinde 106,15 km².lik orman alanının yok olması, Kuzey Marmara Otoyolu ile mevcut yerleşim yerleri arasındaki orman alanlarının yapılaşma baskısı maruz kalması. Bölgedeki orman alanlarının azalması ile birlikte İstanbul için büyük önemi olan doğal alanların yok olma tehlikesi yaşaması, Havalimanı sınırında ve Kuzey Marmara otoyolu güzergâhı üzerindeki orman alanlarında düşük yoğunluklu kentsel genişleme alanlarını ortaya çıkarması olarak belirtilebilir.

Arnavutköy ilçesi ulaşım ağı

Arnavutköy'e en yakın ana ulaşım aksı, ilçe yerleşiminin güneyinden geçen TEM Otoyolu'dur. TEM Otoyolun ilçe merkezine mesafesi yaklaşık 15 km'dir. İlçe de gelişmiş ileri seviye bir ana ulaşım aksı bulunmamakla birlikte Eski Edirne Asfaltı, Fatih Caddesi önemli kent içi ulaşım aksı konumundadır. Son yıllarda yapımı tamamlanan 3.Köprü'nün bağlantı yolu olarak yapılan Kuzey Marmara Otoyolunun 10 km'lik kısmı Arnavutköy sınırlarında kalmakta olup, otoyolun Arnavutköy'deki güzergâhı üzerinde Tayakadın, Boyalık, Baklalı Köyleri ile Hadımköy, Yeşilbayır, Yassıören Mahalleleri bulunmaktadır.

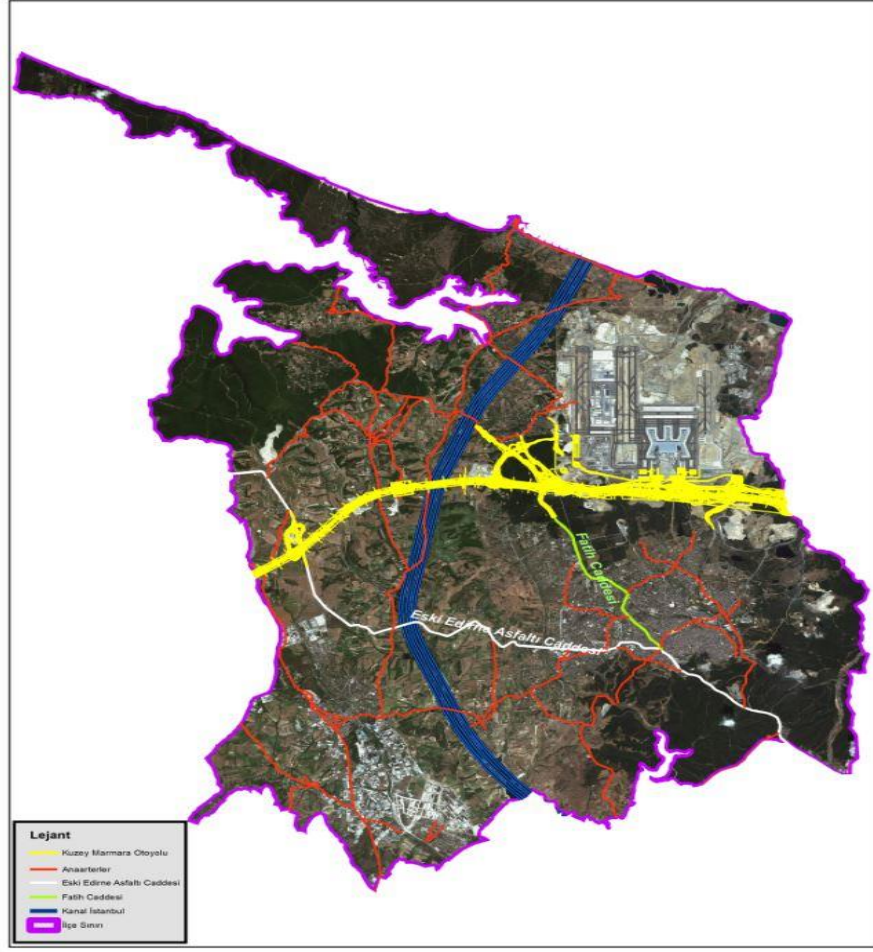
Şekil 5.6'da ilçenin sahip olduğu ana ulaşım ağı gösterilerek Kuzey Marmara Otoyolu'nun tamamlanması ile Arnavutköy İlçesinin İstanbul ilinin diğer ilçelerine olan bağlantı yolları alternatifleri artmıştır. Diğer ilçelerle olan bu bütünleşme imkanı sayesinde kentin öncelikle eğitim ile birlikte sosyal, kültürel ve ekonomik anlamda gelişimine katkı sağlamıştır.

İlçede diğer ilçelerle arasındaki bağlantıyı sağlayan temel ulaşım ağı geçmişten günümüze şu şekildedir:

-Eski Edirne Asfaltı

-Fatih Caddesi

-Kuzey Marmara Otoyolu



Şekil 5.6. Arnavutköy ilçesi ulaşım ağları (Tez kapsamında hazırlanmıştır).

5.1.2 Arnavutköy ilçesinin idari yapısı

Arnavutköy, 22 Mart 2008 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki 5747 Sayılı Kanun ile birlikte İlçe sınırları içerisinde bulunan 7 adet ilk kademe belediyesinin birleşmesi ile kurulmuş bir ilçedir. Arnavutköy İlçenin belediye olması ile tüzel kişilikleri biten 7 ilk kademe belediyeleri: Arnavutköy Belediyesi, Durusu Belediyesi, Taşoluk Belediyesi, Boğazköy Belediyesi, Hadımköy Belediyesi, Bolluca Belediyesi ve Haraççı Belediyesi’dir.

Arnavutköy ilçesinde 29 mahalle ve 8 köy bulunmaktadır. 29 Mahalle hizmet yönünden direkt olarak ilçe belediyesine bağlıyken, köyler idari anlamda ilçe belediyesine, ancak hizmet yönünden İstanbul Büyükşehir Belediyesi’ne bağlı

bulunmaktadır. 6360 Sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile birlikte, 2014 yılından itibaren başlamak üzere söz konusu 8 köyde mahalle statüsüne dönüştürülerek ve hizmet yükümlülüğü ilçe belediyesine bağlanmıştır (Demirhan, 2013).

Arnavutköy İlçesi'ni oluşturan yerleşimlerden Hadımköy 1969 yılına kadar Çatalca İlçesi'ne bağlı bir köy iken 1969 yılında, yine Çatalca İlçesi'ne bağlı bir köy olan Durusu ise 1989 yılında belde belediyesi statüsüne geçmiştir. Gaziosmanpaşa İlçesi'ne bağlı köyler olan Arnavutköy 1987 yılında, Boğazköy, Bolluca, Haraççı ve Taşoluk ise 1994 yılında belde belediyesi statüsüne geçmiştir.

Belde Belediyeleri 2009 yılına kadar bölgenin mekânsal gelişimini de yönlendirilmişlerdir. Bölgede yedi ayrı belde belediyesinin olması, bölgenin de yedi farklı kentsel büyüme formu göstermesine neden olmuştur. Beldeler bütün olarak kentsel saçaklanma bölgesi gelişen Arnavutköy'ün kendi içindeki kentsel saçaklanma bölgeleridir. Belde belediyesi büyüme süreçlerinde idari sınırlarına göre havza tarım veya orman alanlarını yeni gelişme alanları olarak kullanmışlardır.

5.1.3 Arnavutköy ilçesi nüfus artışı

Arnavutköy ilçesi sınırlarında bulunan yerleşim yerlerinde 1980 yıllardan itibaren göçlerin artmasıyla nüfusta yoğun bir artış yaşanmıştır. 1985 yılında toplam 27.281 olan nüfus, 29.439 kişi (%107,91) artarak 1990 yılında 56.720'ye yükselmiştir. 1990-2000 arasında ilçe sınırları içindeki yerleşim birimlerinin nüfusları toplamda 59.946 kişi (%105,69) artarak 116.666'ya yükselmiştir. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 2008 yılı sonu itibarı ile ilçenin şehir nüfusu 156.333, köy nüfusu 7.177 olup, toplam nüfus 163.510'dur. İlçe nüfusunda sekiz yıl içinde 46.844 kişilik (%40,15 oranında) bir artış yaşanmıştır. Arnavutköy İlçesi bugünkü sınırlarına 12 Kasım 2012'de kabul edilen 6360 sayılı kanunla Bahşayış ve Nakkaş mahallelerini Çatalca'ya vererek ulaşmıştır. İlçe son idari sınırları aldığı şekli ile 2012 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 206.299'dur (Arslan, 2013).

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 2019 yılı sonu itibarı ile ilçenin, toplam nüfus 282.488’dir. İlçe nüfusunda 2012 yılından 2019 yılına kadar 76.189 kişilik (%36,93 oranında) bir artış yaşanmıştır.

1985-2008 yılları arasındaki nüfus artış oranlarına Türkiye ve İstanbul açısından dönemsel olarak bakıldığında, Arnavutköy’deki nüfus artış hızının boyutları daha net bir şekilde görülmektedir. İstanbul’un nüfusu 1985’te 5.842.985 iken 1990 yılında 7.309.190’a yükselmiştir. Bu dönemde il nüfusu %25,09 oranında artmıştır. Yıllık artış hızı ise %4,19 düzeyinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde Türkiye nüfusu 50.664.458’den 56.473.035’e yükselmiş, dönemsel nüfus artış hızı %11,46, yıllık artış ise %2,49 olmuştur (Arslan, 2013).

1990-2000 arası dönemde İstanbul’un nüfusu %37 oranında artarak 10.018.735’e yükselmiş, yıllık ortalama nüfus artış hızı ise %4,48 düzeyinde gerçekleşmiştir. Türkiye nüfusu ise, %20 oranında artarak 67.803.927’ye yükselmiş, yıllık artış ise %2,18’dir.

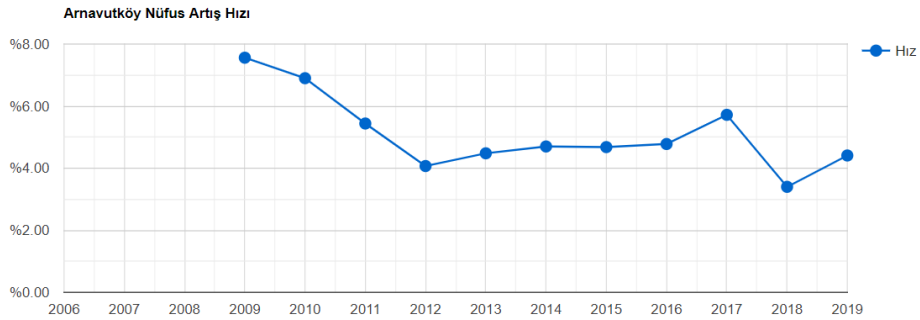
2000-2008 arası dönemde ise, İstanbul’un nüfusu %25,45 oranında artarak 12.569.041’e yükselmiş, yıllık ortalama nüfus artış hızı %2,59 düzeyinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde Türkiye nüfusu, %5,47 oranında artarak 71.517.100’e yükselmiş, 2008 yılı itibarı ile yıllık artış ise %1,31 düzeyinde olmuştur (Arslan, 2013).

Çizelge 5.1. Arnavutköy’e ilişkin nüfus verilerinin İstanbul ve Türkiye ile karşılaştırılması (nüfusu.com, 2020).

ARNAVUTKÖY			İSTANBUL		TÜRKİYE	
	Yıllık Nüfus Miktarı	Yıllık Nüfus Artış Hızı (%)	Yıllık Nüfus Miktarı	Yıllık Nüfus Artış Hızı (%)	Yıllık Nüfus Miktarı	Yıllık Nüfus Artış Hızı (%)
1985	27.281	21,58	5.842.985	4,19	50.664.458	2,49
1990	56.720	10,57	7.309.190	4,48	56.473.035	2,18
2000	116.666	5,02	10.018.735	2,59	67.803.927	1,31 (*)
2008	163.510	--	12.697.164	--	71.517.100	--
2012	206.299	4,07	13.854.740	1,69	75.627.384	2,2
2019	282.488	4,41	15.519.267	3	83.154.997	1,4

1985-2008 yılları arasında, Arnavutköy'ün nüfus artış hızının İstanbul ve Türkiye nüfus artış oranından çok fazla olduğu dikkat çekmektedir. Çizelge 5.1'de görüldüğü üzere 1985-1990 arasındaki dönemlerde, Arnavutköy ilçesinin nüfusu, İstanbul'dan yaklaşık 5 kat, Türkiye'den ise 8,7 kat daha hızlı artmıştır. 10 yıllık 1990-2000 yılları arasında ise ilçe nüfusu İstanbul nüfusundan 2,4 kat, Türkiye nüfusunda ise 4,8 kat daha hızlı artmıştır. 8 yıllık 2000-2008 yılları arasında ise ilçede, İstanbul nüfusundan yaklaşık 2 kat, Türkiye nüfusundan ise 3,8 kat daha fazla nüfus artışı olduğu görülmektedir.

İlçenin son sınırlarını almış olduğu göç Şekil 5.7'den anlaşılabacağı üzere 2012 yılından 2019 yılı son nüfus sayımına kadar geçen dönemde ilçede İstanbul nüfusunun yaklaşık 3 katı Türkiye nüfusundan da 3.7 katı daha fazla nüfus artışı gözlenmiştir.



Şekil 5.7. Arnavutköy ilçesi nüfus artış hızı. (nüfusu.com, 2020)

Arnavutköy ilçesindeki nüfus artış hızının, geçen zaman içinde azalması ile birlikte, İstanbul ve Türkiye ortalamasından çok daha yüksek olması dikkat çekmektedir. Arnavutköy İlçesi'ndeki nüfus artış hızının, geçmişe oranla azalma eğilimine girmesi, bir yandan mevcut nüfusun artış hızının da yavaşlamakta olduğunu, diğer yandan da ilçenin aldığı dış göçün azalmakta olduğunu gösterir. İlçenin ihtiyaçlarına ilişkin imar planlamaları yapılırken, genellikle kamu taşınmazlarına uygulanan kaçak yapılaşma ile büyüyen hızlı nüfus artışına engel olunduğu da dikkate alınması gereklidir.

İlçe olunmasından sonraki son 10 yılda imar planlamaları ile birlikte yapılan birçok bölgedeki imar uygulamaları sonucunda plansız mülkiyetlerde ve hisseli parsellerde hızla büyüyen çarpış yapılaşmanın önlemi alınmıştır. Ayrıca çoğunlukla kamu arazileri üzerine yapılan plansız gecekondulaşmaların önüne kamu tarafından daha sıkı kontroller yapılarak engel olunmaya çalışılmış ve ruhsatsız yerlerde yıkımlar gerçekleştirilmiştir.

