

**İSTANBUL METROPOLİTEN ALANI' NDA
KAMULAŞTIRMA YOLUYLA ELDE EDİLMİŞ
ALANLARIN KULLANIM BİÇİMİ: AVCI LAR İLÇESİ
ÖRNEKLEMİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Şehi r Hancısı Ğğde mCEYLAN
502001611**

**Tezi n Enstitüye Verildi ği Tari h : 30 Haziran 2005
Tezi n Savunul du ğu Tari h : 30 Mayıs 2005**

Tez Danış manı : Prof. Dr. Mehmet OCAKÇI

Di ğer Jüri Üyeleri Pof. Dr. Lale BERKÖZ

Prof. Dr. A per ÜNLÜ

MAYIS 2005

ÖNSÖZ

Tez çalışmam boyunca beni yönlendiren tez danışmam Prof. Dr. Mehmet OCAKÇI'ya, araştırma safhasında yardımcı olan Avcılar Belediyesi yetkililerine, Arsa Ofisi 1. Bölge Müdürlüğü yetkililerinden Berri n KALLİ ve Fuat KUŞÇU'ya, tezi tanımlama aşamasında destek olan arkadaşlarıma ve özellikle tanıdığımünden beri bıkmadan beni dinleyen dostum Sevgi KAYA'ya, tez çalışmam süresince beni desteği ve sevgisiyle yalnız bırakmayan Onur ERDEMe, hayatımın her safhasında olduğu gibi tez çalışmamda da her türlü sıkıntılarıma sabır, sevgi ve anlayışla çözüm bulmaya çalışan ve destek olan annem Perihan CEYLAN'a, abim Çağdaş CEYLAN'a ve varlığını hep yanımda hissettiğim babam İbrahi m CEYLAN'a teşekkür ederim

Mayıs, 2005

Çiğdem CEYLAN

İÇİNDEKİLER

TABLO LİSTESİ	v
ŞEKİL LİSTESİ	vi
ÖZET	viii
SUMMARY	x
1. GİRİŞ	1
1.1. Çalışmanın Amacı	2
1.2. Çalışmanın Yöntemi	2
1.3. Çalışmanın Hipotezi	3
1.4. Çalışmanın Sınırları ve Kapsamı	3
2. KENTSEL ARSA DÜZENLEME POLİTİKALARI VE ÜLKE MİZDEKİ UYGULAMALAR	5
2.1. Arsa Düzenleme Politikalarının Amaçları ve Araçları	6
2.2. Türkiye’de Arsa Düzenleme Politikaları	8
2.3. Türkiye’de Arsa Düzenleme Politikalarının Uygulanma Araçları	9
2.4. Bölüm Sonucu	13
3. TÜRKİYE’DE MERKEZİ VE YEREL YÖNETİMLERİN TAŞINMAZ MAL EDİNME BİÇİMİ OLAN KAMULAŞTIRMA	14
3.1. Kamulaştırmanın Tanımı ve Özelliği	14
3.2. Kamu Yararı Kavramı	17
3.2.1. Kamulaştırmada Kamu Yararını Sağlama Amacı	19
3.2.2. Diğer Kanunlara Göre Kamu Yararı Kararı	20
3.2.3. Kamu Yararı Kararı Yeri ne Geçen Yasal Uygulamalar	21
3.3. Kamulaştırma İşlem Süreci	22

3.3.1. Kamu Yararı Kararı Alınması ve Onayı	23
3.3.2. Kamulaştırma Hazırlık Çalışmaları	24
3.3.3. Kamulaştırma İşleminin İptal Nedenleri	24
3.4. Kamulaştırmanın Hukuki Boyutu	25
3.4.1. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu	25
3.4.2. Kamulaştırma İle İlgili Diğer Kanunlar	26
3.5. Trapeza Yolu İle Kamulaştırma- Acele Kamulaştırma- İki İdare Arasında Taşınmaz Mül Devri ve Kamulaştırmaksız H A na	30
3.6. Kamulaştırmada Karşılaşılan Sorunlar	32
3.7. Bölüm Sonucu	32
4. KAMULAŞTIRMA YOLUYLA ELDE EDİLMİŞ ALANLARIN KULLANIM BİÇİMLERİNİN ARAŞTIRILMASI	34
4.1. Merkezi Yönetimlerin Kamulaştırma Yoluyla Elde Ettiği Alan Örnekleri	35
4.2. Yerel Yönetimlerin Kamulaştırma Yoluyla Elde Ettiği Alan Örnekleri	49
4.3. Değerlendirme	60
4.4. Bölüm Sonucu	64
5. SONUÇ	66
KAYNAKLAR	71
ÖZGEÇMİŞ	75

TABLO LİSTESİ

Tablo 4.1	: 1969-2003 Yılları Arasında Yatırımcılara Devri Gerçekleştirilen Taşınmazların Sektörlere Göre Dağılımı	35
Tablo 4.2	: İstanbul'da Son 25 Yılda Ofis Tarafından Kamulaştırılan ile Elde Edilen Tüm Büyük Alanlı Taşınmazlar	38
Tablo 4.3	: İstanbul'da Son 25 Yılda Ofis Tarafından Kamulaştırılan ile Elde Edilen Tüm Büyük Alanlı Taşınmazların Sektörlere Göre Dağılımı	39
Tablo 4.4	: Kçekmece- Halıhalı Milkiyet Bilgileri	40
Tablo 4.5	: Avcılar-Ispartakule Milkiyet Bilgileri.....	41
Tablo 4.6	: İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Milkiyet Bilgileri.....	42
Tablo 4.7	: Tuzla- Aydınlı Deri Organize Sanayi Bölgesi Milkiyet Bilgileri	43
Tablo 4.8	: Gebze- Köşeler- Demirciler Küçük Sanayi Alanı Milkiyet Bilgileri.....	44
Tablo 4.9	: İ.T.E.P. ve Sabiha Gökçen Havaalanı Milkiyet Bilgileri.....	45
Tablo 4.10	: Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü Milkiyet Bilgileri.....	46
Tablo 4.11	: Sebze- Meyve Hal İşletmeciliği ve Nakliye Anbarları Kentsel Hizmet Alanı Milkiyet Bilgileri.....	47
Tablo 4.12	: Paşaköy Arsa Üretim Alanı Milkiyet Bilgileri.....	48
Tablo 4.13	: Avcılar İlçesi Nüfus Değişimi.....	51
Tablo 4.14	: Avcılar İlçesinde Son 15 Yılda Kamulaştırılan Bütün Taşınmazlar.....	52
Tablo 4.15	: Avcılar İlçesinde Son 15 Yılda Kamulaştırılan Bütün Taşınmazların Arazi Kullanım Dağılımı.....	54
Tablo 4.16	: Arsa Ofisi Örnekleme Alanlarının Milkiyet Dağılımı	60
Tablo 4.17	: Konut Alanı Olarak Kamulaştırılan Alanların Milkiyet Bilgileri.....	60
Tablo 4.18	: Sanayi Alanı Olarak Kamulaştırılan Alanların Milkiyet Bilgileri.....	61
Tablo 4.19	: Kamu Tesis Alanı Olarak Kamulaştırılan Alanların Milkiyet Bilgileri....	61
Tablo 4.20	: Eğitim Alanı Olarak Kamulaştırılan Alanların Milkiyet Bilgileri.....	61
Tablo 4.21	: Kentsel Hizmet Alanı Olarak Kamulaştırılan Alanların Milkiyet Bilgileri	62
Tablo 4.22	: Bütün Örnekleme Alanlarının Arazi Kullanım ve Milkiyet Bilgileri	62
Tablo 4.23	: Avcılar İlçesindeki Örnekleme Alanlarının Arazi Kullanım ve Milkiyet Bilgileri	63

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 4 1	: Ankara-Eryaman Toplu Konut Alanı	36
Şekil 4 2	: İzmir- Gaziemir Toplu Konut Alanı	36
Şekil 4 3	: Bursa-İnegöl Organize Sanayi Bölgesi	37
Şekil 4 4	: Antalya Yat Limanı	37
Şekil 4 5	: Kemer Turizm Gelişme Bölgesi	37
Şekil 4 6	: Kçekmece- Halkalı Hava Fotoğrafı	40
Şekil 4 7	: Kçekmece- Halkalı Toplu Konut Alanından Bir Görünüş.....	40
Şekil 4 8	: Avcılar-Ispartakule Hava Fotoğrafı	41
Şekil 4 9	: İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Hava Fotoğrafı	42
Şekil 4 10	: İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nden Bir Görünüş	42
Şekil 4 11	: Tuzla- Aydınlı Deri Organize Sanayi Bölgesi Hava Fotoğrafı	43
Şekil 4 12	: Tuzla- Aydınlı Deri Organize Sanayi Bölgesi'nden Bir Görünüş.....	43
Şekil 4 13	: Gebze- Köseler- Demirciler Küçük Sanayi Alanı Haritası.....	44
Şekil 4 14	: Gebze- Köseler- Demirciler Küçük Sanayi Alanı'nın 1/5000 Planı.....	44
Şekil 4 15	: İ.T.E.P. ve Sabiha Gökçen Havaalanı Hava Fotoğrafı.....	45
Şekil 4 16	: İ.T.E.P. ve Sabiha Gökçen Havaalanı Yolcu Terminali	45
Şekil 4 17	: Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü 1/25.000 Öçekli Haritası.....	46
Şekil 4 18	: Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü'nden Bir Görünüş.....	46
Şekil 4 19	: Sebze- Meyve Hâl İşletmeciliği ve Nakliye Anbarları Kentsel Hizmet Alanı Hava Fotoğrafı	47
Şekil 4 20	: Paşaköy Arsa Üretim Alanı Hava Fotoğrafı	48
Şekil 4 21	: Paşaköy Arsa Üretim Alanı	49
Şekil 4 22	: Paşaköy Arsa Üretim Alanı	49
Şekil 4 23	: Avcılar İlçesi'nin Konumu.....	50
Şekil 4 24	: Avcılar İlçesi'nin 1970'li Yıllardaki Görünümü	50
Şekil 4 25	: Avcılar İlçesi'nin Son Yıllardaki Görünümü	50
Şekil 4 26	: Eğitimi Alanı Olarak Kamulaştırılan Taşınmazların Plan Durumu	55
Şekil 4 27	: Ortaöğretim Tesis Alanından Bir Görünüş.....	55
Şekil 4 28	: İlköğretim Tesis Alanından Bir Görünüş.....	55
Şekil 4 29	: 13893 Parsel Numaralı Taşınmazın Plan Durumu	56
Şekil 4 30	: Çocuk Parkı'nın Bugünkü Görünümü.....	56
Şekil 4 31	: Çocuk Parkı'nın Bugünkü Görünümü.....	56
Şekil 4 32	: 6334 Parsel Numaralı Taşınmazın Plan Durumu	57
Şekil 4 33	: Park Alanı'nın Bugünkü Görünümü	57
Şekil 4 34	: Park Alanı'nın Bugünkü Görünümü	57
Şekil 4 35	: Otopark Olarak Kamulaştırılan Taşınmazların Plan Durumu	58
Şekil 4 36	: Otopark Alanı'nın Bugünkü Görünümü	58
Şekil 4 37	: Yol Alanında Kalan Taşınmazların Plan Durumu	58
Şekil 4 38	: Yoldan Bir Görünüm.....	58
Şekil 4 39	: 4434-4435 Parsel Numaralı Taşınmazların Plan Durumu	59

Şekil 4 40 : İdari Merkez Alanından Bir Görünüm.....	59
Şekil 4 41 : 4819 Parsel Numaralı Taşınmazın Plan Durumu.....	59
Şekil 4 42 : Nkâh Sarayının Görünümü	59

İSTANBUL METROPOLİTEN ALANI' NDA KAMULAŞTIRMA YOLUYLA ELDE EDİLMİŞ ALANLARIN KULLANIM BİÇİMİ : AVCILAR İLÇESİ ÖRNEKLEMİ

ÖZET

1980'li yıllardan bu yana değişimi içerisinde olan ekonomik yapı ve üretim şekilleri kentlerde sosyo-ekonomik, fiziksel ve mekansal değişimler yaratmıştır. Bu değişimler kentlerde giderek artan yapı yoğunluğuna neden olmaktadır. Hızlı kentleşmenin neden olduğu kontrolsüz yapılaşma hem kent bütününde düzeni sağlayan imar planlarının yapım ve uygulanmasında sorunlar yaşanmasına hem de toplumun gelişen ve değişen ihtiyaçlarının karşılanması için gereken alanların azalmasına neden olmaktadır.

Arazi yada toprağın artırılmayan özelliği ve zamanla üzerinde daha çok insanın yaşama zorunluluğu, arazinin değerinin artması ve miktarının azalmasına yol açmaktadır. Bu durumda kentlerde yaşayan insanların toplumsal, ekonomik, kültürel ihtiyaçlarının sağlanması amacıyla farklı araçların kullanılması gündeme getirilmiştir. Özellikle İstanbul metropoliteninde göç ve sanayileşme etkenlerinin sonucu oluşan yapılaşma yoğunluğu, düzenli bir arsa politikasının eksikliği ile birlikte kamu yönetimlerinin arsa sorununu artırmıştır. Arsaların üzerinde farklı gelir elde etme biçimleri ve rant söz konusu olmaktadır. Fakat bu çalışmada kamulaştırma amacıyla uygun olmayan kullanımlar kapsamı dışında bırakılmıştır.

Bu çalışmada, alan elde biçimlerinden biri olan kamulaştırma yöntemi ile elde edilen alanların bugünkü kullanım biçimlerinin kamu yararı kavramı ve kamulaştırmada kamu yararı sağlama amacıyla uygunluğunun değerlendirilmesi amaçlanmıştır. Kamulaştırma tüm yönleri ile ele alınmış (tamm, özellikleri, hukuki boyutu, uygulanması ve ortaya çıkan sorunlar), özellikle merkezi ve yerel yönetimler tarafından İstanbul Metropoliten Alanı'nda kamulaştırma yolu ile edilen alanların kullanım biçimi araştırılmış ve bu uygulama sonucu elde edilmiş alanların bugünkü kullanımının, amacına uygun olup olmadığının Avcılar ve Pendik ilçeleri örneklerinde değerlendirilmesi hedeflenmiştir.

Çalışmada İstanbul Metropoliten Alanı'nda kentin gelişme alanlarında yer alan ve farklı arazi kullanım biçimlerini içeren alanlar örnek olarak incelenmiştir. Ayrıca kent çeperinde yer alan ve gelişmeye açık olan Avcılar ilçesinde yapılan kamulaştırma örnekleri ele alınmıştır. Çalışmada imar planları ve kamulaştırmada dosyaları incelenerek uygulama yapılan alanların kullanım yerinde gözlenmiş ve kamulaştırma amacıyla uygunluğu sınanmıştır. Kullanımların, amacına uygun olarak değerlendirildiği sonucuna varılmıştır.

Çalışmada beş ana bölüm yer almaktadır.

Birinci bölümde çalışmanın amacı, yöntemi, sınırları ve kapsamı açıklanarak hipotez belirtilmiştir.

İkinci bölümde arsa politikalarının düzenlenmesi konusu ele alınarak bu politikaların amaçları ve araçları ortaya konmuştur. Ülkemizde arsa düzenleme politikalarının neler olduğu ve uygulama araçları ifade edilmiştir.

Üçüncü bölümde kamulaştırmanın tanım yapılarak özellikleri açıklanmıştır. Kamulaştırmanın dayanağı olan kamu yararı kavramı ve kapsam ile birlikte kamulaştırma işlemi öncesinde yapılan hazırlık çalışmaları, işlem süreci, iptal nedenleri üzerinde durulmuştur. Ayrıca kamulaştırmanın hukuki dayanağı olan Kamulaştırma Kanunu ve diğer ilgili kanunlar incelenmiştir.

Dördüncü bölümde merkezi ve yerel yönetimlerin Türkiye ve İstanbul metropoliten alanında kamulaştırma yoluyla edindiği alanların kullanım biçimleri araştırılmış, Avcılar ilçesinde yapılan kamulaştırma örneklerine yer verilmiştir.

Beşinci bölümde ise değerlendirme yapılarak sonuçlar belirtilmiştir.

THE WAYS OF USING THE AREAS GAINED THROUGH NATIONALIZATION IN ISTANBUL METROPOLITAN AREA: THE SAMPLE OF AVCI LAR DISTRICT

SUMMARY

The economical structure and the ways of production which have been changing since 1980's has created physical, socio-economic and spatial changes. These alterations have caused an incremental abundance of buildings in cities. As a result of this uncontrollable constructions caused by rapid urbanization, it was caused both to have problems in making and applying zoning and construction plans that provided the order in whole city and to reduce the required space to meet the increasing and altering needs of the society.

The fact that lands or estates are not able to expand and that more people requires to live on, in time, causes the value of the estate to increase and the amount to reduce. And that has required that different means should be used for the social, economical and cultural needs of those living in cities to be provided.

In this study, it is aimed to comprehend the public interest of the usage of the estates obtained through nationalization, one of the ways of clearing the land, and to assess the usage of those for providing public interest. It is aimed to handle nationalization in all aspects (definition, features, law aspects, application and the problems appeared), to investigate the ways of using the land gained by means of nationalization especially in Istanbul Metropolitan Area and to evaluate Avcılar and Pendik districts as a sample area whether the current use of the estates gained via nationalization accommodates its purposes or not.

In this study, the spaces which stand on the developing parts of Istanbul Metropolitan Area and those including different usages of areas are worked. Also, the nationalization samples that are proved in Avcılar district, which lie on the membrane of the city and are developing districts, are handled. The usage of the areas where nationalization is applied. In the study, public work planes and nationalization files are inspected and the usage of the 'nationalization applied areas' are observed in its own location and their appropriateness is examined. Even if it's been decided they are appropriate, it is also a matter of fact that there are inappropriate samples.

The study consists of five main parts:

In the first part, its aim, method, limits and content is explained and hypothesis is stated.

In the second part, the arrangement of area policy is handled, and its aims and means are stated. And the policies of the country and its means are explained.

In the third part, the definition of 'nationalization' is made and its futures are determined. The concept of "public interest", which is the base of nationalization, and its content and also the preparation tasks done before nationalization, operation process, cancellation causes are pointed out. Also 'the Nationalization Law', the legal base of it, and the laws pertaining to it are studied.

In the fourth part, the ways of usage of areas gained by central and local governments through nationalization are researched and samples of nationalization applied in Avcılar district is included.

And in the fifth part, they are evaluated and the results are stated.

1. GİRİŞ

İnsan yerleşmelerinin dinamik ve devamlılık gösteren bir yapıya sahip olması, süreç içinde sosyal, ekonomik ve mekansal yapılarında sürekli değişime neden olmaktadır. Bir insan topluluğunun devamlılığını sürdürebilmesi, bir üretimin gerçekleştirilmesi ve sonucunda elde edilen ürünün paylaşımı ile direkt ilişkilidir. Bu üretim-paylaşım sürecini türü ve mekansal tercihleri bir anlamda insan eylemlerini tanımlamaktadır. İnsan öncelikle barınmak, daha sonra çalışmak, sosyo-kültürel faaliyetlerde bulunmak, haberleşme ve iletişimi sağlamak amacıyla toprağı, aktiviteleri doğrultusunda şekillendirerek kullanmaktadır. Arazi yada toprak üretilmeyen, miktarı artırılmayan önemli bir üretim aracıdır. Artırılmayan toprak üzerinde zamanla daha çok insanın yaşama zorunluluğu, toprağın sürekli değer kazanmasına ve kazanılması gittikçe zorlaşan bir taşınmaz olmasına yol açmıştır. Bununla birlikte yaşam eğitimi sağlık, kültür, spor ve her tür ekonomik etkinlik için kent içinde toprak üzerinde yerleşmek gerekliliği söz konusu olmuştur. Yaşanan nüfus artışı ve göçle birlikte konut ve istihdam ihtiyacı kentlerde giderek artan yapı yoğunluğunu beraberinde getirmiştir. Bunların sonucunda da kentlerde var olan arazi veya topraklar azalmakta, kamu kullanımı için gerekli olan kentsel alan elde etmenin farklı biçimleri söz konusu olmaktadır.

Kentlerde halkın toplumsal, ekonomik, kültürel ihtiyaçlarının sağlanması, kamu hizmetlerinin yapılabilmesi ve kentsel alanda arazi kullanımının düzenlenmesi imar planları ile sağlanmaktadır. Merkezi ve Yerel yönetimlerce yapılan imar planlarının uygulama araçları olan 18. madde uygulaması ve kamulaştırma, arazi elde etme yöntemleri olarak günümüzde kullanılan ve kamunun yararlanması için kullanılacak tüm tesis ve sosyal donatı alanlarının kamu mülkiyetine geçmesi için başvurulabilecek geçerli bir yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır. Özellikle kamulaştırma, sadece kentin ihtiyacı olan kamu hizmetleri için gerekli alanlarının elde edilmesinde değil ekonomik açıdan yapılacak büyük yatırım projelerini gerçekleştirmede büyük katkılar sağlamakla birlikte kentin hem ekonomik hem de mekansal açıdan gelişimi büyük ölçüde etkilemektedir.

1.1. Çalışmanın Amacı

Ülkemizde yaşanan hızlı nüfus artışı ve göç sonucu ortaya çıkan kontrolsüz yapılaşma neticesinde hem kent bütününde düzeni sağlayan imar planlarının yapı m ve uygulanmasında aksaklıklar ortaya çıkmakta hem de halkın ihtiyacı olan çeşitli kamu hizmetleri kentsel alan eksikliği nedeniyle gerçekleştirilememektedir.

Kentlerin planlı ve sağlıklı bir şekilde gelişmelerini sağlayacak kentsel arsa politikaları da yeterli ölçüde başarı sağlanmamaktadır. Kamu mülkiyetindeki taşınmazlar yanlış uygulamalar sonucu giderek azalmış, bu nedenle de toplumun, teknoloji ve çağın koşullarının gereği süreç içinde değişen ve gelişen gereksinimlerini karşılanması ve kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi için merkezi ve yerel yönetimler kamu yararı nedeni ile ihtiyaç duyulan taşınmazları edinmesi için kamu gücüne dayanan yöntemlere başvurma yetkisi tanınmıştır. Bu çalışmada amaç, kentsel arsa politikaları ve Türkiye'deki uygulamaları ışığında hem imar planlarının uygulanmasında hem de arsa politikalarının düzenlenmesinde etkili bir araç olan kamulaştırmanın ele alınması ve bu yöntemle elde edilen alanların bugünkü kullanım biçimlerinin kamu yararı kavramı ile ele alınarak kamulaştırmada kamu yararı sağlama amacına uygunluğunun değerlendirilmesidir. Kamulaştırmanın tanımlanarak tüm yönleriyle incelenmesi (özellikleri, hukuki boyutu, uygulanması ve ortaya çıkan sorunlar), özellikle İstanbul Metropolitan Alanı'nda merkezi ve yerel yönetimlerin kamulaştırma yolu ile edindiği taşınmazların kullanım biçimlerinin değerlendirilmesi ve kamulaştırma sonucu elde edilen alanların bugünkü kullanımının, amacına uygun olup olmadığının kamu yararı çerçevesinde değerlendirilmesi hedeflenmiştir.

1.2. Çalışmanın Yöntemi

Türkiye ve İstanbul metropolitan alanında merkezi yönetimlerin yaptığı kamulaştırma yöntemiyle elde edilen alanlara ilişkin veriler kamu mülkiyetine arsa stoku yapma ve arsaların değerlendirilmesini sağlama amacına yönelik kurulmuş olan Arsa Ofisi Bölge Müdürlüğü ile yapılan görüşmeler sonucu elde edilmiştir. İstanbul Metropolitan Alanı'nda Ofis tarafından kamulaştırma çalışmaları yürütülen tüm büyük alanlı taşınmazlar incelenerek bugünkü kullanımının amacına uygunluğunun sınanması açısından; kamulaştırma işlemleri tamamlanan ve

faaliyetini sürdüren örnekler ele alınarak %52 örnekleme yapılmıştır. İstanbul Metropolitan Alanı'nda büyük şehir ve ona bağlı yerel yönetim birimleri bulunmaktadır. Yerel yönetim birimlerinin yaptığı kamulaştırma çalışmalarına örnek olarak da Avcılar ilçesi belediyesiyle görüşmeler yapılmış, ilçenin imar planları incelenerek bu yöntemle elde edilen bütün taşınmazlar tespit edilmiştir. Elde alınan örneklerin kamulaştırma amacına uygun olarak değerlendirilip değerlendirilmediğinin ortaya konulması açısından farklı arazi kullanımlarıyla kamulaştırılan alanlar detaylı olarak ele alınarak %50 örnekleme yapılmıştır.

1.3 Hipotez

İstanbul Metropolitan Alanı'nda merkezi ve yerel yönetimlerin kamulaştırma yolu ile elde ettiği alanlar, bugünkü kullanımları mbiçileriyle amacına uygun olarak değerlendirilmektedir.

