

**T.C.  
GEBZE TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**ÇOK HİSSELİ PARSELLERDE İMAR PLANI UYGULAMASI:  
SULTANBEYLİ ÖRNEĞİ**

**AYDIN GÜVEN TERZİOĞLU  
YÜKSEK LİSANS TEZİ  
JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI**

**GEBZE  
2015**

**T.C**  
**GEBZE TEKNİK ÜNİVERSİTESİ**  
**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**ÇOK HİSSELİ PARSELLERDE İMAR PLANI UYGULAMASI:**  
**SULTANBEYLİ ÖRNEĞİ**

**AYDIN GÜVEN TERZİOĞLU**  
**YÜKSEK LİSANS TEZİ**  
**JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI**

**DANIŞMANI**  
**PROF. DR. TAŞKIN KAVZOĞLU**

**GEBZE**  
**2015**

**T.R.**  
**GEBZE TECHNICAL UNIVERSITY**  
**GRADUATE SCHOOL OF NATURAL AND APPLIED SCIENCES**

**ZONING PLAN IMPLEMENTATION FOR  
MULTI-OWNER PARCELS: SULTANBEYLİ CASE**

**AYDIN GÜVEN TERZİOĞLU**  
**A THESIS SUBMITTED FOR THE DEGREE OF**  
**MASTER OF SCIENCE**  
**DEPARTMENT OF GEODETIC AND PHOTOGRAMMETRIC ENGINEERING**

THESIS SUPERVISOR  
PROF. DR. TAŞKIN KAVZOĞLU

**GEBZE**

**2015**

GEBZE TEKNİK ÜNİVERSİTESİ	YÜKSEK LİSANS JÜRİ ONAY FORMU
---------------------------	-------------------------------

GTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu'nun 21/01/2015 tarih ve 2015/05 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından 06/02/2015 tarihinde tez savunma sınavı yapılan AYDIN GÜVEN TERZİOĞLU'nun tez çalışması Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalında YÜKSEK LİSANS tezi olarak kabul edilmiştir.

### JÜRİ

ÜYE

(TEZ DANIŞMANI)

: PROF.DR. TAŞKIN KAVZOĞLU



ÜYE

: DOÇ.DR. ARİF ÇAĞDAŞ AYDINOĞLU



ÜYE

: DOÇ.DR. MEHMET KÜÇÜKMEHMETOĞLU



### ONAY

Gebze Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu'nun

...../...../..... tarih ve ...../..... sayılı kararı.

İMZA/MÜHÜR

## ÖZET

Modern ve sağlıklı kentler için imar planları olmazsa olmaz bir öneme sahiptir. İmar planları, mevcut mülkiyet yapısı ile ilişkilendirilebildiği ve araziye tatbik edildiği sürece esas amacına ulaşan yasal dokümanlardır. Bu nedenle, ülkemizde çeşitli imar uygulama yöntemleri geliştirilerek, imar planları ile mülkiyet ilişkisi sağlanmakta, modern ve sağlıklı kentlerin oluşması ve kanuna aykırı bir şekilde ortaya çıkan yapılaşmış alanların da rehabilite edilmesi amaçlanmaktadır.

Ülkemizde köyden kente yaşanan hızlı göçün kentlerde oluşturduğu çarpık, plansız ve sağlıksız kentleşme örnekleri çokça mevcuttur. Özellikle büyükşehirlerde bu durum daha büyük problemleri beraberinde taşıyan örneklerin oluşmasına sebebiyet vermiştir. Sultanbeyli İlçesi, burada ifade edilen hızlı göçün getirdiği orantısız büyüme ve kısa sürede gerçekleşen aşırı nüfus artışı neticesinde plansız gelişen kentlerin başında gelmektedir. Aşırı göç artışına istinaden ortaya çıkan plansız kentleşme ve kaçak yapılaşma, kendi içerisinde var olan mülkiyet sorunlarının içinden çıkılmaz noktalara ulaşmasına sebep olmuştur.

Bu çalışmada, ülkemizde mevcut kanun ve yönetmelikler çerçevesinde gerçekleştirilen imar uygulama yöntemleri irdelenerek Sultanbeyli İlçesinin geçmişten günümüze gerek tarihsel gelişimi gerekse mülkiyet yapısı hakkında bilgilendirmeler yapılmaktadır. Çalışma sonucunda, mevcut mülkiyet sorunu, imar planı uygulama aşamalarındaki problemler ve yasal mevzuatta yapılabilecek muhtemel değişiklikleri içeren bir dizi alternatif çözüm önerisi üretilmiştir. Çözüm önerileri ışığında ilgili parseller için ayrı ayrı temsili imar uygulamaları yapılarak elde edilecek kazanımlar detaylı şekilde tartışılmıştır.

**Anahtar Kelimeler: İmar Planları, İmar Uygulamaları, Sultanbeyli, Mülkiyet Yapısı.**

## SUMMARY

Zoning or development plans are of great importance for modern and healthy cities. Zoning plans can be regarded successful when they are applied to the lands under consideration in coincidence with the existing ownership structure. Therefore, various approaches for zoning plan applications have been developed and applied in Turkey considering the relationship between ownership and zoning plans. These approaches aim to build modern and healthy cities, as well as to rehabilitate the unlawfully built-up areas.

There exist many samples of unplanned and unhealthy housing (i.e. shanty settlements) in Turkey due to the rapid urbanization and resulting migration from rural to urban areas. This problem with its accompanying complications has been faced mostly in metropolitan cities of Turkey. Sultanbeyli district of Istanbul is perhaps the most striking example for the unplanned urban development (i.e. urbanization) resulting in shanty settlements and rapid excessive population growth in a short time. The unplanned urbanization caused by the excessive migration in a short time period brought together illegal constructions and complex ownership problems.

In this study, current ownership problem in Sultanbeyli district was discussed from past and present in terms of the historical development together with the ownership structure. Also, existing legislations and regulations regarding plan implementations in Turkey were discussed in detail. As a result, various alternative solutions were produced for solving the ownership, plan implementation and legal legislation/regulation problems. Under the light of alternative solutions proposed in this study, representative zoning applications were performed on each parcel and the benefits of the proposed solutions were discussed thoroughly.

**Key Words: Zoning Plans, Plan Implementation, Sultanbeyli, Ownership Structure.**

## TEŞEKKÜR

Tez çalışmalarım sırasında, bilgi ve deneyimleri ile beni yönlendiren, gerekli olan her türlü imkânı sağlayan, tez danışmanım, değerli hocam sayın Prof. Dr. Taşkın KAVZOĞLU' na teşekkür ederim.

Sultanbeyli Belediyesinde mülkiyet sorunu kapsamında görev almama vesile olan Belediye Başkanı Hüseyin KESKİN' e, görev sürem boyunca özellikle mülkiyet sorunu kapsamındaki çalışmalarda beni yönlendiren Belediye Başkan Yardımcısı H. Abdullah UÇAN' a teşekkür ederim.

Tez çalışmamın konusu Sultanbeyli İlçesi çok hisseli parsellerin mülkiyet sorunu kapsamında yapılan çalışmalarda mesleki tecrübesi ve manevi desteğini esirgemeyen Emlak ve İstimlak Müdürü Şaban ŞEKER' e, Sultanbeyli Belediyesi bünyesinde çalışan ve çözüm yöntemine katkı vererek buradaki birçok verinin oluşmasında emeği geçen Harita Mühendisleri Adnan KAVRAZ, Ahmet Emin GÜLAL, Arif ÇOBANOĞLU, Emrah ERDEN, Hüdayi TEMEL, Malik YİĞİT, Mehmet Ali AKDAĞ, Muhammet MERMUT, Onur ÇETİNKAYA, Özgür YEŞİLDAŞ, Samet BÜYÜKKURT, Ümit EFE, Ümit KURAL, Yeliz DEMİR ile Topoğraf Salih ÜÇGÜL' e teşekkür ederim.

# İÇİNDEKİLER

	<b><u>Sayfa</u></b>
ÖZET	v
SUMMARY	vi
TEŞEKKÜR	vii
İÇİNDEKİLER	viii
SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ	xii
ŞEKİLLER DİZİNİ	xiii
TABLolar DİZİNİ	xv
1. GİRİŞ	1
2. TÜRKİYE'DE İMAR PLANI UYGULAMA YÖNTEMLERİ	5
2.1. Taşınmaz Sahiplerinin İsteği İle Yapılan Uygulamalar	6
2.1.1. Sınır Düzeltmesi	7
2.1.2. İfraz (Ayrırma) ve Tevhit (Birleştirme)	7
2.1.3. Yola Terk	8
2.2. Uygulayıcı İdareler Tarafından Resen Yapılan Uygulamalar	9
2.2.1. Kamulaştırma	9
2.2.2. Kentsel Dönüşüm	10
2.2.2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı	11
2.2.2.2. Kentsel Dönüşümün Uygulama Yöntemleri	12
2.2.2.3. Kentsel Dönüşümün Yasal Dayanakları	14
2.2.3. Arazi ve Arsa Düzenlemesi	15
2.2.3.1. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Genel Esasları	16
2.2.3.2. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Süreci	17
2.2.3.3. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Temel İlkeleri	19
3. ÇALIŞMA ALANI: SULTANBEYLİ İLÇESİ	21
3.1. Sultanbeyli İlçesi	22
3.2. Coğrafi Konumu	22
3.3. Tarihsel Gelişimi	23



3.4. Nüfus Bilgileri	25
3.5. Mülkiyet Yapısı	27
4. ÇOK HİSSELİ PARSEL PROBLEMİ	30
4.1. Çok Hisseli Parsellerin Tarihsel Gelişimi	30
4.2. Mülkiyet Yapısının Oluşumu	33
4.2.1. Satış Senetleri ve Özel Parselasyon Planları	33
4.2.2. Tapu Satışları	36
4.3. Mevcut Durum	37
4.3.1 Çok Hisseli Parsel Sayısı	37
4.3.2 Çok Hisseli Parsellerin Konumları	38
4.3.3 Çok Hisseli Parsellerin Kadastral ve Tapu Bilgileri	39
4.3.4 Çok Hisseli Parseller Üzerindeki Bina Sayısı	41
4.3.5 Çok Hisseli Parseller Üzerindeki Nüfus Sayısı	43
5. ÇOK HİSSELİ PARSELLERİN MÜLKİYET SORUNUNA YÖNELİK ÇALIŞMALAR	45
5.1. Yerel Yönetim Çalışmaları	45
5.1.1. Hisseli Tapu Kamulaştırmaları	46
5.1.2. Arazi ve Bina Tespit Çalışmaları	48
5.1.3. Tapu Kayıtları İle Fiili Kullanıcıların Eşleştirmeleri	51
5.1.3.1. Tapusu Olan Fiili Kullanıcılar	51
5.1.3.2. Fiili Kullanımı Olmayan Tapu Hissedarları	53
5.1.4. İmar Planı Çalışmaları	54
5.1.5. Analiz ve Raporlar	55
5.2. Merkezi Yönetim Çalışmaları	56
5.2.1. Bakanlar Kurulu Kararı	56
5.2.2. Trampa İşlemleri	58
6. ÇOK HİSSELİ PARSELLERDE İMAR PLANI UYGULAMASI	60
6.1. İmar Planı Bilgileri	60
6.1.1. Nazım İmar Planı	61
6.1.2. Uygulama İmar Planı	62
6.2. İmar Uygulama Bilgileri	64