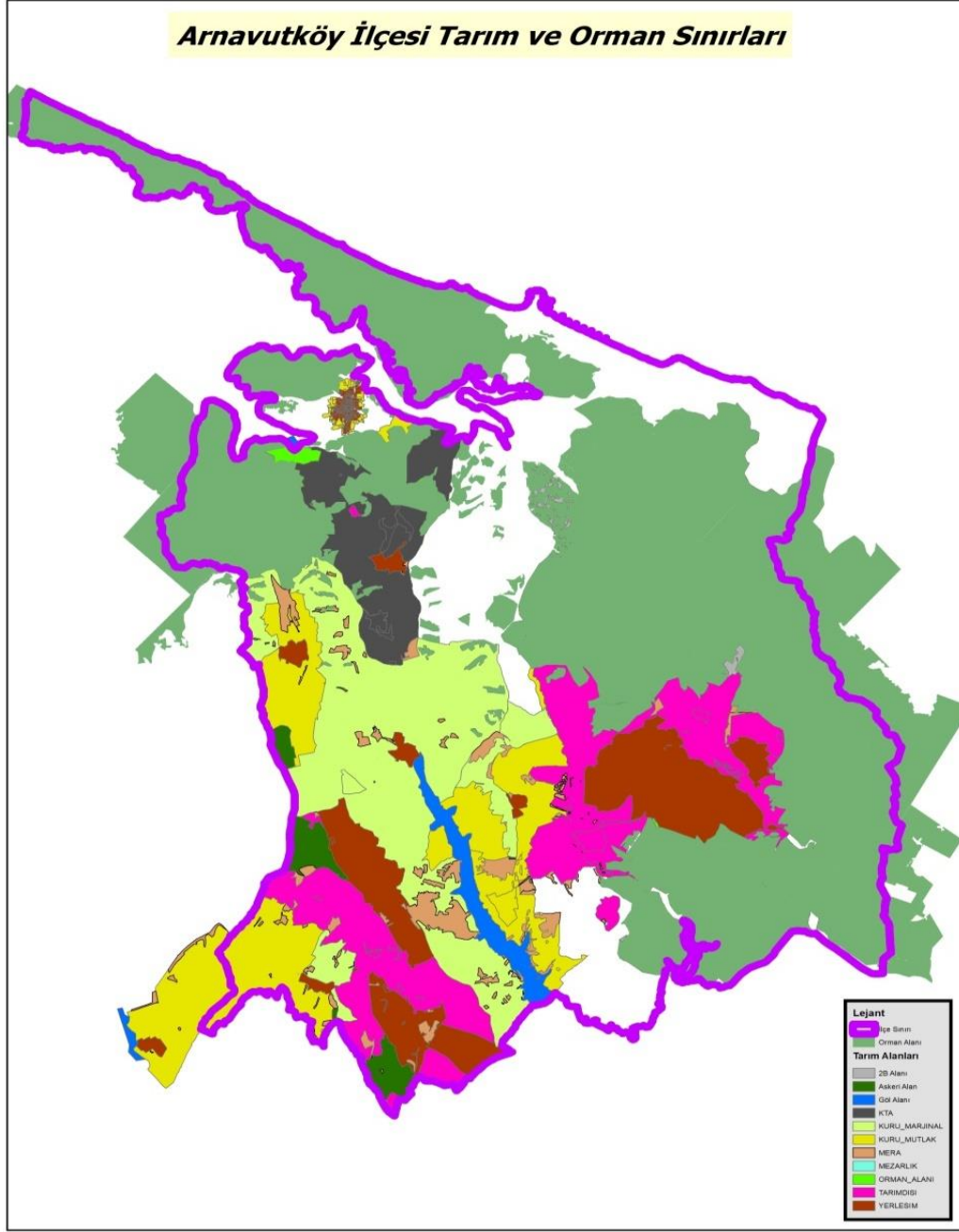
2012-2019 yılları arasında ilçe nüfus artış hızı yaklaşık yüzde 36 iken tamamına yakını kamu arazisi olan Arnavutköy İlçesi Karlıbayır Mahallesi'nin 2012 yılı itibariyle nüfusu 7.399 iken 2019 yılında söz konusu mahallenin nüfusu 9.103 olmuştur. Geçen 9 yıllık dönemdeki nüfus artış hızı yaklaşık yüzde 20 olarak ilçe nüfus artış hızının çok altında kalmaktadır.

Kamu arazilerinin çok fazla olduğu Karlıbayır Mahallesi'nde nüfus artış hızının azalmasında gecekondulaşma ve kaçak yapılaşmanın önüne geçilerek kamunun taşınmazları üzerinde emlak yönetimi uygulandığı, hazine adına kayıtlı mülkiyetlerden kanun ve gerekli yönetmeliklerinden şartları sağlayanlar için 4706 sayılı kanunun 5. Maddesi hükümlerince Belediyeye devri talep edilerek sadece imar planında kalan alanlarda kontrolsüz büyümenin önüne geçilmiştir. Böylece büyüme hızı azaltılarak kontrollü kentsel büyüme ve imar planına uygun afet riski taşımayan düzenli bir kentsel gelişmeye imkan verilmiştir.

Arnavutköy'ün bulunan yerleşim alanları ile Karadeniz kıyısı arasında kalan kesiminde, önemli ormanlık bölgeler, barajlar, kumullar, su havzaları, bentler, rekreasyon (eğlence-dinlence) alanları, tabiat parkları ile çok sayıda endemik bitki ve hayvan türlerinden oluşan farklı ekosistemlerin bir arada bulunduğu bütüncül bir ekolojik alan yer almaktadır. Bu açıdan Arnavutköy, güneyindeki yerleşmelerden bağımsız, yerleşim karakterini çeperindeki açık alan sistemi ile birlikte kurmuş olan önemli bir doğal karakterli yerleşmedir (Arnavutköy Belediyesi arşivi, 2020).

Arnavutköy'ün 25.400 hektarlık orman alan alanı varlığı tüm İstanbul'daki orman varlığının yaklaşık yüzde 40'na denk gelmektedir. Şekil 5.8'de gösterilen Arnavutköy İlçesine ait orman alanlarının oranının Arnavutköy'ün Orman varlığı yönü ile İstanbul için ne kadar önemli bir konumda olduğunu göstermektedir. Ayrıca sahip olduğu orman varlığı nedeniyle İstanbul'un sahip olduğu 126 önemli mesire yerinden 10 tanesi Arnavutköy'de bulunmaktadır. Bunlardan bazıları; İmrahor Mesire Yeri, Boğazköy C tipi Piknik alanı, 2 adet Tayakadın Mesire Yeri, Arnavutköy Mesire Yeri, Durusu Mesire Yeri ve Şamlar Mesire Yeri'dir (Arnavutköy Belediyesi Arşivi, 2020).

Arnavutköy ilçe sınırlarında büyük orman alanları ile birlikte önemli oranda orman tanımını kaybetmiş alanlar da (2B) bulunmaktadır. İlçedeki 2B alanlarının toplamı 900 hektardır. Arnavutköy'ün Karadeniz kıyısındaki köylerinden olan Karaburun ve Yeniköy ormandan dönüştürülerek kent toprağı haline getirilmiş alanlar üzerinde kurulmuştur. Arnavutköy'ün kuzey şeridindeki bu çeper bölgesinde gelişen ikinci konut yerleşimleri bu dönüşümde etkili olmuştur (Arnavutköy belediyesi arşivi, 2020).



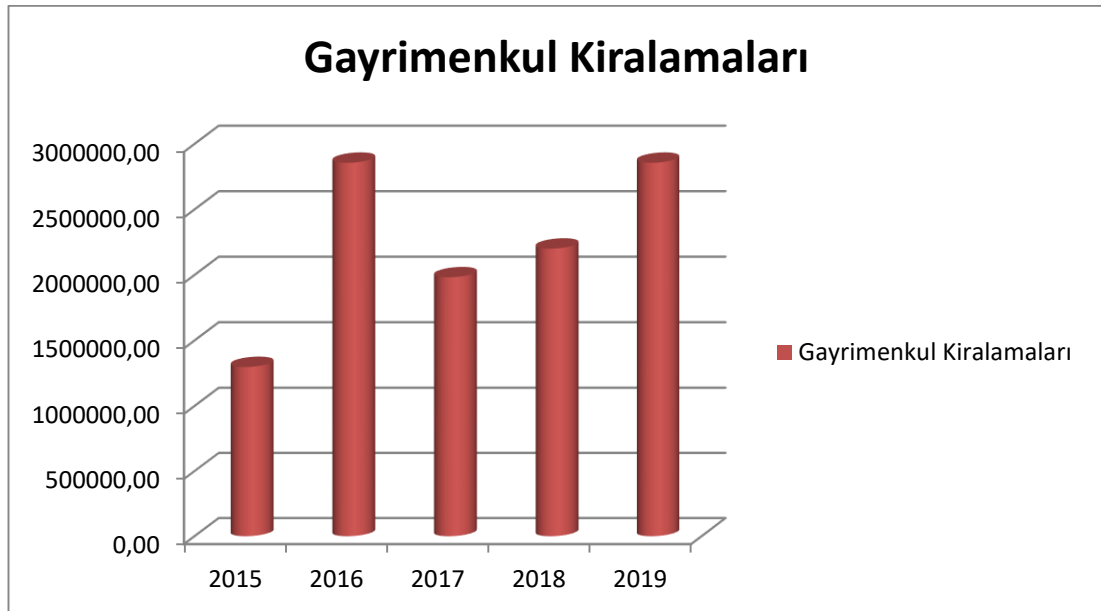
Şekil 5.8. Arnavutköy ilçe tarım ve orman alanları (Tez kapsamında hazırlanmıştır).

5.2 Arnavutköy İlçesinde Kamu Emlak Yönetimi Faaliyetleri ve Kentsel Gelişmeye Fayda – Zarar İlişkisi

Tez kapsamında incelenecek olan emlak yönetim faaliyetleri idarenin kiralama, satış, ecrimisil, devir, tahsis ve kamulaştırma çalışmalarıdır.

5.2.1 Kamu taşınmazları kiralama işlemi

Arnavutköy ilçesi 22 Mart 2008 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan İlçe kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki 5747 Sayılı Kanun ile birlikte İlçe sınırları içerisinde bulunan 7 adet ilk kademe belediyesinin birleşmesi ile kurulmuş bir ilçedir. 2010 yılı itibariyle belediyenin tasarrufunda 210 adet kiralık mülkü mevcuttur. Bunlardan 141’inin kiralama işlemi yapılmıştır. Söz konusu kiralamaya konu taşınmazlar yıllar içerisinde talebe göre farklılık göstermektedir. (Arnavutköy Belediyesi Arşivi, 2019) Arnavutköy Belediyesi İlçe sınırlarında Belediyeye ait taşınmaz malların sicilini tutarak, gelir getirici taşınmaz malların kiraya verilmesini, kontrol ve takibini, bakım ve düzenlemesini kendi yetki ve çalışmaları dahilinde sürdürmüştür. Bu hususta kiralamaya konu taşınmazlar genel manada 2886 sayılı devlet ihale kanunun 36. maddesi hükümlerince kapalı teklif usulü ile ilan edilerek duyurulur. Kıymet takdir raporu hazırlanan taşınmazların ihale tarihinde encümen üyeleri tarafından ihalesi belirlenen muhammen bedelin altında kalmamak şartı ile geçerli en yüksek teklifin belirlenmesi ile ihale sonuçlandırılır ve sözleşme süreci başlatılır. Şekil 5.9’da son beş yıl içerisinde Belediye tarafından tasarrufu altında bulunan taşınmazların kiralınması ile birlikte belediye bütçesine ciddi kaynaklar sağlanmış olduğu görülmüştür.

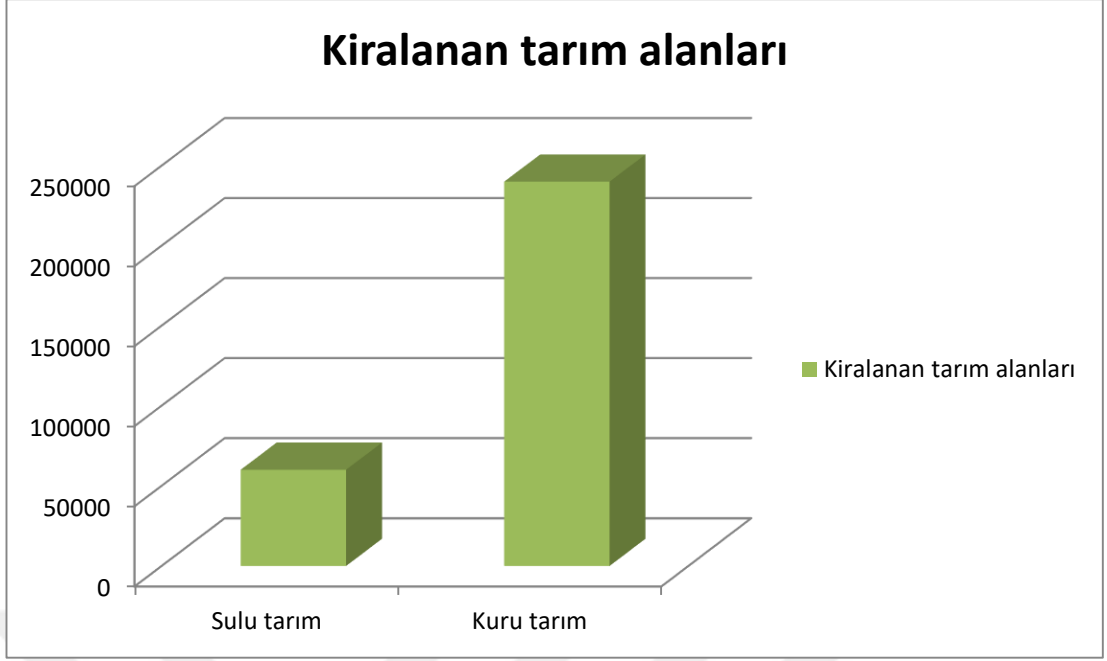


Şekil 5.9. Arnavutköy İlçesi yıllara göre kira gelirleri. (Arnavutköy Belediyesi arşivi, 2019)

Arnavutköy İlçesi İstanbul'un 39 ilçesinden biri hâline gelirken, ilçe topraklarının tamamı Arnavutköy İlçe Belediyesi'nin hizmet alanı olarak kabul edilmiştir. Böylece Arnavutköy yaklaşık 45 yıl bağlı kaldığı Gaziosmanpaşa'dan ayrılarak müstakil ilçe hâline gelmiştir. Toplam 450,28 km² yüzölçüme sahip olan ilçe, İstanbul'un arazi büyüklüğü bakımından dördüncü büyük ilçesi olmuştur. (Arnavutköy Belediyesi arşivi, 2020).

İlçe 450,28 km² alanının büyük bir kısmı yapılaşmamış ve kırsal özelliklidir. Kiralama işlemleri kapsamında bölge halkının ihtiyaçlarının sağlanması (Market Kasap Lokanta, Halı saha, Kafeterya Büfe vb. faaliyetler ile) birlikte idare yaklaşık 300 dönüm alanda toprak verimliliğinin sağlanması maksadıyla tarım amaçlı kiralama yapmaktadır. Şekil 5.10'da gösterilen, kiralanan tarım alanlarından yaklaşık 60 dönümlük kısmı İmrahor mahallesinde sulu tarım yapılan ve sebze meyve yetiştiriciliği yapılarak değerlendirilmiştir. Kalan 240 dönüm alanda iklim ve sulama koşulları da gözetilerek kuru tarım yapıldığı görülmüştür. Yapılan tarımsal kiralamalar ile hem bölge halkına tarımsal istihdam sağlanmış hem de toprağın verimliliği korunmuştur.

Arnavutköy İlçesi 450,28 km² alanı ile büyük bir alanı kapsadığı halde nüfus yönünden diğer ilçelere göre daha alt sıralarda bulunması ile merkezi bütçeden almış olduğu kaynak daha azdır. Bu nispeten daha düşük kaynakları tüm ilçe sınırlarında yapacağı yatırımlar anlamında bazı eksiklikleri doğurmaktadır. Bu nedenle ilçenin kentsel gelişme etkinliklerinde ve yapacağı yeni projelerde ek gelirler elde etme ihtiyacı doğmaktadır. Yıllara göre nispeten artan kira gelirleri de bu anlamda yapılacak yatırımlarda ciddi bir kaynak sağlamıştır.



Şekil 5.10. Tarımsal verimlilik bağlamında yapılan kiralama işlemleri (Tez kapsamında hazırlanmıştır).

5.2.2 Kamu taşınmazları satış işlemi

Ülkeler halkın genel ihtiyaçlarını yerine getirmekle yükümlüdür. Halkın genel ihtiyaçları hukuki olarak amme hizmeti olarak isimlendirilir. 1930’larda küresel dünyada yaşanan büyük ekonomik sarsıntıdan sonra devletin iktisadi hayata müdahale etme mecburiyetini doğmasıyla beraber Devlet çalışmaları geniş anlamda değerlendirilmeye başlanmıştır. Devletin amme hizmetini yerine getirirken daha fazla gelir elde etme zorunluluğu bulunmaktadır. Diğer yandan devletin faaliyet alanı genişledikçe daha fazla kamu gelirine sahip olması gereği ortaya çıkmaktadır. Devlet malları gelirlerinin kamu gelirleri içerisindeki önemi; ülkelere, çağa, uygulanan ekonomik ve iktisadi politikalara göre farklılıklar göstermektedir. Kamu ekonomisi kuramının, kamu gelirleri çözümlemelerinde borçlanma gelirleri ve vergi ile birlikte, vergi harici normal gelirler bağlamında devlet mallarından sağlanan gelirler de yer almaktadır. (Çelik, 2009) Bu bağlamda ülke çapında kamu mallarından sağlanacak maddi gelirler önemini vurgulanması ile birlikte Arnavutköy Belediyesinin de yıllara sari yapmış oldukları faaliyetler nedeni ile borçlanma gelirleri ve vergi ile birlikte, vergi harici kaynaklar elde etme ihtiyacı doğmuştur.