1.4 Çalışmanın Sınırları ve Kapsam

Kamulaştırma yöntemi, hem amaç hem sebep hem de sonuç olan kamu yararını sağlamak için kentte ihtiyaç duyulan kamu hizmetlerinin gerçekleştirilmesinde büyük önemi taşımaktadır. Bununla birlikte bu yöntemle elde edilen alanlarda yapılan büyük kamu yatırımlarının kentin mekansal, sosyal ve ekonomik gelişimi açısından sağladığı katkılarının da üzerinde dikkatle durulması gerekmektedir. Kamulaştırılan alanlar üzerinde farklı gelir elde amaçlarının olduğu da düşünülerek çalışmada amacı dışında kullanılan alanlar kapsamı dışında tutulmuştur.

Çalışmada ülke genelinde ve İstanbul Metropolitan Alanı'nda arsa kamulaştırma ve arsa stoku yapmak amacıyla kurulan Arsa Ofisi tarafından yapılan kamulaştırma örneklerine yer verilmiştir. Ülke genelinde farklı illerde çeşitli arazi kullanımlarıyla kamulaştırılmış ve uygulanarak bugünkü kullanımı amacına uygun olarak devam ettiren alanlar örnek olarak incelenmiştir. Çalışmada İstanbul ili ölçeğinde kent merkezlerinin yapılaşmış olması, kamulaştırma yapılacak büyük arazi parçalarının kentin çeperlerindeki bölgelerde yer alması nedeniyle son 25 yılda yapılan ve gelişme alanlarında yoğunlaşan tüm büyük alanlı taşınmazların kamulaştırma uygulamaları tespit edilmiştir. Bu alanlardan kamulaştırma işlemleri sonuçlanarak uygulanmış olan örnekler ele alınmıştır. Yerel yönetimlerin yaptığı

ka m u l a ş t ı r m a u y g u l a m a l a r ı n d a i s e 3030 s a y ı l ı B ü y ü k ş e h i r B e l e d i y e s i K a n u n u k a p s a m ı n d a g e l i ş m e y e a ç ı k o l a n k e n t ç e p e r i n d e y e r a l a n A v c ı l a r i l ç e s i n d e k i ö r n e k l e r i n c e l e n m i ş t i r . İ l ç e d e i l k y a p ı l a n v e h a l e n y ü r ü r l ü k t e o l a n i m a r p l a n ı n 03.02.1982 t a s d ı k t a r i h l i o l m a s ı n e d e n i y l e s o n 15 y ı l d a p l a n d o ğ r u l t u s u n d a f a r k l ı a r a z i k u l l a n ı m l a r ı n a a y r ı l a r a k k a m u l a ş t ı r ı l a n p a r s e l l e r ö r n e k o l a r a k i n c e l e n m i ş t i r .

Ç a l ı ş m a d a b e ş a n a b ö l ü m y e r a l m a k t a d ı r .

B i r i n c i b ö l ü m d e ç a l ı ş m a n ı n a m a c ı , y ö n t e m i , s ı n ı r l a r ı v e k a p s a m a ç ı k l a n m ı ş , h i p o t e z b e l i r t i l m i ş t i r .

İ k i n c i b ö l ü m d e k e n t s e l a r s a d ü z e n l e m e p o l i t i k a l a r ı i l e i l g i l i b i l g i v e r i l e r e k ü l k e m i z d e k i a r s a d ü z e n l e m e p o l i t i k a l a r ı v e u y g u l a m a a r a ç l a r ı e l e a l ı n m ı ş t ı r .

Ü ç ü n c ü b ö l ü m d e k a m u l a ş t ı r m a n ı n t a n ı m y a p ı l a r a k ö z e l l i k l e r i a ç ı k l a n m ı ş t ı r . K a m u l a ş t ı r m a n ı n a m a c ı v e n e d e n i o l a n k a m u y a r a r ı k a v r a m ı n ı n k a p s a m ı ü z e r i n d e d u r u l m u ş , k a m u l a ş t ı r m a i ş l e m i ö n c e s i n d e y a p ı l a n h a z ı r l ı k ç a l ı ş m a l a r ı , i ş l e m s ü r e c i , i p t a l n e d e n l e r i a ç ı k l a n a r a k k a m u l a ş t ı r m a n ı n h u k u k i d a y a n a ğ ı o l a n K a m u l a ş t ı r m a K a n u n u v e d i ğ e r i l g i l i k a n u n l a r i n c e l e n m i ş t i r .

D ö r d ü n c ü b ö l ü m d e k a m u l a ş t ı r m a y o l u y l a e l d e e d i l m i ş a l a n l a r ı n k u l l a n ı m b i ç i m l e r i n i n b e l i r l e n m e s i a m a c ı y l a T ü r k i y e v e İ s t a n b u l m e t r o p o l i t e n a l a n ı k a p s a m ı n d a m e r k e z i v e y e r e l y ö n e t i m l e r i n u y g u l a m a ö r n e k l e r i n e y e r v e r i l m i ş t i r .

B e ş i n c i b ö l ü m d e d e ğ e r l e n d i r m e y a p ı l a r a k s o n u ç l a r b e l i r t i l m i ş t i r .

2. KENTSEL ARSA DÜZENLEME POLİTİKALARI VE ÜLKEMİZDEKİ UYGULAMALAR

Kentlerde yaşayan insanların gereksinimleri olan konut, eğitim sağlık, kültür hizmetleri ve ekonomik etkinlikler için toprağa yerleşmek zorunluluğu bulunmaktadır. Her kentsel işlev, gelecekteki gelişme yönüne ve büyüklüğüne göre belirli miktarda kentsel alana gereksinim duymaktadır. Gerek bu hizmetlerin yapılması gerekse kamunun veya özel kişilerin artan kentsel alan isteği, toprak değerini sürekli olarak artırmaktadır. Bir arazi parçasının önce tarımsal kullanımdan kentsel kullanıma dönüştürülmesi, sonra altyapısının hazırlanması, daha sonra da yol, otopark, yeşil alan gibi kamusal hizmetlerle tesislere kavuşturulması arsa değerlerini yeniden artırmaktadır. Bu etkenlerle değeri yükselen kent toprakları, kent planlarını uygulayan yönetimler tarafından kolay elde edilememektedir. Kent toprağının çoğaltılmayan ve taşınamayan nitelikte olması onu elinde bulunduranlara ayrıcalık ve üstünlük kazandırmaktadır (O D T Ü, 1980).

Kamu yönetimlerinin sahip oldukları kent toprağı ile kent planlamasının başarısı arasında doğru orantı bulunmaktadır. Kentleri iyi planlanmış, yolları düzgün, insanları açık ve yeşil alanlardan yararlanan, eğitim sağlık konut gereksinimleri için arsa arama zorluğu olmayan ülkeler devletin elinde yeterli arsası bulunan yada arsa sahipliği üzerinde sıkı bir denetim uygulayan ülkelerdir (Keleş, 1990).

Kent planlarıyla getirilen düzenleme ve sınırlamalar, bazı kent arazilerinin değerini diğerlerinden daha fazla artmasına yol açmakla birlikte bazılarının da değer kaybetmesine neden olmaktadır. Bu durum da arsa sahipleri için olumlu yada olumsuz sonuçlar yaratmaktadır. Özellikle geri kalmış ülkelerde gelir düzeyinin düşüklüğü ve gelir dağılımındaki dengesizlik kişileri gelecek güvencesi için arsa ve konut sahibi olmaya yönlendirmektedir. Ayrıca enflasyonun da etkisiyle satın alma gücünün sürekli azalması arsayı hem güvenli hem de verimli bir yatırım alanı yapmaktadır (Ertürk, 1995).

Arsa üzerinde değer artışı na yol açan asıl etken, kamunun yönetimi ve uygulamaları sonucunda arsalar üzerine ‘ ‘i mar hakları’ ’ yaratmasıdır. Bu haklar, arsa sahibine i mar ve inşaat eylemleri için sağladığı hakları ifade etmektedir. Arsa aslında artırılmaayan nitelikte olmasına rağmen yönetimin ve belediyelerin arsalarla götürdüğü hizmetler ve sağladığı altyapı sonucunda bir anlamda arsa üretilmiş olmaktadır. Buradaki arsa üretmekten kastedilen anlam farklı niteliklerdeki arazilerin kentsel toprağa (arsa) dönüştürülmesidir (O D T. Ü, 1980).

2.1. Arsa Düzenleme Politikasının Amaçları ve Araçları

Çağdaş kent toprakları politikası, kent toprağı üzerindeki bireysel sahiplilik ile toplum ve kamu yararını bağdaştırmaya, bireysel arsaların toplum yararına aykırı kullanımlarını önlemeye çalışmaktadır. Bu genel amaç çerçevesinde bir arsa politikası ile kent planlarının uygulanmasının kolaylaştırılması için çalışılmaktadır. Arsa politikası ne kadar başarılı olursa kentlerin planlanması ve kentlerde yaşayan kişilerin gereksinimlerinin karşılanması da o ölçüde başarılı olmaktadır. Bununla birlikte arsa seçeneğinin arttırılması, dar gelirli kitlelerin barınma sorunlarının çözümünde etkili rol oynamaktadır. Arsa politikası ayrıca, emlak fiyatlarındaki enflasyonu önlemenin önemli bir aracı olarak karşımıza çıkmaktadır (Kılınçaslan, 2002).

Arsa politikasının araçlarının başında vergilendirme gelmektedir. Bu yöntemde boş olan arsaların vergilendirilmesi birinci sırada bulunmaktadır. Böylelikle arsa sahibi, arsa üzerinde yapı yapmaya yada yapacak kişilere arsasını satmaya yöneltilmiş olmaktadır. Kentin marının yerine ve türüne göre vergilendirme yapılması da kent içinde istenilen yerde istenilen biçimde arazinin kullanılmasına olanak sağlamaktadır. Diğer bir vergilendirme ise taşınmazın el değiştirilmesi sonucunda yapılmakta ve kent arsalarının gereğinden fazla el değiştirilmesi ve fiyatının artması önlenmesi istenmektedir. Ayrıca emlak vergileri de emlaktan elde edilen gelirin bir kısmının kamuya kazandırılmasını amaçlamaktadır (Ertürk, 1995).

Arsa sahipliğinin el değiştirmesini içeren araçlar da arsa politikasının düzenlenmesinde önem kazanmaktadır. Bunların başında satın alma gelmektedir. Arsa alarak stok yapmak devleti yada belediyeleri, gelecekteki arsa gereksinimlerini bugünkü fiyatlar üzerinden karşılayarak ağır maliyetlerden kurtarmaktadır. Kamulaştırma ise arsa sahipliğini kamuya geçirneyi sağlayan diğer bir araçtır.

Kamulaştırımda, taşınmaz mal sahibinin isteği dikkate alınmakla birlikte bedeli de serbest piyasadaki satın alma fiyatlarının altında olmaktadır. Bazı ülkelerde ise kent topraklarının bütünü ulusallaştırılmakta ve karşılığında bir bedel ödemesi söz konusu olacağından kamulaştırmadan ayrılmaktadır (Keleş ve Diğerleri, 1998).

Toprak sahipliğinin kullanılmasına ilişkin sınırlamalar ise arsa politikalarının düzenlenmesinde yer alan araçlar arasında bulunmaktadır. Bunların başında kentlerde yapılan planlar gelmekte ve taşınmaz mal sahibinin kullanımını sınırlamaktadır. Fakat planların uygulanmasını sağlayan imar programları 5 yıllık olarak hazırlanmakta, bir kent planının 5 program döneminde gerçekleşmesi hedeflenmekte ve olanakların yetersizliği, tüzel araç ve yetkilerin sınırlılığı gibi etkenler nedeniyle programın uygulanması güçleşmektedir. Sonucunda da planlar kentin gelişmesine yön vermek yerine kentsel gelişmeyi arkadan izlemek zorunda kalmaktadır (Ünal, 2003).

Kent topraklarının kullanımını ve gelişimini denetim altına almak ve yönlendirmek amacıyla, kenti bugünkü ve gelecekteki kullanım biçimlerine göre bölgelere ayırmak olarak tanımlanan bölgeleme ise diğer bir sınırlama yöntemidir. Bölgeleme, birbiriyle uzlaşabilen kent işlevlerini bir araya yerleştirerek toprağın değerini koruyan ve kentin düzenli gelişimini sağlayarak kent toprağının gelecekteki kullanım biçimini belirleyen bir planlama aracıdır (Keleş, 1990).

Ayrıca parsellemenin denetimi de arsa politikalarında önemi taşımaktadır. Gelişmekte olan birçok kentte, yerleşme alanları içinde ve dışında arazinin hızla parçalara bölündüğü görülmektedir. Toprağın gereğinden fazla bölünmesi hem planlamayı zorlaştırmakta hem de verimli toprakların hızla kentsel amaçlara ayrılıp değerini yitirmesine sebep olmaktadır. Parselleme denetimi yerleşik alanda, planda belirli işlevlere ayrılmış arsaların sahipleri tarafından plan dışı amaçlara ayrılmasını içine uygulamaktadır. Yerleşik alan dışındaki denetimin amacı ise kent sınırlarının dışına taşan düzensiz ve plansız gelişmeyi önlemektir. Bununla birlikte arsalar üzerinde yapılacak yapıların verim yetkisi ile arsanın kullanımı sınırlandırılmaktadır. Arsa sahipleri belediyelerden izin almadığı sürece yapı yapamamaktadır (Keleş, 1990).

2.2 Türkiye’de Arsa Düzenleme Politikaları

Türkiye’de arsa politikalarında temel oluşturan düzenlemelerin başında Anayasa’nın 35. maddesi gelmektedir. Toprak sahipliği ile ilgili maddede, herkesin ‘‘mülkiyet ve miras haklarına’’ sahip olduğu belirtilmekte ve ‘‘mülkiyet hakkının kullanılması, toplum yararına aykırı olamaz.’’ denmektedir. Ayrıca yerleşme ve seyahat özgürlüğünün sınırlarını belirten 23. maddenin 2. fıkrasında yerleşme özgürlüğünün ‘sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek amacıyla’ sınırlanabileceği ifade edilmiştir (Anayasa, 1982).

Arsa politikalarını düzenlemeye yetkili kuruluşlar olarak Arsa Ofisi ve belediyeler yer almaktadır. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü 1969 yılında 1164 sayılı kanun ile kurulmuştur. Kurulma amacı, arsalardaki aşırı fiyat artışlarını önlemek, arsa spekülasyonunu engellemek, arsa pazarında düzenleyici alımsatımlar yapmak, konut projeleri, sanayi bölgeleri ve turizm bölgeleriyle birlikte diğer kamu hizmetleri gerekli olan kamulaştırma işlemlerini yerine getirmektir. Ofise kanunla tanıyan kamulaştırma yetkisinin yanında arsaların satışı yada kiralınması ile ilgili de geniş yetkisi bulunmaktadır. Bu da kamulaştırma yoluyla edinilen arsaların sadece kamu hizmetlerini gerçekleştirmek amacıyla olduğunu göstermektedir. Ayrıca tüm kamu kuruluşları arsa ve arazi gereksinimlerini Ofis’e bildirmek ve Ofis eliyle karşılamak zorundadır. Arsaların satışı ile ilgili düzenlemelerde, Ofis tarafından kamu tüzel kişiliğine sahip kuruluşlara satılacak arsaların, bu kuruluşlarca üçüncü kişilere satılamayacağı belirtilmiş olsa da bu sınırlama arsa üzerinde yapı yapılanı kadardır. Üzerindeki yapı tanımlandıktan sonra yapının arsayla birlikte satışını önleyen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Bir de 1164 sayılı kanunda Ofis’e sadece planlanmış alanlar için kamulaştırma yetkisi tanımlanmış olsa da Ofis’in kentsel gelişme alanlarından arsa satın alarak kentin gelişme yönünü bir anlamda etkilemesi de söz konusu olmaktadır (Resmî Gazete, 1969).

Belediyelerin kentin gelişme alanlarındaki arsaları, fiyatları ucuzken satın alarak yada kamulaştırarak gelecekteki planlama çalışmalarını kolaylaştırması, arsa politikalarının düzenlenmesinde önemli olmaktadır. Bu şekilde araspekülatörlerine fırsat verilmemekte ve kamu gereksinimleri için arsa sağlanmaktadır (Yıldız, 1999).

07.12.2004 tarihinde kabul edilen 5272 sayılı Belediyeler Kanunu'nun 69. maddesi de belediyelerin arsa alma ve kamulaştırma yetkilerini genişletmiştir (Resmî Gazete, 2004).

2.3. Türkiye'de Arsa Düzenleme Politikalarının Uygulama Araçları

Sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek, hızlı kentleşmenin gerektirdiği altyapı ve konut gereksinimlerini karşılamak, gecekondu sorunlarını çözmek Türkiye'de özellikle planlı dönemde gözetilen arsa politikası amaçlarının başında gelmektedir. Bununla birlikte kentsel gelişmenin denetlenmesi, tarımtopraklarının kentsel amaçlarla kullanımının sınırlandırılması, arsa ve arazi fiyatlarındaki aşırı ve yapay artışların ve spekülasyonun önlenmesi, arsalarından sağlanan kazançların, bu kazançların doğmasına yol açan kamu yönetimine geri verilmesi de arsa politikalarının amaçları arasında bulunmaktadır. Bu amaçların gerçekleştirilmesi için kullanılan başlıca araçlar aşağıda belirtilmektedir (Keleş, 1990).

- Planlama

Planlama ile kastedilen, kentlerin yerleşim alanları içinde ve dışında toprağın parsellere ayrılmasını denetlemek ve kentlerin gelişme yönlerindeki yapılaşma faaliyetlerini yönlendirmektir. Bu da kent planlarının uygulama aracı olan parsellenenin denetlenmesine ilişkin kurallarla sağlanmaktadır. Böylelikle hem arsaların gereksiz bölünmesini önlemekte hem de kentin gelişmesi istenen alanlarının altyapısının kamu yönetimiince hazırlanmasını sağlamaktadır (Ünal, 2003).

İmar Yasası'nda tanımlanan arsa geliştirme biçimi de nazım imar planı, uygulama imar planı ve parselasyon planıdır. Ayrıca ülkemizde mevzi planlarla da arsa geliştirme yöntemine başvurulmaktadır. Bunun nedeni de bütüncül planlama yaklaşımının planlı arsaya olan talebi karşılamakta yetersiz kalmasıdır (Faydın, 2002).

- Vergi

Vergi bir yandan boş bekletilen arsalar üzerine konarak spekülasyonu önleyici etki yapmakta bir yandan da kamu yönetimine gelir sağlamaktadır. Bununla arsa satın almayı ve kamulaştırmayı kolaylaştırmış olan yönetimler, dolaylı

olarak, arsa çözümüne de katkıda bulunmuş olmaktadır. Bir anlamda vergi, arsalardeki değer artışlarının kamuya mal edilmesiinde araç olmaktadır. Ülkemizde ise vergilendirme kalkınma planlarında öngörülmüş fakat net bir uygulama yapılamamıştır(Keleş ve Diğerleri, 1998).

- Satmak yada Kiralamak

Çağdaş arsa politikalarının savunduğu en temel ilkelerden biri kamu yönetiminin olabildiği ölçüde çok arsaya sahip olmasıdır. Bu nedenle arsa stoklarının arttırılmasına önem verilmektedir. Fakat yüksek kamulaştırma bedelleri ve yönetimin kaynak yetersizliği bu uygulamada sorun oluşturmaktadır. Aynı zamanda hazine yada belediye toprakları zaman içerisinde bireylere satılmış ve arsa stokları azaltılmıştır. Bugün birçok belediyenin elinde, kendi planlı gelişmesini sağlamayı kolaylaştıracak ölçüde toprak kalmamıştır. Kiralamaya ilişkin Devlet İhale Kanunu, Belediye Kanunu, Arsa Ofisi Kanunu ve diğer kanunlarda hükümler yer almakta ve kamu arsaların uzun süreli olarak kiralanmasına olanak tanımaktadır(O D T Ü 1980).

- Yabancılar Toprak Satışı

Arsa politikalarında önem taşıyan diğer bir konu da ülkemizde yabancıların toprak edinmesine ilişkin uygulamalardır. Özellikle 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu'nda yer alan hükümler, turizmi geliştirmek ve döviz kazanmak amacıyla ülke topraklarından yabancıların yararlanmasını sağlamaktadır. Ayrıca Bakanlar Kurulu Kararı ile (13.05.1983 tarih 18046 sayılı Resmî Gazete) bu uygulamanın koşulları belirtilmiştir. Bu durum kentsel ve kırsal toprakların satılmasını kamu elinde tutulmasını hedefleyen çağdaş arsa politikalarına aykırı olmaktadır. Daha sonra farklı zamanlarda çıkarılan kanunlar Anayasa Mahkemesi tarafından toprağın, devletin vazgeçilmediği olanaksız temel ögesi, egemenlik ve bağımsızlığının simgesi olduğu gerekçesiyle iptal edilmiştir (Keleş ve Diğerleri, 1998/ Ertürk, 1995).

- Tarım Topraklarının Korunması ve Satışı

Tarım topraklarının korunması, sadece doğal etkenlerle değil kentleşme ve sanayileşme ile giderek azalmakta olduğundan, arsa politikası açısından önem

taşı naktadır. Türkiye’de birçok bölgede değerli tarım arazileri, konut, sanayi, turizm ve kamu yatırımları amacıyla kullanılarak yok olmaktadır.

Tarım topraklarının tarım dışı amaçlarla kullanılması nı düzenleyen yönetmeliğ n 1989 yılında çıkarılması ile, kentlerini mar planları ve yerleş me alanları ile özel kanunların kapsam dışında kalan her türlü toprağ n tarım dışı faaliyetlere ayrılması için Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü’nden izin alınması gerekli kılınmaktadır.

Ayrıca tarım dışı amaçlara ayrılabilcek olan toprakların hangileri olduğu ve hangi kentsel geliş me amacı için yararlanılacağı yönetmelikte belirtil mektedir (Res mî Gazete, 1989).

Ayrıca yönet melikte 1990 yılında yapılan bir değış iklikle veri mli toprakların da tarım dışı amaçlarla kullanılması için öne mli bir istisna getiril miştir (23.01.1990 tarih 20442 sayılı Resmi Gazete). Bu tür uygulamalarla tarım topraklarının korunması amacındaki arsa politikalarının başarılı bir şekilde yürüt ül mesi zorlaş maktadır (Şehir Plancıları Odası, 1997).

Dünyadaki özelleştir me giriş imlerinin etkileriyle, hazineye ait tarım topraklarının, bu toprağ kullananlara, kiracılara satışı amacıyla 4070 sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerini Satış na İliş kin kanun çıkarılmış ve ‘ ‘bu toprakları kullananların, mül ki yeti ne kavuş mak istedikleri’ ’ ve satış ın ‘ ‘Anayasa ve sosyal amaçlara daha uygun olacağı’ ’ belirtilmiştir. Bu kanun çerçevesinde, he m tarı malanları özelleştirilerek gelecek nesiller bu haktan yoksun kılınmakta he mde ka munun arsalarının özel mül ki yete geç mesi mümkün olmaktadır (Res mî Gazete, 1995).

- Köy Ortak Alanlarının Özelleştirilmesi

442 sayılı Köy Kanunu’nda 1987 yılında 3367 sayılı kanunla yapılan bir değış iklik kırsal alanların planlanmasına ilişkin yeni hükümler getirmekle birlikte köylerin mera, yaylak, yol, har man ve panayır yerleri gibi alanlarının kişilerin sahipliğ ine geçirilmesi ne olanak sağlamış ve kamu arazilerinin azalması nda etkili olmuştur (Res mî Gazete, 1987).

- Hisseli Arsa Satışlarının Önlenmesi

Kentlerin gelişme alanlarında yer alan topraklar, müşterek mülkiyet (küçük paydaşlı ortaklık) haline getirilerek üzerlerine yapı yapılmaktadır. Özellikle gecekondulu bölgelerinin genişlemesine neden olan hisseli taşınmaz satışları, kentlerin sağlıklı gelişmesinde de önemli rol oynamıştır (Şehir Plancıları Odası, 1997).

- Kıyı Alanlarının Doludurulması

İdarenin arazi elde etme biçimlerine ilişkin 04.04.1990 tarihinde kabul edilen 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun 7. maddesinde ‘‘ Kamu yararının gerektirdiği hallerde, uygulama imar planı kararı ile deniz, göl ve akarsularda ekolojik özellikler dikkate alınarak doldurma ve kurutma suretiyle arazi elde edilebilir.’’ hükmü bulunmaktadır (Resmî Gazete, 1990).

- Meraların Kamu Mülkiyetine Alınması

25.02.1998 tarihinde kabul edilen 4342 sayılı Mera Kanunu'nun 14. maddesinde kamu mülkiyetine tahsis amacı değiştirilmediğiçe mera, yaylak ve kışlaktan bu Kanunda gösterilenden başka şekilde yararlanılamayacağı ifade edilmiş, ancak bu Kanuna veya daha önceki kanunlara göre mera, yaylak ve kışlak olarak tahsis edilmiş olan veya bu amaçla kullanılan arazilerden;

- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının talebi üzerine; 3213 sayılı Maden Kanunu ve 6326 sayılı Petrol Kanunu hükümlerine göre verimliliği kesinlikle saptanan maden ve petrol arama, işletme ve işletme faaliyeti için zaruri olan,
- Turizm Bakanlığının talebi üzerine, turizmyatırımları için zaruri olan,
- Kamu yatırımları yapılması için gerekli bulunan,

- İmar planlarının hazırlanması, toprak muhafazası, gen kaynaklarının korunması, milli park ve muhafaza ormanı kurulması, doğal, tarihi ve kültürel varlıkların korunması, sel kontrolü, akarsular ve kaynakların düzenlenmesi için ihtiyaç duyulan yerler, ilgili Bakanlığın Bakanlığa talebi, Maliye Bakanlığının ve valiliğin uygun görüşü alınarak Bakanlıkça tahsis amacı değiştirilebileceği ve söz konusu yerlerin Hazine adına tescili yapılacağı belirtilmiştir (Resmî Gazete, 1998).