6.2.1. Uygulamanın Yasal Dayanakları	65
6.2.2. Düzenleme Sınırları	66
6.2.3. Arazi Çalışmaları	68
6.2.4. Tapu ve Kadastro Kayıtları	71
6.2.5. Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) Bilgileri	74
6.2.6. Kamu Ortaklık Payı (KOP) Bilgileri	76
6.3 Parselasyon Planı Bilgileri	78
6.3.1. Parselasyon Planlarının Bileşenleri	78
6.3.2. Dağıtım Yöntemi	80
6.3.2.1. Ada Bazında Dağıtım	81
6.3.2.2. Fiili Kullanıma Göre Dağıtım	82
6.3.2.3. Mülkiyet Yapısına Göre Dağıtım	83
6.3.3. Fiili Kullanıma Göre Oluşan İmar Parseli Sayısı	84
6.3.4. Müstakil Tahsis Yapılan Parseller	85
6.3.5. Belediye Adına Yapılan Tahsisler	85
6.3.6. Hisseli Tahsisler	87
6.3.6.1. Tapusu Yetmeyen Fiili Kullanıcılar	87
6.3.6.2. Tapusu artan Fiili Kullanıcılar	88
6.3.6.3. Fiili Kullanımı Olmayan Tapu Hissedarları	89
6.3.7. Talebe Bağlı Tahsisler	90
6.3.8. Taslak Parselasyon Planları	93
6.3.8.1. Sultanbeyli 1410 Parsel Taslak Parselasyon Planları	94
6.3.8.2. Sultanbeyli 1415 Parsel Taslak Parselasyon Planları	100
6.3.8.3. Sultanbeyli 1561 Parsel Taslak Parselasyon Planları	105
6.3.9. Mevcut ve Planlanan Kadastral Durum	111
7. ÇOK HİSSELİ PARSEL PROBLEMİ İÇİN ÇÖZÜM YAKLAŞIMLARI	113
7.1. Ada Bazında Dağıtım Yaklaşımı	113
7.2. Fiili Kullanım Esaslı Dağıtım Yaklaşımı	114
7.3. Mülkiyet Yapısı Esaslı Dağıtım Yaklaşımı	115
8. MÜLİYET SORUNU VE İMAR UYGULAMASI İÇİN ÇÖZÜM ÖNERİLERİ	118

8.1. Mülkiyet Sorununun Çözümüne Yönelik Öneriler	118
8.1.1. Küçük Hisselerin Kamulaştırılması	118
8.1.2. Maliye Hazinesi Hisselerinin Belediyeye Devri	120
8.1.3. Tahsis Sonucu Artan Hisse Paylarının Değerlendirilmesi	121
8.2. İmar Planı Uygulamasına Yönelik Öneriler	122
8.2.1. İmar Uygulama Yapma Yetkisinin Tamamen İlçe Belediyesine Verilmesi	122
8.2.2. Hisse Çözümüne Yönelik Mevzuat İhtiyacı	123
8.2.3. Kamu Ortaklık Payının Hesaplama Yönteminde Değişiklik	124
9. SONUÇLAR ve YORUMLAR	126
KAYNAKLAR	132
ÖZGEÇMİŞ	134

## SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ

<u>Simgeler ve</u>	<u>Açıklamalar</u>
<u>Kısaltmalar</u>	
AAD	: Arazi ve Arsa Düzenlemesi
DOP	: Düzenleme Ortaklık Payı
DOPO	: Düzenleme Ortaklık Payı Oranı
GTÜ	: Gebze Teknik Üniversitesi
KOP	: Kamu Ortaklık Payı
Mad / Md	: Madde/Maddesi
NATO	: North Atlantic Treaty Organization
RG	: Resmi Gazete
s / sh	: Sayfa / Sayfası
TEİAŞ	: Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi
TEM	: Trans European Motorway

## ŞEKİLLER DİZİNİ

<b><u>Şekil No:</u></b>	<b><u>Sayfa</u></b>
3.1: İstanbul İli idari sınırları haritası.	22
3.2: Sultanbeyli İlçesi ve komşu ilçeler.	23
3.3: Sultanbeyli İlçesi 1893 tarihli haritası.	25
3.4: a) Sultanbeyli İlçesi 1982 tarihli hava fotoğrafı. b) Sultanbeyli İlçesi 2010 ortofoto.	27
3.5: Sultanbeyli İlçesi kadastral durum haritası.	29
4.1: Sultanbeyli İlçesi 16 nolu grafik pafta.	32
4.2: Satış senedi örneği.	34
4.3: Özel parselasyon krokisi örneği.	35
4.4: Sultanbeyli İlçesi çok hisseli parsellerin konumları.	39
4.5: Sultanbeyli İlçesi mahalle nüfus yoğunluk haritası.	44
5.1: Hisse tapu kamulaştırma işlemine ait Encümen Kararı.	47
5.2: Çok hisseli parsellerde arazi ve bina tespit formu.	50
5.3: Trampa işleminde kullanılan yöntemin şematik gösterimi.	59
6.1: Sultanbeyli İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.	61
6.2: Uygulama imar plan bölgeleri şematik gösterimi.	63
6.3: Birden farklı mülkiyet yapısında yer alan bina.	66
6.4: Örnek düzenleme sınırı-1331 Parsel.	68
6.5: Çok hisseli parsellerdeki fiili kullanım alanları.	70
6.6: Uygulama kapsamındaki örnek imar adasının imar planı durumu.	80
6.7: Ada bazında dağıtım yöntemi.	81
6.8: Fiili kullanıma göre dağıtım yöntemi.	82
6.9: Mülkiyet yapısına göre dağıtım yöntemi.	83
6.10: Talebe bağlı tahsis örnek dilekçe-1.	91
6.11: Talebe bağlı tahsis örnek dilekçe-2.	92
6.12: Sultanbeyli İlçesi 1410 parsel.	94
6.13: Sultanbeyli 1410 parsel taslak parselasyon planı.	97
6.14: Sultanbeyli 1410 parsel taslak parselasyon planı.	98

6.15:	Sultanbeyli 1410 parsel taslak parselasyon planı.	99
6.16:	Sultanbeyli İlçesi 1415 parsel.	100
6.17:	Sultanbeyli 1415 parsel taslak parselasyon planı.	102
6.18:	Sultanbeyli 1415 parsel taslak parselasyon planı.	103
6.19:	Sultanbeyli 1415 parsel taslak parselasyon planı.	104
6.20:	Sultanbeyli İlçesi 1561 parsel.	106
6.21:	Sultanbeyli 1561 parsel taslak parselasyon planı.	108
6.22:	Sultanbeyli 1561 parsel taslak parselasyon planı.	109
6.23:	Sultanbeyli 1561 parsel taslak parselasyon planı.	110
6.24:	a) Sultanbeyli İlçesi mevcut kadastral durum haritası.	112
	b) Sultanbeyli İlçesi planlanan kadastral durum haritası.	

## TABLolar DİZİNİ

<b><u>Tablo No:</u></b>	<b><u>Sayfa</u></b>
2.1: Kentsel dönüşüm uygulama yöntemleri.	13
3.1: Sultanbeyli İlçesi yıllara göre nüfus değişimi.	26
3.2: Sultanbeyli İlçesi mülkiyet yapısı.	28
4.1: Çok hisseli parsellerin tapu ve kadastro alanları.	40
4.2: Çok hisseli parsellerdeki bina sayıları.	42
4.3: Sultanbeyli İlçesi mahalle nüfus bilgileri.	43
5.1: Sultanbeyli Belediyesi hisseleri.	48
5.2: Tapusu olan fiili kullanıcılar.	52
5.3: Fiili kullanımı olmayan tapu hissedarları.	53
6.1: Çok hisseli parsellerin yer aldığı imar planları.	64
6.2: Çok hisseli parsellerdeki fiili kullanım alanları.	69
6.3: Çok hisseli parsellerde hisse payı dağılımı.	73
6.4: Çok hisseli parsellerde DOP oranları.	75
6.5: Çok hisseli parsellerde KOP oranları.	77
6.6: Parselasyon planlarının bileşenleri.	79
6.7: Fiili kullanıma göre oluşan imar parseli sayısı.	84
6.8: Çok hisseli parsellerde tapu müracaatı bilgileri.	86
6.9: 1410 parsel hissedar durumu.	95
6.10: 1410 parsel parselasyon bilgileri.	96
6.11: 1415 parsel hissedar durumu.	101
6.12: 1415 parsel parselasyon bilgileri.	101
6.13: 1561 parsel hissedar durumu.	107
6.14: 1561 parsel parselasyon bilgileri.	107
7.1: Çözüm yaklaşımlarının fiili kullanıcılara etkileri.	117

# 1. GİRİŞ

İmar planı uygulamaları; imar planı ile getirilen kullanım kararlarının plan kapsamında yer alan mülkiyet yapısı ile ilişkilendirilmesi ve sağlıklı yaşam alanlarının oluşturulmasına olanak sağlamak amacıyla gerçekleştirilen yöntemlerdir. Ülkemizde, imar planlarının sınırlı ve büyük ölçekte uygulanabilirliğini sağlamak amacıyla, çeşitli imar planı uygulama yöntemleri geliştirilmiştir.

İmar planı uygulamaları; etki ettiği mülkiyet dokusu, içeriği ve ortaya çıkan sonuçları bakımından incelendiğinde, en kapsamlı yöntemlerden birinin arazi ve arsa düzenlemeleri olduğu görülmektedir. Bu yöntem; imar planı kapsamında yer alan parsellerin hamur haline getirilerek, uygulamaya girdikleri alanlardan yapılacak yasal kesintiler sonucunda kalan kısımlarından yapılaşmaya uygun olarak yeni parsellerin oluşturulması ve uygulamaya giren parsellerin sahiplerine tahsis edilmesini içerir.

Sultanbeyli İlçesi, ülkemizde köyden kente yaşanan hızlı göçün kentlerde oluşturduğu çarpık, plansız ve sağlıksız kentleşmeye örnek gösterilebilecek alanlardan biridir. Sultanbeyli İlçesi, hızlı göçün getirdiği orantısız büyüme ve kısa sürede gerçekleşen aşırı nüfus artışı neticesinde plansız gelişmiştir. Aşırı göç artışına istinaden ortaya çıkan plansız kentleşme ve kaçak yapılaşma, kendi içerisinde var olan mülkiyet sorunlarının içinden çıkılmaz noktalara ulaşmasına sebebiyet vermiştir.

Sultanbeyli İlçesinin mevcut mülkiyet yapısı ve oluşumu üzerine sınırlı sayıda inceleme ve araştırma yapılmıştır. Bu tez çalışmasında, Sultanbeyli İlçesinin temel sorunu olan çok hisseli parseller üzerine detaylı bir inceleme ve araştırma yapılmıştır. Çok hisseli parseller; arazideki fiili kullanıcılar ile tapu kayıtlarında yer alan maliklerin büyük oranda birbirinden farklı kişi ve kurumların olduğu bir mülkiyet yapısına sahip yerlerdir. Bu yerlerdeki var olan mülkiyet sorununun tanımlanması, esasında uzun ve titizlikle gerçekleştirilen çalışmalar sonucunda ortaya çıkmıştır. İlçe genelinde yaşayan insanlar ile karar vericilerin, tapu sorunu ve mülkiyet sorunu olarak nitelediği kavramı daha açık bir şekilde; "Sultanbeyli İlçesi Çok Hisseli Parsellerin Mülkiyet Sorunu" olarak tanımlamak mümkündür.



Çalışma konusu olarak Sultanbeyli İlçesi çok hisseli parsellerin mülkiyet sorunu belirlemeden önce, Sultanbeyli İlçesi ve mülkiyet sorunu kapsamında yerli ve yabancı literatür taraması yapılmıştır. Bu literatür taramasında; Sultanbeyli İlçesi özelinde yapılan ve daha çok sosyal açıdan ilçeyi inceleyen çalışmalar ile ilçenin büyük bir bölümünün içerisinde kaldığı Ömerli Barajı havzasındaki yapılaşma ve alan kullanım durumlarını içeren teknik içerikli çalışmalar tespit edilmiştir. Bununla birlikte, Sultanbeyli İlçesindeki mülkiyetin sorunlu olduğu bütün alanları ifade eden ve soruna kentsel dönüşüm açısından değerlendirmelerde bulunan çeşitli çalışmalar da mevcuttur. Ancak, doğrudan çok hisseli parseller ve bu parsellerin mülkiyet sorunu üzerine yapılmış bir inceleme, araştırma veya tez çalışmasına rastlanmamıştır. Bu bakımdan bu tez kapsamında yapılan araştırma, inceleme, elde edilen veriler ve neticesinde geliştirilen alternatifli yaklaşımlar doğrultusunda yapılan taslak imar planı uygulaması, ortaya çıkan sonuçlar bakımından bu alanda yapılmış ilk çalışma özelliğini taşımaktadır.

Bu tez çalışmasının amacı, geçmiş 19. yüzyılın sonlarına uzanan ve gün geçtikçe içinden çıkılmaz bir hale gelen Sultanbeyli İlçesi Çok Hisseli Parsellerin Mülkiyet Sorununun ortaya çıkış aşamaları, tarihsel gelişimi, içinde barındırdığı bileşenlerin tespiti ve bu sorun kapsamında şimdiye kadar yapılan çalışmaların incelenmesi, elde edilen verilerin detaylı analizinin yapılması ve bu veriler ışığında mevcut mevzuat hükümleri çerçevesinde sorunun çözümüne yönelik alternatif imar uygulama yaklaşımları geliştirmektir.