Satış işlemleri temelde iki başlık altında toplanmaktadır.

a) Hisseli Satış

Belirli bir taşınmaz üzerinde tek bir kişi ya da tüzel kişilik tarafından mülkiyetin tamamına hakim olmama durumunda hisseli mülkiyet söz konusu olmaktadır. Hisseli taşınmazların ise yapılaşabilmesi için ya mülkiyet sahiplerinin hissesi adına muvafakatname alması ya da minimum parsel büyüklüğünü sağlıyorsa taşınmazın ifraz edilerek bölünmesi yapılaşması gerekir. Bu gibi durumlarda çoğunlukla hissedarlar arasında uyuşmazlıklar çıkar. Bu uyuşmazlıkların hissedarlar arasında çözülememesi izale-i şüyu davalarının açılmasına konu olmaktadır. Belediye sınırları içerisinde de Belediyelerinde şahıslarla ve diğer tüzel kişilerle imar uygulaması sonucunda minimum parsel büyüklüğünün sağlanmaması gibi durumların yaşanmaması için bazı paylı ortaklıklarının olduğu görülmektedir. Bu gibi durumların şahıslar ve diğer tüzel kişilikler tarafından yapılaşma sırasında mülkiyet sahibi kurumdan, kurumun üzerine tescilli hissenin satışı için dilekçe ile başvururlar. Başvuru sonucunda hisse sahibi kurum satış talebi yapılan yer için imar uygulaması, plan tadilatı vb. yönlerden herhangi bir olumsuzluk olup olmadığı kontrol edilerek yapılan başvuruları 3194 sayılı kanunun 17. maddesine göre kıymet takdiri yapılarak hisse bedeli değerlendirmektedir. Hisseli satış işleminin dayanağı olan kısım 3194 sayılı kanunun 17. Maddesinin 3 fıkrasında “...Ayrıca belediye veya valilikler ile şüyulu olan müstakil inşaat yapmaya müsait bulunan imar parsellerinde, belediye veya valilikler, hisselerini parselin diğer hissedarlarına bedel takdiri suretiyle satmaya, ilgililer satın almaktan imtina ederse, şüyunun izalesi suretiyle sattırmaya yetkilidir.” şeklinde ifade edilmektedir.

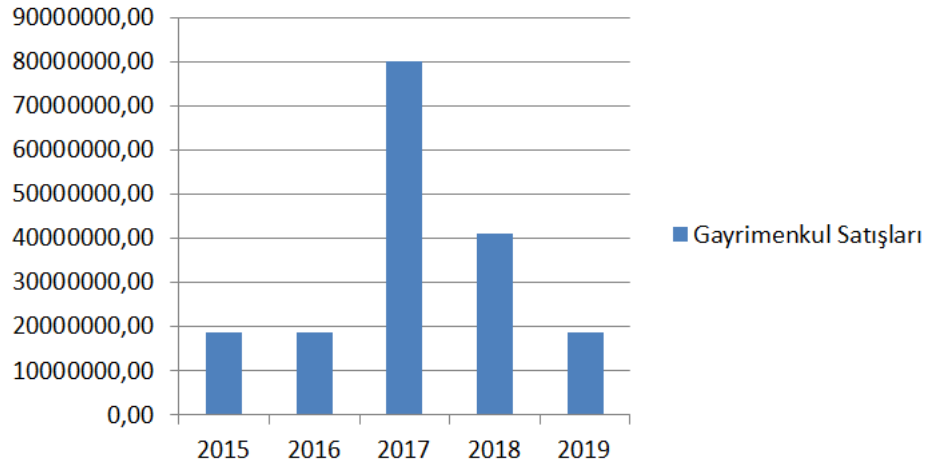
Bu işlemler sonucunda imar durumuna uygun olarak yapılaşma çalışmalarına başlandığında, mülk sahiplerinin önündeki engellerden birisi olan paylı hissedarlığın sonlandırılma işlemi herhangi bir karışıklığa ve piyasa değerinin çok üzerinde bir bedel karşılığında satılma durumuna mahal verilmeden sonuçlandırılmış olunur (Mevzuat.gov , 2020).

b) İhaleli satış

Kamu kurumları, tüm hissesi mülkiyetine ait olan taşınmazları için üzerinde herhangi bir çalışma programları olmaması durumunda gerekli onayları alarak satışını yapabilir. Arnavutköy İlçe Belediyesi özel mülkiyetinde bulunan, herhangi bir kamu hizmeti için gerekli olmayan ve hukuken ihaleye çıkarılmasında herhangi bir sakınca bulunmayan taşınmazlar satış ihalesi kapsamına alınmıştır. Bu satış işlemi için ihale süreci başlatılır ve ihale ilan edilerek Basın ilan kurumunun belirlediği gazetelerde yayımlanır. İhale zamanı geldiğinde 2886 sayılı devlet ihale kanunu hükümlerinde kapalı ya da açık teklif usulüne göre satış işlemi gerçekleştirilir.

Nispeten düşük nüfusu ile birlikte yüz ölçümü olarak İstanbul'un 4 büyük ilçesi olması nedeni ile taşınmaz satış gelirlerinin ciddi bir gelir kalemi olduğu görülmektedir. Ancak satış işlemlerine ait sürecin özellikle ihaleli satışlar hususunda 2886 sayılı devlet ihale kanunu hükümleri çerçevesinde adil, eşit ve herkesin gerekli bilgilenmeye kolaylıkla ulaşabileceği çerçevede gerçekleşmesinin sağlanması gerekmekte olduğu düşünülmektedir. Bu çerçevede gerçekleşecek olan ihale sürecinin satışı düşünülen taşınmaz için ciddi bir rekabet ortamı yaratarak değerinin altında kalmadan satış sürecinin tamamlanabileceği kanaatine varılmıştır. Taşınmaz satışı işleminden sağlanan kaynakların kullanım biçimi de önemli olan bir diğer husustur. Bu bağlamda kaynakların mümkün olması durumunda artırılması önerilmektedir. Bunun sebebi kaynakları kısıtlı ancak yüz ölçümü büyük bu kentte hala kırsal sayılabilecek ciddi bir yaşam devam etmektedir. Kentin tasarrufunda bulunan taşınmazlarda sosyal, kültürel ve diğer donatı merkezlerin çoğaltılması ve ilçenin alt-üst yapı çalışmalarının herhangi bir aksaklığa uğramadan planlı bir şekilde artırması kentleşme anlamında büyük öneme sahiptir. Kaynak dağılımının doğru alanlarda kullanılmasının birçok köyden ve birbirinden uzak mesafede küçük mahallelerden oluşan ilçede sistemli bir kentsel gelişme ile planlı alt yapı hizmetlerine ulaşabilme kolaylığı bölge halkının eğitim ve refah seviyesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Şekil 5.11'de görüldüğü üzere Arnavutköy ilçe belediyesi son beş yıl içinde satış işlemlerinden elde ettiği kaynaklar aktarılmıştır.

Gayrimenkul Satışları



Şekil 5.11. Arnavutköy İlçesi yıllara göre satış gelirleri (Arnavutköy Belediyesi arşivi, 2020).

Şekildeki verilere göre satış gelirlerini incelemek gerekirse, 2017 yılı için Arnavutköy Belediyesi faaliyet raporunda yıllık tüm belediye ait gelirler 268.000.000,00-TL olarak açıklanmış iken bunun içerisinde yaklaşık 80.000.000,00-TL’lik bir paya sahip olan Arsa, Daire ve Hisse Satışlarından Elde Edilen Gelir ilçenin kentsel gelişiminde ciddi kaynak sağladığı görülmüştür (Arnavutköy Belediyesi Arşivi, 2017). Yerel idarenin ekonomisine eklenen bu gelir kaleminin kentin gelişiminde büyük öneme sahip olan çizelge 5.2 ve şekil 5.12’deki fen işleri çalışmalarına aktarıldığı ve kentsel yatırıma dönüştüğü düşünülmektedir.

Çizelge 5.2. Arnavutköy Belediyesi üst ve alt yapı faaliyetleri (Arnavutköy Belediyesi arşivi, 2017).

Hizmetin Cinsi	Tutarı
Hadımköy Kapalı Pazar ve Spor Alanı İşi	₺796.371,00
Hadımköy Meydan ve Kültür Merkezi İşi	₺3.261.158,00
Diğer Kamu Binaları Bakım Onarım İşi	₺3.059.411,00
İmrahor Meydan ve Hizmet Binası İşi	₺937.042,00
Tayakadın Meydan ve Hizmet Binası İşi	₺502.731,00
Toplam=	₺8.556.713,00



Hadımköy Meydan 2. Etap Çalışmaları

Şekil 5.12. Arnavutköy İlçesi alt ve üst yapı çalışmaları (Arnavutköy Belediyesi arşivi, 2019).

5.2.3 İdarece kamu taşınmazlarına ecrimisil ve tahliye işlemleri

Kamu idareleri üstlendiği kamu hizmetlerini gerçekleştirmek için personel ve idari teşkilatın yanında malvarlığına da gereklidir. Çünkü, mal varlığı olmadan idarenin benimsediği hizmetleri yerine getirmesinin imkanı yoktur. İdarenin sahibi olduğu mallar hukuksal bakımdan özel mülkiyetteki mallardan farklı olduğu gibi, kendi aralarında da farklılıklar göstermektedir. Yine bu malların elde edilmesi, elden çıkarılması ve bunlardan yararlanma farklı hükümlere tabidir. Şahıslar kamu mallarından farklı biçimlerde faydalanabilmektedir. Şahısların kamu taşınmazlarında

yararlanması “genel yararlanma” ve “özel yararlanma” ikiye ayırmak mümkündür.

Genel yararlanmada taşınmazlara tahsis amacına uygun olarak herkesin faydalanmasıdır. Kural olarak, kamu mallarından genel yararlanmada bedavalık, eşitlik ve serbestlik ilkeleri geçerlidir. Ancak özel yararlanmada ise bu durum bir kişi yada tüzel kişiliğin kamu malından diğer kişilerin faydalanmasına engel olacak şekilde faydalanması olarak ifade edilir. Özel yararlanma kamu idaresinden izin alınarak gerçekleştirilir ve serbest değildir. İdare tasarrufunda olan taşınmazlar sözleşme, şartname, ruhsat ya da imtiyaz yolu ile hukuken geçerli bir işleme tabi olmalıdır. Kamu idareleri özel yararlanmadan faydalanmak isteyen kişi ya da kişi gurubuna izin verip vermeme ya da vermiş olduğu izini geri alma konusunda takdir yetkisine sahiptir. Kamu mallarından özel faydalanma bir ücret karşılığında olmakta olup faydayı sağlayacak kişi hukuken bağlı olduğu işleme göre ücretini ödemek durumundadır.

Kişilerin kamu mallarından yararlanmaları ya genel yararlanma şeklinde ya da önceden izin almak suretiyle özel yararlanma usulleri çerçevesinde olur. Kamu taşınmazlarından faydalanma genel ve önceden izin almak suretiyle özel yararlanma şeklinde olmasına rağmen birçok kamu malları elinde herhangi bir hukuki belge olmaksızın kişiler tarafından izin alınmaksızın işgal edilmiş durumdadır. Bu işgal durumu genel manada; elinde hukuki bir sözleşmenin sona ermesine rağmen kişinin taşınmazı tahliye etmemesi ya da ilk andan itibaren herhangi bir yararlanma hakkını doğuracak işlem olmaksızın doğrudan kamu malını işgal şeklinde iki başlığa ayırmak mümkündür.

Herhangi bir idari izne sahip olmaksızın kamu mallarını arada sözleşme, imtiyaz hakkı vb. bir bağ olmaksızın kullanan kişilere Türk idare hukukunda fuzuli sagil (haksız kullanıcı); bu kullanıcılardan tahsil edilecek ücrete ecrimisil denilmektedir. Geçmiş dönem hukuki kaynaklarda ecrimisil “*emsal mal kıymeti karşılığı*” olarak ifade edilmektedir.

Kamu hukukunda ecrimisil; Sahibinin isteği dışında bir malın kullanımı ve onun bu malı kullanmamakla bir zarara uğrayıp uğramayacağı bakılmaksızın bu maldan isgal, tasarruf veya her ne şekilde olursa olsun yararlanılması sebebiyle idarece talep edilen

ve fuzuli sagil tarafından ödenecek olan tazminattır. Hazine Taşınmazlarının idaresi Hakkında Yönetmeliğin 4. maddesinde ise Bu işlemlerde idarenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, taşınmazın işgalden önceki hâliyle elde edilebilecek muhtemel gelir esas alınarak idarece talep edilen tazminatı olarak ifade edilmektedir.

Devletin sağladığı gelirler elde ettiği maddi kaynaklar çok farklıdır. Kamu gelirlerinin temellerini harçlar, vergiler, hizmet satışları gelirleri, resimler, şerefiyeler, vergi benzeri kamu gelirleri, borçlanmalar, mamelek gelirleri, hazine imkanlarından sağlanan gelirler, para ve vergi cezalarıdır.

Kalenderoğlu'na (2004), göre Mamelek gelirleri her ne kadar devletin sahip olduğu gayrimenkullerin satışından ve kiralanmasından elde edilen gelirler 22 ise de herhangi bir sözleşmeye dayanmadan devletin sahip olduğu gayrimenkulü isgal nedeniyle, kullanma karşılığı ecrimisil bedeli alındığı için ecrimisili devletin mamelek (mülk) gelirleri arasında saymak isabetlidir (Kalenderoğlu, 2004).

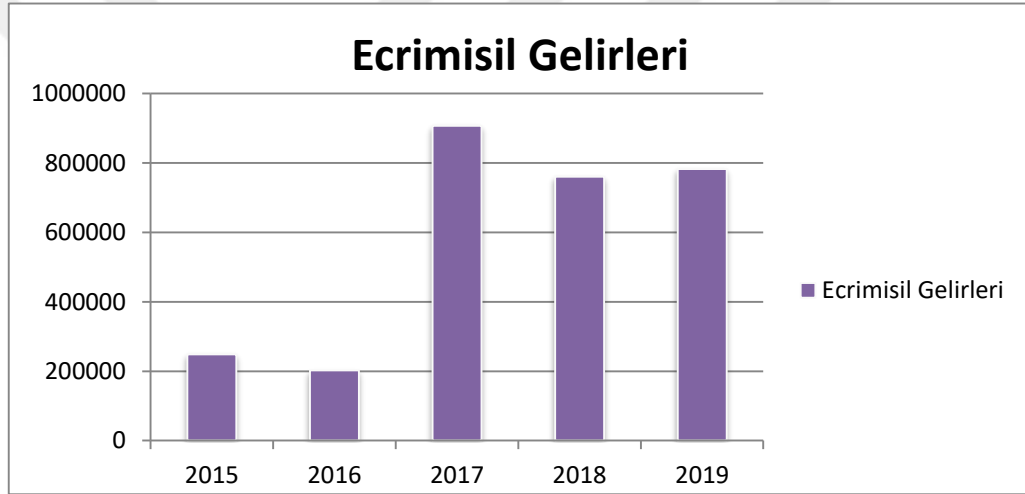
Belediyelerde Ecrimisile ilişkin yasal dayanak 03.07.2005 tarihli 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun Belediyenin Yetkileri ve imtiyazları başlıklı 15. maddesinin (ş) bendinde; *“Belediye mallarına karşı suç isleyenler Devlet malına karşı suç işlemiş sayılır. 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75’inci maddesi hükümleri belediye taşınmazları hakkında da uygulanır.”* Olarak ifade edilmektedir

Uygulamada, kamu mallarının işgali genellikle,

-İzinsiz inşaat yapmak, kira süresi bittiği halde sözleşmeyi yenilemeden malı kullanmaya devam etmek, kamu malını izinsiz kullanmak, kamuya ait kıyılarda başkasının denize girmesini engelleyecek şekillerde sahilin bir kısmını kapatmak vb. şekillerde gerçekleşirken. Ecrimisil işlemine konu olabilmesi için kamuya ait taşınmaz malın;

-Devletin hükmü ve tasarrufu altında olan, Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün sahip olduğu, Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan, Belediye yönetiminin ya da İl Özel İdaresinin sahip olduğu bir taşınmaz olması gerekmektedir.

Bu çerçevede tezin çalışma alanı olan Arnavutköy ilçesinde Belediyenin ecrimisil işlemi olarak tasarrufunda olan kamuya ait gayrimenkullerde bulunan işgallerin tespit edilerek fuzuli işgale ecrimisil tahakkuk ettirildiği veya işgalcinin tahliye edilmesi için Zabıta Müdürlüğü'ne bilgi verildiği görülmüştür. Ayrıca Belediye tasarrufunda bulunan yerlerde kiracı ve fuzuli işgallerin kira ve ecrimisil bedelleri tespit edilerek takip ve tahsilat edilmesi maksadı ile Mali Hizmetler Müdürlüğü'ne bilgi verildiği görülmüştür. Yapılan çalışmalarda son beş yıl içerisinde yaklaşık 3.000.000-TL gelir sağlamıştır ve şekil 5.13'de yıllara göre ecrimisil dağılımı verilmiştir. Bu kaynak Belediyecilik çalışma faaliyetlerinin devamı kapsamında Belediye genel bütçesine ek gelir olarak eklenmiştir. Ayrıca sebepsiz zenginleşmeye neden olan özel yararlanmanın faaliyetleri idarenin kontrolüne geçmesi sağlanmıştır.



Şekil 5.13. Son beş yıl içerisinde gerçekleşen yıllık ecrimisil gelirleri (Arnavutköy Belediyesi arşivi, 2019).