Ayrıca kamu yönetimlerinin arsa elde etmesine olanak sağlayarak arsa düzenleme politikalarının uygulanmasında en etkin araç olan kamulaştırma, bir sonraki bölümde detaylı olarak ele alınmıştır.

2.4 Bölüm Sonucu

Kentlerde yaşayan kişilerin tüm gereksinimleri için toprağa yerleşmesi söz konusudur. Artan nüfus ve kentleşme hareketleriyle birlikte kentlerde barınma, çalışma, eğlence, sağlık gibi aktivitelerin yerine getirilebilmesi için giderek daha fazla alana ihtiyaç duyulmaktadır. Bu noktada yönetimin sahip olduğu alanlar önem kazanmaktadır. Çağdaş arsa düzenleme politikalarının amacı, mülkiyet sahipliği ile toplum yararını özdeşleştirerek arsaların toplum yararına aykırı kullanımlarını önlemektir. Arsa düzenleme politikalarının amacına yönelik uygulamalar ise vergilendirme, satın alma, toprak sahipliğinin kullanıma getirilen sınırlamalar, kenti kullanımbiçimlerine göre bölgeleme ve parselasyonun denetimi olarak belirtilmektedir.

Ülkemizdeki arsa düzenleme politikalarının temelini oluşturan düzenlemelerin başında Anayasa'nın 35. maddesi gelmektedir. Ayrıca 1969 yılında arsa stoku yapmak, arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek, arsa pazarında düzenleyici alım-satımlar yapmak ve kentte gerekli olan kamu hizmetlerinin sağlanması için kamulaştırma yapma amacıyla Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kurulmuştur. Belediyelerde kentlerde gelişen alanlarında yer alan arsaları satın alarak yada kamulaştırarak planlama çalışmasını kolaylaştırmaktadır. Ülkemizdeki arsa politikalarının uygulanma araçlarının başında planlama, satmak yada kiralamak ve vergilendirmek bulunmaktadır. Bununla birlikte yönetmeliklerle getirilen yabancılara toprak satışı, tarım alanlarının satışı, kıyı alanlarının doldurulması gibi uygulamalar da kamu yönetiminin sahip olduğu arsa miktarını etkilemesi nedeniyle arsa düzenleme politikalarında yer almaktadır.

3. TÜRKİYE'DE MERKEZİ VE YEREL YÖNETİMLERİN TAŞINMAZ MAL EDİNME BİÇİMİ OLAN KAMULAŞTIRMA

Dünya sanayi devriyle birlikte hızlı bir kentleşme sürecine girmiştir. Teknoloji değişiminin de etkisiyle kırsal-kent nüfus dengesi, artan nüfusun mekân talebi, gelir düzeyi ve sosyal statüsü değişen grupların yer seçimi tercihlerinin farklılaşması (kent içi hareketlilik) kentin fiziki mekânına yansımaktadır. Bununla birlikte giderek artan nüfusun barınma, çalışma ve yaşamını devam ettirecek diğer faaliyetleri sürdürmesi için alan ihtiyacı gündeme gelmektedir. Ülkemizde kentlerin sağlıklı bir şekilde gelişmesi için planlarıyla sağlanmaktadır. Başarılı bir inşaat planı uygulaması o kentte var olan kamu mülkiyetindeki arazi miktarıyla orantılıdır. Kent planlama sürecinin uzun zaman alması, kentleşme hızının plan uygulama hızına yetişememesi ve kamu mülkiyetindeki arazilerin yetersizliği nedeniyle ihtiyaca cevap verecek alanların sağlanması zorlaşmaktadır. Bu noktada yönetimlerimiz kamu mülkiyetine arsa sağlamak için farklı yöntemlere başvurmakta ve kamulaştırma yöntemi de en çok kullanılan araç olarak karşımıza çıkmaktadır.

3.1. Kamulaştırmanın Tanımı ve Özelliği

İnşaat planlarının uygulanması ve kamunun yararlanmasına tahsis edilen yapı ve tesis alanları ile sosyal donatı alanlarının kamu mülkiyetine geçmesi için başvurulacak uygulama yöntemlerinden biri de kamulaştırma'dır.

Kamulaştırma, devlet ve diğer kamu tüzel kişilerin kamu yararının gerektirdiği hallerde karşılıklarını peşin ödemek koşuluyla özel mülkiyette bulunan taşınmazların, sahibi rızası olup olmadığına bakılmaksızın kanunla gösterilen esas ve usullere göre alınmasıdır. Diğer bir anlamda idarenin kamu yararı için kamu erkinin doğan yetkilerini kullanarak özel mülkiyete konu olan bir taşınmaz malın mülkiyetini, bu mülkiyet ilişkisini bedel dönüşümü nedeniyle karşılığını ödemesi koşuluyla edinme yöntemi'dir (Köröğlu, 1995).

Kamulaştırmanın konusu özel mülkiyete tabi taşınmaz mallar, kaynaklar ve irtifak haklarıdır.

Taşınmaz malların neler olduğu medeni kanunun 632 ve 911. maddelerinde belirtilmiştir. Buna göre; arazi, madenler, tapu kütüğüne sürekli ve bağımsız olmak üzere kaydedilen haklar, kagir bir binanın bağımsız bölümleri de taşınmaz mal sayılır. Bir malın kamulaştırmaya konu olabilmesi için yukarıdaki niteliklerde taşınmaz mal olması şarttır. Bu bakımdan taşınmaz malların kamulaştırılması mümkün değildir. Taşınmazın üzerindeki bina, ağaç gibi tamamlayıcı parçalar kamulaştırılan malla birlikte ele alınır (Kapan, 1998).

Gerek anayasa gerek kamulaştırma Kanunu i dareye mülkiyeti devralmadan da gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmaz mallardan yararlanma olanağı sağlanmıştır. Bu yolu idari irtifak kurmasıdır. Kamulaştırma kanununun 4. maddesine göre idare buna katlanmak zorundadır. Ancak irtifak hakkı kurmasıyla mal sahibinin malından yararlanma imkanı kalmıyorsa, Danıştay bu durumda irtifak kamulaştırması yerine tam kamulaştırma yapılması gerektiğini belirtmektedir. Kamulaştırılacak taşınmaz mal, kaynak ve irtifak hakları gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine ait olmalıdır. Devlet malı olan veya kamu tüzel kişisine veya kurumuna ait olan veya kamu tüzel kişisine veya kurumuna ait bulunan mallar ile kaynaklar diğer idarelerden birine gerekli olduğu takdirde kanunun 30. maddesi uyarınca uzlaşma yoluna gidilir. Ayrıca özel kanunlarla kamulaştırma konusu dışında kalacağı hükme bağlanan taşınmaz mallar kamulaştırılmaz (Yıldız, 1999).

Kamulaştırma yapmaya devlet yada kamu tüzel kişileri yetkilidir.

Kamulaştırma yapacak olanlar başta devlet olmak üzere, Özel bütçeli kuruluşlar (Belediye, İl Özel İdaresi, Köy), Katma bütçeli idareler, Kamu iktisadi teşebbüsleri, Yüksek öğretim Kurulu, T.R.T Kurumu, Atatürk Kültür ve Tarih Yüksek Kurumu, doğrudan doğruya kamulaştırma yapmaya yetkililer. Bununla birlikte Kamu İktisadi Teşebbüsleri ve İktisadi Devlet Teşekkülleri gibi sermayelerinin yarıdan fazlası devlete ait olan ve kanunla kurulmuş tüzel kişiliğe sahip kamu kuruluşları da kamulaştırma yapmaya yetkilidir. Ayrıca gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri lehine özel kanun hükümlerine dayanarak yapılacak kamulaştırmada bu kişilerin başvuruları üzerine gördükleri hizmetleri denetleme mevkiinde bulunan idareler kamulaştırmaya yetkili bulunmaktadır (Koroğlu, 1995).

1969 yılında 1164 sayılı kanunla kurulan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, kamulaştırma yapmak ve arsa stoku sağlamak amacıyla yöneliktir. Bununla birlikte belediyeler, imar planlarının uygulanması aşamasında 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5272 sayılı Belediye Kanununun ilgili maddeleri doğrultusunda kamulaştırma yapabilir.

Bir taşınmazın kamulaştırılabilmesi için o taşınmaz malın kamu yararı ile ilgili bir işe tahsis edilmesi zorunludur.

Kamu yararı yoksa kamulaştırma söz konusu değildir. Kamu yararını saptayacak yerler Kanunun 5. maddesinde sayılmıştır. Buna göre kamu yararı verecek merciler şunlardır;

Kamu idareleri ve kamu tüzel kişileri; Kanunun 3. maddesinin 2. fıkrasında sayılan amaçlarla yapılacak kamulaştırmalarda ilgili Bakanlık, köy yararına kamulaştırmada köy ihtiyar kurulu, belediye yararına kamulaştırmada belediye encümeni, İl Özel İdaresi yararına kamulaştırmada il daimi encümeni, Devlet yararına kamulaştırmada il idare kurulu, YÖK yararına kamulaştırmada Yüksek Öğretim Kurulu, üniversiteler, TRT Kurumu, Atatürk Kültür Dil ve Tarih Yüksek Kurumu yararına kamulaştırmada bu kuruluşların yönetim kurulları, aynı ilçe sınırları içinde birden çok köy ve belediye yararına kamulaştırmada ilçe idare kurulu, bir il sınırları içindeki birden çok ilçeye bağlı köyler ve belediyeler yararına kamulaştırmada il idare kurulu, ayrı illere bağlı birden çok kamu tüzel kişileri yararına kamulaştırmada Bakanlar Kurulu, birden çok il sınırları içindeki Devlet yararına kamulaştırmada Bakanlar Kurulu,

Kamu kurumları yararına kamulaştırmada yönetim kurulu veya idare meclisi, bunların olmaları halinde yetkili idare organları,

Gerçek kişiler yararına kamulaştırmada bu kişilerin özel hukuktan tüzel kişileri yararına kamulaştırmada ise yönetim kurulları veya idare meclislerinin yoksa yetkili yönetim organlarının başvuruları üzerine gördükleri hizmet bakımından denetimine bağlı oldukları köy, belediye, özel idare veya bakanlık,

Onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur. Bu durumlarda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınır. Kamu yararı kararları kararı alan yerin durumuna göre Kaymakam, Vali, Yönetim Kurulu Başkanları veya Bakan tarafından onaylanır. Bakanlıklar veya Bakanlar Kurulu tarafından verilen kamu yararı

kararlarının ayrıca onaylanması gerekmez. Kamulaştırımda, kamu yararı'nın yararına ilişkin kararın yetkili merci tarafından verilip verilmediği hususu idari yargı denetiminde olup, bu konuda açılacak davaların idari yargıda açılması gerekir (Çerç, 2002).

Kamulaştırılan malın bedeli peşin ödenir.

Ancak bazı hallerde taksitle ödeme yoluna gidilebilir. Bu haller;

Bakanlar kurulunca kabul olunan büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleşmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, Turizm yatırımları amacıyla yapılacak kamulaştırmalar, kıyılarının korunması gibi durumlardır.

Bir gerçek veya özel hukuk tüzel kişisine ödenecek kamulaştırma bedelinin, o yıl Genel Bütçe Kanununda gösterilen miktarı nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar kamulaştırma bedelinin altıda birinden az olamaz. Bu miktarın üzerinde olan kamulaştırma bedelleri peşin ödeme miktarından az olmak ve en fazla 5 yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır. Taksitlere, peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz oranı uygulanır (Yıldız, 2002).

3.2 Kamu Yararı Kavramı

Kamu yararı yönetimi hukukunda, kamu hukukunda ve siyaset biliminde sık kullanılan bir kavram olup tanım konusunda yargı organları, bilimadamları yada yazarlar arasında farklı görüşler bulunmaktadır.

Kamu yararı ‘‘Devlet yada kamu faaliyeti niteliğini kazandıran ve onun kamu hukukuna uygunluğunun ölçüsü olarak kabul edilen bir kavram’’ olarak tanımlanabilir. Bu kavramın en önemli özelliği çok işlevli oluşudur. Ayrıca temel hakların sınırlandırılmasında başvurulacak başlıca gerekçelerden biri ve en belirleyicisidir (Akıllıoğlu, 1995).

Kamu yararı'nın yasalarda ve Anayasada tanım yapılmıştır. Kamu yararı'nın yasalarda tanımın yapılması demek onu yasanın çıktığı zamanın koşul ve gereksinimlerine bağlamak ve gelişimini sınırlandırmak anlamına gelecektir. Oysa kamu yararı, soyut bir kavram olup belirli ölçütleri olmayan, zamana, yere, hizmetin niteliğine ve duyulan gereksinime göre değişen bir kavramdır (Onar, 1966).

Tunaya bu konuda, ‘‘kamu yararı tanı m zor bir kavramdır, çünkü hem bir teknik hukuk terimidir, hem de hukukun sınırlarını aşan, felsefe, ahlak ve sosyoloji alanlarına giren bir tanı mdır’’, Umar ise ‘‘kamu yararı keskinlik etayını için de ğış ne z bir ölçü bulunmasına imkan ol mayan geçerli bir tarifi verileneyen bir kavramdır. Şartlara göre de ğışebilir’’ de nekt edirlir (Tunaya, 1975/ Umar, 1990).

Onar ise kamu yararı kavramının ‘‘zaman ve mekân, hizmetin nevine, ihtiyaçlara göre’’ de ğışen bir kavram olduğunu belirtmekte ve ‘‘idarenin görevlerini yerine getirebilmesi için teker teker bireyleri de ğil, bütün toplumu ve yerine ve görevine göre belli hak topluluklarını göz önüne alması zorunludur. İşte bu amaç kamu yararı diye adlandırılmakta ve özel çıkarlara üstün ve ye ğ tutulmaktadır’’ şeklinde tanı mlama yapmaktadır (Onar, 1960).

Bu noktada kamu yararı ile birlikte toplum yararı kavramı da önem kazanmaktadır. Ayrıca 1961 Anayasası ve gerekse 1982 Anayasası’nda, mülkiyet hakkı ‘‘ancak kamu yararına kanunla sınırlanabilir’’ ve kullanılması ‘‘toplum yararına aykırı olamaz’’ şeklinde düzenleme yapılmıştır (Akıllıo ğlu, 1991).

Do ğanay, kamu yararı yerine toplum yararı denilmesinden yanadır. Kamu yararının aslında iktidarı elinde tutanların çıkarlarını simgeledi ğini, buna karşılık toplum yararının ülkede yaşayanların ortak çıkarlarını yansıttı ğını, yine toplum yararının özel mülkiyetin kapsamını oluşturan yetkilerin kullanılma amacı olup bu nedenle mülkiyetin özüne ilişkin bir sınırlama ölçüsü olduğunu, kamu yararının ise mülkiyet hakkının kapsamının sınırlarının belli edilmesinde ve mülkiyetin özüne müdahalelerde kullanılan bir kamu hukuku ölçüsü olup, her iki kavramın hukuk tekni ği bakımından kullanılma yerlerinin farklı olduğunu belirtmektedir (Do ğanay, 1974).

Tanör’de kamu yararı kavramının nispi, de ğışken, dengeli ve uzlaştırmacı niteli ğine di kkat çekerek kamu yararının geniş kapsamda huzur, güvenlik, kamu düzeni ve toplum yararını da kapsadı ğını belirtmektedir (Tanör, 1969).

Kamu yararı konusunda farklı tanı mlamalar yapılsa da başlıca iki anlam olduğu açıkça görül mektedir. Birincisi kamu yararının hukuki, teknik ve dar anlamıdır. Bu anlamda kullanıldığında mülkiyet hakkının sınırlanmasında ve özüne yapılacak müdahalelerde bir ölçü olarak kullanılır. Di ğeri ise bu kavrama verilen geniş, siyasal ve ideolojik anlamıdır. Bu anlamda kullanıldığında ise bütün toplumsal de ğerleri

kucaklayan bir nitelik ve kapsam kazanabilmektedir. Roma Hukuku'nda ise toplumun maddi ve zorunlu gereksinimleri, din, ahlak, estetik ve bazı inanç ve duygu gereklerini içine alacak ölçüde geniş bir anlam vardır (Akıllıoğlu, 1991/ Karadeniz, 1975).

Soyut bir kavram olan kamu yararı kavramının içeriğinin ve kapsamının ne olduğuna, nerede ve nasıl somutlaştığına karar vermek yetkisine sahip olan yasa organıdır. Kamu yararı kavramını yasaların ışığı altında tanımlayıp yorumlamak yetkisi ise yargıya aittir.

3.2.1. Kamulaştırma da Kamu Yararını Sağlama Amacı

Anayasanın 46. maddesinde kamulaştırma yetkisi İdareye, ‘‘kamu yararının gerektirdiği’’ hallerle sınırlı olarak verilmiştir. Kamulaştırmaya neden olan etmen de beklenen son amaç da kamu yararı olmaktadır. Ayrıca Anayasanın mülkiyet hakkını düzenleyen 35. maddesinde ‘‘herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması, toplum yararına aykırı olamaz’’ denilmektedir. Kamulaştırma, özel mülkiyetin idareye devri sonucuna neden olan bir işlem olduğu için genel ve özel yararların bağdaştırılarak düzenlenmesini gerektirmiş ve kamu yararı her zaman ön koşul olarak aranmıştır (Özay, 1987).

Kamu yararının kapsam başlangıçta dar olup ancak özel kişilere ait bir taşınmazın kamu malı haline getirilmesi veya bu taşınmazın üzerinde genel yararı sağlamak amacıyla kamu tüzel kişileri lehine bayındırlık işi yapılması halinde kamu yararı amacıyla gerçekleştirileceği kabul edilmekteydi. Daha sonra 1982 Anayasası'nda ‘‘kamu yararının gerektirdiği hallerde’’ ve 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası'nın 3. maddesinde ‘‘idareler, kanunlarla yapmak yükümlülüğünde bulundukları kamu hizmetlerinin yürütülmesi için... kamulaştırma yapabilirler.’’ denilmek suretiyle bu kavramın kapsamının belirlenmesine yarayan hükümler getirilmiştir. Bununla birlikte kamu hizmeti kavramının toplumdaki sosyo-ekonomik ve kültürel gelişmelere bağlı olarak değişmesi, kamu yararı kavramının da genişlemesine yol açmıştır. Önceleri iskan, sağlık ve askeri nedenler kamu yararını gerektiren kamu hizmetleri olarak kabul edilirken bugün ulaşım kültür, turizm kentsel dönüşüm vs. gibi daha çeşitli nedenlerle kamulaştırma işlemi gerçekleştirilebilmektedir (Gritli/Blgen, 1973/ Aytaç, 1987).

Ayrıca kamulaştırılan bir taşınmaz mal sosyal içerikli bir kamu hizmetini konusunu da oluşturabilir ve bu durumda kamulaştırmanın koşulu olan kamu yararı gerçekleştiği kabul edilmektedir. Örneğin 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu'na göre konut, sanayi, eğitimi sağlık turizm bölge ve kamu tesisleri için gerekli araziler ihtiyaç sahiplerine satılmak, kiralanmak üzere kamulaştırılabilir. Bu yasadanda anlaşılacağı üzere kamulaştırılan arsa ve arazilerin tümü bir kamu hizmeti tahsis olunmakta ana bir kamu hizmetini konusunu oluşturmaktadır (Köröğlu, 1995).

Bir kamulaştırma kararında kamu yararı bulunup bulunmadığının saptanması için belirli ölçütler bulunmaktadır. Birincisi, kamulaştırılması gereken taşınmazda idarenin doğrudan doğruya bir yararı bulunması, ikincisi idarenin kamulaştıracığı taşınmaz malı edinemesi halinde kendisinden beklenen kamu hizmetlerinin yürütüleceğinin anlaşılması, üçüncüsü ise idarenin kamulaştıracığı taşınmaz malı yakın bir gelecekte alicina tahsis etmek zorunluluğu olmasıdır. Bu üç ölçütün olması halinde kamu yararı bulunmuş kabul edilmektedir (Karagözü, 1983).

Kamu yararı, idarelerin kamu hizmetlerini görebilmek için gereksinim duyduğu taşınmaz malların sağlanması için verilen kamulaştırma kararının temelini oluşturmaktadır. Bir taşınmaz mala gereksinim duyan idare kamu yararı kararı almak ve bunun sonucunda da kamulaştırmaya başlamak zorundadır (Köröğlu, 1995).

3.2.2 Diğer Kanunlara Göre Kamu Yararı Kararı

Kamulaştırmada, kamu yararı kararı verne esasları Kamulaştırma Kanunu'nda belirtilenlerle sınırlı değildir. Bazı hallerde Bakanlar Kurulu Kararnameleri ya da kararları ile bakanlıkların programları bu usulün farklı bir şekilde ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

- Bakanlar Kurulu Kararnameleri

3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu'nun 2.maddesinin 1. fıkrasına göre, Türkiye'de serbest bölgelerin yer ve sınırlarının belirlenmesi, 4753 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Korunma Kanunu'nun 11. maddesine göre, yüksek seviye gösteren umumi ve hususi, kapalı veya akarsuların taşmasıyla su altında kalan veya su baskınlarına uğrayabilecek olan sahaların sınırlarının belirlenmesi; 933 sayılı Kalkınma Planının Uygulanması Esaslarına Dair Kanun'un 2. maddesinin (c) bendine göre, sanayi bölgeleri ve turistik bölgelerin

tesis ve tanzimi, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun 7. maddesinin 1. fıkrasına göre, askeri yasak bölgelerinin sınırlarının belirlenmesi ile 3038 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu'nun 3. maddesine göre, ‘‘Bu kanunun uygulama alanı, ilgili bakanlığın teklifi ve Bakanlar Kurulu'nun kararı ile belirtilen alanlardır. Bakanlar Kurulu'nun bu kararı kamulaştırma ve diğer işlemler bakımından kamu yararı sayılır ve Resmî Gazete’de yayımlanır.’’ (Arcak, 1986).

- **Bakanlıkça Hazırlanan Programlar**

Kamulaştırma Kanunu'nda yer almayan başka bir yöntem de, bakanlıkça hazırlanan programların da kamu yararı kararı olarak kabul edilmesi dir. Örneğin 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 15. maddesine göre, ilgili bakanlığın programları kamu yararı kararı yerine geçmektedir (Köröğlu, 1995).

3.2.3. Kamu Yararı Kararı Yerine Geçen Yasal Uygulamalar

Kamulaştırma Kanunu'nun 6. maddesi son fıkrasında sözü edilen onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur. Sadece kamulaştırma işlemine başlandığını gösteren bir karar alınması yeterlidir.

- **İmar Planları**

Şehirleşme sürecinin düzenli, toplumun ihtiyaçlarına ve yararına uygun bir biçimde geliştirilebilmesi için kentlerde planlar önem kazanmaktadır. 03.05.1985 tarihinde kabul edilen 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. maddesinde imar planlarının, nazı mi mar planları ve uygulama imar planları olarak hazırlanacağı hüküm altına alınmıştır. İmar planlarının uygulama araçlarından biri de kamulaştırma dır. Onaylanmış ve kesinleşmiş imar planlarına dayanılarak yapılan kamulaştırmalarda, kamu yararı kararı verilmesine gerek yoktur. İmar planları onaylanıp kesinleştikten sonra Kamulaştırma Kanunu'nun 6. maddesinin son fıkrasına göre kamulaştırma yapılabilecektir. Bu şartların gerçekleşmesi halinde, kamulaştırma konusu taşınmazlar imar planlarında belirtilmiş amaçlar için kamulaştırılabilirler. İmar planına dayanılarak yapılacak kamulaştırmalar, sadece imar planlarında belirtilmiş amaç için yapılabilir. Eğer taşınmazı imar planında

belirtilen amaç dışında, başka bir amaçla kamulaştırılması söz konusu ise, bu takdirde inar planında değişiklik yapılması gerekecektir. İdarelerin önce inar planını incelemeleri, yürütmek istedikleri kamu hizmeti veya teşebbüsü için yer ayrılmalısa buna göre kamulaştırma yapımları, aksi halde İnar Kanunu'nun 26 ve 29. maddelerine göre, planda yer almasını ve değişiklik yapılmasını istemeleri izlenecek yol olmalıdır. Bu yola başvurmadan ve yetkili makamlarca inar planında değişiklik sağlanmadan yapılacak kamulaştırma ile kamu hizmetinin gerçekleştirilmesi kanun hükümleri karşısında esasen mümkün değildir (Arcak, 1992).