Kapsam ve çerçeve açısından, öncelikle ülkemizde mevcut mevzuat hükümleri kapsamında literatür taraması yapılmış, imar planı uygulamalarına ilişkin kavramsal tanımlamalar ile özellikle bu tez kapsamında kullanılacak yöntem olan arazi ve arsa düzenlemesi uygulamalarının genel esasları, süreci ve temel ilkelerinin içeriği açıklanmıştır. Tez kapsamında geliştirilen alternatif dağıtım modelleri için; çalışma alanı olarak fiziki sınırları İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi sınırları dâhilinde yer alan çok hisseli parseller belirlenmiştir. Bütün çok hisseli parseller üzerindeki çalışmalara emsal oluşturması açısından, çok hisseli parsellerin alansal büyüklük bakımından yaklaşık % 90'ına isabet eden üç adet parselde (1410, 1415, 1561) önerilen dağıtım yöntemlerini içeren taslak imar planı uygulamaları gerçekleştirilmiştir.

Çalışma kapsamında değerlendirilecek hipotezler kısaca aşağıda sunulmuştur.

- Çok hisseli parsellerde var olan mülkiyet sorunu; bir asırdan fazla bir süre mazisi olan, uzun süren hukuki süreçlerin yaşandığı, kamu otoritesinin boşluğunun ve çözümsüzlüğünün ortaya çıkardığı bir sorundur.
- Çok hisseli parsellerde biri arazideki fiili kullanıcılardan diğeri ise tapu hissedarlarından oluşan çift başlı bir mülkiyet yapısı vardır.
- Çok hisseli parsellerde yapılacak imar planı uygulamalarının sadece tapu ve kadastro kayıtları esas alınarak yapılması sorunu daha da çözümsüz bir hale getirebilecektir.
- Çok hisseli parsellerdeki mülkiyet sorununun çözümünde mevcut mevzuat hükümleri yetersiz kalmaktadır.
- Kamu gücünün ve otoritesinin, ülkenin diğere yörelerinde yaşayanlar açısından eşitsizlik oluşturmayacak yaklaşımları kullanarak, çok hisseli parsellerin mülkiyet sorunu kapsamında kullanılması ile daha kısa sürede çözüme ulaşılması mümkündür.

Tezin ikinci bölümünde ülkemizde gerçekleştirilen imar planı uygulama yöntemleri incelenmiş ve bu yöntemlerin çok hisseli parseller üzerinde uygulanabilirliği araştırılmıştır.

Üçüncü bölümde çalışma alanı olarak belirlenen Sultanbeyli İlçesinin coğrafi konumu, geçmişten günümüze nüfus yapısı, tarihsel gelişimi ve mülkiyet yapısı hakkında bilgiler yer almaktadır.

Dördüncü bölümde tez konusu Sultanbeyli İlçesi çok hisseli parseller hakkında yapılan inceleme ve araştırmalar sonucunda elde edilen veriler ile çok hisseli parsellerin tarihsel gelişimi ve mülkiyet sorunun ortaya çıkışı hakkında bilgiler yer almaktadır.

Beşinci bölümde Sultanbeyli İlçesi çok hisseli parsellerin mülkiyet sorunu kapsamında yerel ve merkezi yönetim organları tarafından gerçekleştirilen çalışmalar hakkında yapılan araştırmaların neticeleri sunulmuştur.

Altıncı bölümde çok hisseli parseller üzerinde imar planı uygulaması aşamaları, içerdiği bileşenler, uygulama kapsamında kullanılacak tüm veriler ve altlıklar hakkında yapılan araştırmalar ve toplanan veriler ışığında imar planı uygulaması gerçekleştirilmiştir. Burada uygulama yapılırken atılan tüm işlem adımları açıkça

tanımlanmıştır. Bunun yanında uygulamada kullanılan dağıtım yaklaşımı örnek imar adası üzerinden açıklanmıştır. Kullanılan alternatif dağıtım yaklaşımları üzerinden üç adet parselde (1410, 1415, 1561) taslak parselasyon planları hazırlanmıştır.

Yedinci bölümde çok hisseli parsellerin mülkiyet sorunu kapsamında yapılan imar planı uygulamasında getirilen çözüm yaklaşımlarının avantaj ve dezavantajları tartışılarak sunulmuştur.

Sekizinci bölümde çok hisseli parsellerde yapılacak imar planı uygulaması kapsamında geliştirilen dağıtım yaklaşımına ek olarak, uygulamada ortaya çıkması muhtemel sorunların önüne geçebilecek yaklaşımlar öneri olarak sunulmuştur.

Dokuzuncu bölümde ise Sultanbeyli İlçesi çok hisseli parseller mülkiyet sorunu kapsamında yapılan çalışmaların sonuç ve değerlendirmeleri yer almaktadır.

## 2. TÜRKİYE’DE İMAR PLANI UYGULAMALARI

Yerleşme alanlarının, buralarda yaşayan insanların davranışlarının ve insanların bu alanlarla ilişkilerinin düzenlenerek kontrol edilmesi gerekir. Bir yerde yerleşmek ve bu yerde bir taşınmaza sahip olmak insanın doğasında vardır. Burada ifade edilen hususlar aynı zamanda birer insan hakkıdır. İnsanın bir yerde yerleşmesi ile ilgili hakların başında “yaşama hakkı” gelmektedir. Yaşama hakkının yanı sıra kişinin yerleşilen alan üzerinde; kullanma ve serbestçe hareket etme, edinme, değişiklik yapma ve tasarruf etme gibi hakları da bulunmaktadır [Kalabalık, 2002].

Ülkemizde şehirlerdeki nüfus artışının, Cumhuriyet dönemiyle birlikte başlanan hızlı ve planlı kalkınma hareketi sonucunda ortaya çıktığı söylenebilir. Kalkınmayla birlikte şehirlerin nüfusunda artış başlamış ve şehirlerin önemi artmıştır. Şehirlerdeki arazilerin planlaması yapılarak insanların bireysel ve toplumsal ihtiyaçları karşılanmaya çalışılmıştır. Günümüzde ise ülke nüfusundaki hızlı artış ile birlikte yeni yerleşim alanlarına ihtiyaç duyulması, mevcut yerleşim alanlarının yenilenmesi veya geliştirilmesi nedeniyle imar planları, günün ihtiyaçlarını karşılayacak ölçüde hazırlanmaktadır [Web 1, 2014].

İmar planı uygulamaları, yapılan imar planı ile yeni kullanım kararları getirilen mülkiyet dokusunun imar planına uygun hale getirilmesini ve her türlü kentleşme faaliyetlerinin yapılmasını sağlayan yöntemler bütünüdür. Bununla birlikte imar uygulamaları, modern ve yaşanılabilir sağlıklı kentlerin oluşumunun sağlanması bakımından temel uygulama gereçleri olup kanun ve yönetmelikler uyarınca sınırları belirtilen yöntemler esas alınarak gerçekleştirilen süreçlerdir.

Ülkemizde, 3194 sayılı İmar Kanunu ve mülkiyet yapısıyla etkileşim halindeki diğer kanunlar çerçevesinde, yetkili idareler tarafından çeşitli imar planı uygulama yöntemleri uygulanmaktadır. Bu yöntemleri temelde iki başlık altında incelemek mümkündür.

- Taşınmaz Sahiplerinin İsteği İle Yapılan Uygulamalar
- Uygulayıcı İdareler Tarafından Resen Yapılan Uygulamalar

Taşınmaz sahiplerinin isteği ile yapılan uygulamalar, 4721 sayılı Medeni Kanun uyarınca taşınmaz sahibinin veya hissedarlarının tamamının talebi ve muvafakati ile yapılabilecek uygulamalardır. Bu uygulamalar temelde üç yöntem ile gerçekleştirilmektedir.

- Sınır Düzeltmesi
- İfraz (Ayrırma) ve Tevhit (Birleştirme)
- Yola Terk

Taşınmaz sahiplerinin rızası aranmadan uygulayıcı idareler tarafından, bir bölgedeki mülkiyet dokusunun imar planında belirtilen kullanım kararlarına uygun hale getirilmesi amacıyla imar uygulamaları yapılabilmektedir. Bu uygulamalar temelde üç yöntem ile gerçekleştirilmektedir.

- Kamulaştırma
- Kentsel Dönüşüm
- Arazi ve Arsa Düzenlemesi

Gerek taşınmaz sahiplerinin isteği gerekse uygulayıcı idarelerin resen yaptığı uygulamaların temel amacı, imar planı ile getirilen kullanım kararlarının mülkiyet dokusu ile eşleştirilmesi ve mülkiyet sahiplerinin modern ve sağlıklı kentleşme faaliyetlerini gerçekleştirilebilmesinin önünün açılmasıdır.

## **2.1. Taşınmaz Sahiplerinin İsteği İle Yapılan Uygulamalar**

Taşınmaz sahiplerinin isteği ile yapılan uygulamalar; uygulayıcı idarelerin taşınmaz sahiplerinin arazilerinin imar planında belirtilen kullanım kararlarına uygun hale getirilmesi konusunda geç kalması halinde taşınmaz sahiplerinin ilgili idarelerin yapacağı işlemleri beklemeden kendi taşınmazlarının imar planına uygun hale getirilmesini sağlamak amacıyla yapılan uygulamalardır. Bununla birlikte, daha önce yapılan parselasyon planlarında yeni imar planıyla değişik kullanım kararları ortaya çıkması durumunda veya parselasyon planında yer alan taşınmazların daha küçük

parçalara ayrılması ve küçük parçalar halindeki parsellerin birleştirilmesinin gerektiği durumlarda da taşınmaz sahiplerinin talebi ile uygulamalar yapılmaktadır.

### **2.1.1. Sınır Düzeltmesi**

Sınır düzeltmesi; iki parsel arasında, parselin kullanımını etkileyen bir sınırın olması durumunda, parsel alanlarının değişmemesi şartıyla ve parsel sahiplerinin muvafakatiyle gerçekleştirilen düzeltme işlemidir. Örneğin, elverişsiz sınıra sahip bir parselde binanın yerleştirilmesini zorlaştıran parsel sınırının varlığı veya aplikasyon krokisinde binanın tecavüzlü görünmesi gibi durumlarda parsel sınırları, taşınmaz sahiplerinin karşılıklı anlaşmasıyla giderilebilir. Sınır düzeltmesi gereken parsellerde, yapılan düzeltme işleminin ardından parsel alanlarının değişmemesi temel şarttır [Kağızmanlı, 2009]. Ayrıca, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 19. maddesinde sınır düzeltmesi kapsamında yapılan ifraz işlemlerinin yönetmelikteki ifraz şartlarına tabi olmadığı ifade edilmektedir [ResGaz-1].

### **2.1.2. İfraz (Ayrırma) ve Tevhit (Birleştirme)**

İfraz işlemi; tapu kütüğünün müstakil bir sayfasında kayıtlı taşınmazın, ilgisinin talebi üzerine, 3194 sayılı İmar Kanununun 15 ve 16'ncı maddeleri gereğince, iki ya da daha fazla parçalara ayrılıp, yerine göre Belediye Encümeni ya da İl İdare Kurulu kararına bağlandıktan sonra, her birinin ayrı parsel numarası altında ayrı bir kütük sayfasına kaydedilmesidir [Çelik, 2006].

Tevhit işlemi; tapu kütüğünün ayrı sayfalarında kayıtlı, birbirine bitişik, iki ya da daha fazla parselin, ilgisinin talebi üzerine, tek bir parsel numarası altında birleştirilerek, kütüğün ayrı bir sayfasına tescil edilmesi ve tek bir tapuya bağlanması işlemidir [Çelik, 2006].

Yerel idareler tarafından sıklıkla uygulanan ifraz ve tevhit işlemlerinin yasal dayanağı 3194 sayılı İmar Kanununun 15 ve 16'ncı maddeleridir. İfraz ve tevhit uygulamalarında maliklerin talebinden ziyade mevzuatta yer alan şartların da sağlanması gerekmektedir. 3194 sayılı İmar Kanununun 15'inci maddesi;

- İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilmez,
- İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olması şarttır,
- İmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edilir,
- İmar planı dışında kalan alanlarda yönetmeliklerinde tayin edilecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez,

hükümlerini içerdiğinden yapılacak ifraz ve tevhit işlemleri temelde bu şartları sağlamak zorundadır.