Ayrıca işgal konusu yerlerdeki taşınmazlar fuzuli şagili ile gerek kiralama sözleşmesine bağlanarak hukuki dayanak sağlanması, gerekse kamu faydası gözetilerek zabıta ekiplerince koordinesi sağlanarak tahliyesi gerçekleştirilmiş, haksız işgaller kamu gücü ile sonlandırılmıştır. İşgale konu yerlerin bazılarında plan fonksiyonunda park alanı, yol alanı, spor alanı gibi sosyal donatı alanları içerisinde kalması görülmektedir. Bu işgal nedeni ile bazı durumlarda planlanması yapılan park projesinin ya da yapılacak bir spor salonu projesinin işgal bulunması nedeniyle zamanında çalışmalara başlanmamasına sebebiyet verebileceği düşünülmektedir. Bu gibi durumların kamunun yararlanmasına haksızca engel olduğu gözetilerek

ecrimisil işlemlerinde kamu tarafından tahliye ile sağlanmasının önemi bir kez daha ortaya çıkmıştır. Ecrimisil işlemi hukuka uygun olmayan bir faydalanmadan dolayı ilgisinin alınan bir tazminattır. Bir kamu taşınmazı idare yöntem sistemi değildir. Tam tersine, kamu malını koruyup kollamaya yönelik bir cezalandırma sistemidir. Bu sebeple, ilgili idare, ihtiyaç duyduğu gayrimenkule yönelik olarak ecrimisil alarak işgalin devamına izin vermemeli; kamu malının tahliyesine yönelik yasal işlemleri yerine getirmelidir. Ancak Şekil 5.13'den anlaşıldığı üzere yıllara göre ecrimisil işlemlerin belirli bir aralıkta artış gösterdiği daha sonra zamanla azalışa döndüğü görülmüştür. Son üç yılda gerçekleşen miktarca fazla ecrimisil işlemi için tamamen azaltılması, hatta mümkün olması durumunda ise haksız işgalin sonlandırılması işleminin yerinde olacağı kanaatine varılmıştır.

5.2.4 İdarece kamu taşınmazlarının devir işlemleri

Devir işlemi idarelerde temelde kurum içi birimler arası devir ve kurumlar arası ilgili kanunlar nezdinde devir olarak iki şekilde sağlanmaktadır.

5.2.4.1 Kurum içi devir işlemleri

İdare tarafından yapımı gerçekleştirilen kentsel manada kentin yaşanılabilirliği artırılan ve bölgeleri cazibe merkezi haline getirilen halkın kullanımına ve yapılaşmasına etken olan çalışmalar tamamlanarak proje devir teslimleri yapılmaktadır. Daha sonra bu tamamlanan projelerden halkın faydalanması safhasına gelindiğinde ilgili müdürlüğe devri gerçekleştirilmiş ve kentin kullanıma sunulmuştur. Bu kapsamda İlçe belediye sınırları içerisinde yapılan Hadımköy, Bolluca, Haraççı kapalı pazarları tamamlanarak kullanıma sunulması için zabıta müdürlüğüne devredilmiştir. Sosyal ve yaşanılabilir kentsel belediyecilik anlamında önemi bulunan şekil 5.14'deki Arnavutköy, Hadımköy kapalı spor salonu ve yüzme salonu ile Taşoluk, Bolluca, Durusu ve Hadımköy futbol sahaları tamamlandıktan sonra ve spor müdürlüğüne devri gerçekleştirilerek gerekli spor faaliyetlerine başlanmıştır. Arnavutköy kapalı katlı otoparkı işletilmesi için İşletme ve İştirakler müdürlüğüne devri gerçekleştirilmiştir. Kadın kültür merkezleri, Arnavutköy gençlik merkezleri ve yapımı tamamlanan kütüphaneler Kültür işleri müdürlüğüne devri gerçekleştirilen önemli cazibe merkezleridir.



Bolluca Spor Tesisi

Şekil 5.14. Soldan sa a doğru: Arnavut  y gençlik merkezi, Hadım  y kapalı pazarı, Bolluca futbol stadı (Arnavut  y Belediyesi arşivi, 2019).

5.2.4.2 Kurumlar arası devir işlemleri:

Kurumlar arası devir işlemlerinde daha çok 4706 sayılı kanunun 5. maddesi kapsamında maliye hazinesi ait taşınmazlar ve 20/07/1966 tarih ve 775. Sayılı gecekondü kanunu ile devir işlemlerinden bahsedilebilir. Bu iki kurumlar arası değer işleminde bahsedilecek olunursa ;

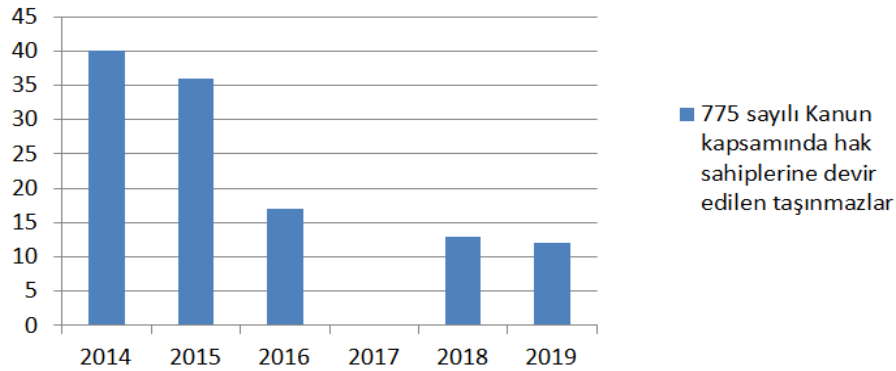
a) İlgili belediyenin 775. sayılı gecekondur kanunu ile yaptığı işlemler

Kapsamında olan kanunun yayınlandığı tarihten önce yapılan gecekondur diye tabir edilen taşınmazların tespiti sağlanarak devri belediyeye yapılır. Belediyelerin mülkiyetinde olan ve bu kanun kapsamına göre Belediye mülkiyetine geçecek olan arazi ve arsalardan hangilerinin seçileceği belediye meclisi kararı ile belli edilip, karar alınan taşınmazlardan TOKİ Başkanlığınca uygun bulunanlar, bu kanun hükümleri kapsamında konut yapımına ayrılır. TOKİ Başkanlığı, belediye meclislerince tespiti gerçekleştirilen yerleri ret etmeye, aynen olduğu gibi kabul etmeye veya bazı değişiklikler yaparak onaylamaya veya değiştirilmek üzere geri iade etmeye yetkilidir. Ayrıca TOKİ başkanlığı teklif edilen taşınmazlar dışında gerekli gördüğü yerlerin de devir maksadına ayrılmasını belediyelerden isteyebilir. Tespit olunan önleme bölgelerindeki arsalar, öncelikle gecekonduların ıslahı ve tasfiyesi sebepleriyle açıkta kalacaklara ve diğer konutsuz vatandaşlara verilir.

775 sayılı kanun kapsamında Arnavutköy ilçesi Haraççı mahallesinde mülkiyeti hazine adına olan gecekondur mahallesi; bölge gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondur yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler kapsamında Maliye hazinesi ile protokol yapılarak Arnavutköy Belediyesine mülkiyeti devredilmektedir. İdare tarafından Meclis veya Encümen kararının karar metninde devir işlemine konu yerlerin ada, parsel, alan ve kıymet takdir bedeli belirtilmektedir.

Devir kararı alınan taşınmazlar ilerleyen süreçte idare mülkiyetine şekil 5.15’de gösterilen miktarda alınarak tapu işlemi tamamlanmıştır. Tapusu idareye alınan 180 adet taşınmaz tahsis şartını sağlayan kişilere idare tarafından sözleşme yapılarak ödeme koşullarına göre taksitlendirme tablosu belirlenir. Ödemelerin tamamlanması durumunda idare gerekli yazışmaları yaparak tapu devir işlemleri tamamlar.

775 sayılı Kanun kapsamında hak sahiplerine devir edilen taşınmazlar



Şekil 5.15. 775 sayılı kanun kapsamında yıllara göre yerel idareye devir edilen taşınmazlar (Arnavutköy Belediyesi arşivi, 2019).

Gecekondu bölgesi olarak belirlenen alanda devir başvurusunda bulunan kişiler öncelikle başvuru dilekçesiyle birlikte gecekondu durumundaki yapısının yıkımının gerçekleştirmiş olduğunu belirtir ve ruhsatlı yapı yaptığı bildirilir. Daha sonra tahsis sahibi kişi tarafından yeni yapılan ruhsatlı inşaatının nüve yapı kapsamında olup olmadığı incelenir. Bu şartları sağlayanlar için ilgili idare tapu devir işlemleri tamamlanır. Kanun kapsamında devri gerçekleştirilen yapılan imar koşullarına uygun olarak kentsel refahın sağlanmış olduğu ruhsatlı yapılardır. Bu sayede gecekondu yapılaşmasından arındırılarak kentsel esenliğin sağlandı sağlıklı yapılaşmaya imkan tanınmıştır.

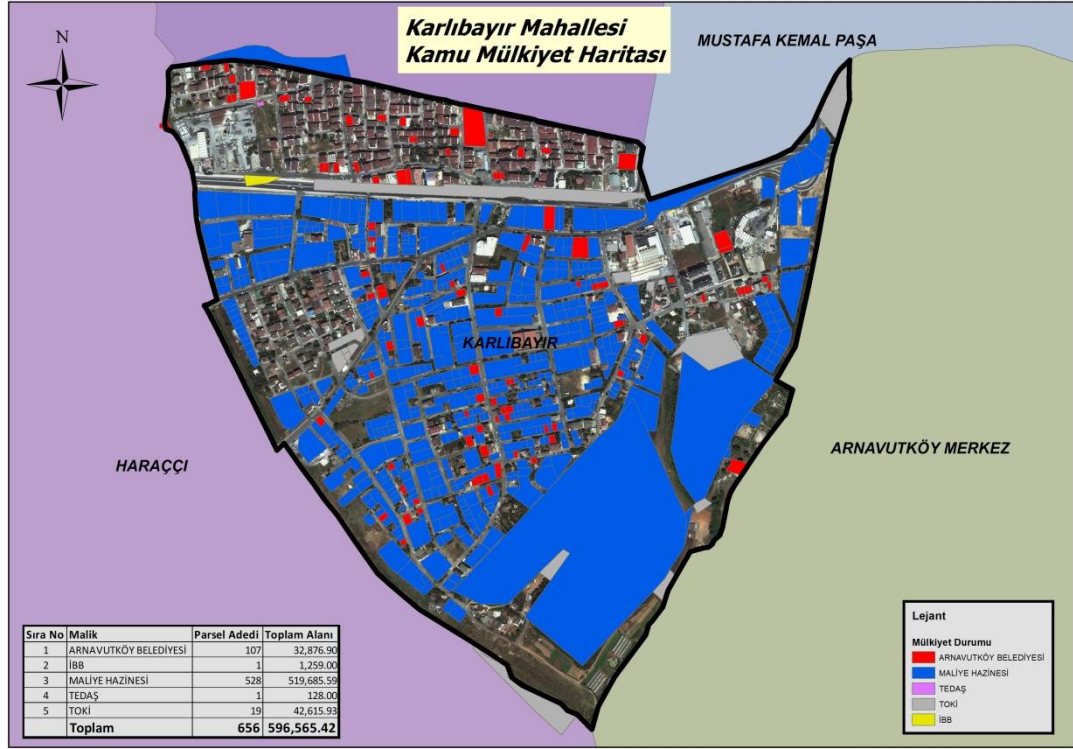
Gecekondu Kanunun uygulamaya başladığı tarihten sonra, belediye sınırlarında, özel idarelere, hazineye, belediyelere, katma bütçeli dairelere ait arazilerde yapılacak, devamlı veya geçici bütün izinsiz yapılar, inşa sırasında olsun veya iskan edilmiş bulunsun, hiçbir karar alınmasına gerek duyulmaksızın belediye zabıtası tarafından derhal yıkımı gerçekleştirilir. Gecekondulaşmaya imkan tanınmayarak çarpık kentleşmenin önüne geçirilmeye çalışılmıştır. Bu sayede kanun kapsamından önce yapımı gerçekleştirilen ve büyük sorunlar oluşturulan gecekondulaşmaya çözüm getirilerek hem de kamu tasarrufundaki plansız gecekondulaşma eğilimlerinin önüne geçirilmeye çalışılmıştır. Kentin planlı büyümesine imkan tanınarak yapılacak yatırımlar belirli düzenlemeler çerçevesinde gerçekleştirilmeye çalışılmıştır.

b) İlgili belediyenin 4706 sayılı kanunun 5. maddesi yaptığı işlemler

Kanun kapsamında hazineden belediyelere talep üzerine devir işlemleri gerçekleştirilir. Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2019 yılında Hazine taşınmazlarının yönetiminden bahsederken 4706 sayılı Kanun gereğince Hazine taşınmazlarının satış gelirlerinden belediyelere de yaklaşık 500 milyon TL pay aktarıldığını belirtmiştir (Milli emlak müdürlüğü 2019 faaliyet raporu). 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin altıncı fıkrasına göre; belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup Bakanlıkça tespit edilecek Hazineye ait taşınmazlardan, 30/3/2014 tarihinden önce üzerinde yapılanma olanlar; öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine satılmak ya da genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredilmektedir. Bu taşınmazlar belediyelerce satılarak satış bedelleri alıcıları tarafından belirlenen saymanlık hesaplarına yatırılmaktadır. 2019 yılında Milli Emlak Genel Müdürlüğünce, 4706 sayılı Kanunun 5. maddesinin 6. fıkrasına göre Hazineye ait 2.025 adet taşınmazın belediyeye devredilmesi için Valiliklere talimat verildiği bildirilmiştir (Çşb, 2020).

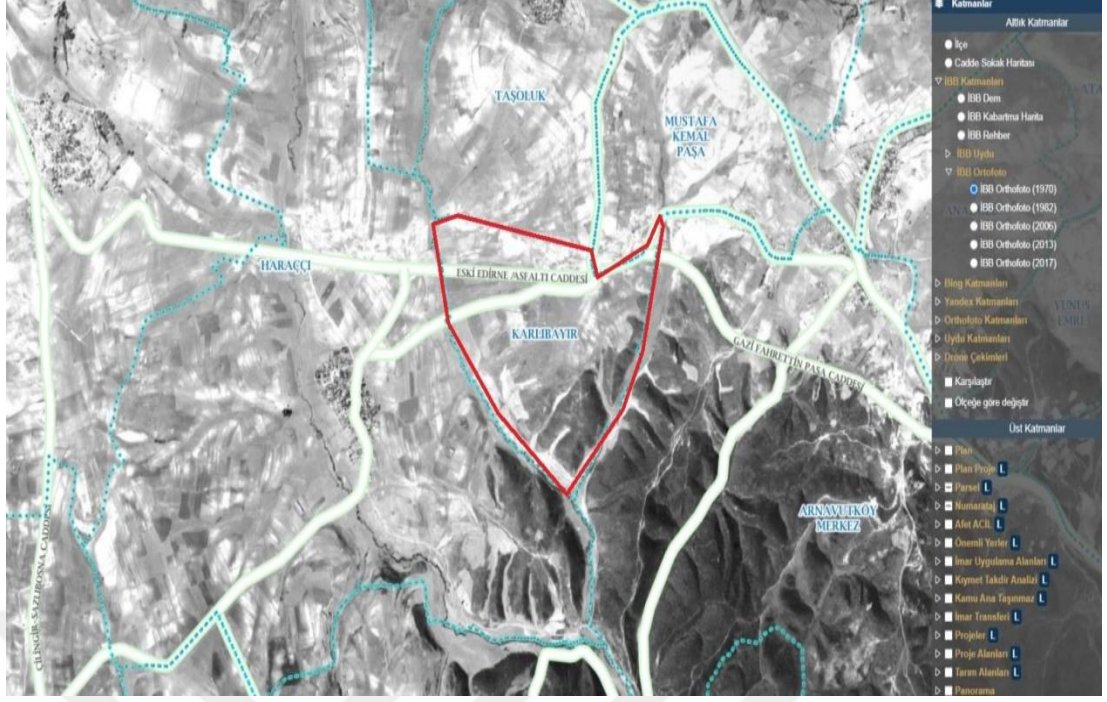
4706 sayılı kanun kapsamında Arnavutköy Belediyesi tarafından kanunda belirtildiği üzere işlemler sağlanmıştır. Bu konuda en temel örneklerden bir tanesi Karlıbayır Mahallesi olmaktadır. Karlıbayır Mahallesinin 520.000 m2 alanı mülkiyeti hazine adına tescilli bulunmaktadır. Şekil 5.16'da gösterilen mavi renkli taşınmazlar maliye hazinesine ait olup 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin taşınmaz devrini öngören şartları henüz sağlayamadığı için belediyeye devri gerçekleşmemiş taşınmazları göstermektedir. Kırmızı renkte olan taşınmazlar kanunun ilgili koşullarını sağlayan vatandaşlar tarafından devir için belediyeye yetki verilen taşınmazları ifade etmektedir. Herhangi bir renklendirmeye tabi olmayan taşınmazlar hak sahipliği elde edilen ve devri gerçekleşen özel mülkiyete tabi yerlerdir. Özel mülkiyete tabi devri gerçekleşen yerlerde uygun imar koşullarında projesine göre yeni konutlar inşa edilmiş ve uydu görüntülerinde söz konusu yerlerden bazıları gösterilmiştir. Kırmızı renkte olan Belediyeye devri gerçekleşen ancak ödemesi henüz tamamlanarak tapu devri özel mülkiyete henüz geçmemiş yerlerin bazılarında ipotekli tapu devri için işlem yapılmış ve uygun olanların yeni konutlar inşa etmesine imkan tanınmıştır. Bölgede devri gerçekleşmemiş maliye adına kayıtlı mavi renklendirme ile gösterilen

taşınmazlarda bulunan yapıların gecekondur tarzı ya da çok katlı ancak herhangi bir ruhsat ve proje hazırlanmaksızın tuğladan, bir kısmı yıkılmış ya da herhangi bir imar koşuluna uygun olmayarak afet riski taşıyabilecek nitelikte yapılar olduğu görülmüştür.