- Bakanlıkça Onaylı Özel Plan ve Projeler

Kamulaştırma Kanunu'na göre, bakanlıklarca onaylı plan ve projelerde kamu yararı kararıdır. Bilindiği gibi, Devletin ve diğer bazı kamu kurum ve kuruluşlarının ülke düzeyinde, ekonomik ve sosyal açılardan önemli olan ki ni yatırımlarda, yatırım kararları, ilgili Bakanlıkça Onaylı Özel Plan ve Projelere (baraj ve sulama, kara ve demir yolu ve limanların yapımı vs.) göre verilmektedir. Kamulaştırma Kanunu'nun 6. maddesine göre bu tür özel plan ve projeler yatırım alanında kamulaştırılacak taşınmaz mallar için kamu yararı kararı olarak görülmektedir. Ayrıca 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 16. maddesine göre belediyelerce hazırlanıp Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan ıslah ve tasfiye bölgelerini belirleyen harita ve planlar da kamu yararı kararı olarak değerlendirilmektedir (Arcak, 1992).

3.3 Kamulaştırma İşlem Süreci

Kamulaştırma, kamu yararı amacıyla yapılan bir işlem olduğundan ilk olarak kamu yararı kararı alınması zorunlu olmaktadır. Eğer bir inar planı doğrultusunda kamulaştırma yapılıyorsa, plan kamu yararı niteliğinde olduğundan bu kararın alınmasına gerek olmaktadır. Kamulaştırma Kanunu'nun maddeleri esas alınmak suretiyle çalışma devam ettirilmekte ve bedeli ödendikten sonra kamu mülkiyeti ne devri gerçekleştirilmektedir. Kamulaştırma işlem süreci detaylı olarak aşağıda anlatılmaktadır.

3.3.1. Kamu Yararı Kararı Alınması Ve Onayı

Kamu yararı kararı alında;

- Kamu Tüzel Kişileri;

Köy adına yapılacak kamulaştırmalarda Köy İhtiyar Kurulu,

Belediye adına yapılan kamulaştırmalarda Belediye Encümeni,

İl Özel Yönetimi adına yapılan kamulaştırmalarda İl Daimi Encümeni,

Devlet Yönetimi adına yapılan kamulaştırmalarda İl İdare Kurulu,

Bir ilçe sınırı içinde birkaç köy yada Belediye adına yapılacak kamulaştırmalarda

İlçe Yönetim Kurulu,

Bir il içindeki birkaç ilçeye bağlı köyler ve belediyeler adına yapılacak

kamulaştırmalarda İl Yönetim Kurulu,

- Ayrı illere bağlı birkaç kamu tüzel kişisi adına yapılacak kamulaştırmalarda

Bakanlar Kurulu,

- Kamu Kurumları adına yapılacak kamulaştırmalarda, kamu yararı ve kamulaştırma kararlarını varsa yönetim meclisleri yoksa yetkili kılınmış yöneti morganları,

- Gerçek ve Özel Tüzel Kişileri adına yapılan kamulaştırmalarda bu kişilerin başvuruları üzerine bunların yaptıkları hizmet yönünden hangi kamu tüzel kişisinin denetimine bağlı iseler kamu yararı ve kamulaştırma kararlarını bu tüzel kişilerin yetkili organları yetkilidir.

Alınan kamu yararı kararlarını;

Köy İhtiyar Kurulları ve Belediye Encümenleri kararları, ilçelerde Kaymakamın il merkezlerinde Valinin,

İlçe Yönetim Kurulları kararları, İl Daimi Encümenleri ve İl Yönetim Kurulları kararları Valinin,

Kamu Kurumları Yönetim Kurulları kararları denetime bağlı oldukları Bakanın,

Gerçek kişiler veya Özel Hukuk Tüzel kişileri yararına köy, belediye veya özel idarece verilen kararlar Valinin onayı ile kesinleşir ve yasal geçerlilik kazanır.

Bakanlıklar ve Bakanlar Kurulunca verilen kamu yararı kararları, ayrıca onaya tabi değildir (Yıldız, 2002).

3.3.2. Kamulaştırma Hazırlık Çalışmaları

Kamuyu yararı kararı alındıktan sonra yapılacak işlemler önce taşınmazın durumunun ve mal sahibinin saptanmasıdır. Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırmaya başlamadan önce ilk olarak kamulaştırılacak taşınmazın sınır, yüzölçümü, cins ve diğer teknik niteliklerini gösteren plan yada krokisini yaptırmak, tapu kaydı varsa maliklerini, yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini (kamulaştırma kararının taşınmaz sahibine tebliğ edilmesi ve taşınmaz sahibinin de yapılan kamulaştırma kararına karşı isterse itiraz hakkını kullanabilmesi amacıyla) tespit etmek zorundadır.

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra bu kararı, ilgili tapu sicil müdürlüğüne bildirerek kamulaştırmaya konu taşınmazın tapu kaydı üzerine işlenmesini sağlar. Bu karar tapu kütüğünün beyanlar hanesine yazılır. Tapu sicil müdürlüğü bildirildikten sonra kamulaştırmaya konu taşınmazın üzerinde olabilecek değişiklikleri kamulaştırma yapan idareye bildirerek zorundadır (Kapan, 1998).

3.3.3. Kamulaştırma İşleminin İptal Nedenleri

Kamulaştırmanın idari bir işlem olması nedeniyle idare hukuku ilkelerine göre iptal nedenleri yetki, şekil, konu, sebep ve amaç yönünden hukuka aykırılık olarak belirlenmiştir (Bilgen, 1995).

Kamulaştırmada yetki yönünden aykırılık işlemin yetkili olmayan kamu tüzel kişileri tarafından yapılmasından kaynaklanmaktadır. Kamulaştırma yapacak idare, yeri ne getirerek zorunda olduğu kamu hizmetlerinin yürütülmesi için kamulaştırma yapmaya yetkili olmalıdır. Ayrıca Kamulaştırma Kanunu'nun 5. ve 6. maddelerinde yer alan merciler dışında başka mercilerin kamu yararı kararı alması ve onaylanması, kamulaştırmaya yetkili idarenin yetki sınırlarının dışına çıkması da yetki yönünden aykırılığa neden olmaktadır (Bilgen, 1995).

Tüm idari işlemler belirli şekil kurallarına uyularak gerçekleştirilmektedir. Kamulaştırmada şekil kuralları kanunda yer almaktadır. Bu kurallara uygun olarak yapılmayan kamulaştırma işlemleri iptal edilecektir (Cözübüyük, 1996).

Kamulaştırmada konu, sebep ve amaç unsurları birbirine bağlıdır ve soyut olarak kamu yararı anlayışına dayanmaktadır. Bu durumda karşılaşılan iptal nedenleri sebep unsuruna dayalıdır. Kamulaştırma işlemlerinde en çok karşılaşılan iptal nedeni,

ka m ul a ş t ı r ı l m a s ı n ı n s e b e b i i l e k a m ul a ş t ı r ı l a c a k t a ş ı n m a z ı n p l a n d u r u m u a r a s ı n d a k i u y u m s u z l u k t u r (A r s a O f i s i B ö l g e M i d ü r l ü ğ ü , 2 0 0 3) .

3.4 K a m ul a ş t ı r ı l m a n ı n H u k u k i B o y u t u

K a m ul a ş t ı r ı l m a i ş l e m i i l e i l g i l i o l a r a k A n a y a s a ' d a v e ç e ş i t l i k a n u n l a r d a h ü k ü m l e r y e r a l m a k t a d ı r . T e m e l h ü k ü m i s e A n a y a s a ' n ı n 4 6 . m a d d e s i ‘ ‘ D e v l e t v e k a m u t ü z e l k i ş i l e r i ; k a m u y a r a r ı n ı n g e r e k t i r d i ğ i h a l l e r d e , g e r ç e k k a r ş ı l ı k l a r ı n ı p e ş ı n ö d e m e k ş a r t ı y l a , ö z e l m ü l k i y e t t e b u l u n a n t a ş ı n m a z m a l l a r ı n t a n a m ı n ı v e y a b i r k ı s ı m ı n ı , k a n u n l a g ö s t e r i l e n e s a s v e u s u l l e r e g ö r e , k a m ul a ş t ı r ı l m a y a v e b u n l a r ü z e r i n d e i d a r i i r t i f a k l a r k u r m a y a y e t k i l i d i r . ’ ’ o l a r a k k a r ş ı m ı z a ç ı k m a k t a d ı r . K a m ul a ş t ı r ı l m a y a i l i ş k i n k a n u n l a r ı n e n b a ş ı n d a i s e 2 9 4 2 s a y ı l ı K a m ul a ş t ı r ı l m a K a n u n u y e r a l m a k t a d ı r .

3.4.1. 4650 sayılı Kanunla De ğ i ş i k 2942 Sayılı K a m ul a ş t ı r ı l m a K a n u n u

K a m ul a ş t ı r ı l m a i l e i l g i l i t ü m e s a s l a r ı n b e l i r t i l d i ğ i v e b u k o n u d a b a ş v u r u l a c a k t e m e l k a n u n i s e 2 9 4 2 s a y ı l ı , 0 4 . 1 1 . 1 9 8 3 t a r i h i n d e k a b u l e d i l e n K a m ul a ş t ı r ı l m a K a n u n u ' d u r . K a n u n u n 1 . m a d d e s i ‘ ‘ B u k a n u n ; k a m u y a r a r ı n ı n g e r e k t i r d i ğ i h a l l e r d e g e r ç e k v e ö z e l h u k u k t ü z e l k i ş i l e r i n i n m ü l k i y e t i n d e b u l u n a n t a ş ı n m a z m a l l a r ı n , D e v l e t v e k a m u t ü z e l k i ş i l e r i n c e k a m ul a ş t ı r ı l m a s ı n d a y a p ı l a c a k i ş l e m l e r i , k a m ul a ş t ı r ı l m a b e d e l i n i n h e s a p l a n m a s ı n ı , t a ş ı n m a z m a l ı n v e i r t i f a k h a k k ı n ı n i d a r e a d ı n a t e s c i l i n i , k u l l a n ı l m a y a n t a ş ı n m a z m a l ı n g e r i a l ı n m a s ı n ı , i d a r e l e r a r a s ı n d a t a ş ı n m a z m a l l a r ı n d e v i r i ş l e m l e r i n i , k a r ş ı l ı k l ı h a k v e y ü k ü m l ü l ü k l e r i l e b u n l a r a d a y a l ı u y u ş m a z l ı k l a r ı n ç ö z ü m ü s ü l v e y ö n t e m l e r i n i d ü z e n l e r . Ö z e l k a n u n l a r ı n a d a y a n ı l a r a k g e r ç e k v e ö z e l h u k u k t ü z e l k i ş i l e r i a d ı n a y a p ı l a c a k k a m ul a ş t ı r ı l m a l a r d a d a , b u k a n u n h ü k ü m l e r i u y g u l a n ı r . ’ ’ i l e k a m ul a ş t ı r ı l m a n ı n a ç ı k l a m a s ı y a p ı l m ı ş t ı r . B u k a n u n d a k a m ul a ş t ı r ı l m a ş a r t l a r ı , k a m u y a r a r ı k a r a r ı n v e r e c e k v e o n a y l a y a c a k n e r c i i l e r , k a m ul a ş t ı r ı l m a ö n c e s i y a p ı l a c a k i ş l e m l e r , k a m ul a ş t ı r ı l m a b e d e l i n i n t e s p i t i , k a m ul a ş t ı r ı l m a k a r a r ı n ı n t e b l i ğ i g i b i k a m ul a ş t ı r ı l m a i ş l e m i n e i l i ş k i n t ü m d e t a y l a r y e r a l m a k t a d ı r (R e s m i G a z e t e , 1 9 8 3) .

A y r ı c a 2 4 . 0 4 . 2 0 0 1 t a r i h i n d e k a b u l e d i l e n 4 6 5 0 s a y ı l ı k a n u n l a K a m ul a ş t ı r ı l m a K a n u n u ' n u n b a z ı m a d d e l e r i d e ğ i ş t i r i l m i ş t i r (R e s m i G a z e t e , 2 0 0 1) .

3.4.2 Kamulaştırma İle İlgili Diğer Kanunlar

- 1164 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu

Kamulaştırma ile ilgili önemli bir kanun da bu işlemleri yapmada yetkili bir kurum olan Arsa Ofisi'nin tanımının yapıldığı, kuruluş amacının ve kamulaştırma esaslarının düzenlendiği 29.04.1969 tarihinde kabul edilen 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu'dur. Bu kanunla arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek amacıyla tanzime alış ve satış yapmak; konut, sanayi, eğitim sağlık ve turizmyatırımları ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamak üzere; Maliye Bakanlığı'na bağlı kamu tüzel kişiliğini haiz ve döner sermayeli "Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü" kurulmuştur. Bununla birlikte Arsa Ofisi, kanunun 2. maddesi uyarınca;

- Konut, sanayi, eğitim sağlık ve turizmyatırımları ve çeşitli kamu tesisleri için anlaşma, devir, satın alma yolu ile ve benzeri şekillerde arazi ve arsa sağlamaya,
- Arsa stoku ve tanzime satışları yapmaya ,
- Sağladığı arazi ve arsaları olduğu gibi veya planlayarak, altyapı tesislerini kısmen veya tamamen ikmal ederek veya ettirerek ihtiyaç sahiplerine satmaya, kiralamaya, trampaya, irtifak hakkı tesis etmeye; kamu kuruluşları eliyle pazarlamaya ve satmaya
- Konut sanayi, eğitim sağlık ve turizmyatırımları ile kamu tesisleri yerleşme alanlarında arazi ve arsa alımı ve altyapı inşaatları için tahsis edilen fonlardan kaynak sağlamaya yetkili kılınmıştır (Resmî Gazete, 1969).

Fakat 08.12.2004 tarihinde kabul edilen kanun ile Arsa Ofisi kapatılmıştır (Resmî Gazete, 2004).

- 3194 Sayılı İmar Kanunu

03.05.1985 tarihinde yürürlüğe giren İmar Kanunu'nu yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmî ve özel bütün yapılar bu kanun hükümlerine tabidir. Kanunun 3. bölümünde 17. ve 18. maddelerinde Belediye ve Valiliklerin kamulaştırma yapması ile ilgili hükümler yer almaktadır.

17. madde : Belediye veya valilik kendi malı olan veya i mar planlarının t at b i ki sonucu ka m ulaştır m adan artan parçalarla, istikameti değ iştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hasıl olan sahalardan müstakil inş aata el veriş li olmayan parçaları, bitiş iğindeki arsa veya bina sahibi ne bedel takdiri suretiyle sat m ak, gayri menkul sahiplerinin yola giden yerlerden dolayı tahakkuk eden haklarını bedel takdiri suretiyle değ iştir nek ve konş u gayri menkul sahibi takdir edilen bedelle satın al m a k t a n i m t i n a e d e r s e , ş ü y u l a n d ı r ı p s a t m a k s u r e t i y l e i m a r p l a n ı n a uygunluğ unu tem in eder. Bunlardan müstakil inş aata el veriş li olanları, ka m u yararı iç in, belediye veya valilikçe yeri alınan şahısların muvafakatlari halinde istihkaklarına karşılık olarak bedel takdiri ve icabında denklik tem in i suretiyle değ iştir m e ye yetkilidir.

Arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin esasların belirtildiğ i 18. madde : İ mar hududu iç inde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğ er hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, ka m u kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleşt ir m e ye, bunları yeni den i mar planına uygun ada veya parsellere ayır m a ya, müstakil, hisseli veya kat m ü l k i y e t i esaslarına göre hak sahiplerine dağ ıt m a ya ve re'sen tescil iş lenlerini yaptır m a ya belediyeler yetkilidir. Belediyeler veya valiliklerce düzenle m e ye tabi tutulan arazi ve arsaların dağ ıt ım sırasında bunların yüzölç ü m leri den yeteri kadar saha, düzenle m e dolayısıyla meydana gelen değ er artış lari karşılığ ında "düzenle m e ortaklık payı" olarak düş ülebilir. Ancak, bu m addeye göre alınacak düzenle m e ortaklık payları, düzenle m e ye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenle m e den önceki yüzölç ü m leri nin yüzde 40' ı nı geç e m ez. Düzenle m e ortaklık payları, düzenle m e ye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeş il saha, cam i ve karakol gi bi u m u m i hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden baş ka maksatlarda kullan ı l m a z. Düzenle m e ortaklık paylarının t o p l a m , yukarıda sözü geçen u m u m i hizmetler iç in, yeni den ayrıl m a sı gereken yerlerin alanları t o p l a m dan az olduğ u t a k d i r d e , eksik kalan m i k t a r belediye veya valilikçe ka m ulaştır m a yolu ile t a n ı m l a n ı r (Res m i Gazete, 1985).

- 5272 Sayılı Belediye Kanunu

07.12.2004 tarihinde kabul edilen Belediye Kanunu'nun arsa ve konut üreti m i ile ilgili 69. maddesinde yer alan , “ Belediye; düzenli kentleş m e yi sağ l a m a k ,

bel deni n konut, sanayi ve ticaret alan i hti yacı nı karşı la nık a ma cı yla beledi ye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç i marlı ve alt yapı lı arsalar üret nık, konut, topl u konut yapmak, sat nık, kiralamak ve bu a maç larla arazi satın al nık, ka mulaştır na yapmak, bu arsaları trampa et nık, bu konuda ilgili di ğer ka mu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birli ğ i yapmak ve gerekti ğ i nde onlarla ortak projeler gerçekleşt ir nık yet kisine sahiptir.’’ hük mü ile ka mulaştır na konusunda beledi yeleri n yet kileri geniş til miştir (Res mi Gazete, 2004).

- 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu

22.02.2005 tarihinde kabul edilen kanunun İl Özel İdaresi’nin yetki ve i mi yazları böl ü münde 7. maddenin c fıkrası, ‘ ‘hizmetleri n yür üt ü l nesi a ma cı yla, taş ınır ve taş ınmaz malları al nık, sat nık, kiralamak veya kiraya ver nık, takas et nık, bunlar üzeri nde sınırlı aynî hak tesis et nık’ ’ olarak düzenlenmiştir (Res mi Gazete, 2005).

- 5162 Sayılı Toplu Konut Kanununda Ve Genel Kadro Ve Usul ü Hakk ında Kanun Hük münde Kararname nin Eki Cet velleri n Toplu Konut İdaresi Başkanlı ğ na Ait Böl ü münde De ğ iş i klik Yapıl nası Hakk ında Kanun

05.05.2004 tarihinde kabul edilen bu kanunla Toplu Konut İdaresi Başkanlı ğ ı, kanundaki görevleri çerçevesi nde gerçek ve tüzel kiş ilere ait arazi ve arsaları ve bunların i çerisi nde veya üzeri nde bulunan her türlü eklenti ve yapı ları ka mulaştır maya yet kilidir. Başkanlık tarafından yapılacak ka mulaşt ırmalar, 4.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Ka mulaştır na Kanununun 3. maddesi nin 2. fıkrası ndaki iskân projeleri nin gerçekleşt iril nesi a maç lı ka mulaştır na sayılır (Res mi Gazete, 2004).

- 2634 Sayılı Turizm Teş vik Kanunu

Ka mulaştır na ile ilgili olarak 12.03.1982 tarihinde kabul edilen Turizm Teş vik Kanunu i ncelendi ğ i nde, kanunun 8. maddesi nde;

‘ ‘Turizm alanları nda ve turizm merkezleri nde Bakanlı ğ ın talebi üzeri ne, i mar planları yapı l mış ve turizm ayrıl mış yerlerdeki taş ınmaz mallardan; Hazine ye ait olan yerler, ilgili kuruluş larca Bakanlı ğ a tahsis edilir. Ka mu kuruluş larına ait olanlar, talept ari hi nden baş layarak en geç 2 ay i ç i nde Hazine adı na tapuya tescil

ve Bakanlı ğ a tahsis edilir. Di ğ er gerçek ve tüzel kişiler ile vakıflara ait olup turizm işlet mesi bel gesine sahip ol mayanlar, Bakanlı ka ka mul aştırılarak, Hazine adına tapuya tescil ve tescil tarihinden başlayarak en geç 1 ay içinde Bakanlı ğ a tahsis edilir. Uyuş mazlıklarda dava ve takipler ka mul aştır ma kar arına de ğ il, bedeline ilişkin olarak yürütülür ve sonuçlandırılır’ şeklinde hükümler yer al maktadır (Res mi Gazete, 1982).

- 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu

21.07.1983 tarihinde kabul edilen kanunun 15. maddesinde Taşınmaz kültür varlıkları ve bunların korunma alanlarının hangi esaslarla ka mul aştırılaca ğ ı hakkında hükümler yer al maktadır. Koruma amaçlı inar planında kültürel araçlara ayrılan tescilli yapıların, bu amaçla onarılıp de ğ erlendirilmesi kaydıyla koruma kurullarının kararı ve Bakanlı ğ ın tasdi ki ile beledi yerce ka mul aştırıl ması yapılabilir. Vakıf m l ki yetinde olup da çeşitli sebeplerle kısmen veya tamamen gerçek ve tüzel kişilerin m l ki yetine geçen korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve bunların korunma alanlarının ka mul aştırıl maları, Vakıflar Genel Müdürlü ğ önce yapılır (Res mi Gazete, 1983) .

- 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu

22.11.1984 tarihinde kabul edilen Kanun amaçlarına yönelik olarak yapılacak ka mul aştır ma alış malarına ilişkin 6. ve 7. maddede çeşitli hükümler yer al maktadır.

Uygulama alanlarında, bu kanunun amaını gerçekleştir me için ilgili kuruluşça ba ğ bahçe ve a ğ açlık arazi ve örnek işlet meler hariç, gerçek kişilerle özel hukuk tüzel kişilerine ait tarım topraklarından o b l ge için tespit edilen da ğ ıtım normunun on katını aşan kısım ile varsa üzerindeki tarımsal yapı ve tesisler ka mul aştırılır. Bakanlar Kurulunca uygulama alanı olarak ilan edilecek di ğ er alanlarda, gerekti ğ inde arazi ve di ğ er gayri menkulların tamamı ka mul aştırılabilir. Bu Kanunda belirtilen amaçları gerçekleştir me üzere uygulama alanlarında ilgili kuruluşça, işte ğ e ba ğ ı veya maliklerin muvafakatı aranmaksızın arazi toplulaştırılması yapılabilir (01.12.1984 tarih 18592 sayılı Res mi Gazete) .

- 775 sayılı Gecekondu Kanunu

20.07.1966 tarihinde kabul edilen bu kanun, mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkındaki hükümleri içermektedir. Kanunun 5. maddesinde lüzumu halinde, belediyelerin gecekondu ıslah ve tasfiye sahalari içinde bulunan veya bu kanun hükümleri dairesinde yeniden teşkil edilecek önleme bölgeleri içine rastlayan özel mülkiyetteki arazi ve arsalari ve bunlar içerisinde yapı veya sair herhangi bir tesis bulunduğu takdirde bu yapı ve tesisleri, bu kanunda belirtilen amaçlarda kullanmak üzere, İmar ve İskan Bakanlığının izni ile, sahipleriyle anlaşarak satın alabileceği veya kamulaştırabileceği belirtilmiştir (Resmî Gazete, 1966).

3.5. Tra mpa Yol u İle Ka mul aş tır ma- Ace le Ka mul aş tır ma-İ ki İ dare Ara sı nda Ta ş ın maz Mıl Devri ve Ka mul aş tır masız H Al ma

Tra mpa öz olarak malın malla değ iş i m i d i r . İ dare, mülkiyeti kendisine ait bir malın gerçek yada özel hukuk tüzel kişilerine ait bir malla tra mpa edebilir. Çeşitli kamu kurum ve kuruluşları arasında böyle bir değ iş i myapılabilir. Genel ve kat na bütçeli idarelerin, il özel idareleri ve belediyelerin tra mpa iş leri 08.09.1983 tarihinde kabul edilen 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na göre yürütülmektedir (Resmî Gazete, 1983).

Tra mpa yoluyla ka mul aş tır ma esasları Ka mul aş tır ma Kanunu'nun 26. maddesinde düzenlenmiştir. Kanunda, mal sahibinin kabul etmesi durumunda taş ın maz malın ka mul aş tır ma bedeli yerine, idarenin kamu hizmetine tahsis edilmiş taş ın maz mallarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak kısmının verilebileceği belirtilmiştir. Bu durumda ka mul aş tır ma bedeli yerine verilecek taş ın maz malın değ eri idarenin ihale komisyonu tarafından tespit edilecektir. Eğer taş ın maz mal bedelleri arasında fark söz konusu olursa, taraflarca nakit olarak karşılanacaktır. Ancak idarenin vereceği taş ın maz malın değ erinin ka mul aş tır ma bedelinin % 20'sini aş mayacağı da kanunda belirtilmiştir (Yıldız, 2002).

Ka mul aş tır ma Kanunu'nun 27. maddesi, idareye gerekli hallerde acele ka mul aş tır ma yapma yetkisi tanımıştır. Ancak acele ka mul aş tır ma yapılabilmesi için üç koşuldan birinin var olması gerekir.