Taşınmaz sahiplerinin talebi doğrultusunda gerçekleştirilen imar uygulamalarının en fazla kullanılan yöntemleri ifraz ve tevhit işlemleridir. Gerek uygulayıcı idarelerin imar programlarını uygulamamaları gerekse diğer yöntemlerin maliyet ve zaman açısından büyük külfetler getirmesi, taşınmaz sahiplerini ve uygulayıcı idareleri bu yöntemleri uygulamaya yöneltmiştir.

Genelde tek bir parsel üzerinde yapılan uygulamalar olması, imar planında kamuya ayrılan alanların kamu eline bedelsiz geçmesi esnasında bazı parsellerden daha az kesintiler yapılması, imar planında tamamı kamuya ayrılan yerlere isabet eden parsellerde ifraz yapılamaması gibi durumlar sebebiyle imar planlarının adaletli bir şekilde uygulanmasını zorlaştıran yöntemleridir.

### **2.1.3. Yola Terk**

Yola terk işlemi; imar planlarının uygulanışı sırasında, imar parsellerinin oluşturulabilmesi için parsel maliklerince bedelli veya bedelsiz, parselin tamamının veya bir kısmının imar planında belirtilen kullanım kararı gereği, kamu yararına terk edilmesidir [Çelik, 2006].

Yola terk kapsamına, imar planında belirtilen yol haricindeki sahalarda girmektedir. Burada geçen “yola terk” ifadesi, aynı zamanda yeşil alan, park,

otopark, meydan, çocuk bahçesi gibi genel hizmetlere ayrılan ve tescil edilmeyen yer ve tesisler için de geçerlidir. Parselasyon işleminin özel bir şekli olan yola terk işleminde, belli bir bölümü sicilinden terkin edilen parselin, parsel numarası değiştirilmediğinden, bu işlem sonucu tapu kütüğünde yeni bir sayfa açılmaz. Terkin edilen kısmın yüz ölçümü tapu kütüğündeki parsel alanından düşülür [Çelik, 2006].

## **2.2. Uygulayıcı İdareler Tarafından Resen Yapılan Uygulamalar**

İmar planlarının yapım sürecinin tamamlanmasının ardından, bu plan kapsamında getirilen kullanım kararlarının mülkiyet yapısıyla ilişkilendirilmesi amacıyla taşınmaz sahiplerinin talebi veya rızası aranmadan uygulamalar yapmaya yetkilendirilmiş idareler ile bu idarelerin uygulayacağı yöntemler gerek 3194 sayılı İmar Kanunu gerekse mülkiyet yapısıyla etkileşim halindeki diğer kanunlar ile belirtilmiştir. İdareler tarafından yapılan uygulamalar, genelde birçok taşınmaz sahibini veya yöre insanını doğrudan etkilemesinden dolayı uzun süreçleri kapsayan ve titiz bir çalışma gerektiren işlemlerdir.

### **2.2.1. Kamulaştırma**

Kamulaştırma, imar planlarının uygulanmasında kullanılan araçlardan biridir [Yaşar, 2008]. İmar planında gösterilen yol, park, çocuk bahçesi, okul, hastane, vb. kamunun kullanacağı veya kamuya hizmet edecek tesislerin üzerine kurulacağı arazilerin mülkiyeti özel kişilerin elinde olabilir. Bu yerlerde kamu hizmetlerini gerçekleştirmek için önce bu yerlerin mülkiyetinin ilgili kamu kuruluşlarına geçmesi gerekir. Mülkiyetin, sahiplerinin rızası aranmaksızın, kullanım hakkının kamuya aktarılması işlemine kamulaştırma denir [Tüdeş, 1997].

Kamulaştırma, gerek mali boyutu gerekse uygulamada ortaya çıkan hukuki sorunlar nedeniyle idareler tarafından, başka bir yöntem olmadığı durumlarda uygulanan bir işlemdir. İmar planındaki kamuya ayrılan alanlardaki kentsel donatılara (yol, park, okul, hastane vb.) olan yerel ihtiyacın idareler üzerinde



oluşturduğu baskı, idareleri çokta istemedikleri bu yöntemi uygulamaya yönlendirmektedir.

Kamulaştırma işlemleri, Anayasanın 35 ve 46'ncı maddelerinin amir hükümleri ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun getirdiği kurallar çerçevesinde yürütülmektedir. Resmi Gazetede 08.11.1983 tarihinde yayımlanan bu kanunda yine Resmi Gazetede 24.04.2001 tarihinde yayımlanan 4650 sayılı Kanun ile büyük oranda değişiklikler yapılmıştır. Yapılan değişiklikler ile uygulayıcı idarelerin yaptığı kamulaştırma uygulamalarında karşılaşılan bazı sorunlar ile uzun süren hukuki süreçlerin önüne geçilmesi hedeflenmiştir.

Anayasa ve kamulaştırma kanununa göre gerçekleştirilen kamulaştırma işleminin içinde barındırdığı temel öğeleri şöyle belirtilebilir:

- Yapılacak kamulaştırmada kamu yararı bulunmalıdır.
- Kamulaştırma kararı yetkili organca verilmeli ve onaylanmalıdır.
- Kamulaştırılan taşınmaz, kamulaştırma gerekçesine uygun bir şekilde kullanılmalıdır.
- Kamulaştırılan taşınmazın bedeli peşin ödenmelidir.
- Kamulaştırılan taşınmaz özel kişilere ait olmalıdır.
- Kamulaştırma, kamulaştırma kanununda belirtilen ilke ve yöntemlere uygun şekilde yapılmalıdır [Yıldız, 2009].

### **2.2.2. Kentsel Dönüşüm**

Ülkemizde gerçekleştirilen imar planı uygulama yöntemlerinden biri de kentsel dönüşüm yöntemidir. İmar planı uygulaması gibi teknik bir konu altında ifade edilmekle birlikte kentsel dönüşüm; teknik, sosyal, hukuki ve ekonomik boyutları da bulunan bir işlemler bütünüdür. Kentsel dönüşüm, ülkemizde son dönemlerde üzerinde çokça tartışmaların yaşandığı konuların başında gelmektedir. Özellikle nüfus yoğunluğunun fazla olduğu kentlerde, zamanla ortaya çıkan sağlıksız yaşam alanlarının normale dönüştürülmesi sürecinde etkin bir araç olarak kullanılmaktadır.

Kentsel dönüşüm kavramı ve kentsel dönüşüm uygulamaları neticesinde ulaşılmaya hedeflenen durum hakkında, ülkemizde ve dünyada çeşitli yaklaşımlar ortaya çıkmış olup mevcut durumda da yeni arayışlar üzerinde tartışmalar devam etmektedir. İçerisinden çeşitli tanımlar çıkarılan kentsel dönüşüm kavramı, esasen kabul edilen bir kentsel problemin çözümüne yönelik geliştirilen yöntemler doğrultusunda açıklanmaktadır.

### **2.2.2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı**

Kentsel dönüşüm kavramının içinde barındırdığı kelimelerin Türk Dil Kurumu (TDK) Genel Türkçe Sözlük içerisindeki anlamlarına bakıldığında, kentsel kelimesi; “kentle ilgili, şehirle ilgili”, dönüşüm kelimesi ise; “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, şekil değiştirme” olarak tanımlanmaktadır. Bununla birlikte “Kentsel Dönüşüm” kavramsal olarak; “Kentın imar planına uymayan, ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması” şeklinde tanımlanmaktadır [Koçak, 2014].

Bununla birlikte kentsel dönüşüm, Türkiye Bilimler Akademisi (TÜBA) Türkçe Bilim Terimleri Sözlüğünde; “Belediyelerce, kentın yıpranan ve özelliğini yitirmeye yüz tutmuş, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen kent bölgeleri ile bu bölgelere ait alanlarının, kentın gelişimine uygun olarak yeniden yapım ya da özüne uygun biçimde yenilenecek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve toplumsal donatı alanları oluşturulması, doğal afet risklerine karşı önlemler alınması, kentın tarihsel, kültürel dokusunun yenilenecek korunması ve yaşatılarak kullanılması amacıyla gerçekleştirilen eylemlerin tümü” olarak tanımlanmıştır [Erzene, 2013].

Sözlük anlamının yanında kentsel dönüşüm; kentsel gelişmenin, toplumsal, ekonomik ve mekânsal olarak yeniden ele alındığı ve kentteki sorunlu alanların sağlıklı ve yaşanabilir hale getirilmesi için belirlenecek yöntem doğrultusunda proje üretilmesi ve uygulama yapılmasını gerektirmesi nedeniyle kısaca; ‘bir kentın dokusunu bozan sorunların giderilmesi’ olarak da tanımlanabilir [Ertaş, 2011].

Kentsel dönüşüm ile ilgili yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde birçok kentsel dönüşüm tanımının ortaya konulduğu tespit edilmiştir. Bu tanımlar, genellikle vurguladıkları vizyon, amaç, strateji ve yöntemlere göre farklılıklar göstermektedir. Tüm bu farklılıklara rağmen kentsel dönüşüm; bozulma ve çökmeye uğrayan kentsel alanın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarının, kapsamlı ve bütünlük yaklaşımıyla iyileştirilmesine yönelik olarak geliştirilen strateji ve uygulanan eylemlerin bütünü ifade ettiği temel kabuldür [Ertaş, 2011].

### **2.2.2.2. Kentsel Dönüşüm Uygulama Yöntemleri**

Kentsel dönüşüm uygulamaları; yasal dayanaklar, uygulamayı yapan idareler ve uygulama alanının içerisinde barındırdığı bileşenler doğrultusunda, belirlenecek yöntemler göre gerçekleştirilen süreçlerdir. Kentsel dönüşüm uygulama yöntemleri içerisinden, sorunun çözümüne yönelik kullanılacak yöntem belirlenirken, sorunlu alanın tüm bileşenlerini kapsayan analizlerin sonuçları dikkate alınmalıdır.

Kentsel dönüşüm uygulama yöntemlerinde hedef; kültürel, sosyal, ekonomik ve mekânsal olgularının bütünü kapsayan, sürdürülebilir ve kendi kimliğine sahip yeni yaşam alanları oluşturmaktır. Bu noktada yapılacak kentsel dönüşüm uygulaması, kent ile ilgili sosyal, kültürel, ekonomik ve fiziksel sürecin yeniden değerlendirilmesi ve üretilmesini kapsamaktadır [Çetinkaya, 2013].

Ülkemizde kentsel dönüşümün tanımında olduğu gibi uygulama yöntemlerinin tanımlanmasında da pek çok farklı görüş ortaya çıkmaktadır. Farklı tanımlamaların ortaya çıkmasının en önemli nedeni, dünyanın farklı ülkelerindeki bilim insanlarının çeşitli isimlerle tanımladığı kentsel dönüşüm uygulama yöntemlerinin, Türkçeye uyarlanmasında yaşanan terminoloji karmaşasıdır [Ertaş, 2011].

Kentsel dönüşüm, uygulama yapılacak kentsel alanın içinde barındırdığı ekonomik, sosyal ve mekânsal soruna, getirilecek çözümleri içeren ve bu doğrultuda esasları belirlenen uygulama planıdır. Bu plan üzerinden uygulama yapılırken, uygulama alanının fiziksel, hukuki, sosyal ve kültürel farklılıkları nedeniyle farklı uygulama stratejileri geliştirilmiştir. Bunlar “kentsel yenileme”, “kentsel yenileşme”,

“kentsel yeniden canlandırma”, “soylulaştırma”, “kentsel koruma” ve “kentsel iyileştirme” şeklinde sınıflandırılmıştır [Çetinkaya, 2013].

Kentsel dönüşüm kavramının içinde barındırdığı altı farklı uygulama yönteminin uygulama şekli ve kısa tanımı Tablo 2.1’ de yer almaktadır [Çetinkaya, 2013].

Tablo 2.1: Kentsel dönüşüm uygulama yöntemleri.