Şekil 5.16. Karlıbayır mahallesi mülkiyet durum haritası (Arnavutköy Belediyesi arşivi, 2019).

Çoğunluğu hazine adına tescilli Karlıbayır mahallesinin şekil 5.17’de gösterilen 1970 yılı İBB uydu görüntüsünden anlaşılacağı üzere neredeyse hiç yapı bulunmamakla birlikte Karlıbayır mahallesi sınırlarında bulunan birçok yerleşim 1980 ile 2000 yıllar arasında kaçak yapılaşan gecekondular ile oluştuğu milli emlak idaresi tarafından tespit edilerek idare tarafından ecrimisil işlemi uygulanmaktadır.

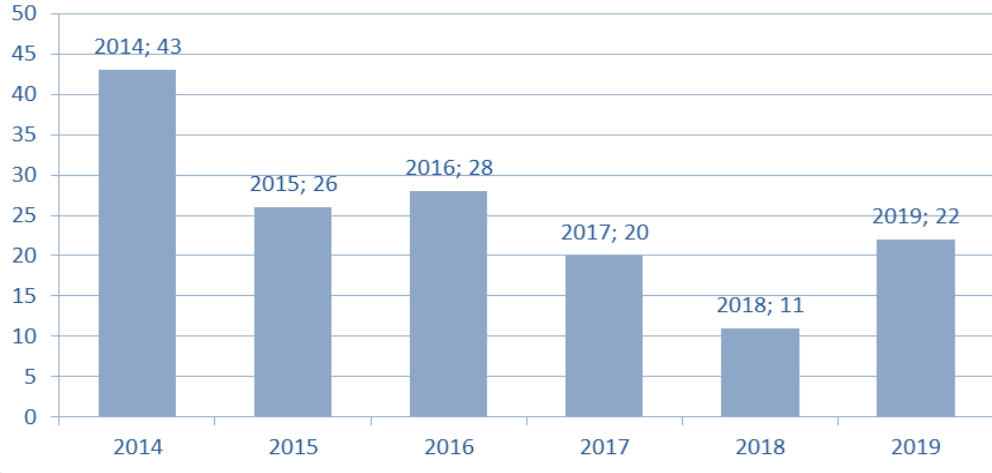


Şekil 5.17. 1970 İBB ortofoto karlıbayır görüntüsü (İBB ortofoto arşivi, 2020)

Geçmiş dönemlerde herhangi bir izne tabi olmadan genel anlamda sağlıksız ve imar planlarına uygun olmayarak yapılaşan vatandaşlar 4706 sayılı kanunun 5. Maddesi gereğince işgalcisi olduğu taşınmazın devrini İlgili Belediyeden dilekçe ile talep etmektedir.

Bu bağlamda dilekçesinin yanında işgalcisi olduğu yapının halefi olduğunu hava fotoğrafları, elektrik, su, telefon vb. sözleşmeler, geçmiş döneme ait tespit edilen ecrimisil ihbarnameleri gibi evraklarla kanunun istediği belgelerle ispat etmektedir. Kanun kapsamında Belediyeye devri yapılarak ilgisine devir sözleşmeleri hazırlanan kişiler belirlenen bedel üzerinden peşin ya da 5 yıla kadar vade imkanlarından seçmiş olduğu yöneteme göre sözleşme imzalanmaktadır. Vadeli satış işleminde kanunun faiz miktarın yarısı oranında bir tutar satış bedeline eklenmektedir. Kanun kapsamında yıllar içerisinde Belediye tarafından ilgili kişisine devri gerçekleşen taşınmazların miktarları şekil 5.18’de gösterilmiştir.

4706 sayılı kanun 5. maddesine göre hak sahiplerine devri gerçekleşen taşınmazlar



Şekil 5.18. 4706 sayılı kanunun 5. maddesi kapsamında hak sahiplerine devri gerçekleşen taşınmazlar. (Arnavutköy Belediyesi arşivi, 2019)

Arnavutköy Belediyesince 2014 yılı içerisinde 4706 sayılı kanun kapsamında Karlıbayır Mahallesi'nde bulunan Maliye Hazinesine ait 107 adet arsa hak sahiplerine satışı yapılmak üzere Belediye mülkiyetine devri alınmıştır. 2015 yılında da 4706 sayılı kanun kapsamında Maliye Hazinesi'ne ait 73 adet arsa hak sahiplerine satışı yapılmak üzere Belediyeye devri gerçekleştirilmiştir. 4706 sayılı kanun kapsamında devri işlemi yapılan taşınmazlarda 150 tanesi hak sahibine satışı sağlanmıştır. Satış sözleşmesi yapılan taşınmazlardan peşin ödeme sağlayanlar gerekli görmeleri halinde isteklerine bağlı olarak yapısının yenilenmesi için önlerinde herhangi bir engel kalmamıştır. Çünkü uzun yıllar mimari ve statik anlamda sağlıklı durumda olan bu taşınmazların devrini talep etmeleri için yapının varlığını ispat etmeleri gerekmekte idi. Devir kapsamında birçok yapı sahibi mülkiyetini aldığı taşınmazın inşaat faaliyetlerine başlamışlardır. Sahada yapılan sözlü araştırmalara göre birçok yapı sahibi ödeme işlemlerinde zorluk çekilmesi durumunda kat karşılığı inşaat yapılması için müteahhitlerle anlaşma yoluna gittiği görülmüştür. 2014 ve 2015 yıllarından önce tamamına yakını gecekondur şeklinde yapılaşmış olan Karlıbayır mahallesi devri gerçekleşen taşınmazların inşaat faaliyetlerine başlaması ile daha yüksek katlı, ruhsat ve iskanlı yeni projelere konu olmuştur.

Karlıbayır Caddesi 2014 ve 2019 İBB uydu görüntüsüne göre kentsel değişimi:



Karadağ Caddesi 2013 ve 2019 İBB uydu görüntüsüne göre kentsel değişimi:



Karacaoğlan sokak 2014 ve 2019 İBB uydu görüntüsüne göre kentsel değişimi:



Şekil 5.19. 4706 sayılı kanun ile devir işlemlerinden sonra Karlıbayır mahallesi değişen yapılaşma durumuna ait tespitler (İBB şehir haritaları, 2019).

Şekil 5.19’da verilen örnek görüntülerden Karlıbayır Mahallesi 5941 ada 9 parsel sayılı taşınmaz inceleyecek olursak 4706 sayılı kanunun 5. maddesi çerçevesinde kanuni halefi olduğunu ispat ettiği taşınma belediyeden devir almış ve inşaat faaliyetlerini tamamlamıştır. 2013 uydu görüntüsünde taşınmazın bulunduğu parsel bir kısmı yolda kalan, tek katlı, statik açıdan yetersiz kentsel açıdan ise hoş olmayan görüntü içerisinde. Ancak aynı taşınmaz 2019 uydu görüntülerinde aynı açıdan incelendiğinde 3 katlı ve içerisinde 12 dairenin bulunduğu ekonomik kazanımı olan, statik projesi ve kat mülkiyeti bulunan plan sınırları içerisinde kalan modern bir görünüm kazanmıştır. Diğer örnek uydu görüntülerinde de benzer süreçler yaşanmış yapılan emlak yönetim işlemleri ile bölgenin kentsel gelişim sağlanmıştır.

5.2.5 Yap işlet devret çalışması kapsamında yapılan faaliyetler

Ülkemizin de sıklıkla içerisinde olduğu ifade edilen gelişmekte olan ülkelerde, küreselleşme ve liberalleşme değişti içerisinde klasik kamu hizmetlerinin uygulama tarzı standartların da bir takım değişiklik meydana gelmiştir. İlk başlarda devletin tekelinde bulunan kamu hizmetlerinin, farklılaşması ve teknolojik gelişmelerin getirdiği yenilikler bu hizmetlere farklı bir görünüm kazandırmıştır. Söz konusu kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi, bir taraftan teknolojiyle birlikte kolaylaşırken diğer taraftan hizmetlerin dönüşümüne bağlı olarak zorlaşmaktadır. Bu çelişki karşısında da devlet kamu hizmetlerini bizzat yerine getirmekte bocalamaktadır. Sosyal devlet olmanın bir gereği olan mali kaynaklar ölçüsündeki hizmet götürmedeki yükümlülük bilinci, devleti bütçe haricinde yer alan özel hukuk kişilerini de kamu hizmetini yerine getirme sürecini gerçekleştirmeye yöneltmiştir (Boz, 2013). Bu bağlamda yapılacak işleme kamu hizmetini özel hukuk kişileri tarafından yerine getirme modeli isimlendirilirken bu modellere oldukça fazla kavramsal öneri ifade edilmiştir Bu kavramsal önerilere literatür de; Kamu Özel Sektör İşbirliği (KOSİ), Kamu Özel Ortaklığı Modeli (KÖOM), Kamu Özel İşbirliği (KOİ), Kamu Özel Sektör Ortaklığı (KÖSO), Kamu Özel Ortaklığı (KÖO) ve hatta eksik imtiyaz ifadelerine yer verildiği tespit edilmiştir. Tüm ifade edilen kavramlara yazınsal metinlerde yer verilirken ifade etmede yalınlık ve bütünlüğü sağlama adına “*kamu özel işbirliği, KÖİ*” ifadesi daha çok kullanılmıştır.

Arnavutköy 2008 yılında 8 adet belde belediyesinin bir araya gelerek ilçe olmasıyla birlikte bölgede hızla nüfus artışı yaşanmış özellikle İslambey, Anadolu ve Merkez mahalleleri bu nüfus artışından en büyük etkiyi gösteren mahallelerin başında yer almıştır. 29 mahallenin bulunduğu ilçede 2020 yılı itibariyle toplam 282.000 kişi yaşamakta iken İslambey, Anadolu ve Merkez mahallenin toplam nüfusu yaklaşık 80.000 civarındadır (Nüfusu.com, 2020). Aşırı kentleşme ve nüfuslanmanın olduğu bu üç mahallede bölge halkının ihtiyaçları ve sosyalleşme gereksinimleri göz önünde bulundurularak ilgili yerel idare tarafından Avlu34 yaşam merkezi adı verilen nitelik olarak Avm tarzı bir çalışmanın projesini KÖİ yöntemini kullanarak gerçekleştirmek istemiştir. Bu konuda gerekli kaynağın sağlanması adına KÖİ işlemi ile yapılacak proje için mülkiyeti kendi adına kayıtlı Şekil 5.20’de gösterilen alan seçilmiştir.



Şekil 5.20. Avlu34 yaşam merkezi proje alanı 2013 uydu görünümü
(maps.arnavutkoy, 2020).

Yaşam merkezi proje alanı olan seçilen 20868 parsel 17 dönüm alanı ile Anadolu ve Merkez mahalleri keşişimin de Eski Edirne Asfaltı caddesi üzerinde bulunarak merkezi bir konum da yer almaktadır. Mülkiyeti ilçe Belediyeye ait olan taşınmaz KÖİ yöntemine göre 2888 Devlet ihale kanuna hükümlerine göre ihalesi yapılmış ve Arnavutköy 20868 parsel sayılı 17 dönümlük taşınmaz üzerine 30 yıllık müstakil ve daimi üst kullanım hakkı karşılığı ihalesi gerçekleşen taşınmazda ihaleyi kazanan firma tarafından inşaatla ait tüm mali kaynak özel sektörden karşılanarak kamu

tarafından mali bir yük oluşturmamıştır. Ayrıca müstakil ve daimi üst kullanım hakkı karşılığı ihalesi yapılan Arnavutköy 20868 parsel sayılı taşınmaz için ilgili yerel idare projenin tamamlanarak faaliyet başlamasıyla birlikte her yıl yükleniciden yıllık kiralama bedeli tahsil etmiş, yıllık bedel her yıl ihale şartnamesinde açıklanan zam oranlarında artarak devam edecektir. İhaleyi kazanan yüklenici firma idare tarafından hazırlanan teknik şartnamede bulunan projeye uygun olarak inşaat faaliyetlerini tamamlaması gerekmektedir. 2018 yılı itibariyle yüklenici tarafından inşaatı tamamlanan Arnavutköy Kültür ve Yaşam Merkezi (Avlu34) hizmete başlamıştır (Arnavutköy Belediyesi arşivi). Avlu34 projesine kültür ve yaşam merkezi denilmesinin nedeni projesi tamamlanan yapının avm tarzı dükkanlarının yükleniciye müstakil ve daimi üst kullanım hakkı karşılığı kiralanırken, proje içerisinde ayrıca sinema salonu, kültür merkezi ve sosyal tesislerinin bulunuyor olmasıdır. Ayrıca idare tarafından yapılan anlaşma gereğince yapımı tamamlanan sinema salonu, kültür merkezi ve sosyal tesis kısımlarının kullanımı idare uhdesi bırakılmıştır.

Bölgede yerel idare emlak yönetim çalışması sonucunda oluşturulan tamamlanan Arnavutköy Kültür ve Yaşam Merkezi (Avlu34) yoğun nüfuslu bölge halkının alış veriş ihtiyaçlarının karşılaması yanında kültür merkezi sosyal merkezler gibi kısımlarıyla da alanda ayrıca konferanslar, toplantılar, konserler ve yöresel kültürel etkinlikler gibi halkın sosyalleşme imkanını artıran eylemlerin yapıldığı göze çarpmaktadır. Şekil 21’de gösterildiği haliyle Avlu34 projesi 2018 yılı itibariyle tamamlanması ile bölgede bulunan taşınmazların değerlendirilmesine sebep olmuş, merkezi konumu ile bölgede yaşanan trafik sıkışıklığına avm içerisinde bulunan otoparkı ile bir takım çözümler geliştirmiştir.

Cazibe merkezine dönüşen bu alan bölge halkının sosyalleşme alanı haline gelmiş ve bölge halkına istihdam olanağı tanımıştır. Tamamlanmasıyla 50 yakın mağaza kültür merkezi sinema salonu sosyal tesis ve kafeteryalar faaliyetlerine başlamıştır. Bölgede yaşattığı ekonomik hareketlilik projenin çevresinde konut yapılaşmasını hızlandırmış ve yapılan konutlar ilçenin en değerlileri konumuna gelmiştir.



Şekil 5.21. Arnavutköy Kültür ve Yaşam Merkezi (Avlu34) 2018 görünümü
(maps.arnavutkoy, 2020).

Avlu34 Avm'nin bölgesel yarattığı insanı hareketlilik ve cazibe merkezliği neticesinde avm alanı dışında da bir çok yeme içme mekanları, oto yıkama işyerleri, kafeteryalar bölgedeki d kk nlar tarafından i letilmeye ba lamı tır. Bu gibi işlemler idare tarafından mülkiyeti kendisine ait arazi üzerinde K   işlemi ile yapılan çalışmanın bölgeye kentsel faydalar sağlamış yapılan emlak yönetimi işlemi sonucunda bölgenin ihtiyaçlarına kar ılamı , ayrıca herhangi bir kaynak harcamadan 30 yıllık müstakil ve daimi üst kullanım hakkı ile ta ınmazdan yıllık ciddi kazanç sağlamıştır. Bu faydalarla birlikte idare 30 yıllık sürecin tamamlanması ile de tasarrufunu özel hukuk ki ilerinde ait olan avm'nin mülkiyetini elde etmiş olacaktır.