- 3634 sayılı Milli Müdafaa Mikellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacı bulunması,
- Acele kamulaştırma zorunluluğunun Bakanlar kurulunca karar altına alınmış olması,
- Özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli görülməsi,

Bu üç koşuldan birinin varlığı halinde, kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tanımlanmak üzere, ilgili idareni nistemi ile mahkemeye yedi günü içinde bilirkişilere tespit ettirilecek değer, milli bir bankaya yatırılarak idarece o taşınmaz mala el konulabilir (Gerçek, 2002).

İki idare arasında taşınmaz mal devri, aslen bir kamulaştırma işlemi değildir. Kamulaştırma Kanunu'nun 30. maddesinde belirtilen esaslara uygun olarak yapılma ile birlikte idareye ait özel malların başka bir idareye devrine olanak sağlamaktadır (Gerçek, 2002).

Kamulaştırmasız el koyma olarak nitelendirilen kavram kamulaştırma ile karıştırılmakta fakat kamulaştırma niteliğinde bulunmamaktadır. Anayasa ve yasalara uygun bir işlem oluşturmaksızın idarece taşınmaza el konulmuş, üzerine bir tesis veya bina yapılmış yada kamu hizmetine tahsis edilerek mal sahibini taşınmazı üzerinde dilediği gibi kullanma hakkına engel bir girişimde bulunulmuş ise kamulaştırmasız el koyma söz konusudur. Kamulaştırmadan farklı olarak bir kamulaştırma işlemi olmadan veya kamulaştırma yöntemi ve kuralları uyarınca tanımlanmadan ve ayrıca bedel ödenmeden taşınmaza hukuka aykırı bir eylem sonucu el konulmuş olmaktadır. Bunun sonucunda taşınmaz mal sahibi kamulaştırma bedeli olarak değerlendirilebilecek bir bedeli tazminat biçiminde hak etmekte ve almaktadır. Kamulaştırma Kanunu'nun 38. maddesinde ise ‘‘kamulaştırma yapılmış, ancak işlemleri tanımlanmamış veya kamulaştırma hiç yapılmamış iken kamu hizmetine ayrılarak veya kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilerek üzerinde tesis yapılan taşınmaz malın malik zilyet veya mirasçılarının bu taşınmaz mal ile ilgili her türlü dava hakkı yirmi yıl geçmekle düşer. Bu süre taşınmaz mala el koyma tarihinden başlar’’ olarak ifade edilmiştir (Arcaç, 1987).

3.6. Kamulaştırma da Karşılaşılan Sorunlar

Kamulaştırma işleminde en çok karşı karşıya kalınan sorun, ağır bir maddi yükünün olması ve bu nedenle yerel yönetimler in kamulaştırmaları süresi içerisinde yapamamasıdır. Bu da taşınmazı kamulaştırmaya konu olan şahıslar ın zor durumda kalmalarına ve taşınmaz ın kamu mülkiyetine geçemesi neticesinde kamu hizmetlerinin aksaması gibi sorunlara neden olmaktadır.

Daha önce de bahsedildiği gibi imar planlarında kamu hizmet ve tesislerinin yapımı için planlanmış arazi ve arsalar kamulaştırılabilir. Belde lerde planların yürürlüğe girmesi ile taşınmazların değeri birkaç kat artmakta, bu artış kamulaştırma bedeline de yansıtmaktadır. Geçerli kılınan hükümlere göre kamulaştırma, rayiç bedel esas alınarak ve bedeli peşin ödenmek şartıyla yapılır. Bu uygulamayla belediyeler hatta devlet, kamu hizmetlerinin gerektirdiği taşınmazları sağlamada zorluk yaşamakta ve kamulaştırmanın uygulamaları sınırlı kalmaktadır. Diğer bir sorunda plan uygulaması esnasında hem kamulaştırılan alanların tamdeğerlenemesi, her ne kadar kamulaştırmada günün rayiç bedeli ödense de plan uygulaması sonucu oluşan değer artışından taşınmaz mal ın malikleri faydalanamamasıdır. Ayrıca kamulaştırma alan ı dışında kalan taşınmazlar, yapılan kamulaştırma nedeniyle daha uygun konuma kavuşarak büyük değer kazanmaktadır. Bu da kamulaştırmanın en sakıncalı yönü olarak belirtilmektedir (Çer neç, 2002/ Yıldız, 1999).

3.7. Bölüm Sonucu

Kentlerde imar planlarının uygulanmasında ve halk ın gereksinimlerini karşılayacak sosyal donatı alanlarının kamu mülkiyetine geçmesi için kullanılan araçlarından biri kamulaştırma yöntemidir. Tanım olarak devlet ve kamu tüzel kişilerince kamu yararının gerektirdiği hallerde karşılığ ın peşin olarak ödenmesi şartıyla özel mülkiyetteki taşınmazların sahibini onayına bakılmaksızın kanuna göre alınmasıdır. Kamulaştırma, sadece özel mülkiyete konu olan taşınmazlar için kamu yararı olması şartıyla gerçekleştirilen bir işlemdir. Bedeli peşin ödenmek zorundadır ve sadece kanunda yetkili merciler tarafından yapılabilir.

Kamulaştırma ile ilgili esasların yer aldığı temel kanun 4650 sayılı kanunla değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'dur. Ayrıca 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5272 sayılı Belediye Kanunu, 5302 sayılı İl Özel İdaresi

Kanunu, 2632 sayılı Turizm Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu ilgili hükümlerinde de kamulaştırma ile ilgili maddeler bulunmaktadır.

Kamulaştırma işleminde en çok yaşanan soruni se bedelinin ödenmesi konusundadır. İmar planlarının onaylanmasıyla birlikte taşınmazların değeri artmakta, artış da kamulaştırma bedeline yansıtmaktadır. Taşınmaz sahipleri kamulaştırma bedeline itiraz etmek amacıyla dava açmakta ve zaten bütçe sıkırtısı yaşayan yönetimler daha yüksek bedeller ödemek suretiyle kamulaştırmayı tamamlamaktadır.

4. KAMULAŞTIRMA YOLUYLA ELDE EDİLMİŞ ALANLARIN KULLANIM BİÇİMLERİNİN ARAŞTIRILMASI

Türkiye genelinde gerek toplu konut gerek sanayi gerekse turizm fonksiyonlu birçok alan kamulaştırma yoluyla elde edilerek bugünkü kullanım biçimleriyle kentlerde yer almaktadır. Özellikle kamu yönetiminin arsa edinmesi ve kentlerde gereksinimi duyulan hizmetler için arsa kamulaştırma amacıyla merkezi yönetim birimi olarak 29.04.1969 yılında 1164 sayılı kanunla Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kurulmuştur (Resmî Gazete, 1969).

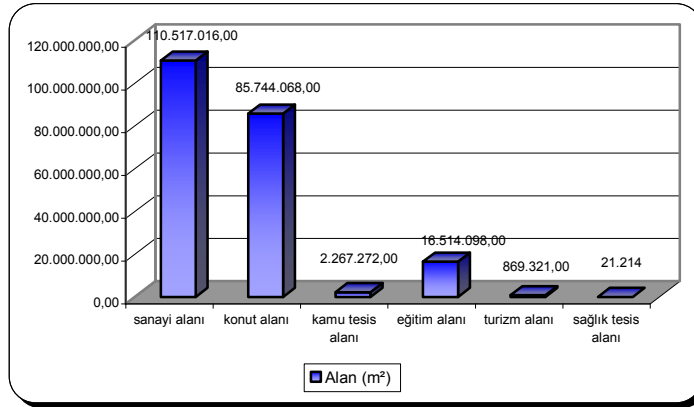
Bu kuruluş, çeşitli kamu hizmetleri için arazi ve arsa sağlamak üzere, arsa alıp satmak, arsa soğu yapmak, sağladığı arazi ve arsaları olduğu gibi veya planlayarak, ihtiyaç sahiplerine satmak ve kiralamak gibi yetkilere sahiptir. Başta konut ve sanayi olmak üzere eğitim turizm sağlık ve kamu hizmet sektörleri için ofis tarafından arz edilen arsalar, gelişme potansiyeli yüksek bölgelerde yatırımların yapılabilmesinde ve büyük kamu ve özel projelerin hayata geçirilmesinde teşvik edici rol almaktadır. Ayrıca Hazine mülkiyetindeki arsaları devralma yoluyla de atıl durumda olan yada kaçak yapılaşma tehdidi taşıyan alanların planlı kent arazilerine dönüştürmek suretiyle kamu mülkiyetindeki arazilerin rasyonel olarak kullanılması yönündeki politikaların gerçekleştirilmesinde etkili olmaktadır (Arsa Ofisi, 2004).

İstanbul Metropolitan Alanı'nda 2 aşamalı yönetim biçimi olan Büyükşehir Belediyesi ve ona bağlı ilçe belediyeleri yer almaktadır. Kentte imar planlarının uygulanması ve büyük proje yatırımlarının gerçekleştirilmesinde büyük şehir ve ilçe belediyeleri de kamulaştırma yapmaya yetkili kılınmıştır. Çalışmada ilçe belediyelerinden Avcılar ilçesi incelenmiş, son 15 yılda imar planı doğrultusunda kamulaştırma çalışmaları tanımlanan örneklerle yer verilmiştir.

4.1. Merkezi Yönetimlerin Kamulaştırma Yoluyla Elde Ettiği Alan Örnekleri

Ülkemizde özellikle kamulaştırma ve devir yoluyla kamu mülkiyetine arsa sağlamak ve bu arsaları projelendirerek satmak suretiyle kurulmuş olan Arsa Ofisi, birçok ilde farklı arazi kullanımlarıyla kamulaştırma çalışmaları yaparak kamu mülkiyetindeki arsaların planlı ve sağlıklı alanlar olarak değerlendirilmesinde büyük paya sahiptir. Türkiye genelinde kurulduğu tarihten itibaren Ofis tarafından yapılan çalışmalar incelendiğinde, kamulaştırma ve devir yoluyla elde edilen toplam 224.906.258 m² arsa, satış yoluyla yatırımcılara devredilmiştir. Satışı gerçekleştirilen taşınmazlar, sektörel olarak tablo 4.1.de görüldüğü gibi, %49 organize ve küçük sanayi alanı, %38 konut alanı ve %7 eğitim alanı olmak üzere farklı arazi kullanımlarıyla değerlendirilmiştir (Arsa Ofisi, 2004).

Tablo 4.1. 1969-2003 Yılları Arasında Yatırımcılara Devri Gerçekleştirilen Taşınmazların Sektörlere Göre Dağılımı



Kaynak : Arsa Ofisi Bölge Müdürlüğü, 2004

Ofis tarafından kamulaştırma ve devir yolu ile elde edilerek satışı yapılan ve uygulaması tamamlanan birçok örnek bulunmaktadır. Konut alanları olarak Ankara-Eryaman, Ankara-Elvankent, Ankara-Temelli, İzmir-Gazievi, İzmir-Evka4, İstanbul-Halkalı, Hakkari-Yüksekova gibi toplam 55 ilde yapılan uygulamalar yer almaktadır (Arsa Ofisi, 2004).

Organize ve küçük sanayi alanları olarak İstanbul-İkitelli, İstanbul-Tuzla, Ankara-Sincan, Afyon-Merkez, Burdur-Merkez, Bursa-İnegöl, İzmir-Atatürk organize sanayi bölgeleri ve Ankara-Kazan, Van-Merkez, Trabzon-Çif, Denizli-Serinhisar, İzmir-Pınarbaşı, Afyon-Merkez, İstanbul-Mahmutbey küçük sanayi alanları örnek

gösterilebilir. Turizm alanı olarak Güney Antalya turizm gelişme bölgesi, Ankara-Erzincan kayak merkezi, Antalya yat limanı, Aydın-Kuşadası yat limanı, Nevşehir-Ürgüp turistik tesis alanı gibi toplam 14 bölgede gerçekleştirilen projeler bulunmaktadır (Arsa Ofisi, 2004).

Ankara ilinde yer alan Hazine ve Dış Ticaret Bakanlığı, Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı, Tekel Genel Müdürlüğü, Atom Enerjisi Kurumu, İstanbul-Kurtköy İleri Teknoloji Enstitüsü ve Havaalanı, Bodrum-İnsani Havaalanı kamu hizmet alanında ve Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, Ankara-Gölbaşı Üniversitesi Kampüsü-İleri teknoloji ve Teknopark Alanı da eğitim alanında yapılan uygulamalara örnek teşkil etmektedir (Arsa Ofisi, 2004).

1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ile Ofis tarafından kamulaştırılan alanlardan, 1978 yılında başlayan Ankara-Erzincan Toplu Konut alanı kamulaştırma çalışmaları 1990 yılında tamamlanmış, yüzölçümü 1200 hektar olan 40.000 konutluk bir proje olarak hayata geçmiştir.



Şekil 4.1. Ankara-Erzincan Toplu Konut Alanı



Şekil 4.2. İzmir-Gazimür Toplu Konut Alanı

İzmir Gazimür toplu konut alanı kamulaştırması 1979 yılında başlamış ve 3200 konutu kapsayan üzerinde 16.000 nüfusun yaşadığı 84 hektar yüzölçümlü bir alan kapsamaktadır.

Bursa-İnegöl organize sanayi bölgesi kamulaştırma çalışmaları 1975 yılında başlanmış ve toplam 266 hektarlık alan kamulaştırılmıştır.



Şekil 4.3 Bursa-İnegöl Organize Sanayi Bölgesi

Antalya-Keşmerde Güney Antalya Turizm Projesi kapsamında toplam 351.11 hektar alan kamulaştırılmıştır. Antalya-Merkezde ise Güney Antalya Turizm Projesi kapsamında toplam 8.29 hektarlık bir alan Antalya Yat Limanı için kamulaştırılmıştır.



Şekil 4.4 Antalya Yat Limanı



Şekil 4.5 Keşmer Turizm Gelişme Bölgesi

- İstanbul Metropoliten Alan örnekleri

Özellikle kent merkezlerinde yoğun yapılaşma sonucu yaşanan alan eksikliği, imar planlarının plan sınırlarında arazi fiyatlarını artırıcı etkisi ve özellikle ulaşım olanaklarının gelişmesi, sanayinin ve dolayısıyla konut alanlarının plan dışı alanlar seçmesine neden olmaktadır. Ayrıca kentte yeterli arsa stokunun bulunmaması ve göç sonucu kente gelen grubun plan dışı alanlara, sanayi kuruluşlarına yakın olmayı tercih etmesi, kentin çeperlere doğru yayılması ve gelişme alanlarının çeperlerde yoğunlaşması sonucunu ortaya çıkarmaktadır.

İstanbul metropoliten alanında merkezi yönetimi birimi olan Arsa Ofisi tarafından kamulaştırma yoluyla elde edilen bütün taşınmazlara bakıldığında, bahsedilen nedenlerden dolayı kent çeperlerinde yer aldığı ve farklı arazi kullanımlarıyla değerlendirildiği görülmektedir. Bunlar yüzölçümü olarak oldukça büyük alanlar olup toplu konut alanları, organize sanayi bölgeleri, kamu hizmet alanları (havaalanı, üniversite vs.) gibi farklı fonksiyonlarda kentte yer almaktadır.

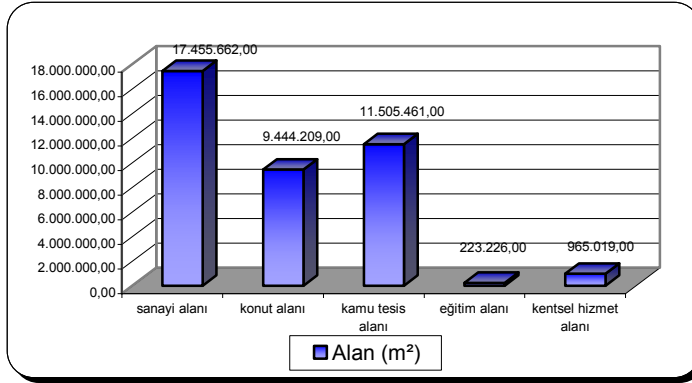
Tablo 4.2 İstanbul'da Son 25 Yılda Ofis Tarafından Kamulaştırma ile Elde Edilen Tüm Büyük Alanlı Taşınmazlar

Kamulaştırma Amacı	Kamulaştırma Bölgesi	Kamulaştırma Tarihi	Kamulaştırılan Alan (m ²)	Parsel Adedi	Kamulaştırma Bedeli (TL)
Toplu Konut	K. Çekmece- Halı kalı	04.05.1979	5.904.729	2865	3.000.000.000
Toplu Konut	Avcılar-İspartakule	04.08.2004	1.735.956	15	483.979.845.200
Konut	Silivri- Celaliye	11.04.2003	1.803.524	38	22.230.000.000
Org. Sanayi	K. Çekmece-İkitelli	01.02.1985	6.641.761	246	12.905.976.007
Deri Org. Sanayi	Tuzla- Orhanlı	07.06.1982	4.792.715	170	1.997.000.000
Sanayi- Depolama	Tuzla- Orhanlı	21.07.1992	120.184	1	3.004.606.500
Küçük Sanayi	Tuzla- Aydınlı	11.09.1994	75.800	4	5.500.000.000
Küçük Sanayi	Tuzla- Aydınlı	29.12.1988	720.235	15	2.486.500.000
Deri Yan Sanayi	Tuzla- Aydınlı	23.01.2004	470.300	1	64.450.000.000
Küçük Sanayi	Gebze- Kösel er	04.10.1993	2.774.061	541	55.000.000.000
Sanayi- Depolama	Gebze- Şeker pı nar	22.03.1997	418.045	22	280.000.000.000
Sanayi- Depolama	Tuzla- Tepeören	19.09.2004	638.800	17	65.784.355.420
Küçük Sanayi	Avcılar- Hacı nköy	08.05.2002	803.761	11	60.000.000.000
Kamu Tesis Alanı	Pendik- Kurt köy	11.08.1988	11.348.193	829	95.008.000.000
Kamu Tesis Alanı	Pendik- Kurt köy	23.06.2000	157.268	32	6.111.208.868
Eğitim Alanı	Kocaeli- Gebze	01.12.1994	223.226	41	37.000.000.000
Kentsel Hizmet Alanı	Tuzla Hhl İşletmeciliği	07.04.2004	965.019	19	8.000.000.000
TOPLAM			39.593.577	4867	1.206.457.491.995

Kaynak : Arsa Ofisi Bölge Müdürlüğü, 2004

Ofis tarafından son 25 yılda gerçekleştirilen kamulaştırma çalışmaları incelendiğinde 2 adet toplu konut olmak üzere 3 konut alanı, 2 organize sanayi bölgesi, 8 küçük sanayi ve depolama alanı, 2 kamu tesis alanı, kentsel hizmet alanı ve eğitim alanı olarak 17 adet uygulama yapıldığı görülmektedir. Bu çalışmalarda toplam 39.593.577 m² yüz ölçümünü 4867 adet taşınmaz 1.206.457.491.995 T.L. bedelle, kamulaştırma ve devir yoluyla Ofis mülkiyetine tescil edilmiştir.

Tablo 4.3 İstanbul’da Son 25 Yılda Ofis Tarafından Kamulaştırma ile Elde Edilen Tüm Büyük Alanlı Taşınmazların Sektörlere Göre Dağılımı



Kaynak : Arsa Ofisi Bölge Müdürlüğü, 2004

Tablo 4.2’de Ofis tarafından son 25 yılda kamulaştırma ve devir yoluyla kamu mülkiyetine kazandırılan alanların sektörel dağılımına bakıldığında, yüz ölçümü olarak en büyük pay %44 ile sanayi alanı, %29 ile kamu tesis alanı ve %24 ile konut alanı olarak karşımıza çıkmaktadır.

İstanbul Metropolitan Alanı’nda yapılan 17 adet kamulaştırma örneğinden, işlemleri bitmiş uygulanarak faaliyetine sürdüren 9 adet alan %52 örneklem yapılarak detaylı olarak incelenmiştir. Konut alanı olarak Avcılar-Ispartakule ve Halkalı-İkitelli toplu konut alanları, sanayi alanı olarak Halkalı-İkitelli, Tuzla-Aydınlı organize sanayi bölgeleri ve Gebze-Köseler merkeziler küçük sanayi alanı, kamu tesis alanı olarak İleri Teknoloji Endüstri Parkı ve Sabiha Gökçen Havaalanı, eğitim alanı olarak Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü ve Tuzla-Anadolu Yakası Sebze-Meyve Hal İşletmeciliği ve Nakliye Ambarları kentsel hizmet alanı örnekleri ele alınmıştır.

Çalışmada detaylı olarak incelenen örneklem alanlarından konut amaçlı kamulaştırmalarda toplam 7.640.685 m² yüz ölçümünü 2865 adet parsel, sanayi alanlarında toplam 14.008.517 m² yüz ölçümünü 957 adet parsel, kamu tesis alanında toplam 11.348.756 m² yüz ölçümünü 829 adet parsel, eğitim alanında toplam 223.226 m² yüz ölçümünü 41 adet parsel, kentsel hizmet alanında ise toplam 865.019 m² yüz ölçümünü 19 adet parsel kamulaştırma ve devir yoluyla kamu mülkiyetine geçmiştir.

- Konut Alanlarından Bir Örnek: Küçükçekmece-Halkalı Toplu Konut Alanı

İstanbul ili Küçükçekmece ilçesi Halkalı mahallesinde toplu konut alanı amacıyla kamulaştırılan bölge için 04.05.1979 tarihinde kamulaştırma kararı alınmış, 05.06.1979 tarihinde de tapu kaydına şerh konulmuştur. Kamulaştırma bedeli 3.000.000.000 TL'dir.

Tablo 4.4 Küçükçekmece-Halkalı Mülkiyet Bilgileri

Mülkiyet	Yüzölçümü(m ²)	Parsel Adedi
Şahıs	5.739.509	2846
Hazine	87.780	19
İtirazlı	77.440	4
Toplam	5.904.729	2865

Kaynak : Arsa Ofisi Bölge Müdürlüğü, 2004



Şekil 4.6 Küçükçekmece-Halkalı



Şekil 4.7. Küçükçekmece-Halkalı Toplu Konut

Hava Fotoğrafı

Alanı'ndan Bir Görünüş

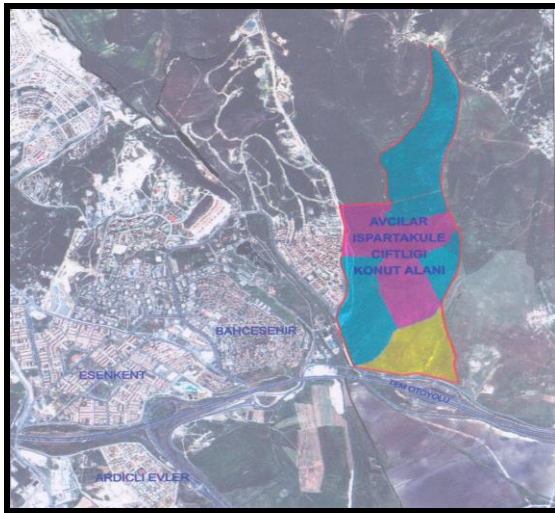
4 adet itirazlı parselin mülkiyet davası devam ettiği için tapuları alınmamıştır. Satışı tamamlanan 2842 adet parsel projelendirilerek, toplu konut alanı uygulamaya geçmiştir.

- Konut Alanlarından Diğer Bir Örnek: Avcılar-Ispartakule Toplu Konut Alanı
İstanbul ili Avcılar ilçesi Ispartakule mahallesinde toplu konut alanı amacıyla kamulaştırılan 15 parselden oluşan bölge için 05.12.1994 tarihinde kamulaştırma kararı alınmış, 13.12.1994 tarihinde de tapu kaydına şerh konulmuştur. Kamulaştırma bedeli 483.979.845.200 TL'dir.

Tablo 4.5. Avcılar-Ispartakule Mülkiyet Bilgileri

Mülkiyet	Yüzölçümü(m ²)	Parsel Adedi
Şahıs	1.735.956	15
Toplam	1.735.956	15

Kaynak: Arsa Ofisi Bölge Müdürüğü, 2004



Şekil 4.8. Avcılar-Ispartakule Hava Fotoğrafı

Kamulaştırması tamamlanan 948.209m² yüz ölçümünü 11 adet parsel Toplu Konut İdaresi'ne devredilmiştir. 4 adet parsel için tapu maliklerince açılan kamulaştırmanın iptali davası sonucunda 3 adet parselin kamulaştırılmasından vazgeçilmiştir. Halen 236.427m² yüz ölçümünü bir parselin kamulaştırma çalışmaları devam etmektedir. Kamulaştırma işlemleri tamamlandığında Toplu Konut İdaresi tarafından projelendirilerek uygulamaya geçmesi sağlanacaktır.

- Sanayi Alanlarından Bir Örnek: Küçükçekmece-İkitelli Organize Sanayi Bölgesi

İstanbul ili Kçekmece ilçesi İkitelli mahallesinde küçük sanayi ve depolama amacıyla kamulaştırılan bölge için 01.2.1985 tarihinde kamulaştırma kararı alınmış, 28.03.1985 tarihinde de tapu kaydına şerh konulmuştur. İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, 01.02.1985 ve 28.03.1985 tarihlerinde alınan Bayındırlık ve İskan Bakanlığı oluruyla kamulaştırılmıştır. Toplam kamulaştırma bedeli 12.905.976.007 TL' dir.