Uygulama Yöntemi	Uygulama Şekli	Tanımı
Kentsel koruma	Oluşmuş yapıyı koruyarak sürdürmek	Kent içinde zaman içerisinde tahrip olan, eski işlevselliğini ya da kimliğin yitirmiş olmasına karşın; tarihi, yapısal ya da kültürel değerini halen korumakta olan kentsel alanlar ya da dokuları yeniden işlevselleştirmeye yönelik uygulanan modelidir.
Kentsel iyileştirme	Oluşmuş yapıyı koruyarak sürdürmek	Kentsel iyileştirme ile mevcut yapıların modernize edilmesi, bakım ve onarımlarının yapılması, çevre koşullarının yaşam standardını yükseltici, çözüm önerileri içerikli planların geliştirilmesi hedeflenmektedir.
Kentsel yenileme	Oluşmuş yapıyı tamamen ortadan kaldırarak, yeniden yapmak	Kentsel yenileme yöntemi ile değişim sürecindeki mekânın; sosyal, ekonomik ve fiziksel şartları göz önüne alınarak bu alana yönelik özel projeler geliştirilmektedir.
Kentsel yeniden canlandırma	Oluşmuş yapıyı tamamen ortadan kaldırarak, yeniden yapmak	Bu yöntem ile özgün değerini korumasına karşın işlevselliğini yitirmiş kent dokuları üzerindeki ekonomik, fiziksel ve sosyal olumsuzlukların ortadan kaldırılması ve bölgenin kente yeniden kazandırılması hedeflenmektedir.
Kentsel yenileşme	Oluşmuş yapıyı tamamen ortadan kaldırarak, yeniden yapmak	Bu yöntem ile çöküntüye uğramış ve özgünlüğünü kaybetmiş kent mekânlarının, içinde yaşayanlarla birlikte, yaşamaktan zevk alınacak, özenilen, çağdaş yaşam koşullarına kavuşmuş, kent ve kent kültürünün yeniden kazanımının sağlanabileceği mekânlar olarak kentlere kazandırılması hedeflenmektedir.
Soylulaştırma	Oluşmuş yapıyı tamamen ortadan kaldırarak, yeniden yapmak	Soylulaştırma yöntemi ile özellikle kent merkezlerindeki sosyal ve fiziksel yönden köhnemiş alanların rehabilite edilmesi ve bu alanlarda yaşayan sosyal sınıfın değiştirilmesi hedeflenmektedir. Bu uygulamadaki sosyal sınıf değişimi sırasında gelir seviyesi düşük kesimin yerini üst gelir seviyesi almaktadır.

### 2.2.2.3. Kentsel Dönüşümün Yasal Dayanakları

Kentsel dönüşüm, günümüz ihtiyaçlarına cevap veremeyen bir kentsel alanda yenileme, yeniden oluşturma, soylulaştırma gibi farklı amaçlarla gerçekleştirilmektedir. Bu bağlamda hemen hemen her ülke gibi Türkiye’de de bireylerin sağlıklı bir ortamda ve sağlıklı çevrede yaşamlarını sürdürebilmeleri için başta Anayasa olmak üzere birçok kanunda, bu konuyu güvence altına alan düzenlemeler yapılarak uygulamaların da bu doğrultuda gerçekleştirilmeye çalışıldığı görülmektedir [Koçak, 2014].

Ülkemizde kavramsal olarak ifade edilmese de amaç olarak kentsel dönüşümü hedefleyen birçok yasal düzenleme yapılmıştır. Yasal düzenlemeler sonucunda, temelde yoğun göç karşısında plansız ve sağlıksız yapılaşmalar ile çeşitli mülkiyet sorunlarının ortaya çıktığı kentsel ve köy alanlarının dönüşümünü hedeflemektedir. Bu noktada, mevzuat incelemesinde ilk tespit edilen kanunlar aşağıda yer almaktadır.

- 775 sayılı Gecekondu Kanunu
- 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu
- 5104 sayılı Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu
- 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. Maddesi
- 5366 sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

Bu kanunların her biri farklı zamanlarda ve farklı gerekçelerle çıkmış olmasına rağmen tamamında temel hedef; sağlıksız ve plansız yapılaşmaların yer aldığı alanların yeniden değerlendirilmesine yönelik bir anlamda kentsel dönüşüm çalışmalarını gerçekleştirmenin yasal altyapısını oluşturmaktır. Bu kanunlar ilk dönemlerinde uygulamaya dönük çok fazla kabul görmese de, özellikle 5104 sayılı Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ile uzun yıllara yayılmış başarılı sonuçların elde edildiği görülmektedir.

Ülkemizde, özellikle son dönemde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun yürürlüğe girmesi ile birlikte kentsel dönüşüm uygulamalarında artış olmuştur. Kanununun bazı maddelerinin, sağlıksız ve riskli binalarda yaşayanlar açısından ağır müeyyideler getirmesi ve dönüşüm uygulaması yapmaya karar verenlere de özendirici bazı hakların tanınması, uygulama sayısındaki artışta önemli bir etkidir.

### **2.2.3. Arazi ve Arsa Düzenlemesi**

Arazi ve arsa düzenlemesi (AAD) şehir planlaması açısından kullanışsız yapıya sahip kadastro parsellerinin daha ekonomik kullanılabilir bir yapıya dönüşümünü sağlayan bir imar planı uygulama aracıdır. Arazi ve arsa düzenlemesinde temel ilke, bir düzenleme bölgesindeki mevcut kadastro parsellerinin tek bir kütle haline getirilerek, imar planı verilerine uygun olarak yeni imar parselleri şeklinde düzenlenmesi ve yeniden mal sahiplerine geri verilmesidir. Bu uygulama sonucunda kamuya ait alanların da kamu hizmetine sunulması sağlanmaktadır [Yomralıoğlu, 1992].

Bir kentin sağlıklı bir şekilde gelişmesinin en önemli şartı; imar dokusunun, şehircilik ilkelerinin ve planlama esaslarının kamu yararına uygun olmasıdır. İmar planı hükümleri doğrultusunda sağlıklı gelişmiş kentlerin ise insan yaşamını kolaylaştırdığı açıktır. Bunun yanında gerçekleştirilen imar planı uygulamaları mülkiyet olgusu ile de yakından ilişkilidir. Bu nedenlerden dolayı, bir yerleşim bölgesindeki kullanım kararlarını belirleyen imar planlarının kamu yararını en üst seviyede tutarak belirlenmesi ve bu husus gözetilerek de imar planı uygulamalarının yapılması gerekmektedir [Ergen,2006].

Ülkemizde imar planlarının uygulamasını sağlamak amacıyla mevzuatta, imar hukuku ile ilgili birçok düzenleme yer almaktadır. Ancak imar planı uygulaması denildiğinde anlatılmak istenen ilk yöntem; 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesinin yasal dayanağı olduğu Arazi ve Arsa Düzenlemeleridir [Ergen,2006]. Bu bölümde arazi ve arsa düzenlemelerinin genel esasları, süreci ve temel ilkeleri hakkında bilgiler verilecektir.

### 2.2.3.1. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Genel Esasları

Arazi ve arsa düzenlemesinin genel esasları 3194 sayılı İmar Kanununun 18 ve 19. Maddeleri ile uygulamaya ilişkin esaslar ise 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik hükümleriyle düzenlenmiştir. Uygulamada tereddüt konusu olan bazı hususlar da Danıştay içtihatları ile açıklığa kavuşturulmuştur [Karavelioğlu, 2002].

Arazi ve arsa düzenlemesinin yapılabilmesi için öncelikle uygulama yapılacak alanın belirlenmesi gerekmektedir. Düzenleme sınırı belirlenirken, şehrin gelişme yönü ve yoğun yapılaşmaya uygun öğeleri göz önünde bulundurulur. Ardından Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunca düzenleme sınırının tespitine ilişkin karar alınır. [Çelik, 2006].

Belirlenen düzenleme sınırı içinde, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan; meydan, park, otopark, yeşil alan, ibadet yeri, okul alanı gibi genel hizmetlere ayrılan alanların yüz ölçümleri hesap edilir. Hesap edilen bu alan, düzenleme alanı içindeki toplam alana oranlamak suretiyle düzenleme ortaklık payı miktarının oranı bulunur [Çelik, 2006].

Bunun yanında, düzenleme sınırları içerisinde yer alan ve kamuya ayrılan idari tesis alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı gibi yerlere yapılacak tahsis işlemi için yönetmeliğin 12. maddesi uyarınca Kamu Ortaklık Payı (KOP) oranı tespit edilir. Tespit edilen bu oran miktarınca, düzenlemeye giren tüm parsellerden bu alanlara pay verilir.

Düzenleme sınırı içerisinde yer alan arsa ve araziler, imar planındaki yapılanma koşullarına uygun olarak parsellere ayrılmakta ve parselasyon haritaları yapılmaktadır. Bu haritaların yapımı esnasında, oluşturulan yeni parseller taşınmaz sahiplerine tahsis edilirken varsa mevcut yapıların bir imar parseli içinde kalmasına ve taşınmaz sahiplerine öncelikle kendi arsalarının bulunduğu yerden tahsis yapılmasına olanaklar elverdiğince özen gösterilmelidir [Çelik, 2006].

İmar parsellerine tahsis işlemlerinin sonuçlanmasının ardından, yapılan tüm işlemlerin uygunluğuna dair, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni dışında ise il idare kurulu tarafından karar alınır. Bu karar sonrasında

onaylanan parselasyon planlarının bir ay süre ile ilan edilmesi ve olağan yöntemlerle ilgililerine duyurulması sağlanmalıdır. Askı süresi içinde parselasyon planlarına itiraz edilebilmektedir. Bir aylık ilan süresi sonunda kesinleşen parselasyon planları, teknik kontrol için kadastro müdürlüğüne, ardından tescil edilmek üzere ilgili tapu müdürlüğüne gönderilmektedir [Çelik, 2006].

### **2.2.3.2. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Süreci**

3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi gereğince yapılan arazi ve arsa düzenlemeleri, belirlenecek düzenleme bölgesinin büyüklüğüne ve uygulamayı yapacak idareye göre bazı farklılıklar göstermekle birlikte, temelde uzunca bir süre alan ve her aşamasında dikkat ve titiz bir çalışma gerektiren işlemlerden oluşmaktadır.

Arsa ve arazi düzenlemesinde işlem sırası şu şekildedir:

- Düzenleme sınırının tespit edilmesi,
- Düzenleme alanındaki parsellere ait kadastral haritaların ve tapu kayıtlarının temini,
- Düzenleme haritasının onayı,
- Düzenlemeye giren parsellerin belirlenmesi ve tapu siciline şerh düşülmesi,
- Düzenlemeye giren,
  - Parsellerin kadastral ve tapu alanlarının karşılaştırılması, hata sınırını aşan parsellerin alanlarının düzeltilmesi,
  - İmar adaları içinde kalan tescil dışı yerlerin ölçümü ve tescili,
- Düzenleme ortaklık payının (DOP) hesabı,
- Kamu ortaklık payının (KOP) hesabı,
- İmar parsellerinin tahsisi ve dağıtımı,
- Parselasyon planının onaylanması,
- Parselasyon planı ve dağıtım cetvellerinin bir aylık askı ilanı, varsa itirazların incelenmesi, planın kesinleşmesi,



- Kadastro Müdürlüğüne uygulamayı yapan idare tarafından yapılacak başvuruda;
  - Parselasyon planının onaylandığı ve ilan edilerek kesinleştiğini bildiren ve tapuya tescilini isteyen yazı,
  - Parselasyonun dayanağı olan, ilgili idarece onaylı ve halen yürürlükteki imar planlarının onay tarihi ve sayısı ile pafta numarası veya numaraları,
  - Parselasyon planının onaylandığına dair Belediye Encümeni veya İl İdare Kurulu karar örneği,
  - 1/1000 ölçeğinde çizilmiş parselasyon planı aslı ve şeffaf kopyası,
  - Dağıtım cetvelleri, parsellerin özet cetvelleri ve varsa parsel ayırma çapı örnekleri,
  - Nirengi ve koordinat değerleri, kanavaları; röper krokileri, yüz ölçümü hesaplarından ikişer örnek verilir.
- Paftadaki adalara ve parsellere, Kadastro Müdürlüğünden alınan son ada numarasına göre verilmiş ada ve parsel numaraları verilir.
- Kadastro Müdürlüğü tarafından, uygulama dosyasının önce büro sonra da arazi kontrolü yapılır, varsa eksiklikleri tamamlatılır ve üç nüsha kontrol raporu düzenlenir.
- Arsa ve arazi düzenlemesinde tescil bildirimini düzenlemeye gerek yoktur.
- Planın bir kopyası ile diğer belgeler Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilir.
- Tescilden sonra, 10. maddenin a, b, c, d ve e fıkrasındaki belgelerin bir nüshası Tapu sicil Müdürlüğünde kalır, diğerleri Kadastro Müdürlüğüne iade edilir.
- Kadastro Müdürlüğü tarafından paftalar mürekkeplenir.
- Parselasyon planı ile ilgili belgelerin birer nüshası Kadastro Müdürlüğüne intikal ettiği tarihi takip eden ayın 10'una kadar Tapu Kadastro Genel Müdürlüğüne veya Bölge Müdürlüğüne gönderilir [Çelik, 2006].