5.2.6 Bölgedeki Kentsel Genişlemenin Su Havzaları Orman Alanları ve Tarım Alanlarına Etkisi

Kamu emlak yönetiminin ulusal kapsamda değerlendirildiği büyük ölçekli yatırımlar günümüzde genellikle hükümet politikaları ile belirlenmektedir. Bu kapsamda değerlendirilen kamu taşınmazlarının su havzaları, orman alanları ve tarım alanlarına etkisi inceleyecek olursak;

İstanbul tarih boyunca egemenliği altında olduğu devletlere sağladığı imkanlar nedeniyle bir cazibe merkezi olmuş her zaman ticaretin sanayinin ve kültürün merkezi konumunda yer almıştır. 1950’li yıllardan sonra arazi kullanımı anlamında İstanbul ciddi değişimler göstermiştir. 5216 numaralı Büyükşehir Belediyesi Kanunu öncesi için 2004 yılında yayınlanan İstanbul arazi kullanımındaki değişim tablosuna göre tarım alanlarında ve doğal alanlarda ciddi kayıplar yaşandı görülmüştür. Bunun yanında sanayi ticaret ulaşım alanlarının toplamında ve konut alanlarında sürekli artışın olduğu ifade edilmiştir.

Yıllar	Konut	Tarım Arazisi	Sanayi Ticaret Ulaşım	Doğal Alanlar	Kentsel Yeşil Alanlar	Nehirler ve Göller	Toplam (deniz hariç)	Deniz	Genel Toplam (deniz dahil)
1945	6.537	94.991	5.534	111.190	723	3.058	222.033	88.721	310.754
1968	14.392	94.133	13.659	95.758	980	3.267	222.189	88.565	310.754
1988	36.886	62.580	31.749	83.012	2.180	6.618	223.025	87.729	310.754
2000	48.506	38.811	36.965	89.727	2.025	7.465	223.499	87.263	310.762

Şekil 5.22. İstanbul yıllar içerisinde arazi kullanım değişimi (Doğan, 2018).

1945-2000 yılları arası da şekil 5.22’de görüldüğü gibi İstanbul’da tarım alanlarında iki buçuk (2.5) katlık bir eksilme görülürken doğal alanlarında yüzde 20’si kaybedilmiştir. Ancak bu durum Şekil 5.22’e göre konut alanlarındaki tam tersi yaşanmıştır. 1945 yılında 6.537 hektar olan yapılaşmış alan 2000 yılında yaklaşık 7,5 kat daha artarak 48.506’ya yükselmiştir. Doğal alanlar İstanbul’un kuzeyinde daha çok belirgin iken şehrin batısında tarım alanları daha yoğun görülmektedir. Şekil 5.22 anlaşılacağı üzere İstanbul’da yapılaşma sürecinin artışı önümüzdeki yıllarda

insanlarda doğal alan ihtiyacını artıracığı yönde iken yapılaşma tehdidi ve rant talebi tarım alanlarının ve doğal alanlarının daha da hızlı azalacağını göstermektedir.

İstanbul'un doğal özelliklerinin yoğun olduğu kuzey kesimi iken yapılaşmanın yoğun olduğu kesim güneyde kalmaktadır. Ancak bu ikisini birbirinden ayıran belirlenmiş bir sınırı yoktur. Bu sınırı belirlemede İstanbul Büyükşehir Belediyesinin 2009 senesinde hazırlamış olduğu 1/100.000 ölçekli Çevre düzeni raporunda doğal eşik sınırını TEM ekseninde uygun olabileceğini ifade etmiştir. Söz konusu raporda yaşamsal olarak ifade edilen alanların kentin kuzeyinde bulunması nedeniyle yapılaşmanın bu bölgelerde yapılmamasına ve gerekli hassasiyetin gösterilmesine dikkat edilmiştir. Bu durumun sebebini ise bu alanları önemli bitki, orman, tarım alanları ve içme suyu havzalarında içinde bulundurduğu yer olduğudur. Ancak raporda son dönemlerdeki, kentsel yönelimin birçok noktada kuzeye doğru ilerlemeye başladığı ifade edilmiş olup, bu durumun İstanbul için önemli bir riskler barındırdığı aktarılmıştır (İBB, 2009).

Bu bahsi geçen konut yapılaşması İstanbul'un kuzeyinde kalan doğal rezervler için tehdit unsuru oluşturan tek etmen değildir. Doğal kaynaklara tehdit unsuru oluşturan bir başka çeşit çalışmalar ise kuzeyde kalan büyük ölçekli projelerdir. Bunlardan doğal eşik kabul edeceğimiz Tem otoyolunun kuzeyinde bulunan büyük ölçekli projeler doğal rezervlerimizin arazi kullanımında önemli değişimlere sebebiyet vereceklerdir.

Büyük ölçekli çalışmaların etkilerini sadece bitki örtüsünü yok etmesi anlamında düşünmek yanlış olur. Proje faaliyetleri ile birlikte bitki örtüsünün tahribatının yanı sıra su kaynakları ile doğal yaşam alanında bulunan hayvan türleri de olumsuz etkileyecektir. Kanal İstanbul, 3. Köprü, 3. havalimanı projeleri etkinlikleri İstanbul yöresinde arazi kullanımı sıcaklık enerji akışı nemlilik üzerinde yaratacağı değişikliklerle birlikte toprak verimliliği buharlaşma sis ve terleme ile çeşitli hava ve iklim düzeneklerinde değişikliklere yol açarak küçük ölçekli mikroklimalar ve daha sonrasında bölgesel iklimi etkileyebilecek aktiviteler yaratacaktır.(Türkeş, 2014). Bu sebeplerden dolayı kuzeydeki planlanan projeleri lokal bazda etki edecek olarak

düşünmeyerek, gelecekte oluşabileceği yapılaşma ile birlikte gerekli önlem sağlanmadığı takdirde çevresel sorunlara etki edebileceği haliyle düşünmek gerekir.

Özel arazi	2.422.268,96	%7,18
Kurumsal arazi	145.922,58	%0,43
Tartışmalı arazi	79.391,17	%0,24
2B alanı	174.557,43	%0,52
Ormanlık alan	26.725.744,25	%79,21
Hazine arazisi	3.015.727,20	%8,94
Park alanı	1.176.668,85	%3,49
Toplam Alan	33.740.280,45	%100

Şekil 5.23. Kuzey Marmara otoyolu mülkiyet durumu (Kuzey Marmara Otoyolu projesi için Çevresel ve Sosyal Etki Değerlendirme Raporu, 2018).

Şekil 5.23’de belirtilen Kuzey Marmara Otoyolu için hazırlanan Çevresel ve Sosyal Etki Değerlendirme (ÇSED) Raporu’na göre çalışmanın doğal çevrede değişik olası etkileri doğacaktır. Bu etkiler özellikle kendisini doğal rezervin kullanımında kendini göstermektedir. ÇSED’ye göre proje sahasının % 79,21’i bioçeşitlilik için önemli olan ormanlık oluşturmaktadır. Bu ormanlık alan yol çalışmalarında yok edilmiştir. Yol inşaatı kapsamında oluşan gürültü, toz ve hareketliliklere dayalı faaliyetler ile bitki örtüsü zarar görmüş, su kaynakları kirlenmiş ve hayvan türleri rahatsız edilerek doğal yaşam etkileri oluşmuştur. Buna bağlı tabiatta parçalanmalar meydana gelmiş sürüngenlerin ve memeli hayvanların hareket alanını daralmıştır. Çalışacak işçilere ulaşımı kolaylaştırılması anlamında sağlanan faydalar hareketliliğin artmasına ve ileriye yönelik imar baskılarına olası etkileri bırakmıştır.

Doğal çevrenin korunması hususunda en kapsamlı açıklama yetkililer tarafında doğal yaşam alanının korunarak bölgenin yapılaşmaya açılmayacağı şeklindedir. Ancak hükümet değişimlerinde ve birbiriyle uyuşmayan siyasi kararların alındığı dönemlerde Türkiye’nin planlama geçmişi birbiriyle çelişen kararların alınması

endişelerini akla gelmektedir. Bu nedenle kuzeyde yapılamayacağı söylenen imar faaliyetlerine yönelik kanun ya da kanun hükmünde kararların hazırlanması ve bunların asla bozulmaması yerinde olacaktır. Aksi halde geçmişten ettiğimiz tecrübelerle göre yaşanan yapılaşma süreçleri İstanbul'un diğer bölgelerinde olduğu gibi kuzeyinde de benzer şekilde ilerleyecek İstanbul sadece ekolojik zarar görmeyerek demografik ve sosyal anlamda da sıkıntılı günler geçirebilecektir.

Önemli bir jeopolitik konumda bulunan İstanbul coğrafi önemi sayesinde Afrika, Avrupa ve Orta Doğu arasında önemli bir jeopolitik durumdadır. Hava ulaşımında İstanbul son yıllarda Asya, Afrika, Avrupa ve Amerika merkezli aktarma istasyonlarının önemli bir unsuru olmaya çalışmaktadır. Türk hava yolları hava ulaşımında bir dünya markası olma potansiyelini yolcu sayısı arttırarak ve gerekli tanıtımları yaparak göstermektedir. İstanbul Avrupa'nın hava aktarma merkezlerinden olan Frankfurt, Londra, Paris ve Amsterdam gibi büyük merkezleri rakip olması talebi yeni bir havalimanı isteğini doğurmuştur. İstanbul havalimanı için planlanan alan Arnavutköy kuzey ormanları ile maden ocakları ve su birikintilerinin bulunduğu geniş bir sahadır. İstanbul havalimanı için hazırlanan ÇED raporunda bu alanın seçilmesindeki ana etken kapasiteyi karşılayacak başka bir yer olmayışı ile kamulaştırma maliyetinin düşük olması olarak gösterilmiştir. İstanbul kuzeyinde önemli zenginliğe sahip bu ormanlık alanın sadece ekonomik faydaları düşünülerek tercih edilmesi sürdürülebilirlik anlamında önemli bir kayıptır.

ÇED raporuna göre 76,5 km² bir alana yayılmış olan 3.Havalimanı proje alanının 61,7 km² orman sahası, 11,8 km² maden sahası, 660 hektarı göl ve göletler, 236 hektarı mera, 60 hektarı tarım alanı, 2 hektarı da fundalık alan olarak görülmektedir. 61,7 km² orman sahası olan alanda bulunan 2.513.341 adet ağaç kesilmiştir. ÇED raporunda ağaçlardan bazılarının taşınacağı belirtilse de uzmanlara göre belirtilen sayıdaki ağacın taşınması mümkün değildir. Bu ağaçların taşınarak farklı bir yerde ormanlık alan oluşturulacağı belirtilmiştir. Ancak ormanın taşınması söz konusu olamaz. Ağaç kesilebilir ama önemli olan topraktır. Ağaçlar tek tek farklı yerlere taşınsa da orman formasyonunun bütünlüğünü tekrardan oluşturmak imkansızdır. Ekosistemleri oluşturan tek unsur ağaçlık ormanlar değildir. Bunun haricinde orman altı florası ki bunların içerisinde endemik türlerde bulunmaktadır ve farklı hayvan

türlerinden oluşan zengin bir fauna orman ekosisteminin içinde yer almaktadır. Doğal olarak sadece ağaçların taşınması ekosisteme verilen zararı ortadan kaldırmayacaktır. Doğan (2018)'e göre ağaçların taşınmasındansa yeni ağaç dikimi yapmak daha sağlıklı bir uygulama olacağı düşünülmüş ve Arnavutköy Ormancılık Şefliği de farklı noktalarda ağaçlandırma çalışmalarının yapılarak orman varlığının arttırılmaya çalışıldığını bilgisi alınmıştır (Doğan, 2018).

3. havalimanı için hazırlanan ÇED raporunda doğal çevre ve Terkos gölünün hassasiyetinden bahsedilmiş olup ulusal kanunlar ve uluslararası anlaşmalara sorun etmeyeceğini denilmiştir. Ancak bölgesel planlama geçmişinde ülkemizin yapılmış çevresel, toplumsal ve ekolojik etkilerin sağlıklı bir şekilde değerlendirilemediği geçmişte görülmektedir. Değerlendirmelerde genellikle politik ve ekonomik süreçler yürütülmüştür. Ortaya çıkabilecek doğal alan kaybı büyük projelerin baskısı ile bölgede yaşayan türlerin yok olma tehlikesi meydana getirmektedir. Uygulanan proje ile birlikte büyük bir habitat ve bio çeşitlilik zayıyatı meydana gelmektedir. Terkos gölü İstanbul'un yerleşim alanından en uzak su kaynaklarının başında gelmektedir. Terkos gölü İstanbul tatlı içme suyu rezervinin %20'sini karşılamaktadır. Ayrıca göl Istranca Deresinden gelen şular için depo görevi görmektedir ve Avrupa yakasındaki en büyük sulak alandır. Büyük ölçekli projeler ile bu denli önemli su havzası kirlilik riski ile karşı karşıya kalabilir (Doğan, 2018).

Türkiye devleti Boğazlardan serbest geçiş hakkını 1936 yılında Montrö Boğazlar Sözleşmesi ile elde etmiştir. Sözleşmenin imzalandı ilk yıllarda boğazdan ortalama 3000 adet kuru yük taşıyan muhteviyatı düşük risk oluşturan taşımacılık yapılmaktaydı. Günümüzde ise İstanbul boğaz trafiğinden geçen radyoaktif maddeler, petrol ürünleri ve doğal gaz ürünleri taşın gemiler nedeni ile ciddi bir risk unsuru ile karşılaşmaktadır. Bu tür kimyasal risk unsuru oluşturan taşımacılık unsuru herhangi bir kaza ile karşı karşıya kalabilmesi nedeniyle boğaza alternatif bir su kanalı açılması ve oluşabilecek kaza risklerinden en hafif şekilde etkilenmesi hedeflenmektedir. Küresel dünyada taşımacılık anlamında önemli olan Süveyş kanalı günde 46, Panama kanalı ise günde 40 civarı gemiye geçiş imkan tanırken İstanbul Boğazı'ndan yaklaşık günlük 120 adet taşımacılık yapılmaktadır. İstanbul Boğazı

mevcut özellikleri bakımından güçlü akıntılar ve keskin dönüşler ile birlikte değişken hava koşulları ile dünyanın en zor sularından biridir. (Doğan, 2018).

Bu kapsamda hükümet tarafından elde tutulan beş adet kanal yapım alternatiften Küçükçekmece-Sazlıdere-Durusu güzergahı zeminin yapısında geçirimli alanların az olması, tarım alanlarının ve su havzalarının korunması maksadıyla yapılacak sızdırmazlık çalışmalarını minimuma indirecektir. Bu düşünce yapısı da proje yapım maliyetlerini düşürecektir. Ayrıca kamulaştırma maliyetinin bu hatta düşük olması seçilmesinde ki başka bir etmendir. Bu kapsamda yapılan araştırmalar neticesinde çevresel etkisi an düşük olan Küçükçekmece Gölü-Sazlıdere Barajı-Durusu hattı, Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı'na 15 Ocak 2018 tarihinde basın yolu ile açıklanarak Kanal İstanbul'un güzergahı olarak lanse edilmiştir.

Böylesine büyük bir çalışmanın Karadeniz'le birleştirmesi çevresel etkilerinin büyük olması kaçınılmazdır. Planlanan proje hattına genel olarak bakıldığında; ormanlık alanlar, tarım alanları, su havzaları ve mera alanlarının bu çalışma kapsamında tahrip olacağı görülmektedir. Şekil 5.24'e göre Kanal İstanbul'un geçeceği alanda arazi kullanımının dağılımında en büyük payın % 62,67'yle tarım alanlarına ait olduğu görülmektedir. Tarım alanlarını % 18,60'la su kütleleri ve % 12,53'le yerleşim alanları izlemektedir. Orman alanları ise % 5,69'luk paya sahiptir.

Orman Kullanım Tipleri	Alan (ha)	Alan (%)
Açıklık Arazi	49,33	0,38
Bozuk Baltalık Orman	16,90	0,13
İskân Alanı	1627,15	12,53
Su Kütleleri	2415,85	18,60
Tarım Alanları	8138,16	62,67
Verimli Orman	738,66	5,69

Şekil 5.24. Kanal İstanbul kullanım tipleri (Kanal İstanbul ÇED raporu, 2018)

Kanal İstanbul projesi İstanbul'un tarım potansiyeli düşünüldüğünde ekonomik nedenler ile bölgenin bir ticaret ve yerleşim merkezine dönüşmesi söz konusu olabilir. Fakat petrol ve doğal gaz gibi tehlikeli madde taşıyabilecek tankerlerin

yerleşim yerlerinden uzaklaştırılarak Kanal İstanbul'dan geçirme düşüncesi proje güzergahının yapılaşmaya açılmasıyla çelişmektedir.

Burada yaşayan insanlar üzerinde Kanal İstanbul projesinin inşaat süreci ciddi etkileri bırakacaktır. Bu denli büyük bir çalışmada bu kaçınılmaz bir durumdur. İnşaat sürecinin oluşturacağı bu etkinin dışında proje tamamlandıktan sonra bu güzergahta nüfus yapısında nasıl bir farklılık yaşanacağı bölgeye yönelik oluşturulacak planlamalara paraleldir. Kanal İstanbul güzergahında İstanbul'un güneyinden kuzeyine doğru nüfus yoğunluğunun oluşmasına yol açacağı gibi İstanbul'un kuzeyindeki doğal rezervler için gerçekçi bir tehdit unsuru haline gelebilir.