Tablo 4.6 İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Mülkiyet Bilgileri

Mülkiyet	Yüzölçümü (m ²)	Parsel Adedi
Şahıs	2.869.801	186
Hazine	3.150.889	44
Belediye	137.969	3
İtirazlı	221.577	7
Vakıf	81.505	6
Toplam	6.461.741	246

Kaynak : Arsa Ofisi Bölge Müdürlüğü, 2004



Şekil 4.9 İkitelli Organize Sanayi

Bölgesi Hava Fotoğrafı



Şekil 4.10. İkitelli Organize Sanayi

Bölgesi'nden Bir Görünüş

İkitelli organize sanayi bölgesinde, toplam 6.461.741 m² parsel kamulaştırılmış, 18. maddede uygulamaları sonucu 6.399.016 m² yüz ölçümünü 257 adet parselin 32 adet kooperatife satışı yapılmış olup bugün organize sanayi bölgesi olarak faaliyetlerine devam etmektedir.

- Sanayi Alanlarından Diğer Bir Örnek: Tuzla- Aydınlı Deri Organize Sanayi Bölgesi

İstanbul ili Tuzla ilçesi Orhanlı- Aydınlı mahallesinde deri organize sanayi alanı amacıyla kamulaştırılan bölge için 07.06.1982 tarihinde kamulaştırma kararı alınmış, 20.10.1982 tarihinde de tapu kaydına şerh konulmuştur. Kamulaştırma bedeli 1.997.000.000 TL'dir.

Tablo 4.7. Tuzla- Aydınlı Deri Organize Sanayi Bölgesi Mülkiyet Bilgileri

Mülkiyet	Yüzölçümü (m ²)	Parsel Adedi
Şahıs	3.495.630	139
Hazine	876.610	22
İtirazlı	420.475	9
Toplam	4.792.715	170

Kaynak : Arsa Ofisi Bölge Müdürlüğü, 2004



Şekil 4.11. Tuzla- Aydınlı Deri Organize

Şekil 4.12. Tuzla- Aydınlı Deri Organize

Sanayi Bölgesi Hava Fotoğrafı

Bölgesi'nden Bir Görünüş

Tuzla- Aydınlı Deri Organize Sanayi Bölgesi, kamulaştırma çalışmaları tamamlanan ve 18. madde uygulaması sonucu elde edilen toplam 4.792.715 m² yüz ölçümlü 170 adet parselin kooperatiflere satışının yapılması sonucu bugünkü faaliyetine devam etmektedir. Ayrıca ilave olarak 23.01.2004 tarihinde 470.300 m² yüz ölçümlü bir parselin kamulaştırma çalışmalarına başlanmıştır. Bu parselin mülkiyeti itirazlı olduğundan mülkiyet davası sonuçlandırıldıktan sonra tapusu alınacaktır.

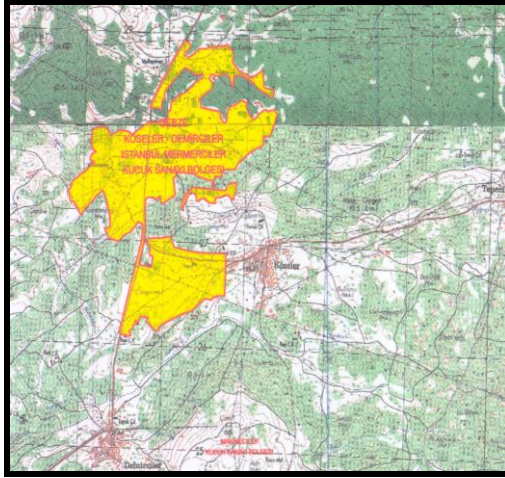
- Sanayi Alanlarından Diğer Bir Örnek Gebze-Köseler-Deñirciler Küçük Sanayi Alanı

Kocaeli ili Gebze ilçesi Köseler-Deñirciler mahallesinde mermerciler küçük sanayi alanı amacıyla kamulaştırılan bölge için 04. 10. 1993 tarihinde kamulaştırma kararı alınmış, 03. 11. 1993 tarihinde de tapu kaydına şerh konulmuştur. Kamulaştırma bedeli 55. 000. 000. 000 TL’ dir. Halen kamulaştırma çalışmaları devam etmektedir.

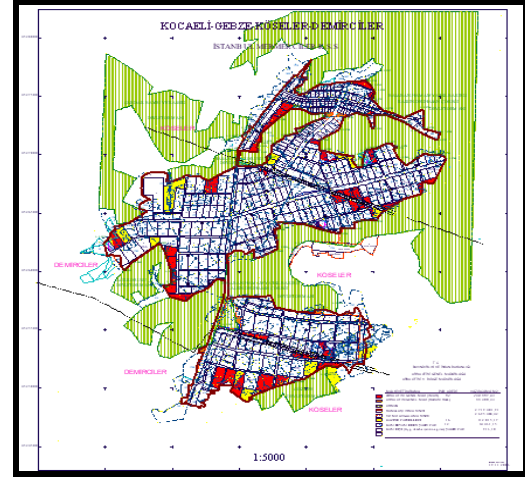
Tablo 4.8 Gebze- Köseler-Deñirciler Küçük Sanayi Alanı Mülkiyet Bilgileri

Mülkiyet	Yüzölçümü (m ²)	Parsel Adedi
Şahıs	1.994.884	426
Hazine	759.177	115
Toplam	2.754.061	541

Kaynak : Arsa Ofisi Bölge Müdürlüğü, 2004



Şekil 4.13 Gebze- Köseler-Deñirciler



Şekil 4.14 Gebze- Köseler-Deñirciler

Küçük Sanayi Alanı Haritası

Küçük Sanayi Alanı'nın 1/5000 Planı

Kamulaştırma çalışmaları sonucunda elde edilen toplam 2.522.161 m² yüzölçümü 489 adet parselin satışı taahhulanmıştır. Bazı parsellerin mülkiyeti itirazlı olduğundan mülkiyet davası sonuçlandıktan sonra tapuları alınacaktır. Mermerciler küçük sanayi alanının 1/5000 ölçekli Nazımlı Harita Planı taahhulanmış olup uygulamaya karar planı onay aşamasındadır.

- Ka mu Tesis Alanı Örneği: Pendik-İleri Teknoloji Endüstri Parkı Ve Sabiha Gökçen Havaalanı Ka mu Tesis Alanı

İstanbul ili Pendik ilçesi Kurtköy- Yayalar mahallesinde ka mu tesisi-İTEP ve Havaalanı a macı yla kamulaştırılan böl ge için 11.08.1988 tarihinde kamulaştır ma kararı alınmış, 23.11.1988 tarihinde de tapu kaydı üzerine şerh konul muştur. Ka mul aştır ma işlemleri ta na mlanmıştır. Ka mul aştır ma bedeli 95.008.000.000 TL’ dir.

Tablo 4.9. İ. T. E. P. Ve Sabiha Gökçen Havaalanı Mül ki yet B l g i l e r i

Mül ki yet	Yüzöl ç ü m (m ²)	Parsel Ade d i
Şah s	8.844.340	751
Hazi ne	2.229.906	60
Bele d i ye	95.647	9
D S İ.	11.900	1
E B K	166.400	8
Top la m	11.348.193	829

Kaynak : Arsa Ofisi Böl ge M id ü r l ü ğ ü, 2004



Şekil 4.15. İ. T. E. P. Ve Sabiha Gökçen

Havaalanı Hava Fotoğ rafı



Şekil 4.16. İ. T. E. P. Ve Sabiha Gökçen

Havaalanı Yolcu Ter mi nali

Ka mul aştır ma çalı ş maları ta na mlanan İleri Teknoloji Endüstri Parkı ve Havaalanı Ka mu Tesis Alanı kapa mında topla m 9.778.175 m² yüzöl ç ü m ü 778 adet parseli n Savun ma Sanayi M isteş ar l ı ğ ’na devri gerç ekle ş mi ş tir. Alan ın uygu la ma i na r pla mı, 18. na dde uygu la ma sı ve tapu tescil çalı ş maları halen deva met me k te d i r.

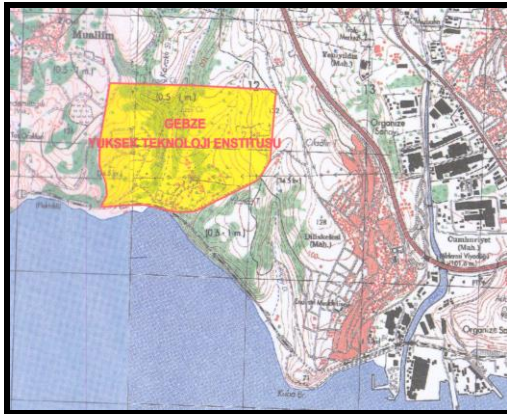
- Eğiti m Alanı Öneği: Kocaeli- Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü

Kocaeli ili Gebze ilçesi Muallim mahallesi nde eğiti malanı a macı yla kamulaştırılan bölge için 01. 12. 1994 tarihinde kamulaştırma kararı alınmış, 05. 12. 1994 tarihinde de tapu kaydı üzerine şerh konmuştur. Kamulaştırma işlemleri tamamlanmıştır. Kamulaştırma bedeli 37.000. 000. 000TL’ dir.

Tablo 4.10. Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü Mülkiyet Bilgileri

Mülkiyet	Yüzölçümü (m ²)	Parsel Adedi
Şahıs	223.226	41
Toplam	223.226	41

Kaynak: Arsa Ofisi Bölge Müdürlüğü, 2004



Şekil 4.17. Gebze Yüksek Teknoloji

Enstitüsü 1/25.00 Ölçekli Haritası



Şekil 4.18. Gebze Yüksek Teknoloji

Enstitüsü’nden Bir Görünüş

Eğiti m alanı olarak kamulaştırma çalışmaları tamamlanan bölgede toplam 193.797m² yüzölçümünü 31 adet parselin Enstitüye devri gerçekleşmiştir.

- Kentsel Hizmet Alanı Örneği: Tuzla - Anadolu Yakası Sebze Meyve Hal İşletmeciliği Ve Nakliye Ambarları Kentsel Hizmet Alanı

İstanbul ili Tuzla ilçesi Orhanlı mahallesinde kentsel hizmet alanı amacıyla kamulaştırılan bölge için 07.05.2004 tarihinde kamulaştırma kararı alınmış, 06.10.2004 tarihinde de tapu kaydı üzerine şerh konulmuştur. Kamulaştırma bedeli 8.000.000.000 TL'dir.

Tablo 4.11. Sebze- Meyve Hal İşletmeciliği ve Nakliye Ambarları Kentsel Hizmet Alanı Mülkiyet Bilgileri

Mülkiyet	Yüzölçümü (m ²)	Parsel Adedi
Şahıs	457.011	14
Hazine	508.098	5
Toplam	965.019	19

Kaynak: Arsa Ofisi Bölge Müdürlüğü, 2004



Şekil 4.19. Sebze- Meyve Hal İşletmeciliği ve Nakliye Ambarları Kentsel Hizmet Alanı Hava Fotoğrafı

Kamulaştırma çalışmaları halen devam eden alanda toplam 508.098 m² yüzölçümü 5 adet parselin satışı yapılmıştır. İşlemler tamamlandıktan sonra 18. madde uygulanması yapılarak alanın faaliyetine başlanması hedeflenmektedir.

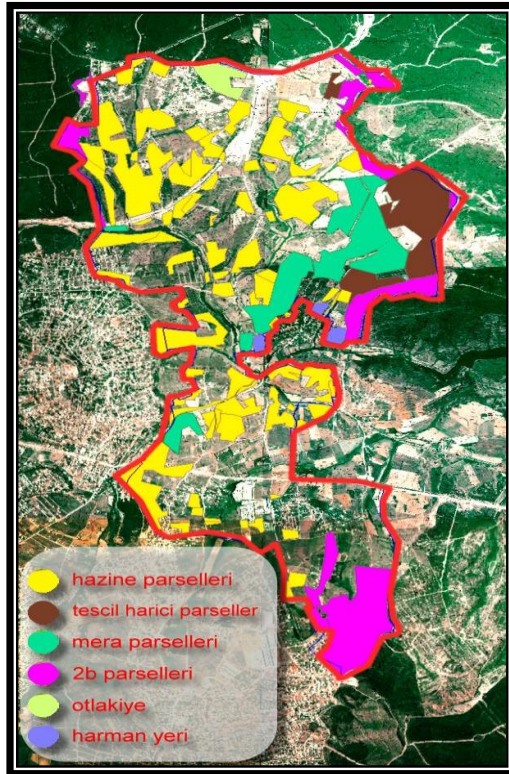
- Arsa Üreti m Alanı Örneği: Kartal-Paşaköy Arsa Üreti m Alanı

İstanbul Metropoli ten Alanı ’nda özellikle kentsel geliş me alanı nda yer alan, Kartal-Paşaköy ile Ümrani ye ilçesi Ale m dar bel desi sınırları içerisi nde bul unan 4698 sayılı Konut Misteşarlığı Yasası hükümlerine göre oluş an Konut Yüksek kurul unun 22.02.2002 tarih ve 4 nolu kararı ile Böl gedeki toplam 1125 hektarlık saha ‘ ‘ ARSA ÜRETİ M ALANı ’ ’ ilan edil miştir. Proje alanı nın 201 hektarlık böl ü mü Ale m dar Bel edi yesi, 924 hektarlık böl ü mü ise Kartal Bel edi yesi yet ki alanları nda kal maktadır.

Tablo 4.12. Paşaköy Arsa Üreti m Alanı Mil ki yet Bil gileri

Mil ki yet	Yüz ölçü m (m ²)	Parsel Aded i
Hazi ne	2.336.155	77
Mera	764.350	7
Otlaki ye	96.600	1
Har man yeri	56.645	1
Or man dış ı	940.787	11
Özel Mil ki yet	6.508.895	----

Kaynak: Arsa Ofisi Böl ge Müdürlüğü, 2004



Şekil 4.20. Paşaköy Arsa Üreti m Alanı Hava Fot oğraf ı

16.06.2003 tarihinde askıya çıkarılan 1/5000 Öçekli Paşaköy Nazımî mar Planı'nda bulunan taşınmazların büyük çoğunluğu orta ve uzun mesafe koruma kuşağında ağaçlandırılacak alanda kalmaktadır.



Şekil 4.21. Paşaköy Arsa Üretim Alanı



Şekil 4.22. Paşaköy Arsa Üretim Alanı

Proje ile çarpık kentleşmeye açık kısmen de kaçak yapılaşmanın başladığı yüksek oranda gecekondulaşma tehdidi altında bulunan devlete ait ve Ömerli Barajı koruma havzasında koruma-kullanma dengelerini de gözeterek daha fazla işgale maruz kalmadan koruma amaçlı planlanması hedeflenmektedir.

Bu alan içerisinde kalan kamu arazilerinin toplam yüzölçümü 4.651.835 m² olup, bunun 2.229.379 m²'lik kısmı Ofis mülkiyetine geçmiştir. Arsa Ofisini'nin kapanması sonucu Paşaköy Arsa Üretim Alanı'na devir çalışmaları Toplu Konut İdaresi tarafından sürdürülmektedir. İşlemler tamamlandıktan sonra uygulama i mar planı yaparak farklı arazi kullanımlarıyla değerlendirilecektir.

4.2 Yerel Yönetimlerden Avcılar İlçesi'nin Kamulaştırma Yoluyla Elde Ettiği Alan Örnekleri

İstanbul Metropoliten Alanı'nda 2 aşamalı yönetim biçimi olan büyük şehir ve ilçe belediyeleri de i mar planlarını plan uygulamak ve büyük yatırım projelerini gerçekleştirmek amacıyla kamulaştırma yapmaya yetkilidir. Çalışmada Avcılar ilçesinin ilk ve halen yürürlükte olan plan 03.02.1982 tasdi ktarihli olması nedeniyle son 15 yılda kamulaştırması gerçekleştirilen örnekler incelenmiştir.

Avcılar, doğusunda Küçükçekmece gölü ve Küçükçekmece İlçesi, batısında Yakuplu ve Esenyurt beldeleleri, kuzeyinde Bahçeşehir beldesi ve yine Küçükçekmece İlçesi; güneyinde ise Marmara denizi ile çevrelenmiş ve yaklaşık 3.600 hektar yüz ölçümüne sahiptir.



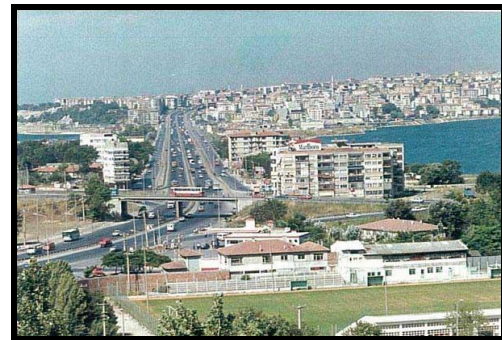
Şekil 4.23. Avcılar İlçesini n Konu mu (İstanbul Büyükşehir Belediye si)

Avcılar, 1928 yılı n n Eylül ayı nda Bul garistan Razgrad’ dan Tür ki ye’ ye göç eden 4 aile tarafından o dö ne mdeki adı yla ‘‘ Anı ndos Ç i ftli ğ ’’ olarak kurul muşt ur. Daha sonraki yıllar da yi ne Bul garistan’ dan gelen 40 aileni n de ç i ftli ğ e yerleş me si yle köy ki nli ğ i ne giren ç i ftli kte sosyal i hti yaçlara gereksini mduyul nı ya baş lanm ş, ç i ftli ğ e idari olarak bir isi mverilme di ğ i nde 1923 yılı nda Yunani stan’ dan gelenlerin kur du ğ u Ambarlı Köyü’ nün bir böl ü mü olarak idareye bağ lanmı ş tır. O dö ne mde köy de yaşayanlar özelli kle avcılıkla uğ raşt ı ğ i ç i n de köye AVCI LAR adı veril miş tir. Daha sonra ç i ftli kt oprakları bir şah ı s tarafından al ınarak t ü m ç i ftli k evleri yı kıl m ş ve yeni evler yapı lmı ş tır. 1935 yılı nda şehirleş me ye yönelik çalış malar baş la m ş ve 1938 yılı nda 2. Dünya Savaşı’ nda bel deye askeri birlikler yerleş miş tir.

1963 yılı nda birliklerin karargahlarına çekil me si ile köy yeni den eski hayat ına dön müşt ü r (Avcılar Belediye si).



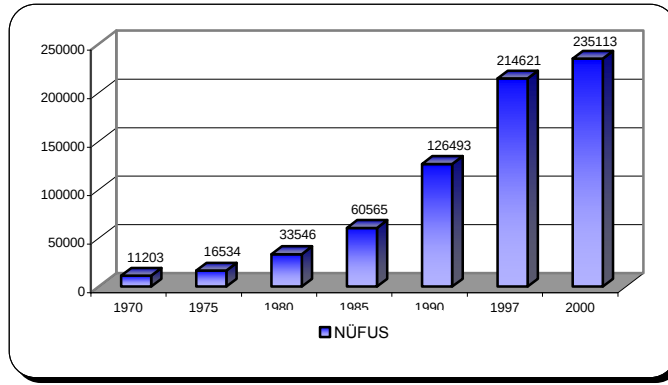
Şekil 4.24. Avcılar İlçesini n 1970li Yı llardaki Gör ünü mü



Şekil 4.25. Avcılar İlçesini n Son Yı llardaki Gör ünü mü

Özellikle 1970li yıllarda Avcılar sahip olduğu sahil şeridiyle gerek kampların gerekse yazlıkların yer aldığı sahil kasabası görünümünü almaya başlamıştır. Zaman içinde karayolu ulaşımının gelişmesiyle birlikte Terlik Santralin kurulması, Anbarlı Dolum Tesisleri ve en son İstanbul Üniversitesi kampüsünün yer almasıyla yazlık amacı devam etmekle birlikte hem nüfus artışı başlamış hem de yapılaşma hareketleri hız kazanmıştır. Ayrıca E-5 karayolu üzerinde sanayi yatırımlarının da artmasıyla belde sürekli yaşayan nüfus 1975’ de 16.534’ iken 1980 yılında 33.546 olmuş ve %42 oranında nüfus artışı gözlenmiştir. Daha sonraki yıllara bakıldığında 1980-1985 yılları arasında %71, 1985-1990 yılları arasında ise %100’ e yakın bir nüfus artışı görülmektedir. Belde son yapılan 2000 yılı nüfus sayımında 235.113 kişilik bir yerleşim durumuna gelmiştir.

Tablo 4.13 Avcılar İlçesi Nüfus Değişimi



Kaynak: Devlet İstatistik Enstitüsü

Avcılar ilçesi 1966 yılında Belediye statüsüne kavuşmuştur. 1966-1980 yılları arasında müstakil Belediye olarak kalmış, 1984 tarihinde ise Belediye teşkilatı kaldırılarak, Büyükşehir statüsünde Bakırköy ilçe belediyesine bağlı Şube Müdürlüğü haline getirilmiştir. Avcılar, 1989 yılında Küçükçekmece ilçesinin Bakırköy Belediyesi’nden ayrılarak Belediye statüsüne gelmesiyle bu statüsüne Küçükçekmece İlçe belediyesine bağlı olduğu sürede de devam etmiştir. 03.06.1992 gün ve 21247 mükerrer sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 27.05.1992 gün ve 3806 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile ilçe statüsüne kavuşmuştur (Avcılar Belediyesi).

- Avcılar İlçesi Planlama ve Kamulaştırma Çalışmaları

Avcılar ilçesinde yapılan ilk plan, 03.02.1982 tarihli 1/5000 ölçekli Nazımi İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'dır. Nazımi imar planı, yapılan jeolojik etütler sonucu revize edilerek 21.01.2003 tarihinde onaylanmış ve yürürlüğe girmiştir. Uygulama imar planı ise yapılan tadilat planlarıyla halen yürürlüktedir. İlçede planlama ve planların uygulanması aşamalarında çok büyük sorunlar yaşanmıştır. Bunun nedeni ise ilçede ilk planın 80li yıllarda yapılmış olması ve yapılaşmanın bu plan doğrultusunda başlamasıdır (Avcılar Belediyesi).

İlçede yapılan kamulaştırma uygulamaları 03.02.1982 tarihli uygulama imar planı doğrultusunda 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 6. maddesine göre yapılmıştır. Çalışmada son 15 yılda yürütülen kamulaştırma çalışmalarından halen devam etmekte olan yada belediye bütçe yetersizliği nedeniyle kamulaştırma işlemleri durdurulan örnekler kapsamı dışında tutulmuş, işlemleri tamamlanan tüm taşınmazlar tespit edilerek arazi kullanımlarına göre gruplandırılmıştır.