Bununla birlikte; büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyeleri tarafından yapılacak uygulamalarda, askı ilanından sonra yapılan itirazların karara bağlanması ve akabinde alınacak kontrol ve tescil işlemine ait encümen kararının ardından, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7b maddesi gereğince

uygulama dosyası ilgili büyükşehir belediyesine gönderilmeli ve büyükşehir belediye encümeni tarafından işlem onaylanmalıdır. Büyükşehir belediye encümeninin, yapılan imar uygulamasını aynen veya değiştirerek onaylama yetkisi bulunmaktadır. Büyükşehir belediye encümeni tarafından onaylanmayan uygulama dosyasının kontrol ve tescil işlemlerinin yapılması mümkün değildir.

### **2.2.3.3. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Temel İlkeleri**

3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi kapsamında gerçekleştirilen Arazi ve Arsa Düzenlemesine ilişkin uygulamalardaki işleyiş kanun ve yönetmelikle belirlenmiş olmakla birlikte, çeşitli idareler tarafından yapılan uygulamalarda karşılaşılan farklılıklar göz önünde bulundurulduğunda, uygulamalardaki temel ilkelerin aşağıda belirtilen şekillerde olması gerektiği söylenebilir [Erdoğan ve Ergen, 2005].

- İmar uygulaması yapılan alana ait 1/1000 veya 1/500 ölçekli uygulama imar planının olması gereklidir. Birebir arazi kullanımını göstermeyen küçük ölçekli nazım imar planları ya da mevzii imar planlarına göre imar uygulaması yapılması mümkün değildir.
- 18. Madde kapsamında yapılan uygulama mutlaka imar planına uygun olmalıdır. Yapılan uygulama ile imar planı hayata geçirilmektedir.
- DOP en çok % 40' a kadar olmalıdır. Bununla beraber her düzenlemede DOP' un hesaplama yapılmadan direkt % 40 olarak belirlenmesi imar uygulamasını konut alanı elde etme amacından uzaklaştırır.
- Düzenleme sahasının sınırları içinde imar planına göre konut alanı olması gerekir. İmar uygulaması, uygulama imar planında iskâna ayrılmış alanlarda uygulanır. Bunun dışında tamamen sanayi alanı, tarımsal alan ve yapı yasağı getirilen alanlar gibi iskâna açık olmayan yerlerde imar planı uygulaması yapılamaz.
- Düzenleme sahası içindeki parsellerde yapı olup olmaması, uygulamanın yapılması açısından birinci derecede önemli değildir.

- Uygulama yapılacak alan tek bir parselden oluşturulamaz. Uygulama alanı en az ada bazında olmalıdır. Eğer imar adasının bir kısmı imar planına uygun şekilde yapılmış ise o zaman geriye kalan sahada 18. Madde uygulaması yapılabilir.
- Uygulama sonuçlarının belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni, dışında ise İl İdare Kurulu kararı ile onanması gerekir.
- Kural olarak belediye encümeni ya da İl İdare Kurulunca onaylanan imar uygulaması sonuçlarının tapu idaresince tescilinin yapılması gerekir. Tapu idaresinin açıkça kanuna aykırılık olmaması halinde karşı koyma yetkisi yoktur.
- 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca yapılan imar uygulaması resen yapılır. Bu madde uyarınca yapılan uygulamalarda hak sahiplerinin rızasına ya da muvafakatine gerek yoktur.
- Sadece 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi dayanak alınarak yapılan uygulamalarda, dağıtım-tahsis aşamasında hisselerin ferdileştirilmesi yani düzenlemeye hisseli giren mülkiyetin tekil mülkiyete dönüştürülmesi mümkün değildir.
- İmar uygulamasına giren bütün parsellere karşılık olarak bir yer; müstakil, hisseli ya da kat mülkiyeti esasına göre tahsis edilir. Yani DOP kesintisinden sonra geriye kalan alanın bağımsız bir imar parseli oluşturuyor diye bedele dönüştürülmesi mümkün değildir [Erdoğan ve Ergen, 2005].

Bununla beraber Arazi ve Arsa Düzenlemesinin temel amacı imara elverişli konut alanı elde etmek olmalıdır. Dolayısı ile tamamen imar planı ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapı adalarının bulunduğu yerlerde, sadece imar planında öngörülen yol, yeşil alan vb. yerlerin açılması ve kamuya kazandırılması amacıyla arazi ve arsa düzenlemesi yapılamaz. İlgili idareler tarafından sadece hisselerin birleştirilmesi veya ayrıştırılması amacıyla imar uygulamaları yapmaları da 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesinin amacına aykırıdır [Erdoğan ve Ergen, 2005].

### 3. ÇALIŞMA ALANI: SULTANBEYLİ İLÇESİ

Günümüzde hızlı nüfus artışı ve buna bağlı ortaya çıkan kontrolsüz kentleşme, gelişmekte olan ülkelerin önemli sorunları arasında yer almaktadır. Hızlı kentleşmeye bağlı olarak bir yandan kentsel hizmetlerin sunumunda yetersizlikler ortaya çıkarken, diğer yandan da plansız gelişmeye bağlı olarak kentlerde nüfus yığılmaya başlamıştır. Pek çok gelişmekte olan ülkede olduğu gibi, Türkiye’ de de nüfus birkaç önemli büyükşehirde yığılmaktadır. Nüfus yığılmalarının yaşandığı kentsel alanlarda mülkiyet dokusunun özellikleri ile yığılmanın niteliği arasındaki ilişki önem kazanmaktadır. Bu bağlamda, Türkiye’deki büyükşehirlerde bulunan bazı alanların mülkiyet dokusunda;

- İlgili kurum ve kuruluşların mülkiyetin yönetimi ve geliştirilmesine dayalı kısa ve uzun vadeli programlarının olmaması,
- Kamuya ait tescilli veya tescil harici kalmış arsa ve arazilerinin büyük oranda işgal edilmiş olması,
- Yerel idarelerin işgal ve kaçak yapılaşmaya teknik ve mali olanaksızlıklar ile birlikte siyasi sebeplerle göz yumması

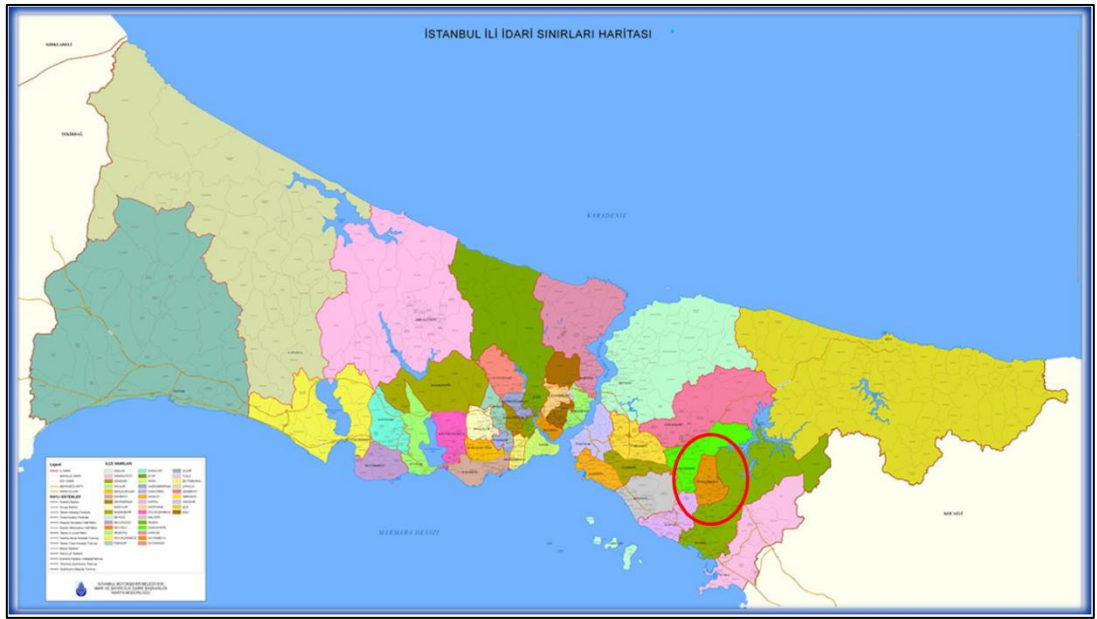
gibi faktörlere dayalı olarak gecekondulaşma ve plansız kentleşme ortaya çıkmaktadır [Yılmaz, 2008].

Ülkemizde, büyük çoğunluğu plansız kentleşme sonucunda oluşan bölgelerden biri de Sultanbeyli İlçesidir. Aşırı göçün getirdiği hızlı nüfus artışı ve sonucunda oluşan plansız yapılaşma, beraberinde taşıdığı mülkiyet problemi ile birleşince karmaşık bir yapı ortaya çıkmıştır. Plansız ve imar mevzuatına aykırı gelişen kentlerde mevcut mülkiyet sorunlarının çözümüne yönelik yapılan imar planı uygulamalarının zor ve karmaşık süreçleri ifade etmek için Sultanbeyli İlçesi çok hisseli parsellerin, önemli verilerin ortaya çıkmasını sağlayacak iyi bir örnek olduğu düşünülmektedir.

Bu bölümde Sultanbeyli İlçesinin tarihsel gelişimi ile coğrafi, nüfus ve mülkiyet yapısının içinde barındırdığı bileşenlerin tespiti yapılacaktır.

### 3.1. Sultanbeyli İlçesi

Sultanbeyli, ülkemizin nüfus ve ekonomik yönden en büyük şehri olan İstanbul İli sınırları dâhilinde yer alan 39 ilçeden biridir. 5747 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile belirlenen İstanbul Büyükşehir Belediye sınırları (Şekil 3.1) sonucunda şu anki sınırları kesinleşmiştir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi verilerine göre Sultanbeyli İlçesi idari sınırları toplamı 29,10 km<sup>2</sup>'dir [Web 2, 2014].

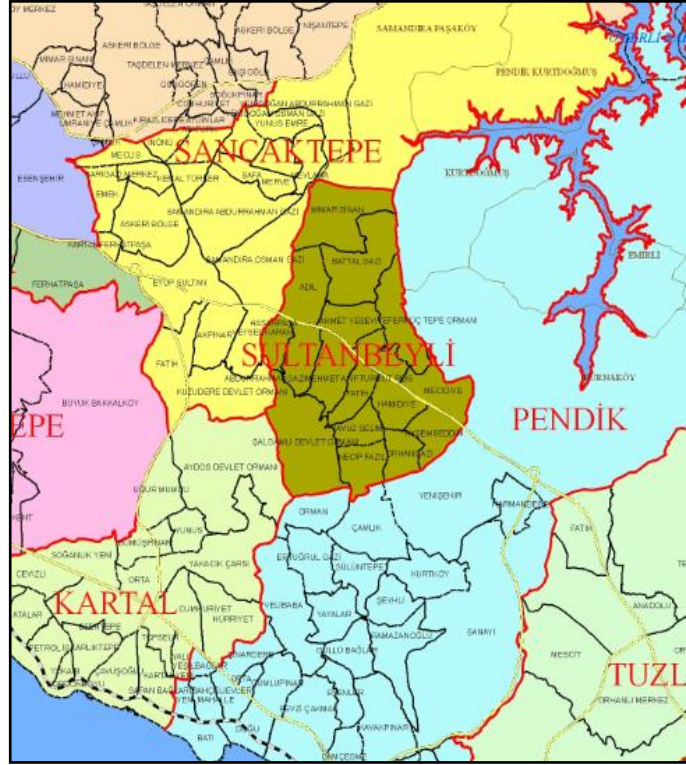


Şekil 3.1: İstanbul İli idari sınırları haritası.

### 3.2. Coğrafi Konumu

Sultanbeyli, İstanbul ilinin Anadolu Yakası'nda yer almaktadır. İstanbul'un en yüksek tepesi olan Aydos Dağı ile Teferrüç Dağı arasındaki alanda yer almakta olup, tam ortasından geçen TEM (Trans European Motorway) karayolu İlçeyi güney ve kuzey olmak üzere iki kısma bölmektedir. Güney bölümde Hasanpaşa, Abdurrahman Gazi, Mehmet Akif, Fatih, Hamidiye, Yavuz Selim, Akşemsettin, Orhan Gazi, Necip Fazıl olmak üzere 9 mahalle bulunurken, kuzey bölümde ise Adil, Mimar Sinan, Battal Gazi, Ahmet Yesevi, Turgut Reis, Mecidiye olmak üzere 6 mahalle vardır.