6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Kentlerde, kentsel hareketliliklerin merkeziliğini belirten düğüm noktaları bulunmaktadır. Bu merkezde bulunma ortamı, ekonomik faaliyetlerin mekansal olarak bir arada bulunması ve ulaşım düzeni elamanlarının erişebilirliğini anlatır. Limanlar, yollar, raylı sistemler ve havaalanları olarak terminaller lokal ve bölgesel seviyedeki etkinliklerin bir araya geldiği önemli düğüm noktalarının etrafında konumlanırlar. Düğüm noktaları önem seviyesi ile ilişkili bir sıra içerisinde olup, üretim, yönetim ve dağıtım gibi kentsel görevlere hizmet ederler. Düğüm noktaları arasındaki etkileşimi ise donatı ve altyapı gibi bağlantılar sağlar. Bağlantıların en alt safhası olan yollar kentin mekânsal yapı taşını ifade eden elemanlardır. Bağlantıların kademelenmesi çevresel yollara, havayollarına, demiryollarına ve deniz ulaşım sistemlerinin bütünleşmesi ise uluslararası bağlantılarına tabidir.

Bu bağlamda Arnavutköy ilçesinin kentsel gelişimi 2010'lu yıllara kadar kendi kaderine bırakılmış ve kentsel gelişme hızı düşük bir ivme ile devam etmiştir. İlçenin alansal büyüklüğe sahip olması ve kentsel yoğunluğunun fazla olmaması büyük ölçekli yatırımlara müsait olma imkanı sunmaktadır. Özellikle de bu alanların çoğunun mülkiyet yönünden kamu hüküm ve tasarrufu altında olması, devlet tarafından yapılan ya da yapılması planlanan havalimanı, otoyollar, kanal İstanbul projesi, limanlar, depolama alanları ile kente bağlantı kara yolları, metro hatları gibi projelerini planlarken ilçeyi yer seçimi anlamında ortak fikrin bulunduğu yer konumunda koymaktadır.

Yerel idarelerde kentsel gelişimin değişmez bir unsuru olan kaynak üretimin sağlanması önemli bir konu başlığıdır. Birçok yerel idare bulunduğu kentin en iyi şekilde gelişmesini sağlamak için ihtiyacı olan sosyal, kültürel ve donatı alanlarının artırılması planlar. Ancak yerel idareler her ne kadar plan çalışmasına sahip olsa da planları uygulamak için ihtiyacı olan taşınmaz ve mali kaynağı da bünyesinde bulundurması gerekir. Bu nedenle birçok yerel idare merkezi bütçeden aldığı mali destek yanında elinde bulundurduğu taşınmazların idaresinden de tarafına kaynak sağlamaktadır.

Arnavutköy ilçe sınırlarında kamu taşınmaz kaynaklarına uygulanan emlak yönetim politikası çoğunlukla yerel idareden temin edilen bilgiler ışığında incelenmiştir. Yapılan çalışma ve incelenen idari işlemlerde yerel idarenin emlak satışı, kiralama, ecrimisil, tahsis, devir ve kamulaştırma işlemleri gibi emlak yönetim politikalarını ciddi bir önem ve titizlikle gerçekleştirdiği görülmüştür. Yapılan bu gibi emlak yönetim faaliyetleri ile idare kentin sosyal ve kültürel gelişimine etki etmesi anlamında spor tesisleri, yollar, alt ve üst yapı çalışmaları gibi pek çok kentsel unsurun yapımı adına tarafına gerekli kaynağı sağlamayı hedeflediği gözlemlenmiştir.

İdare tarafında yapılan kiralama ihale süreci içerisinde şeffaflık ve fırsat eşitliğin sağlanması hususu en çok önem verilen konu olmuştur. Kiralamayı konu taşınmazların yerel idare tarafından herhangi bir amaca hizmet etmemesi, atıl ve boş durumda olması halinde kiralama sürecine dahil edilmiştir. Kiralama işlemlerinin bölge halkına istihdam olanağı tanınması ile birlikte idareye de ek kaynak sağlaması yapılan işlemin ciddi bir önem taşıdığını göstermiştir. Kiralama ve arsa satış işlemleri için ihale süreçlerinin 2886 sayılı kanunun 17. maddesinde ifade edildiği haliyle basın ilan kurumu tarafından ilan edilerek düzenlendiği görülmüştür. Ancak bu durum basın ilan kurumunu takip etmeyen vatandaşların süreçten olumsuz etkilenmesine sebep oluşturabileceği düşünülmüştür. İlanın ayrıca Belediyenin panolarında, billboardlarında ve internet sitesinde açıklanmasının halkın ihale sürecine hakkında daha fazla bilgi sahibi olması ve kiralamayı konu taşınmaz için oluşabilecek rekabet ortamını artıracaktır. Bu sayede uygun rekabet ortamı oluşmuş bir ihale süreci kiralamaya konu taşınmazın piyasa değerinin altında kalmadan değerinde belediyeye kaynak sağlayarak tamamlanacağı düşünülmektedir.

Yaklaşık 450 km² alana sahip olan ilçede haksız zenginleşmeye sebebiyet veren işgal işlemlerinde kamu tasarrufundaki taşınmazlar için idare ecrimisil işlemi uygulanmış ve bu işlemlerden yıllara göre bütçesinin 3 te 1'i kadar miktarda kaynak sağlanmıştır. Haksız işgalin herhangi bir ihaleye konu olmaması ve kamuoyunu aydınlatmadan gerçekleştirilmiş olması nedeniyle kaynak sağlamanın kentsel gelişme anlamında çok fazla bir önem arz etmediği, işgalin sonlandırılmasının kamu yararını anlamında

halkın bu yerlerden eşit şekilde daha fazla fayda sağlamasının daha önemli olduğu düşünülmektedir.

Yerel idarede kentsel gelişme anlamında bölgede bulunan kamu taşınmazlarına yapılan işgallerden meydana gelen çarpık yapılaşma konusu ciddi bir problem haline gelmiştir. Kentin imar planları yapılan yerlerindeki hazineye ait taşınmazlarda işgalci durumunda bulunan ekonomik durumu düşük ve genelde köyden kente hızlıca göç etmiş kişilerin oluşturduğu gecekondulaşma durumu; geçen süreçte kentsel anlamda modern, afet riski anlamında güçlü, çevresel görüntü anlamında ise daha düzenli yapılara dönüşme gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. Ortaya çıkan bu kentsel gelişim isteği yerel idare ile milli emlak müdürlüğü arasında bir emlak yönetim sürecini beraberinde getirmiştir. Bu bağlamda özellikle 775 sayılı gecekondulaşma kanunu ve 4706 sayılı kanunun 5. maddesi hükümlerince yerel idare tarafından işgalci kişilerin bulunduğu bölgede vatandaşların hak sahipliği elde ettiği taşınmazı devir almasını bunun beraberinde bölgede kentsel gelişmeyi de tetikleyici etki gösterebilecek işlemler yapılmasını sağlamıştır.

Neredeyse tamamına yakını maliye hazinesine kayıtlı olan Arnavutköy ilçesi Karlıbayır mahallesinin bir bölümü gecekondulaşma mahallesi ilan edilmiş ve 775 sayılı gecekondulaşma kanunu kapsamında geçmiş dönemde mülga Haraççı belediyesi tarafından işgalcilere tahsis belgesi düzenlenmiştir. Geçen süreçte tahsis belgesine sahip vatandaşların tahsis şartlarını yerine getirmesi (ruhsatlı yapı yapması) durumunda tahsis belgeleri tapu mülkiyetine dönüşmüştür.

Karlıbayır mahallesinde işgalci yapılaşma süreci 1980 yılından sonra başlamıştır. Mahallede bulunan konutların yapım tarihinden de anlaşılacağı üzere, Deprem Yönetmeliğine uygun olmayan, plansız yapılardır. Karlıbayır mahallesinin belirli bir bölgesi gecekondulaşma mahallesi ilan edilen ve 775 sayılı kanun hükümlerine göre işlem yapılan yerler durumunda olmasına rağmen, mahallenin diğer bölgelerinde 4706 sayılı kanunun 5. maddesi hükümlerine göre işlem yapılmıştır. 4706 sayılı kanuna göre 30.03.2014 tarihinden önce taşınmazın kanuni halefi olduğunu iddia eden kişilerin kanunun aradığı şartları kanıtlaması durumunda yerel idareye başvuru yapması ile halefi olduğu taşınmazın belediye devri mümkün olmuştur. Yerel

belediyeye devredilen taşınmazlar için hazırlanan sözleşmelerde belirtilen bedelin tamamının ödenmesi durumunda tapu devirleri vatandaşlar üzerine gerçekleşmiştir.

Bölgede özellikle İBB uydu görüntülerinin yıllara göre değişimleri 2014 yılı uydu görüntüleri kapsamında incelendiğinde büyük bir kısmının gecekondulu ya da birden fazla katlı ancak herhangi bir ruhsat ve iskanlı bulunmayan plansız kaçak yapılar olduğu, ancak aynı taşınmazlarda devir işlemleri sonrasında 2019 uydu görüntülerinde çok katlı ve kentsel anlamda daha sağlıklı afet riski taşımayan ruhsat ve iskanlı yapılar bulunduğu görülmüştür. Bu dönüşüm sonrasında çevresel görüntü anlamında hoş olmayan ve asayiş riski taşıyan gecekondulaşmış mahallede yapılan kamu emlak yönetim politikalarının bölgenin refah seviyesinin artırmış, kentsel gelişme anlamında bölgeye daha modern bir görünüm kazandırmıştır.

Planlı gelişme süreci başlamasıyla idare tarafından bölgeye yol, okul, park, pazar alanı gibi kentsel gelişimi hızlandıracak yatırımları daha hızlıca sunma imkanı sağlandığı görülmüştür. Bu gibi gelişmeler ile yönetilen emlak yönetimi süreçlerinin bölge halkına kentsel gelişim ve planlı büyüme bağlamında pozitif faydalar sağladığı anlaşılmaktadır. Fakat bölge hakkında idare personelleri ile yapılan görüşmelerde bazı vatandaşların kanunda geçen hak sahipliği şartlarını ispat ettiğini ancak ekonomik anlamda yeterli düzeyde bulunmaması nedeni ile zaruri olarak bölgede bulunan yerel müteahhitlerin kat karşılığı çok da adil olmadığı düşünülen sistemlerine mecbur kalarak anlaşma yoluna gittikleri aktarılmıştır.

Yerel müteahhitler ile işbirliği yaparak ilgili taşınmazın devrini alan vatandaşların imar planına göre 3 veya 4 kat inşaat yapma hakkı olmasına rağmen müteahhitlerle yapılan anlaşma koşullarına göre bazı durumlarda müteahhitlerin bir kat daire tekliflerini bile kabul ederek aralarında anlaşma sağladıkları belirtilmiştir. Bu konuda ortaya çıkan sorunun temel nedeni 4706 sayılı kanunun 5. maddesinin satış sözleşmesi esnasında sunmuş olduğu ödeme imkanı olan 4 ayda 1 taksit olacak biçimde beş yıl vadeli satış imkanından kaynaklanabileceği düşünülmüştür. Kanun koyucular tarafından söz konusu kanunda yapılacak revizelerle ödeme kolaylıklarının ve vade sayısının artırılması ile bölge halkının gayri resmi olarak müteahhitlerle işbirliği yapması sorununun önüne geçilebileceği beyan edilmiştir.

Arnavutköy ilçesi çoğunlukla yerel idare tarafından yürütülen emlak yönetim faaliyetleri ile birlikte açıklanmış olsa bile bölgede özellikle son yıllarda merkezi idare tarafından açıklanan ve planlanan büyük ölçekli yatırım projelerini içeren birtakım emlak yatırım ve yönetim çalışmaları bulunmaktadır. Bölgede büyük ölçekli yatırımlar için merkezi idare tarafından yürütülen projelerden Kanal İstanbul, Kuzey Marmara Otoyolu, İstanbul Havalimanı çalışmaları kısım kısım tamamlanmış veya çalışmalar devam etmektedir. Bu bağlamda planlanan çalışmalarda yer seçiminin önemi ciddi bir durumunu göz önüne sermektedir.

Arnavutköy ilçesinin toplam 450 km² yüzölçümünün 200 km² ye yakın kısmı devlet hüküm ve tasarrufunda bulunan taşınmazlardır. İstanbul havalimanı gibi büyük bir yatırımın inşa edileceği alanın farklı bir bölgede düşünülmesi durumunda bölgede yapılacak kamulaştırma işlemi için milyarlarca dolarlık bir kamu kaynağının kamulaştırma işlemine ayrılması gerekmektedir. Ancak kamu taşınmazlarının ciddi bir oranını oluşturduğu İstanbul havalimanı çalışma sahasında sadece %2'lik bir alan özel mülkiyete tabi olup ve bu oranda bir alan için kamulaştırma işlemine uygulanmıştır.

Havalimanı inşasına benzer şekilde devlet tarafından planı açıklanan kanal İstanbul çalışmasının büyük bir kısmı devlet hüküm ve tasarrufunda olan Sazlıdere havzası ile Küçükçekmece Gölü'nün üzerinden geçmektedir. Bu veriler bize devlet tarafından yapımı düşünülen büyük ölçekli yatırımların yer seçiminin devletin bütçesini sarsmaması anlamında daha çok kamu taşınmazlarının bulunduğu alanlarda planlandığı bu durumun kamu açısından hem proje geliştirme kolaylığı hem de mali avantajlar sağladığı izlenimini göstermektedir.

Arnavutköy ilçesinde kamu tarafından gerçekleştirilen emlak yönetimi faaliyetleri bölgede iki türlü etkin çalışma kolu tarafından gerçekleştirildiği görülmektedir. Bunlardan birincisi yerel manada ilçe belediyesi tarafından gerçekleştirilen kiralama, satış, tahsis, devir ve kamulaştırma işlemleridir. Bu işlemler daha çok bölgede yaşayan halkı ilgilendiren küçük çaplı kentsel hareketliliklerin devamlılığını sürdüren emlak yönetim faaliyetleridir.

Bu faaliyetler ile idare mali kaynak sağlar ve bu kaynakları donatı alanları ile alt-üst yapı yatırımlarına dönüştürür. Bu tür faaliyetlerin yanında özellikle hazine adına kayıtlı taşınmazlar yeni yapılabilecek plansız yapılaşmanın karşı önlem olarak planlı kentsel gelişmeyi hızlandırmayı teşvik ettiği gözlemlenmiştir. Bölgede ayrıca İstanbul havalimanı, kanal İstanbul, üçüncü köprü bağlantı yolları, kuzey marmara otoyolu ve metro hatları gibi ulusal çaplı projelerin çalışmalarını yürüten merkezi idare emlak yönetim faaliyetleri varlığı söz konusudur.

Bu iki ayrı idari yapılanma tarafından yürütülen emlak yönetim faaliyetleri ulusal anlamda bölgeye prestij ve faydalı kentsel kazanımlar sağlayacağı kaçınılmazdır. Ancak merkezi idare tarafından faaliyetleri yürütülen büyük ölçekli yatırımların yerel idareden bağımsız bir şekilde planlanıp uygulanması bazı sorunları beraberinde getirmektedir. Bu sorunlardan ilk karşımıza çıkanı ise çoğunluğu kırsal olan bölgenin hızlı kentsel büyümeye geçiş sürecinde bölge halkının yaşayabileceği sorunları tam anlamıyla çözüme ulaştırmadan sürecin devam ettirilmesidir. Bölgede yerel halkın yaşayabileceği sorunları ve eksiklikleri kamu açısından en iyi bölgede bulunan yerel idare bilebilmektedir.

Çalışmaları yürütülen büyük ölçekli emlak hareketlilikleri yapımı aşamasında merkezi idare tarafından süreç içerisinde acele kamulaştırma, imar uygulaması, plan tadilatı gibi teknik konulara değinilmektedir. Ancak teknik terim içeren bu kavramları yerel halk anlamak ve kavramakta güçlük çekmektedir. Bu durum yeterli teknik bilgiye sahip olmayan bölge halkında sahibi olduğu taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal ya da fiili sorunla mı karşılaşacağı şeklinde kaygılanmalara sebep olmaktadır. Bu tür kaygıları giderebilmek adına bölgede merkezi idarenin yerel halka durumu açıklamak ve detaylı bilgi verebilmek açısından herhangi bir hizmet binası veya personeli bulunmayarak süreci merkezden yürütmektedir. Ancak bölgede yerel idarenin halkla iç içe olması, idare birimleri, teknik personelleri ve yerel halkı direkt muhatap alma imkanı sunması ve yerel halka teknik bilgilendirmeleri yapma gibi kaygılarını giderici çözümler sunma imkanı bulunmaktadır. Bu bağlamda yürütülecek süreci merkezi idare ve yerel idarenin birlikte planlaması ve uygulamasının yerinde olacağı kanaatine varılmaktadır.