Tablo 4.14. Avcılar İlçesinde Son 15 Yılda Kamulaştırılan Bütün Taşınmazlar

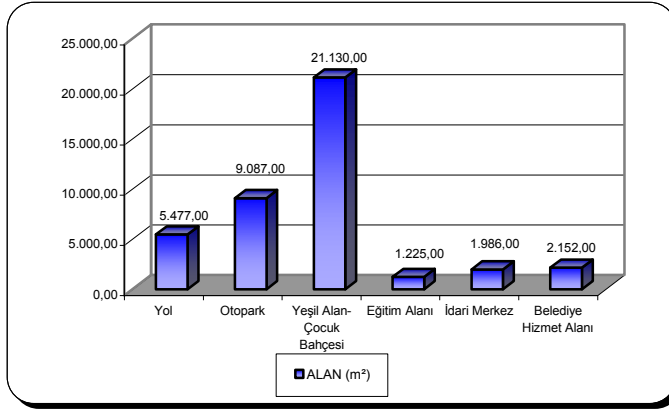
Parsel No	Plan Tarihi	Kamulaştırma Amacı	Kamulaştırma Tarihi	Kamulaştırılan Alan (m ²)	Kamulaştırma Bedeli (TL)
2969	03.02.1982	Yol	26.02.1990	463	245.880.000
1988	03.02.1982	Yol	03.12.1990	256	51.200.000
1905	03.02.1982	Yol	01.04.1991	245	40.320.000
2448	03.02.1982	Yol	20.08.1992	200	40.000.000
2219	03.02.1982	Yol	30.11.1993	150	75.000.000
275	03.02.1982	Yol	16.08.1994	1596	2.394.000.000
2620	03.02.1982	Yol	19.08.1994	155	232.500.000
5326	03.02.1982	Yol	19.08.1994	270	405.000.000
19388	03.02.1982	Yol	20.08.1994	128	192.000.000
11670	03.02.1982	Yol	20.08.1994	99	148.500.000
1573	03.02.1982	Yol	26.04.1996	155	310.560.000
2855	03.02.1982	Yol	26.04.1996	240	504.000.000
19451	03.02.1982	Yol	02.07.1996	73	219.000.000
2464	03.02.1982	Yol	18.10.1996	151	454.590.000
321	03.02.1982	Yol	27.11.1996	801	3.204.000.000
2796	03.02.1982	Yol	16.05.1997	169	942.500.000
5192	03.02.1982	Yol	17.07.1998	263	814.000.000
4757	03.02.1982	Yol	25.09.1998	63	254.850.000
2968	03.02.1982	Otopark	26.02.1990	530	292.600.000
2970	03.02.1982	Otopark	26.02.1990	465	298.280.000
2972	03.02.1982	Otopark	26.02.1990	381	150.500.000
2974	03.02.1982	Otopark	26.02.1990	325	162.500.000
2975	03.02.1982	Otopark	26.02.1990	280	149.000.000
2976	03.02.1982	Otopark	26.02.1990	325	176.000.000
2967	03.02.1982	Otopark	26.02.1990	600	393.050.000

2970	03.02.1982	Ötopark	19.11.1993	465	238.289.000
1899	03.02.1982	Ötopark	14.10.1994	280	140.000.000
1900	03.02.1982	Ötopark	14.10.1994	242	126.000.000
1901	03.02.1982	Ötopark	06.06.1995	252	378.000.000
4187	03.02.1982	Ötopark	02.04.1992	4088	613.200.000
16966	03.02.1982	Ötopark	09.07.1993	854	239.000.000
1902	03.02.1982	Yeşil Alan	06.06.1995	284	499.500.000
18873	03.02.1982	Yeşil Alan	13.06.1995	294	441.000.000
1929	03.02.1982	Yeşil Alan	06.06.1995	322	1.611.000.000
1927	03.02.1982	Yeşil Alan	06.06.1995	180	275.000.000
1928	03.02.1982	Yeşil Alan	06.06.1995	260	384.000.000
1903	03.02.1982	Yeşil Alan	11.07.1995	250	372.000.000
18694	03.02.1982	Yeşil Alan	18.08.1995	2542	3.813.000.000
5985	03.02.1982	Yeşil Alan	04.06.1996	267	534.000.000
6338	03.02.1982	Yeşil Alan	28.03.1997	7910	12.235.000.000
6334	03.02.1982	Yeşil Alan	19.07.1999	6468	16.630.000.000
13893	03.02.1982	Çocuk Bahçesi	18.11.1994	2353	2.353.000.000
16381	03.02.1982	Ortaöğretim	28.07.1998	225	834.200.000
16374	03.02.1982	Ortaöğretim	28.07.1998	140	1.174.700.000
16377	03.02.1982	Ortaöğretim	28.07.1998	142	919.400.000
16378	03.02.1982	Ortaöğretim	28.07.1998	199	993.000.000
16382	03.02.1982	Ortaöğretim	28.07.1998	124	345.000.000
16383	03.02.1982	Ortaöğretim	28.07.1998	236	1.368.100.000
16384	03.02.1982	Ortaöğretim	28.07.1998	159	1.597.400.000
4434	03.02.1982	İdari Merkez	20.05.1990	868	217.000.000
4435	03.02.1982	İdari Merkez	20.05.1990	1118	279.500.000
4819	03.02.1982	Belediye Hizmet Alanı	19.08.1994	2152	645.618.000
TOPLAM				41.047	61.405.737.000

Kaynak: Avcılar Belediyesi, 2004

Tablo 4.14.'de görüldüğü gibi ilçe belediyesi tarafından yapılan kamulaştırma çalışmalarında farklı arazi kullanımları örnekleri bulunmaktadır. 03.02.1982 tarihli imar planı doğrultusunda toplam 41.047 m² yüz ölçümünü 54 adet taşınmazın kamulaştırma çalışmaları tanımlanmış ve toplam 61.405.737.000 TL kamulaştırma bedeli ödenmiştir. Bu taşınmazların arazi kullanımına göre dağılımı incelendiğinde başta toplam 21.130 m² yüz ölçümü ile 11 adet taşınmaz yeşil alan-çocuk bahçesi olmak üzere, toplam 5477 m² yüz ölçümünü 20 adet taşınmaz yol, toplam 9087 m² yüz ölçümünü 13 adet taşınmaz otopark, toplam 1225 m² yüz ölçümünü 7 adet taşınmaz eğitim alanı, toplam 1986 m² yüz ölçümünü 2 adet taşınmaz idari merkez ve 2152 m² yüz ölçümü ile 1 adet taşınmaz belediye hizmet alanı olarak kamulaştırılmıştır.

Tablo 4.15. Avcılar İlçesinde Son 15 Yılda Kamulaştırılan Bütün Taşınmazların Arazi Kullanım Dağılımı



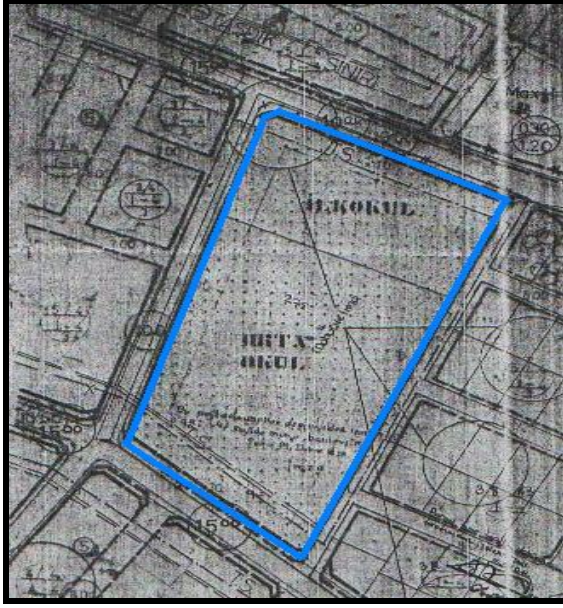
Kaynak: Avcılar Belediyesi

İlçedeki kamulaştırma yoluyla elde edilen alanların arazi kullanım dağılımına bakıldığında, yeşil alan a macıyla kamulaştırılan alanlar toplam 21.130 m² yüz ölçümü ile ilksırada yer almaktadır. Daha sonra sırasıyla otopark, yol, belediye hizmet alanı, idari merkez ve eğitim alanı gelmektedir.

Kamulaştırma alanlarında yapılan incelemede yol alanında kalması nedeniyle kamulaştırılan 20 adet taşınmaz, uygulamada farklı konut bölgelerinde 3 alanda toplanmıştır. Otopark alanında kaldığı için kamulaştırılan 13 adet taşınmaz, 2 ayrı otopark alanında yer almaktadır. Yeşil alanda bulunması nedeniyle kamulaştırılan 11 adet taşınmazdan bir tanesi çocuk bahçesinde, diğer 10 adet taşınmaz ise 3 ayrı park alanında kalmaktadır. 7 adet taşınmaz ise tek bir ortaöğretim ve ilköğretim alanında kalması nedeniyle eğitim alanı olarak kamulaştırılmıştır. İdari hizmet alanı ve kentsel hizmet alanı olarak kamulaştırılan taşınmazlar ise ayrı alanlarda yer almaktadır.

Avcılar ilçesinde kamulaştırma çalışması tamamlanan taşınmazlardan % 50 örneklemyapılarak, yol, otopark, yeşil alan, çocuk bahçesi, eğitim alanı, idari merkez ve belediye hizmet alanı olarak 7 adet örnek alan detaylı olarak incelenmiştir. Örnek alanlarda toplam 15.017 m² yüz ölçümü 21 adet taşınmaz 12.557.901.000 T. L. bedel ödenerek kamulaştırılmıştır.

- Avcılar ilçesinde 03. 02. 1982 tasdi ktari hli uygulama i mar planı na göre eğiti m alanında kal nası nedeniyle, 28. 07. 1998 tarihinde Belediye Encümeni tarafından 7. 231. 800. 000 T. L. bedelle ka mul aştır ma kararı alınan toplam 1225 m² yüz ölçüml ü 16374, 16377, 16378, 16381, 16382, 16383, ve 16384 parsel numaralı taşınmazlar ka mul aştır ılarak ortaöğreti m ve il köğreti malanı olarak bugünkü kullanı mına deva met nektedir.



Şekil 4.26. Eğiti m Alanı Olarak Ka mul aştır ılan Taşınmazların Plan Durumu



Şekil 4.27. Ortaöğreti m Tesis Alanı ndan Bir Gör ünüş



Şekil 4.28. İlköğreti m Tesis Alanı ndan Bir Gör ünüş

- İlçede 03.02.1982 tasdik tarihli uygulama imar planında çocuk bahçesi olarak 18.11.1994 tarihinde Belediye Encümen kararıyla, 2.353.000.000 T.L bedelle kamulaştırılan 2353 m² yüz ölçümünü 13893 parsel numaralı taşınmaz, çocuk parkı olarak düzenlenmiştir.



Şekil 4.29. 13893 Parsel Numaralı Taşınmazın Plan Durumu



Şekil 4.30. - Şekil 4.31. Çocuk Parkının Bugünkü Görünümü

- 03.02.1982 tasdik tarihli uygulama imar planında park alanında kalması nedeniyle 19.07.1999 tarihinde Belediye Encümeni tarafından kamulaştırma kararı alınan 6468 m² yüz ölçümünü, 16.630.000.000 T.L bedelle kamulaştırılmış olan 6334 parsel numaralı taşınmaz park olarak düzenlenmiştir.

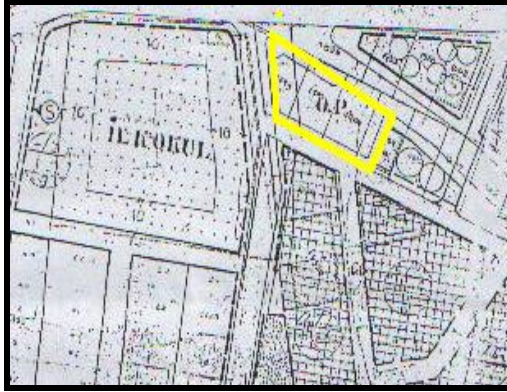


Şekil 4.32. 6334 Parsel Numaralı Taşınmazın Plan Durumu



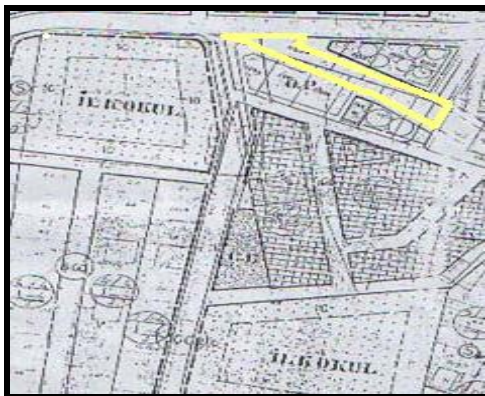
Şekil 4.33 - Şekil 4.34. Park Alanının Bugünkü Görünümü

- 03.02.1982 tasdik tarihli uygulama i mar planı doğrultusunda ot opark alanı nda kal nması nedeniyle Belediye Encümeni' nin 14.10.1994 ve 06.06.1995 tarihli kararları ile 793.000.000 T.L bedelle ka mulaştırılan toplam 1054 m² yüz ölçüm ü 1899, 1900, 1901 ve 2975 parsel numaralı taşınmazlar ot opark olarak düzenlenmiştir.



Şekil 4.35. Ot opark Olarak Ka mulaştırılan Şekil 4.36. Ot opark Alanı nın Gör ünü mü
Taşınmazların Plan Durumu

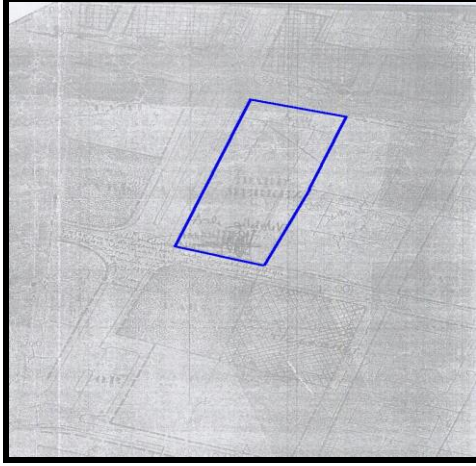
- 03.02.1982 tasdik tarihli uygulama i mar planı nda yol da kal nması nedeniyle 16.08.1994, 19.08.1994 ve 20.08.1994 tarihlerinde Belediye Encümeni tarafından ka mulaştır na kararı alınan 2248 m² yüz ölçüm ü, 3.604.500.000 T.L bedelle ka mulaştırılm ş olan 275, 2620, 5326, 19388 ve 11670 parsel numaralı taşınmazlar yol olarak kullanılmaktadır.



Şekil 4.37. Yol Alanı nda Kal an
Taşınmazların Plan Durumu

Şekil 4.38. Yol dan Bir Gör ünü m

- 03.02.1982 tasdik tarihli uygulama i mar planında idari merkez alanında kalması nedeniyle 496.500.000 T.L bedelle Belediye Encümeni'nin 20.05.1990 tarihli kararıyla 1986 m² yüz ölçümünü 4434-4435 parsel numaralı taşınmazlar kamulaştırılarak bugün belediye olarak kullanılmaktadır.

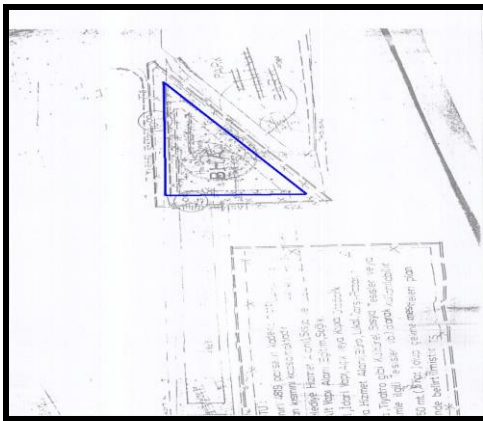


Şekil 4.39. 4434-4435 Parsel Numaralı
Taşınmazların Plan Durumu



Şekil 4.40. İdari Merkez Alanından Bir
Görünüm

- 03.02.1982 tasdik tarihli uygulama i mar planında belediye hizmet alanında kalması nedeniyle Belediye Encümeni'nin 19.08.1994 tarihli kararıyla 645.618.000 T.L bedelle kamulaştırması yapılan 2152 m² yüz ölçümünü 4819 parsel numaralı taşınmaz belediye nikah sarayı olarak düzenlenmiştir.



Şekil 4.41. 4819 Parsel Numaralı
Taşınmazın Plan Durumu



Şekil 4.42. Nikah Sarayının Görünümü

4.3 Değerlendirme

İstanbul Metropolitlen Alanı'nda arsa kamulaştırma amacıyla kurulmuş olan merkezi yönetim birimlerinden Arsa Ofisi tarafından son 25 yılda gerçekleştirilen kamulaştırma çalışmaları ve yerel yönetim birimlerinden Avcılar ilçesinde son 15 yılda inar planı doğrultusunda yapılan kamulaştırma örnekleri incelenmiştir.

Arsa Ofisi tarafından kamulaştırması yapılan 17 adet alandan işlenleri bitmiş uygulanarak faaliyetine sürdüren 9 adet alan incelenerek %2 örneklem yapılmış, Avcılar-Ispartakule ve Halkalı-İkitelli toplu konut alanları, Halkalı-İkitelli, Tuzla-Aydınlı organize sanayi bölgeleri ve Gebze-Köseler mermerciler küçük sanayi alanı, İleri Teknoloji Endüstri Parkı ve Sabiha Gökçen Havaalanı, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü ve Tuzla-Anadolu Yakası Sebze-Meyve Hal İşletmeciliği ve Nakliye Ambarları kentsel hizmet alanı örnekleri detaylandırılmıştır.

Tablo 4.16. Arsa Ofisi Örneklem Alanlarının Mülkiyet Dağılımı

Mülkiyet	Yüz Ölçümü (m ²)	%	Parsel Adedi
Özel	25.360.357	74	4403
Hazine	8.105.881	24	292
İtirazlı	719.942	2	20
Toplam	34.186.180	100	4715

Kaynak : Arsa Ofisi Bölge Müdürlüğü, 2004

Ofis tarafından gerçekleştirilen kamulaştırma örneklem alanlarının mülkiyet sahipliği dağılımına bakıldığında, kamulaştırılan alanlarda bulunan taşınmazlar %74 oranında özel mülkiyete, %24 oranında Hazine mülkiyetine aittir.

Tablo 4.17. Konut Alanı Olarak Kamulaştırılan Alanların Mülkiyet Bilgileri

Mülkiyet	Yüz Ölçümü (m ²)	%	Parsel Adedi
Özel	7.475.465	98	2846
Hazine	87.780	1	19
İtirazlı	77.440	1	4
Toplam	7.640.685	100	2869

Kaynak : Arsa Ofisi Bölge Müdürlüğü, 2004

Konut alanlarında yapılan kamulaştırma çalışmalarında, kamulaştırması yapılan taşınmazların %8'i özel mülkiyete ait olup %1'i hazine mülkiyetinde bulunmaktadır.

Tablo 4.18 Sanayi Alanı Olarak Kamulaştırılan Alanların Mülkiyet Bilgileri

Mülkiyet	Yüz Ölçümü (m ²)	%	Parsel Adedi
Özel	8.360.315	59	751
Hazine	5.006.150	36	190
İtirazlı	642.052	5	16
Toplam	14.008.517	100	957

Kaynak : Arsa Ofisi Bölge Müdürlüğü, 2004

Sanayi alanı olarak kamulaştırılan alanlarda, taşınmazların %59'u özel mülkiyete ait olup %36'sı hazine mülkiyetindedir.

Tablo 4.19 Kamu Tesis Alanı Olarak Kamulaştırılan Alanların Mülkiyet Bilgileri

Mülkiyet	Yüz Ölçümü (m ²)	%	Parsel Adedi
Özel	8.844.853	78	751
Hazine	2.503.853	22	78
Toplam	11.348.706	100	829

Kaynak : Arsa Ofisi Bölge Müdürlüğü, 2004

Kamu tesis alanı olarak kamulaştırılan İleri Teknoloji Endüstri Parkı ve Sabiha Gökçen Havaalanı örneğinde kamulaştırması yapılan taşınmazların %78'i özel mülkiyete, %22'si ise hazine mülkiyetine aittir.

Tablo 4.20 Eğitim Alanı Olarak Kamulaştırılan Alanların Mülkiyet Bilgileri

Mülkiyet	Yüz Ölçümü (m ²)	%	Parsel Adedi
Özel	223.226	100	41
Toplam	223.226	100	41

Kaynak : Arsa Ofisi Bölge Müdürlüğü, 2004

Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü olarak kamulaştırılan eğitim alanında, kamulaştırması yapılan taşınmazların tümü özel mülkiyette bulunmaktadır.

Tablo 4.21. Kentsel Hizmet Alanı Olarak Kamulaştırılan Alanların Mülkiyet Bilgileri

Mülkiyet	Yüz Ölçümü (m ²)	%	Parsel Adedi
Özel	457.011	47	14
Hazine	508.098	53	5
Toplam	965.109	100	19

Kaynak : Arsa Ofisi Bölge Müdürlüğü, 2004

Tuzla- Anadolu Yakası Sebze- Meyve Hal İşletmeciliği ve Nakliye Anbarları kentsel hizmet alanı olarak kamulaştırılan alandaki taşınmazların %47'si özel mülkiyete ait olup %53'ü hazine mülkiyetindedir.

Tablo 4.22. Bütün Örneklem Alanlarının Arazi Kullanım ve Mülkiyet Bilgileri

Kamulaştırma Amacı	Yüz Ölçümü (m ²)	Alan İçindeki %	Parsel Adedi	Kamulaştırma Bedeli(TL)
Konut	7.640.685	22	2869	486.979.845.200
Sanayi	14.008.517	41	957	485.344.082.502
Kamu Tesis Alanı	11.348.706	33	829	101.119.208.868
Eğitim Alanı	223.226	1	41	37.000.000.000
Kentsel Hizmet Alanı	965.109	3	19	8.000.000.000
Toplam	34.186.180	100	4715	1.118.443.136.570

Kaynak : Arsa Ofisi Bölge Müdürlüğü, 2004

Arsa Ofisi'nin yürüttüğü kamulaştırmalarda, incelenen örneklem alanlarında toplam 34.186.180 m² yüz ölçümünü 4715 adet taşınmazı toplam 1.118.443.136.570 T. L. bedel ödeyerek kamulaştırma ve kamu kurumlarından devir alma yöntemiyle konut, sanayi, kamu tesis, eğitim ve kentsel hizmet alanları gibi kullanımlara tahsis etmiştir. Bu alanların arazi kullanım dağılımına bakıldığında; toplam yüz ölçümün %41'i sanayi alanı, %33'ü kamu tesis alanı, %22'si konut alanı, %3'ü kentsel hizmet alanı ve %1'i eğitim alanı olarak ayrılmaktadır.

Örneklem alanlarının parsel adedi ve kamulaştırma bedeli olarak değerlendirilmesi yapıldığında konut, sanayi ve kamu tesis alanları ilksiralarda yer almaktadır. Kentsel hizmet alanı ve eğitim alanı amacıyla kamulaştırması yapılan alanlarda parsel adedi ve ödenen bedel, diğer alanlara göre oldukça düşüktür.

Avcılar ilçesinde 03.02.1982 tasdik tarihli uygulama i mar planı doğrultusunda kamulaştırılması ta nımlanan alanlardan %50 örneklemyapılarak, yol, otopark, yeşil alan, çocuk bahçesi, eğitim alanı, idari merkez ve belediye hizmet alanı olarak 7 adet örnek ele alınmıştır.

Tablo 4.23. Avcılar İlçesindeki Örnekleme Alanlarının Arazi Kullanım ve Mülkiyet Bilgileri

Kamulaştırma Amacı	Yüz Ölçümü (m²)	Alan İçindeki %	Parsel Adedi	Kamulaştırma Bedeli(TL)
Yol	2.248	15	5	3.372.000.000
Otopark	1.054	7	4	793.000.000
Yeşil Alan	6.352	42	2	18.983.000.000
Eğitim Alanı	1.225	8	7	7.231.800.000
İdari Merkez Alanı	1.986	13	2	496.500.000
Belediye Hizmet Alanı	2.152	15	1	645.618.000
Toplam	15.017	100	21	31.521.918.000

Kaynak : Avcılar Belediyesi, 2004

Avcılar ilçesinde yapılan kamulaştırma çalışmalarında, toplam 15.017 m² yüz ölçümünü 21 adet özel mülkiyete ait taşınmaz 31.521.918.000 T.L. bedelle i mar planında yol, otopark, eğitim alanı, yeşil alan, idari merkez ve belediye hizmet alanında kalması nedeniyle kamulaştırılmıştır.

İlçede i mar planı doğrultusunda kamulaştırılan taşınmazların arazi kullanımlarına bakıldığında, toplam yüz ölçümünün %42'si yeşil alan, %15'i yol, %15'i belediye hizmet alanı, %13'ü idari merkez alanı ve %7'si otopark alanıdır.

Kamulaştırılan parsel adetleri açısından incelendiğinde, eğitim alanı, yol ve otopark alanı başta yer almaktadır. Bununla birlikte yeşil alan, eğitim alanı ve yol kamulaştırmaları için ödenen kamulaştırma bedelleri diğer alanlara göre daha yüksektir.

4.4 Bölüm Sonucu

İstanbul Metropolitan Alanı'nda merkezi ve yerel yönetimler, kamu mülkiyetine arsa temin etmek için önemli bir yöntem olan kamulaştırmaya başvurmaktadır. Bu bölümde merkezi yönetim birimi olan Arsa Ofisi tarafından son 25 yılda gerçekleştirilen kamulaştırma çalışmaları ve yerel yönetim birimlerinden Avcılar ilçesinde son 15 yılda imar planı uygulaması amacıyla yapılan kamulaştırma örnekleri incelenmiştir. Arsa Ofisi tarafından kamulaştırması yapılan 17 adet alandan işlemleri bitmiş uygulanarak faaliyetine sürdüren 9 adet alan incelenerek %52 örneklem yapılmış, Avcılar ilçesinde kamulaştırması tamamlanan alanlardan %50 örneklem yapılarak yol, otopark, yeşil alan, çocuk bahçesi, eğitim alanı, idari merkez ve belediye hizmet alanı olarak 7 adet örnek ele alınmıştır.

Arsa Ofisi'nin yürüttüğü kamulaştırmalarda, incelenen örneklem alanlarında toplam 34.186.180 m² yüz ölçümü 4715 adet taşınmazı toplam 1.118.443.136.570 T.L. bedel ödeyerek kamulaştırma ve kamu kurumlarından devir alma yöntemiyle konut, sanayi, kamu tesis, eğitim ve kentsel hizmet alanları gibi kullanımlara tahsis etmiştir. Bu alanların arazi kullanım dağılımına bakıldığında; toplam yüz ölçümün %41'i sanayi alanı, %3'ü kamu tesis alanı, %22'si konut alanı, %3'ü kentsel hizmet alanı ve %1'i eğitim alanı olarak ayrılmaktadır.

Avcılar ilçesinde yapılan kamulaştırma çalışmalarında, toplam 15.017 m² yüz ölçümü 21 adet özel mülkiyete ait taşınmaz 31.521.918.000 T.L. bedelle imar planında yol, otopark, eğitim alanı, yeşil alan, idari merkez ve belediye hizmet alanında kalması nedeniyle kamulaştırılmıştır. İlçede imar planı doğrultusunda kamulaştırılan taşınmazların arazi kullanımlarına bakıldığında, toplam yüz ölçümünün %42'si yeşil alan, %15'i yol, %15'i belediye hizmet alanı, %13'ü idari merkez alanı ve %7'si otopark alanıdır.