Bununla birlikte İlçe; Sultanbeyli Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü arşivinde yer alan haritada (Şekil 3.2) görüleceği üzere kuzeyde ve kuzeybatıda Sancaktepe İlçesi, güneybatıda Kartal İlçesi, güney ve doğuda ise Pendik İlçesi ile komşudur.



Şekil 3.2: Sultanbeyli İlçesi ve komşu ilçeler.

### 3.3. Tarihsel Gelişimi

Sultanbeyli İlçesinin de içinde yer aldığı, tarihi Aydos kenti ve kalesiyle birlikte Sultanbeyliği Ovası civarındaki yerleşim yerlerinin de dâhil olduğu coğrafi bölge, Ortaçağ'da kavimler yolu üzerinde önemli bir ara istasyon durumundaydı. Bu nedenle bölge, Ortaçağ'da ve sonrasında uzun bir süre merkez olma niteliğini korumuştur. Sultanbeyli, Anadolu'yu İstanbul'a diğer bir ifadeyle Asya'yı Avrupa'ya bağlayan kara ulaşım yolunun geçtiği güzergâhta olmasından dolayı da, askeri ve sivil ulaşım açısından büyük önem taşımaktaydı. Sultanbeyli İlçesinin bulunduğu bölgenin Osmanlı hâkimiyetine geçmesinden sonra da, bölgenin İstanbul-Bağdat

ticaret yolu üzerinde olması var olan önemini muhafaza etmesini sağlamıştır [Engin vd., 2013].

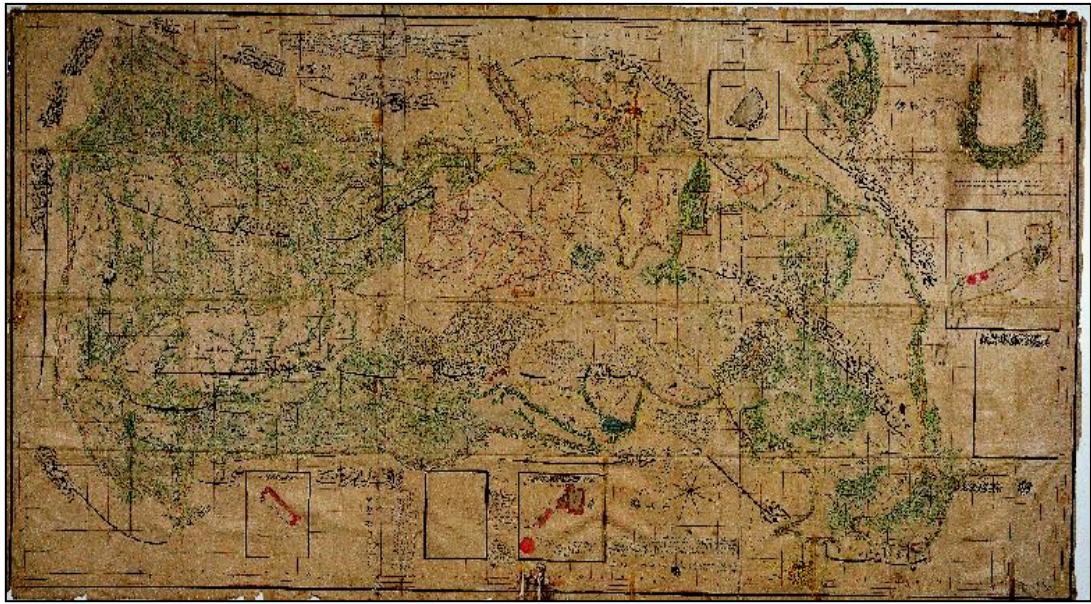
İstanbul'un en yüksek tepesine Bizans döneminde, XI. Yüzyılda inşa edilen Aydos Kalesi'nin varlığı, Sultanbeyli İlçesi'nin kadim tarihi geçmişinin bir göstergesidir. Sultanbeyli İlçesinin tarihi daha çok bu kale etrafında şekillenmiştir. Türk akınlarını önlemek için inşa edilen Aydos Kalesi, 1328 yılına kadar bu vazifesini ifa etmiş, bu tarihte ise Osmanlı hâkimiyetine geçmiştir. Aydos Kalesinin Osmanlı hâkimiyetine geçmesinden sonra da stratejik önemini 1337 yılına kadar devam etmiştir. 1337 yılında İzmit'in fethinden sonra ise Aydos Kalesi Türkler tarafından terk edilmiş, ancak kale etrafındaki arazide Türk gazileri yerleşim yerleri kurmuşlardır. Bölgenin tarımsal faaliyetlere açılması bu gaziler sayesinde mümkün olmuş, bölgede gazi köyleri teşekkül etmiştir [Engin vd., 2013].

Aydos kalesinin fethinin İstanbul'un fethine giden süreçte en kritik ve en önemli zaferlerden biri olduğu kabul edilmektedir. Aydos Kalesinin fethi ile, Kocaeli Yarımadasının fethi tamamlanmış ve bu sayede Üsküdar Osmanlı hâkimiyetine girmiştir. Aydos Kalesi, bir yandan Bizans İmparatorluğu'nun çöküşüne, bununla birlikte Osmanlıların önce devlete, sonra da devletten imparatorluğa geçme sürecine tanıklık etmiştir. En önemlisi ise bu geçiş sürecinin en önemli aktörlerinden biri olmuştur [Engin vd., 2013].

Aydos kalesi etrafında teşekkül eden Sultanbeyli İlçesi'nin tarihi XIX. Yüzyıla kadar durağan bir dönem geçirmiştir. O dönemde Osmanlı Devleti üzerindeki iktidar çekişmesi bir anlamda Sultanbeyli'de devam etmiştir. Sultanbeyli Çiftliği, Sultan Abdülmecid döneminde padişahın kızı Cemile Sultan ile evlenerek Saray'a damat olan Mahmut Celalettin Paşa'ya geçmiş, ancak II. Abdülhamid döneminde çiftlik mirasçıları tarafından taksim edilmiştir. Sultanbeyli Belediyesi arşivinde yer alan ve Şekil 3.3' de sunulan haritanın da bu dönemde yapıldığı düşünülmektedir. Bununla birlikte Sultanbeyli Çiftliği, 1890-1891' de, dönemin önde gelen paşalarından Bahriye Nazırlığı da yapan Hasan Hüsnü Paşa tarafından satın alındı. Ancak Sultanbeyli Çiftliği, paşanın 1903' te vefatı üzerine tekrar el değiştirdi. 1911 yılına gelindiğinde Sultanbeyli Çiftliği, Yahudi Kolonizasyon Birliği Başkanı olan Belçika uyruklu Frans Filipson adlı kişinin mülkiyetine geçti. Bu satış işleminden sonra çiftlikte zamanla bir Yahudi yerleşimi oluşsa da, 1920'lerin başına gelindiğinde



çiftlikte artık Yahudiler ikamet etmediğinden çiftlik kiraya verildi. Kiralama işlemlerinin daha çok Müslüman çiftçiler tarafından gerçekleştirilmesi sonucunda burada yeniden bir Müslüman yerleşmesi oluşmaya başladı. 1940'lara gelindiğinde ise bölge tamamen Müslümanların meskûn olduğu bir mahal haline geldi. Bölgede 1957 yılında il yerleşim yeri Sultanbeylik Köyü kuruldu. Ardından Sultanbeyli Belediyesi, 1987 yılında belde belediyesi olarak kuruldu ve bu tarihten sonra bölge hızla göç almaya başladı. Köyden kente göçün hızla arttığı, şehirlere büyük bir göç akınının olduğu 1990'ların başında bu göç dalgasından en fazla etkilenen yerlerden biri de Sultanbeyli oldu. Özellikle ilçenin tam ortasından geçen TEM otoyolunun etkisinin de olduğu hızlı büyümenin bir sonucu olarak da Sultanbeyli, 1992'de ilçe haline getirildi [Engin vd., 2013].



Şekil 3.3: Sultanbeyli ilçesi 1893 tarihli haritası.

### 3.4. Nüfus Bilgileri

Sultanbeyli ilçesi, köyden kente göçün getirdiği kısa süreli aşırı nüfus artışından en çok etkilenen yerlerin başında gelmektedir. TÜİK 2013 verileri doğrultusunda (Tablo 3.1) Sultanbeyli ilçesinin 1965 yılından 2013 yılına kadarki nüfus değişimi çıkarılmıştır [Web 3, 2014]. Nüfus değişim tablosundaki veriler



incelendiğinde, İlçesinin bir köy halinden beldeye dönüştüğü 1985-1990 dönemindeki olağan dışı nüfus artışı dikkat çekmektedir. Bu artışta İlçenin tam ortasından geçen ve İlçeyi güney ve kuzey olmak üzere iki bölgeye ayıran TEM karayolunun etkisinin olduğu tartışmasızdır. Bu yol geçmeden önce İstanbul İlinin dışında kalan Sultanbeyli İlçesi, TEM otoyolunun geçmesi ile birlikte İstanbul İlinin Anadolu'dan giriş kapısı konumuna gelmiştir.

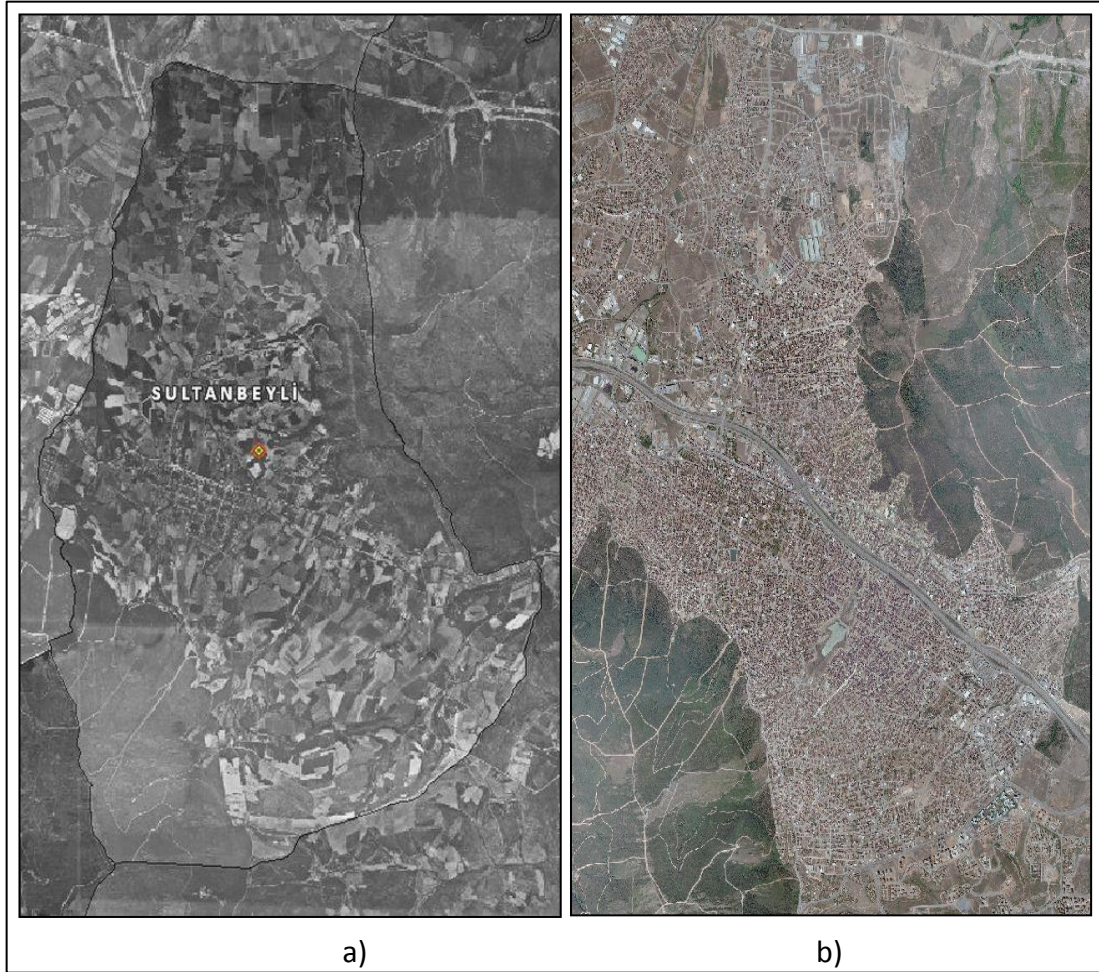
Tablo 3.1: Sultanbeyli İlçesi yıllara göre nüfus değişimi.