Büyük bir toprak rantına sahip Arnavutköy ilçesi uzun yıllar İstanbul il merkezine uzak bir konumda bulunması sebebiyle bazı bölgelerinde tarım ve hayvancılığın yapıldığı, eğitim seviyesinin İstanbul'un diğer bölgelerine göre nispeten geride kaldığı, plansız yerleşimin ilçenin birçok yerinde halen devam ettiği durumundadır. Bu nedenlerle bölgede yerel idarenin kamu alanlarına gerçekleştirdiği emlak yönetim faaliyetleri ile sayısı sürekli artan sosyal donatı alanları ile alt ve üst yapı çalışmaları bölge halkının sosyalleşme imkanını kolaylaştırmıştır. İdarenin ayrıca kamu arazilerinin korunarak gecekondulaşmanın önüne geçmeye çalıştığı ve sağlanan ekonomik kaynaklar ile planlı kentsel gelişme sürecinde kamu alanlarına sürekli faydalar sağlayacak planları ve yatırımların bölgeye sunacağı düşünülmektedir.

Bununla birlikte merkezi idare tarafından kamu alanlarına geliştirilen büyük ölçekli emlak yönetim projeleri ile bölge ciddi bir istihdam ve cazibe merkezi haline dönüşmüştür. Ayrıca uzun yıllar gelişimi yavaş bir ivme ile devam eden bölgenin, havalimanı, metro hatları, yeni ulaşım ağı alternatifleri gibi üst ölçekli projelerle planlı ve sistematik büyüme gibi pozitif faydalar sağlamıştır. Sonuç olarak büyüme ivmesi düşük olan bölgelerde gerek merkezi idare gerekse de yerel idare tarafından kamu taşınmazlarına geliştirilen emlak yönetimi çalışmalarının uygulandığı bölgeye planlı kentleşme bağlamında ciddi faydalar sağlayacağı düşünülmektedir.

Ancak 3.Havalimanının bulunduğu sahada endemik türlerce zengin önemli bitki alanlarının yanı sıra İstanbul'un en önemli içme suyu havzalarından olan Terkos Gölü'nün bulunuyor olması kirlilik riskini arttırmaktadır. Kanal İstanbul'un güzergahının da bu sahadan geçiyor olması bu sahada yakın zamanda arazi kullanımında ciddi değişimlerin ortaya çıkmasına yol açacaktır. Kuzey Marmara Otoyolunun TEM Otoyolu ve 3. Havalimanı ile olan bağlantısına Kanal İstanbul'da eklendiğinde yerleşim alanlarının zaman içerisinde kuzeye doğru yayılma ihtimalini doğuracaktır. Planlanan faaliyet alanlarında bitki örtüsü ve canlı türlerinden atmosferdeki olası su kaynaklarından hava dalgalarına ve deniz akıntılarına, arazi ve toprak yapısına, bölgede yaşayan insanların yaşam faaliyetlerinden tarihi ve kültürel birikimlerine kadar pek çok konu göz önünde tutulmalı ve değişik alanlardan uzmanlar bu çalışmaların içinde bulunmasının yerinde olacağı düşünülmektedir.

KAYNAKÇA

- Acar, A., Sevinç, İ., 2005. 1980 sonrası Türk kamu yönetiminin merkez örgütünde yapılan reform çalışmaları, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, (13), 19-37.
- Aecom, 2013. Kuzey Marmara Otoyolu (3.Boğaz Köprüsü dâhil) Projesi için Çevresel ve Sosyal Etki Değerlendirmesi (ÇSED), AECOM, İstanbul
- Akıntürk, T., 2001. Medeni Hukuk, Beta Basın Yayım Dağıtım, İstanbul.
- Arslan, M., 2013. Yerel yönetimlerde sosyal belediyecilik faaliyetleri (Arnavutköy belediyesi örneği), İstanbul Aydın Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 48, İstanbul.
- Atılğan, Y., 2010. Hazine taşınmaz mallarının değerlemesi ve Türkiye ekonomisine etkileri, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 45, İstanbul.
- Aydınlı, B., 1992. Türk Hukukunda Kamu Malları, Ankara.
- Aykut, M., 2010. Kent Mekanındaki Dönüşümlerin Planlama, Mülkiyet ve Rant Bağlamında İrdelenmesi Beşiktaş Örneği, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 18, İstanbul.
- Bianet, 2020. Erişim Tarihi:30.06.2020. <https://bianet.org/bianet/kent/226605-kanal-istanbul-un-cevre-duzeni-plan-degisikligi-onaylandi>.
- Boz, S., 2013. Kamu özel işbirliği (ppp) modeli, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi, 4(2), 5-14.
- Canpolat, H. ve Cangir, M., 2010. Değişen dünyada kamu yönetiminin geleceği ve Türkiye'nin reform gündemi: Devletin daha fazla demokratikleşmesi, Türk İdare Dergisi, (466), 25-45.
- Çakır, S., 2011. Türkiye'de Göç, Kentleşme/Gecekondu Sorunu ve Üretilen Politikalar, SDÜ Fen Edebiyat Fakültesi, Sosyal Bilimler Dergisi, (23), 209-222.
- Çelik, B., 1992. Devlet Arazileri Üzerinde Ortaya Çıkan Gecekondu Sorunu ve Yeni Siyasal dönemde Beklentiler, G.Ü. İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 8(1), 121- 123.
- Çelik, K., 2009. Hazine taşınmazlarının değerlemesi ve Türkiye ekonomisine etkilerinin irdelenmesi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 11-15 Mayıs, Ankara, 5-12.

- Çelik, M., Dağ, M., 2017. Kapitalist iktisadi düşüncenin geçirdiği dönüşümler üzerine bir değerlendirme, Bitlis Eren Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Akademik İzdüşüm Dergisi, 2(3), 52.
- Çelik, Ö., 2006. Hazineye ait veya devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların belediyelere devri, Marmara üniversitesi sosyal bilimler enstitüsü, kamu yönetimi anabilim dalı, Yüksek lisans tezi, 122, İstanbul.
- Çevre Şehircilik Bakanlığı, 2019. Erişim tarihi: 26.09.2019. <https://bolu.csb.gov.tr>.
- Çınar Mühendislik ve Müşavirlik, 2017. Kanal İstanbul Projesi Çevresel Etki Değerlendirmesi Başvuru Dosyası, Kasım 2017, İstanbul
- Çiftçi, M., 2010. Kent Morfolojisi Bağlamında İmar Gelişiminin İncelenmesi, Başakşehir İlçesi Örneği, Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 86, İstanbul.
- Demirhan, B. 2014. Yatırımların Teşvikine Yönelik Kamu Taşınmazları Tahsisleri ve Türkiye Uygulaması, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 79, Ankara.
- Demirhan, H., 2013. Yeni ulaşım yatırımlarının kentsel saçaklanmadaki rolü İstanbul-Arnavutköy ilçesi örneği, Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek lisans tezi, 46, İstanbul.
- Dikici, M., 1998. Devir ve Terk İşlemleri, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayınları, Ankara.
- Doğan, K., 2018. Bölge planlama kapsamında İstanbul'un kuzeyindeki projelerin olası çevresel etkileri, İstanbul Üniversitesi sosyal bilimler enstitüsü, Yüksek lisans tezi, 186-211, İstanbul
- Döker, M., 2012. İstanbul kentsel büyüme sürecinin belirlenmesi, izlenmesi ve modellenmesi, İstanbul Üniversitesi sosyal bilimler enstitüsü, Doktora tezi, 162-189, İstanbul.
- Düren, A., 1975. İdare Malları, Ankara: A.Ü. Hukuk Fakültesi Yayını, No:373.
- Ertas, M., 1998. Devlet Mallarının Korunması, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara.
- Eryılmaz, B., 2018. Kamu Yönetimi, Umuttepe Yayınları, Ankara.
- İBB Şehir Haritaları, 2019. Erişim tarihi: 21.08.2019. <https://sehirharitasi.ibb.gov.tr/>
- İBB, 2009. 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu, İstanbul
- Kapan, G., 1998. Kamu Toprakları ve Belediyeler, Çağdaş Yerel Yönetimler Yayınları, 6(3), 39-44.

- Karayolları Genel Müdürlüğü, 1974. Erişim tarihi: 21.01.2020 <https://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Root/default.aspx>.
- Kardeş, S., 2004. Ansiklopedik Hazine Malları Sözlüğü, Maliye Bakanlığı Arastırma, Planlama ve Koordinasyon Kurulu Başkanlığı Yayını, Ankara.
- Kardeş, S., 2007. Milli Emlak, Muhasebat Kontrolörleri Derneği Yayını, Ankara.
- Kardeş, S., 1999. Hazine Malları, Maliye Bakanlığı Arastırma, Planlama ve Koordinasyon Kurulu Başkanlığı Yayını, No:350, Ankara.
- Keleş, R., 2002. Kentleşme Politikası, İmge Yayınevi, (21), Ankara.
- Keleş, R., 1986. “Kentleşme ve Kamu Yönetimi Sorunları”, içinde: Hızlı Şehirleşmenin Yarattığı Ekonomik ve Sosyal Sorunlar, 10-11 Ocak 1986, Siyasi ve Sosyal Araştırmalar Vakfı (SİSAV) Yayınları, İstanbul.
- Keleş, R., 2013. Kentleşme Politikası, İmge Kitabeni, 14. Baskı, Ankara.
- Maps.arnavutkoy., 2020. Erişim tarihi 15.11.2020 <https://maps.arnavutkoy.bel.tr/GiSoftGis/#/cityguidepublic>.
- Mevzuat, 2019. Erişim tarihi: 12.10.2019. <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194.pdf>.
- Mevzuat, 2019. Erişim tarihi: 25.12.2019. <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatMevzuatNo=11595&MevzuatTur=9&Mevzuat>.
- Milli emlak müdürlüğü, 2020. Erişim tarihi: 20.11.2020. <https://milliemark.csbgov.tr/istatistiksel-bilgiler-i-93107>.
- Nüfusu.com, 2020. Erişim tarihi: 25.11.2020, https://www.nufusu.com/ilce/arnavutkoy_istanbul-nufusu.
- Oktay, T., 2016. 6360 Sayılı kanuna dayalı büyükşehir belediye reformunu anlama ve anlamlandırma, İstanbul Medeniyet Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, 71-131.
- Özbaş, K., 2018. Ulaşım Yatırımları ve Kentsel Mekân İlişkisi, Kent Kültürü ve Yönetimi Hakemli Elektronik Dergi, 11(3), 367-373.
- Özbaşlar, A., 2000. Coğrafyaya Giriş, Hilmi Usta Matbaacılık, Ankara.
- Rayhaber, 2020. Erişim tarihi: 30.04.2020 <https://rayhaber.com/2020/04/ataturk-havalimani-milli-emlak-genel-mudurlugune-devredildi/>.
- Reisoğlu, S., 1984. Türk Eşya Hukuku, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayını, Ankara.

- Resmi gazete, 2003. Erişim tarihi: 25.07.2019 <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2003/12/20031217.htm>.
- Resmi gazete, 2019. Erişim tarihi: 14.07.2020 <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2003/12/20031217.htm>.
- Resmi gazete, 2019. Erişim tarihi: 10.11.2019 <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/9359.pdf>
- Söyler, İ., 2005. Devlet Mallarının Kamu Finansmanı Açısından Değerlendirilmesi, Maliye Bakanlığı Araştırma, Planlama ve Koordinasyon Kurulu Başkanlığı Yayını, No:368, Ankara.
- Turan, T., 1998. Devlete Ait Taşınmaz Malların Tek Elden Yönetimi, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara.
- Türel ve Koç, H., 2015. Housing production under less-regulated market conditions in Turkey, Housing and Built Environment Magazine, 30, 53-68.
- Türkeş, M., 2014. İstanbul’da Yapılması Planlanan Projelerin Yerel İklim ve İklim Değişikliği Üzerine Etkileri, İstanbul’un Geleceğini Etkileyecek 3 Büyük Proje, TEMA Vakfı Uzman Görüşleri, 67-75, İstanbul.
- Ünal, Y., 2003. Türk Şehir Planlama Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Ünlü, T., 2006. Kentsel Mekanda Değişimin Yönetilmesi , METU JFA, 23(2), 63-92.
- Webdosya, 2019. Erişim tarihi: 15.04.2019 <https://webdosya.csb.gov.tr/db/milliemlak/icerikler/m-le-faal-yet-raporu-14.10.2019-isa-beye-tesl-m-ed-len-web-boyutu-20191030084423.pdf>.
- Yazman, D., Öztürk, D., Erişim tarihi:12.11.2009. <https://v3.arkitera.com/h47023-istanbulun-dunu-ve-bugunu.html>.
- Yenen, P. D., 2006. Kent Biçimi-Ulaşım Etkileşimine İlişkin (Tarihsel ve Güncel) Yaklaşımlar., Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, 52, İstanbul.
- Yıldırım, İ., Tanrıvermiş, H., Tüdeş T., 2020. Türkiye’de kamu yönetiminde verimlilik algısı: Milli Emlak Genel Müdürlüğü uygulamalarında verimlilik analizi örneği, Gazi İktisat ve İşletme Dergisi.
- Yiğit, B., 2016. İmar hukukundan kaynaklanan mülkiyet hakkı sınırlandırmaları özelinde, Türk hukuk sistemi içinde mülkiyet hakkının sınırlandırılmasına ilişkin esaslar, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, 3(7)

EKLER

EK 1: 3194 sayılı kanunun 11. Maddesine göre Belediyeye terki yapılacak taşınmaza ait bilgi formu örneği.

TERKİ YAPILAN TAŞINMAZ MAL BİLGİ FORMU

İLİ :
İLÇESİ :
MAHALLESİ :
KÖYÜ :
YÖRESİ :
PAFTA/CİLT NO :
ADA/TARİH :
PARSEL/SIRA NO :
YÜZÖLÇÜMÜ (M2) :
TERK EDİLEN MİKTAR (M2) :
TERK AMACI :
TERK TARİHİ :
BAKANLIK TAHSİS DOSYA NO :
TARİH VE SAYISI :
TAHSİSLİ OLDUĞU BAKANLIĞIN :
UYGUN GÖRÜŞÜNE İLİŞKİN :
YAZININ TARİH VE SAYISI :

EK: 2 (Tapu senedi örneği,
kıymet takdir kararı)

ONAYLAYAN
...../...../.....
MİLLİ EMLAK MÜDÜRÜ
VEYA
EMLAK MÜDÜRÜ

Ek 2: Ecrimisil ihbarnamesi örneği

T.C.
MALİYE BAKANLIğI
..... DEFTERDARLIğI
..... MÜDÜRLÜğÜ

ECRİMİSİL İHBARNAMESİ

Fuzuli Şagilin	Adı, Soyadı veya Unvanı	
	T.C. Kimlik No/Vergi Kimlik No	
	Adresi	
İşgal veya tasarrufun başladığı tarih		
İşgal ve tasarrufun sona erdiği tarih		
Toplam işgal veya tasarrufun süresi		
Tespit ve takdir edilen ecrimisil tutarı		

TARHİYATLGEREKTİREN

...../...../20.....
DÜZENLEYEN
ADI, SOYADI VEYA UNVAN

...../...../20.....
UYGUNDUR
MİLLİ EMLAK / EMLAK
MÜDÜRÜ VEYA
MALMÜDÜRÜ

Bu ihbarname iki örnek olarak düzenlenir biri dosyasında saklanır, diğeri fuzuli şagile verilir.

ÖZGEÇMİŞ

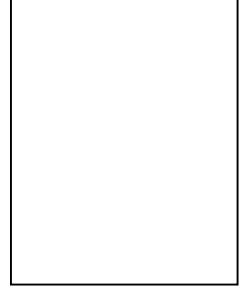
Adı Soyadı : Ali HEKİMOĞLU

Doğum Yeri ve Yılı :

Medeni Hali :

Yabancı Dili :

E-posta :



Eğitim Durumu

Lise : Örfi Çetinkaya Anadolu Teknik Lisesi, 2011

Lisans : Afyon Kocatepe Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, 2016

Yüksek Lisans : İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Anabilim Dalı, devam ediyor

Mesleki Deneyim

RTK Harita Mühendislik : Okul inşaatı projesi haritalandırılması, İstanbul geneli Kaldırım ölçüm ve hakedişi hazırlanışı projesi, Kübaj hesaplanışı, 2016

Prime Gayrimenkul Değerleme: Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı, 2017

Arnavutköy Belediyesi: 2017 – devam ediyor

Yayınları

Hekimoğlu, A., 2021, Kamu Kurum ve Kuruluşları Emlak Yönetiminin Kentsel Gelişmeye Etkileri İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi, Basımda.