Merkezi ve yerel yönetim birimleri olan Arsa Ofisi ve Avcılar Belediyesi tarafından kamulaştırması tamamlanan alanların değerlendirilmesi yapıldığında birçok yönden farklılık bulunduğu sonucu ortaya çıkmaktadır. Ofis'in yürüttüğü kamulaştırma alanlarında; taşınmazların mülkiyet sahipliği dağılımı %74 özel mülkiyet ve %24 Hazine mülkiyeti iken ilçede gerçekleştirilen kamulaştırmalarda taşınmazların tümü özel mülkiyete aittir. Ofis, toplu konut, organize sanayi, kamu tesis, eğitim ve kentsel hizmet alanları olarak büyük yatırımlar nedeniyle kamulaştırma yaparken Avcılar

ilçesinde yol, otopark, yeşil alan, eğitim alanı, idari merkez ve belediye hizmet alanı gibi plan uygulama ve sosyal donatı alanlarının sağlanmasına yönelik kamulaştırma çalışmaları yapılmıştır.

Sonuç olarak Arsa Ofisi kentte çok sayıda büyük alanlı taşınmazların kamulaştırma çalışmalarını sürdürmüş, sadece kamulaştırma yapılan bölgenin değil tüm İstanbul Metropolitan Alan'ının kullanıma yönelik önemli yatırımların gerçekleştirilmesinde etkili olmuştur. Avcılar Belediyesi ise uygulama imar planı doğrultusunda ilçe halkının gereksinimi olan sosyal donatı alanlarının kamu mülkiyetine geçirilmesini sağlamıştır.

5. SONUÇ

Yaşanan en büyük toplumsal olaylarından birinin kentleşme olduğu tartışılmalıdır. Her kentlerde yaşayan nüfus artmakta ve kent sayısı artmaktadır. Bu artışların ana nedeni kırdan özellikle büyük kentlere olan nüfus akımlarıdır. Bununla birlikte hızlı sanayileşmenin kentleşme ve nüfus hareketlerini arkadan izlemesi de kentleşmenin sağlıklı ve çarpıklığını ortaya koymaktadır. Özellikle ülkemizde kentleşme, dengeli bir şekilde yaşanmamakta özellikle büyük kent merkezlerinde yaşandığı görülmektedir.

Yaşanan kentleşmenin hızı, yönetimsel birliğini de hazırlıksız yakalamış çözümü zor ve maliyeti yüksek sorunlarla karşı karşıya bırakmıştır. Kentler, planlama hızının yerleşme hızından düşük olması sonucu kent toprağının kullanımında yaşanan plansız büyüme, konut ve arsa yetersizliği, yoğunluğu artan kent merkezlerinde yaşanan altyapı sorunları ve hizmetlerin yerine getirilememesi gibi problemlerle karşı karşıya kalmaktadır.

Hızlı kentleşme, yönetimsel politikalarının aksaklığı ve mali sıkıntılar sonucunda kentte düzeni, kişilerin gereksinimlerini ve yapılaşma hareketlerinin kontrolünü sağlayan imar planları da yetersiz duruma gelmektedir. Gerek planların yapımının uzun zamanla yayılması ve planlama sürecinde yaşanan yetki karmaşası gerekse politik kaygılarla yapılan yanlış yapılaşma uygulamaları kentlerimizin giderek bina yığını haline gelmesini sağlamış kentsel topraklar giderek azalmıştır. Özellikle hızlı kentleşmenin ürünü olan gecekonduların işgaline uğrayan kamu arazileri, zaman içinde uygulanan yanlış politikalar sonucunda gerekli hizmet ve yatırımları gerçekleştirmede yetersiz kalmıştır. Bu noktada yönetimsel birliği arsa edinmenin farklı biçimlerine yönelmek durumunda kalmıştır. Çünkü sağlıklı ve düzenli bir kent oluşturmak uygulanabilir planlarla mümkündür, uygulamadaki başarıda o kentin sahip olduğu kamu mülkiyetindeki arsa miktarı büyük öneme sahiptir.

Göç, nüfus artışı ve hızlı kentleşme olgusu kent merkezlerindeki yapı yoğunluğunun artmasına neden olmakta ve kentlerde yaşayan bireylerin ulaşım, eğitim, sağlık, eğlence gibi ihtiyaçlarının karşılanması için gerekli alan eksikliğini beraberinde getirmektedir. Kamu mülkiyetinde bulunan taşınmazların ihtiyaca cevap vermede yetersiz olmasının da etkisiyle kamu hizmetlerinin sağlanması için yönetimler, ihtiyaç duyulan taşınmazların edinilmesi için kamu gücüne dayanan yöntemlere başvurmaktadır. Bu çalışmada amaç, kentsel arsa politikalarının düzenlenmesi, imar planlarının uygulanmasında ve büyük kentsel projelerin gerçekleştirilmesi, etkin bir yöntem olan kamulaştırmanın ele alınması ve kamulaştırma ile elde edilen alanların kullanım biçimlerinin kamu yararı sağlama amacıyla uygunluğunun değerlendirilmesidir. Kamulaştırmanın tanımlanarak tüm yönleriyle incelenmiş, hukuki boyutu ve ilgili kanunlar ele alınarak merkezi ve yerel yönetimlerin kamulaştırma yoluyla edindiği alanların bugünkü kullanım biçimiyle amaçlarına uygun olarak değerlendirildiği hipotezi, örneklem yapılarak sınanmıştır.

Türkiye ve İstanbul Metropolitan Alanı'nda merkezi yönetim birimlerinden kamu mülkiyetine arsa sağlamak amacıyla kurulmuş olan Arsa Ofisi'nin yürüttüğü çalışmalar incelenmiş, işlemleri sonuçlanmış alanlarda %52 örneklem yapılmıştır. Ayrıca yerel yönetimlerin yapmış olduğu kamulaştırma çalışmalarında Avcılar ilçesinde işlemleri tamamlanan taşınmazlar tespit edilerek %50 örneklem yapılmıştır.

Çalışmada Ofis tarafından ülke genelinde gerçekleştirilen kamulaştırma çalışmalarında farklı arazi kullanımlarıyla uygulanan örnekler verilmiştir. İstanbul Metropolitan Alanı'nda gelişen ulaşım olanaklarının da etkisiyle özellikle büyük alana ihtiyacı olan kent fonksiyonlarıyla birlikte büyük kamu yatırımlarının çeperlerde yer seçmesi, özellikle büyük alanlı taşınmazların kentin çeperinde, gelişme alanlarında bulunması nedeniyle kamulaştırma çalışmaları da kentin gelişme alanlarında yoğunlaşmaktadır. Bu nedenle son 25 yılda kamulaştırma yoluyla Ofis mülkiyetine alınan ve çoğu kentin gelişme alanlarında yer alan örneklerle yer verilmiştir. Yerel yönetimlerin yaptığı kamulaştırma çalışmalarına örnek olarak da kentin çeperinde bulunan Avcılar ilçesindeki uygulamalar ele alınmıştır. İlçede yürürlükteki uygulama imar planının 03.02.1982 tasdihtarihli olmasıdan dolayı son 15 yılda gerçekleştirilen alanlar incelenmiştir.

Arsa Ofisi kanalıyla çalışmaları yapılan örneklerle bakıldığında Küçükçekmece-Halkalı Toplu Konut Alanı'nın kamulaştırma işlemleri tamamlanmış, satışı

tamamlanan 2842 adet taşınmaz bugün toplu konut olarak uygulamaya geçmiştir. Avcılar-Ispartakule Toplu Konut Alanı kamulaştırma çalışmalarının büyük çoğunluğu tamamlanmış olup Arsa Ofisi'nin kapanması sonucunda devam eden bir taşınmazın kamulaştırma işlemleri Toplu Konut İdaresi tarafından devam ettirilmektedir. Küçükçekirce-İkitelli Organize Sanayi Bölgesi ve Tuzla-Aydınlı Deri Organize Sanayi Bölgesi kamulaştırma çalışmaları tamamlanmış, taşınmazların satışı yapılarak organize sanayi alanları bugünkü kullanımlarıyla faaliyetine devam etmektedir. Deri organize sanayi bölgesine ilave olarak bir taşınmazın kamulaştırma işlemlerine Toplu Konut İdaresi devam etmektedir. Gebze-Köseler-Mermerciler Küçük Sanayi Alanı kamulaştırması tamamlanmış, taşınmazların büyük çoğunluğunun yatırımcılara satışı gerçekleştirilmiştir. İ.T.E.P ve Havaalanı Kamu Tesis Alanı, kamulaştırma çalışmaları tamamlandıktan sonra Milli Savunma Bakanlığı adına tapuda tescil edilerek bugün İstanbul'un 2. havaalanı olarak faaliyetine devam etmektedir. Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü'nün arsası da kamulaştırıldıktan sonra Kocaeli Üniversitesi adına tescil edilmiştir. Anadolu Yakası Sebze Meyve Hal İşletmeciliği ve Nakliye Ambarları Kentsel Hizmet Alanı kamulaştırma işlemlerinin büyük bir kısmı tamamlanmış ve taşınmazların yarısının yatırımcılara satışı gerçekleştirilmiştir. Kartal-Paşaköy Arsa Üretim Alanı kamulaştırmalarının büyük bir çoğunluğu tamamlanmıştır. Ofis'in kapanması sonucu devam eden kamulaştırma işlemleri Toplu Konut İdaresi tarafından sürdürülmektedir.

Avcılar ilçesinde kamulaştırma yoluyla elde edilen alanlara bakıldığında imar planı doğrultusunda yol, otopark, eğitim alanı, yeşil alan, idari merkez ve belediye hizmet alanı olarak kamulaştırılan alanlar yer almaktadır.

Farklı yönetim birimleri olan Arsa Ofisi ve Avcılar Belediyesi tarafından kamulaştırması tamamlanan örneklem alanlarının değerlendirilmesi yapıldığında;

- Alanlar arasında kamulaştırma amaçları yönünden farklılık bulunmaktadır. Arsa Ofisi, toplu konut, organize sanayi, kamu tesis, eğitim ve kentsel hizmet alanları olarak büyük yatırımlar nedeniyle kamulaştırma yaparken Avcılar ilçesinde yol, otopark, yeşil alan, eğitim alanı, idari merkez ve belediye hizmet alanı gibi plan uygulamalarına yönelik kamulaştırma çalışmaları yapılmıştır.

- Alanların arazi kullanımı türleri ve yüz ölçümleri farklıdır. Ofis tarafından kamulaştırılan alanların arazi kullanımdağılımına bakıldığında; toplam yüz ölçümün %41'i sanayi alanı, %3'ü kamu tesis alanı, %22'si konut alanı, %3'ü kentsel hizmet alanı ve %1'i eğitim alanı olarak ayrılmaktadır. İlçede imar planı doğrultusunda kamulaştırılan taşınmazların arazi kullanımlarına bakıldığında, toplam yüz ölçümünün %42'si yeşil alan, %15'i yol, %15'i belediye hizmet alanı, %13'ü idari merkez alanı ve %7'si otopark alanıdır.

- Alanlar, parsel adedi ve yüz ölçüm bakımından farklılık göstermektedir. Arsa Ofisi'nin son 25 yılda yürüttüğü kamulaştırma çalışmalarında, toplam 39.593.577 m² yüz ölçümü 4867 adet taşınmaz kamu mülkiyetine alınmış, Avcılar ilçesinde ise toplam 41.047 m² yüz ölçümü 54 adet taşınmaz kamulaştırılmıştır.

- Kamulaştırılan alanlar mülkiyet dağılımı açısından ayrılmaktadır. Ofis tarafından yürütülen çalışmalarda %74 oranında özel mülkiyete ve %24 oranında Hazine mülkiyetine ait taşınmazlar yer almaktadır. Avcılar ilçesinde kamulaştırılan bütün taşınmazlar ise özel mülkiyette bulunmaktadır. Bu nedenle ilçede sadece kamulaştırma yapılmış, Ofis ise özel mülkiyete ait arsaları kamulaştırma ile birlikte farklı kamu mülkiyetinde bulunan taşınmazların devir yoluyla alınmasını sağlamıştır.

- Kamulaştırma alanlarında arazi kullanımtürlerinin mülkiyet sahipliği açısından farklılık bulunmaktadır. Ofis örnekleme alanlarında; konut alanlarındaki taşınmazların %8'i özel mülkiyete ait olup %1'i hazine mülkiyetine, sanayi alanlarındaki taşınmazların %9'u özel mülkiyete ait olup %36'sı hazine mülkiyetine, kamu tesis alanındaki taşınmazların %78'i özel mülkiyete, %22'si ise hazine mülkiyetine, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü olarak kamulaştırılan eğitim alanındaki taşınmazların tümü özel mülkiyete, Tuzla-Anadolu Yakası Sebze-Meyve Hal İşletmeciliği ve Nakliye Anbarları kentsel hizmet alanındaki taşınmazların %47'si özel mülkiyete ait olup %53'ü hazine mülkiyetine ait bulunmaktadır. İlçede ise tüm örnekleme alanlarında kamulaştırılan taşınmazlar, arazi kullanımda ayrılaksızın özel mülkiyete konulmaktadır.

- Kamulaştırılan alanlarda ödenen kamulaştırma bedelleri farklıdır. Arsa Ofisi kamulaştırma işlemlerinde toplam 1.118.443.136.575 T.L. bedel ödemiş, ilçede ise toplam 61.405.737.000 T.L. bedel ödenmiştir. Ofis'in gerçekleştirdiği kamulaştırma örnekleme alanlarının bedel olarak değerlendirilmesi yapıldığında konut, sanayi ve

ka mu tesis alanları ilk sıralarda yer al maktadır. İlçede ise yeşil alan, eğitim alanı ve yol ka mul aştır maları için ödenen ka mul aştır m bedelleri başta gel mektedir.

Ü ke nizde kentsel gelişme için arsa te min et mek ka munun görevidir. Yöneti mlerin ekono mik açıdan yetersiz ol ması ve arsa politikalarının düzenlenmesinde rol oynayan birçok kanun ve yönet melikle getirilen uygulamalar, ka mu mül ki yetindeki arsaların rasyonel olarak değ erlendirile me nesine neden ol maktadır. Ayrıca ka mu arazilerinin satış ve kiralama yoluyla m ktarı azal maktadır. Sonucunda da yöneti mler, zaten ekono mik açıdan sıkıntı yaşarken ka mu arsası sağ la mak a macıyla da ek maliyetlerle karşı karşıya kal maktadır. Özellikle kalkınma planlarında arsa düzenleme politikalarına yönelik amaçlar gözden geçiril meli ve politikaların hedefleri net olarak belirlenmeli dir. Bu hedefler doğrultusunda ka mu mül ki yetinde bulunan tüm taşınmazların tespiti, denetimi, planlama çalışmaları gibi işlemleri güçlendirecek yasal düzenlemeler yapıl malı, kamu arazilerin satışı ve kiral anması konusunda kısıtlamalar getiril meli dir.

Sonuç olarak merkezi ve yerel yöneti mbiri mlerinin arsa edin me biç i mlerinden biri olan ka mul aştır mın ın inar planlarının uygulanması nda ve kentin fi zi ksel, ekono mik ve sosyal açıdan gelişimini etkileyen arazi kullanım kararlarının mekana indirgenmesinde öne mi etkisi olduğu göröl mektedir. Arsa politikalarında ka mul aştır mın ın öne mi de göz önüne alınarak her ne kadar maliyet açısından sorun teşkil etse de kentlerde yaşanan alan eksikliğini sağ lama konusunda bu yöntemin uygulamadaki başarısı örneklerle doğrulanmaktadır.

KAYNAKLAR

- Akaya, M O**, 1998, Kamulaştırma ve Kamulaştırmasız El Alma, Ankara
- Akıllıoğlu, T**, 1991, Kamu Yararı Kavramı Üzerine Düşünceler, Aİ. D
- Arcak, A**, 1986, Kamulaştırma ve Devletleştirme Kanunları, Ankara
- Arcak, A**, 1987, Kamulaştırmasız El Koyma ve Yeni Hükümler, Ankara
- Arcak, A / Doğrusöz, E**, 1992, Kamulaştırmasız El Koyma, Ankara
- Aytaç, E**, 1987, Kamulaştırma ve Uygulamada Çıkan Sorunlar, Aİ. D,
- Bilgen, P**, 1995, İdare Hukuku Ders Notları, İstanbul
- Bolcan, Ö**, 1997, Afet Olaylarında Harita, Plan, Aplikasyon, Kadastro ve Kamulaştırma Çalışmaları, T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü, Ankara
- Demirel, Z**, 1999, Arazi Topulaştırma, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
- Diñçer Ö/ Yılmaz C**, 2003, Değişimin Yönetimi İçin Yönetimde Değişim Başbakanlık, Ankara
- Doğanay, Ü**, 1974, Toplum Yararı ve Kamu Yararı Kavramları, Mimarlık Dergisi
- Doğanay, Ü**, 1974, Toprak Mülkiyeti ve İmar Hakkı Çelişkisi, Yapı Dergisi
- Elal mış, S**, 2004, İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri, T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İstanbul Bölge Müdürlüğü Hizmet İçi Eğitim Semineri, İstanbul Ticaret Üniversitesi, İstanbul, 18-19-20 Şubat
- Ercan, İ.**, 2000, Yargıtay Kararlarında Oluşan Son Eğilimlerle Kamulaştırma, Acele İşlerde El Koyma, Acele Kamulaştırma, Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul
- Ertürk, H**, 1995, Kent Ekonomisi, Bursa
- Giritli, İ. / Bilgen, P**, 1973, İdare Hukuku, İstanbul
- Gerneç, M E**, 2002, Kamulaştırma ve İlgili Mevzuat, Seçkin Matbaası, Ankara
- Gök, T**, 1980, Türkiye’de İmar Planlaması, O.D.T. Ü, Ankara
- Gözübüyük, Ş**, 1996, Yönetmelik Yargı, Ankara
- Kahraman, A**, 1989, Yıldız Teknik Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü, Yerleşim Yazıları, İstanbul
- Karabulut, K**, 1996, Kamulaştırma ve Yargısal Denetim Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul
- Karadeniz Ö**, 1975, Roma’da Kamulaştırma ve ‘Kamu Yararı’ Kavramı, Ankara

- Karaduman S./ Kubi n G,** 1997, Ka mu Arazileri ve Özelleştir me, Şehir Plancıları Odası Yayınları, İstanbul
- Karagöz, M,** 1999, Haritacılıkta Taşınmaz Hukuku, T M M O B Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara
- Karagözl ü H F,** 1983, Ka mul aştır na, İstanbul
- Kapan, G,** 1998, İ mar M evzuatı, T C M aliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürl üğü, Ankara
- Keleş, R,** 1993, Kent ve Siyaset Üzerine Yazılar 1975-1992, I U L A- E M M E, İstanbul
- Keleş, R,** 2000, Kentleşme Politikası, İ nge Kitabevi Yayınları, Ankara
- Keleş, R/ Çeray, C/M engi, A/ Emre, C,** 1998, Toprak Rantının Ka muya Kazandırılması, Ankara
- Kılı nçaslan, İ.,** 2002, Kentleş menin Ekonomik Yönleri, İstanbul
- Köroğlu, Ö,** 1993, Bir İdari İşlem Olarak Kamulaştır na, Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul
- Köroğlu, Ö,** 1995, Ka mul aştır na, Ankara
- O D T Ü Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü ‘ ‘ Türkiye’de İ mar Planlaması’ ’** Se mineri, 1980, Arsa Pazarının O uş masında İ mar Planının İşlevleri, Ankara
- Onar, S S,** 1960-1966, İdare hukukunun Umumi Esasları, CII-III, İstanbul
- Özay, İ.,** 1987, Devlet İdari Rejimi ve Yargısal Korunma, İstanbul
- Şengül M,** 2004, Tapuya Kayıtlı O mayan M ilların Ka mul aştırılması, İstanbul
- Tanör, B,** 1969, siyasi Düşünce Hürriyeti ve 1961 Türk Anayasası, İstanbul
- T. C Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Arsa Ofisi Genel Müdürl üğü,** 2003, 2003 Yılı Faaliyet Raporu, Ankara
- T. C Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Arsa Ofisi Genel Müdürl üğü İstanbul Bölge Müdürl üğü,** 2001, 2002, 2003, 2004 Yılı Çalışma Raporu, İstanbul
- Tekeli, İ.,** 1982, Türkiye’de Kentleş me Yazıları, Ankara
- Tekeli, İ.,** 1991, Kent Planlaması Konuşmaları, T M M O B, Ankara
- T. M M O B Şehir Plancıları Odası,** 1997, Özelleştir me ve Ka mu Arazileri, Ankara
- Tunaya, T Z,** 1975, Siyasi Miesseseler ve Anayasa Hukuku, İstanbul
- Türedi S,** 2002, Merkezi Yönetim Yerel Yönetim İlişkilerinin Değerlendirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul
- Tüsiad,** 1995, Yerel Yönetimler, Sorunlar, Çözümler, Tüsiad Yayınları
- Umar, B,** 1990, İdare Hukuku, İstanbul
- Ünal, Y,** 2003, Türk Şehir Planlama Hukuku, İstanbul

Yavuz, E., 1980, Ülkemizde ve Başka Ülkelerde Kentsel Topraklar, S.B.F. Basın Yayın Yüksek Okulu Basınevi

Yıldız, E., 1999, İnşaat Bilgisi Harılama- Uygulama- Mevzuat, Nobel Yayın, Ankara

Yıldız, N., 2000, Kamulaştırma Tekniğı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara

Avclar Belediyesi Emlak-İstimaak Müdürlüğü, 2005, Kişisel Görüşme

Pendik Belediyesi Emlak İstimaak Müdürlüğü, 2005, Kişisel Görüşme

Arsa Ofisi 1. Bölge Müdürlüğü, 2004, Kişisel Görüşme

www.hukuki.net

www.idealhukuk.com

www.tbmm.gov.tr

www.milliemlak.gov.tr

www.spo.org.tr

Kanunlar:

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, Halkoyu ile Kabul Tarihi: 7.11.1982, Halkoyu Sonucunun Yayımlanması 9.11.1982 tarih 17863 sayılı Resmî Gazete

775 sayılı Gecekondu Kanunu, 30.07.1966 tarih 12362 sayılı Resmî Gazete

1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu, 10.05.1969 tarih 13195 sayılı Resmî Gazete

2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu, 16.03.1982 tarih 17635 sayılı Resmî Gazete

2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 23.07.1983 tarih 18113 sayılı Resmî Gazete

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 10.09.1983 tarih 18161 sayılı Resmî Gazete

3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu, 01.12.1984 tarih 18592 sayılı Resmî Gazete

3194 Sayılı İmar Kanunu, 09.05.1985 tarih 18749 sayılı Resmî Gazete

442 sayılı Köy Kanunu, 26.05.1987 tarih 19471 sayılı Resmî Gazete

Tarım Arazilerinin Tarım Dışı Amaçlarla Kullanılmasını Düzenleyen Yönetmelik, 11.03.1989 tarih 20105 sayılı Resmî Gazete

3621 Sayılı Kıy Kanunu, 17.04.1990 tarih 20495 sayılı Resmî Gazete

4070 sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışına İlişkin Kanun, 19.01.1995 tarih 22207 sayılı Resmî Gazete

4342 Sayılı Mera Kanunu, 28.02.1998 tarih 23272 sayılı Resmî Gazete

4650 sayılı Kanunla Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, 2942 sayılı kanun 08.11.1983 tarih 18215 sayılı Resmî Gazete, 4650 sayılı kanun 05.05.2001 tarih 24393 sayılı Resmî Gazete

5162 Sayılı Toplu Konut Kanununda Ve Genel Kadro Ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 12.05.2004 tarih 25460 sayılı Resmî Gazete

5273 sayılı Kanun Arsa Ofisi Kanunu Ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması İle Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun, 15.12.2004 tarih 25671 sayılı Resmî Gazete

5272 sayılı Belediyeler Kanunu, 24.12.2004 tarih 25680 sayılı Resmî Gazete

5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu, 04.03.2005 tarih 25745 sayılı Resmî Gazete

ÖZGEÇMİŞ

Çiğdem Ceylan 09. 12. 1978 yılında İstanbul’da doğdu. İlkokulu Avcılar İlkokulu’nda okudu. Ortaokul ve lise eğitimi Avcılar 50. Yıl İnsan Lisesi’nde tamamlandı. 1995 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümünü kazandı. 1995-1996 akademik döneminde hazırlık programına devam etti ve 2000 yılında ‘‘Şehir Plancısı’’ unvanı ile mezun oldu. Aynı sene İstanbul Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı Şehir Planlama Programında yüksek lisans eğitime başladı. 2002-2004 yılları arasında Promer Planlama Ltd. Şti.’de şehir plancısı olarak kentsel tasarım projelerinde yer aldı. Daha sonra Arsa Ofisi 1. Bölge Müdürlüğü’nde şehir plancısı olarak görevini sürdürdü.