Sıra No	Yerleşim Adı	Yıl	Nüfus
1	Sultanbeylik Köyü	1965	499
2	Sultanbeylik Köyü	1970	1.105
3	Sultanbeylik Köyü	1975	1.804
4	Sultanbeylik Köyü	1980	2.431
5	Sultanbeylik Köyü	1985	3.471
6	Sultanbeyli Beldesi	1990	82.298
7	Sultanbeyli İlçesi	2000	175.700
8	Sultanbeyli İlçesi	2007	272.758
9	Sultanbeyli İlçesi	2008	282.026
10	Sultanbeyli İlçesi	2009	286.622
11	Sultanbeyli İlçesi	2010	291.063
12	Sultanbeyli İlçesi	2011	298.143
13	Sultanbeyli İlçesi	2012	302.388
14	Sultanbeyli İlçesi	2013	309.347

Özellikle 2007 yılından sonra İlçe nüfusunun artış düzeyinin normal seyrine döndüğü görülmektedir. Bunun bir sebebi olarak da kaçak yapılaşma oranının düşürülmesi ve yok denecek düzeye indirilmesi gösterilebilir. Son dönemlerde yapılan imar planları ve uygulamaları ile İlçedeki ruhsatlı yapı sayısında ciddi artış olmuştur. Ancak mevcut durumda bile İlçe gerek İstanbul içinden gerek Anadolu'dan göç almaya devam etmektedir.

Nüfus değişimini gösteren tablonun yanında, İstanbul Büyükşehir Belediyesi arşivinde yer alan ve İBB Şehir Rehberinde (Web 4, 2014) de yayımlanan 1982 tarihli Sultanbeyli İlçesi Hava Fotoğrafı ile Sultanbeyli Belediyesi Emlak ve İstimlak

Müdürlüğünden temin edilen Sultanbeyli İlçesi 2010 yılı ortofoto görüntüsü birlikte değerlendirildiğinde (Şekil 3.4), İlçenin yapılaşma açısından yaklaşık otuz yılda geçirdiği değişim net bir şekilde görülebilir. Sultanbeyli İlçesinin daha çok tarımsal faaliyetlerin yürütüldüğü bir köyden, 300 binin üzerinde nüfusun yaşadığı bir kent haline dönüşümü çok kısa sürede ve plansız gerçekleşmiştir.



Şekil 3.4: a) Sultanbeyli İlçesi 1982 hava fotoğrafı, b) Sultanbeyli İlçesi 2010 ortofoto.

Gerek nüfus değişim tablosundan (Tablo 3.1) gerekse hava fotoğrafı ve ortofoto görüntü karşılaştırmasından (Şekil 3.4), 1985 ve öncesi dönemde Sultanbeyli İlçesinin daha çok tarımsal faaliyetlerin gerçekleştirildiği bir bölge olduğu, TEM otoyolunun geçmesi ve hızlı göçün getirdiği aşırı nüfus artışı ile birlikte bu özelliğini bırakıp kent hüviyetini almaya çalışan bir bölge olduğu sonucu çıkarılabilmektedir.

### 3.5. Mülkiyet Yapısı

Sultanbeyli İlçesi idari sınırları toplamının 29,1 km<sup>2</sup>'dir. Bu alan içerisinde 15 idari mahalle bulunmakta olup İlçe sınırları dâhilinde İstanbul İlinin en yüksek tepesi olan Aydos Dağını da içeren orman alanları da yer almaktadır. Yaklaşık olarak 622 hektar büyüklüğündeki orman alanlarının çok büyük bir bölümü orman vasfını halen devam ettirmektedir.

İlçede imar uygulaması görmüş parsellerde bulunmakta olup bu parsellerden meydana gelen alan yaklaşık 500 hektardır. Bu alanlar geçmiş yıllarda taşınmaz sahiplerinin isteği veya Belediyenin resen imar uygulaması yapması ile oluşmuştur. Kadastral yollar, tescil dışı alanlar ve Maliye Hazinesine ait kadastral parseller de yaklaşık olarak 200 hektar büyüklüğünde bir alandan ibarettir.

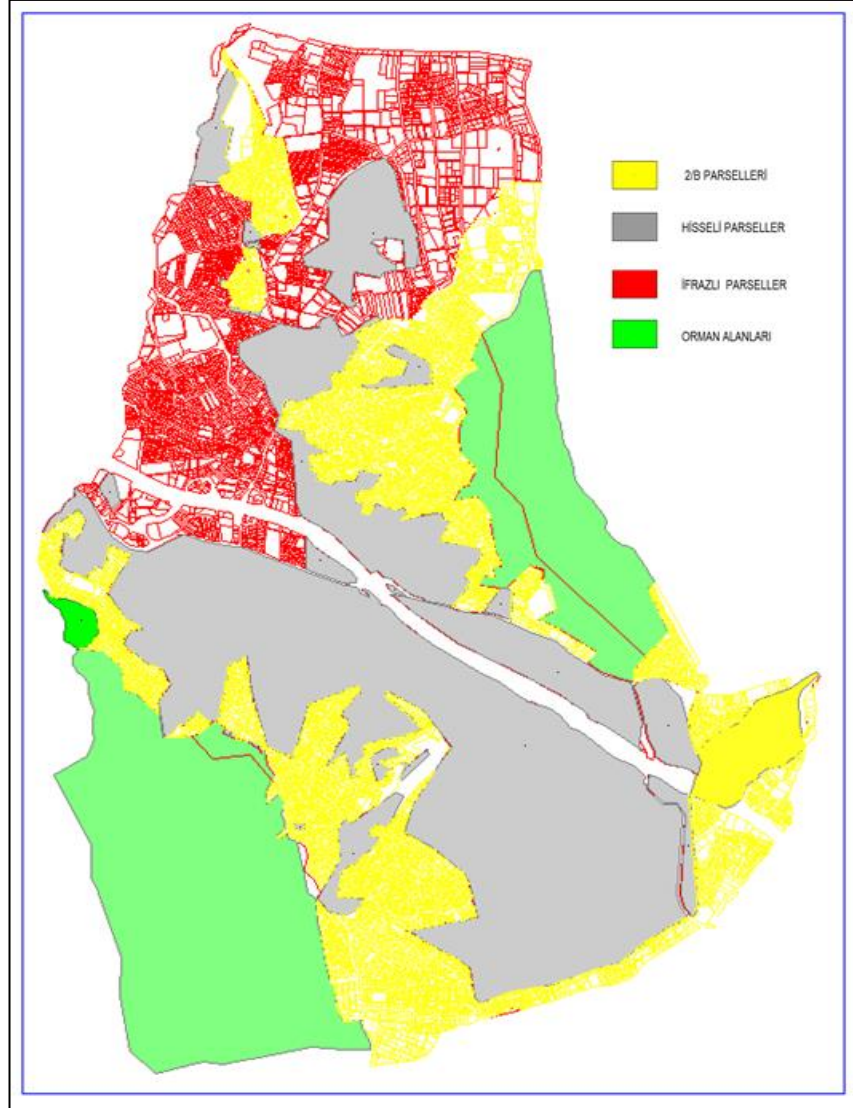
İlçede 6831 Sayılı Orman Kanununun 2b maddesi kapsamında orman sınırları dışına çıkarılan alanlarda bulunmakta olup bu alanlar da yaklaşık 700 hektardır. Kamuoyunda bilinenin aksine İlçesinin tamamı 2b alanlarından ibaret olmayıp bu alanların genel mülkiyet yapısı içerisindeki oranı yüzde 24.9' dur (Tablo 3.2). Ayrıca, 2b kapsamında orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin büyük çoğunluğunda 3402 sayılı Kadastro Kanununun Ek-4 maddesine göre fiili kullanım kadastro çalışmaları yapılmış ve oluşan parsellerin tapuya tescil işlemi tamamlanmıştır.

Tablo 3.2: Sultanbeyli İlçesi mülkiyet yapısı.

Sıra No	Mülkiyet Yapısı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde (%)
1	Çok Hisseli Parseller	8.853.815,15	30.59
2	Uygulama Görmüş Parseller	5.031.846,81	17.39
3	2b Alanları	7.206.265,74	24.9
4	Kadastral Parseller	493.362,63	1.7
5	Orman Alanları	6.221.301,87	21.5
6	TEM + Eski Ankara Asfaltı	876.637,92	3.03
7	Kadastral Boşluklar	259.681,44	0.9
	Toplam	28.942.911,57	100

Tüm bu alanların yanında Sultanbeyli İlçesinde, bu tez çalışmasının ana konusu olan ve ülkemizde benzeri bulunmayan bir mülkiyet yapısı mevcuttur. İlçe merkezinin de aralarında bulunduğu ve yaklaşık 900 hektardan ibaret bir alan 22 adet çok hisseli parselden oluşmaktadır.

Tablo 3.2 de yer alan veriler doğrultusunda Sultanbeyli İlçesi Kadastral Durum Haritası (Şekil 3.5) hazırlanmıştır. Bu haritada; gri renk ile gösterilen yerler çok hisseli parselleri, kırmızı renk ile gösterilen yerler uygulama görmüş veya kadastral parselleri, sarı renk ile gösterilen yerler 2b parsellerini, yeşil renk ile gösterilen yerler orman alanlarını, beyaz renk ile gösterilen yerler ise yollar ve kadastral boşlukları ifade etmektedir.



Şekil 3.5: Sultanbeyli İlçesi kadastral durum haritası.

## 4. ÇOK HİSSELİ PARSEL PROBLEMİ

Çok hisseli parseller; Sultanbeyli İlçesinin şehir merkezini de içine alan ve plansız yapılaşma ile mülkiyet sorununu da içerisinde barından yaklaşık 900 hektar bir alandan ibarettir. Bu parseller; büyük bir kısmında arazide ikamet edip zilyetliği bulunan kişilerin tapu sahibi olmadığı, tapunun başka kişilere ait olduğu yerlerdir. Ülkemizde bu büyüklükte benzeri bulunmayan bir mülkiyet yapısına sahip çok hisseli parseller; bir asrı aşan bir süredir devam eden idari ve hukuki süreçlerin ortaya çıkardığı bir durumdur.

Çok hisseli parsellerin bugünkü mevcut durumunun anlaşılabilmesi için, parsellerin ilk kayıtları ve malikleri ile malik yapısındaki değişim, idari ve hukuki süreçler ile yasal satışların olmaması nedeniyle getirilen geçici çözümlerin dikkatli incelenmesi gerekmektedir.

### 4.1. Çok Hisseli Parsellerin Tarihsel Gelişimi

Sultanbeyli İlçesi çok hisseli parsellerin mülkiyet yönünden ilk kayıtları Sultan II. Abdülhamid dönemine aittir. Bu dönemden sonra bu araziler çeşitli vesilelerle zaman içerisinde el değiştirerek son malik olarak bilinen Phillipson ailesi tarafından, 1954 yılında 104 kişiye toplamda 155 hisse olacak şekilde satış vaadi sözleşmesi ile devredilir. Bahsi geçen 104 kişi tarafından açılan tapu tescil davası; orman tahdit davaları ve bu arazilerde yaşayan köylülerinde müdahil olması gibi çeşitli nedenlerle uzar ve 33 yıl sürerek 1987 yılında Yargıtay tarafından onanarak karara bağlanır.

Yargıtay tarafından 1987 yılında verilen karar sonucunda Sultanbeyli arazileri 104 kişi üzerine tapuda tescil edilir. Mülkiyet konusundaki mahkeme süreci devam ederken; 1957 yılında bölgedeki ilk düzenli yerleşim merkezi; Sultanbeylik Köyü kurulmuştur.

Köy kurulduktan sonra buraya yerleşen yeni köy sakinleri araziyi tapu sahiplerinden almak için anlaşılır ve hisse sahiplerinin bir bölümü hisselerini satar. Ancak mahkemenin devam etmesi nedeniyle bu hisselerin tapu devirleri yapılamaz. Satışlar önceleri gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile daha sonra Köy İhtiyar

Heyetinin tasdik ettiği senetlerle ve son olarak da el senetleri ile devam eder. 104 kişinin sahibi olduğu 155 hisse, mahkeme ve tahditler devam ettiği için, el senetleri ile defalarca satılır. Her satışta arazi parçalara bölünerek on binlere bölünür ve bu satışların hiçbiri kayıt altına alınmaz.

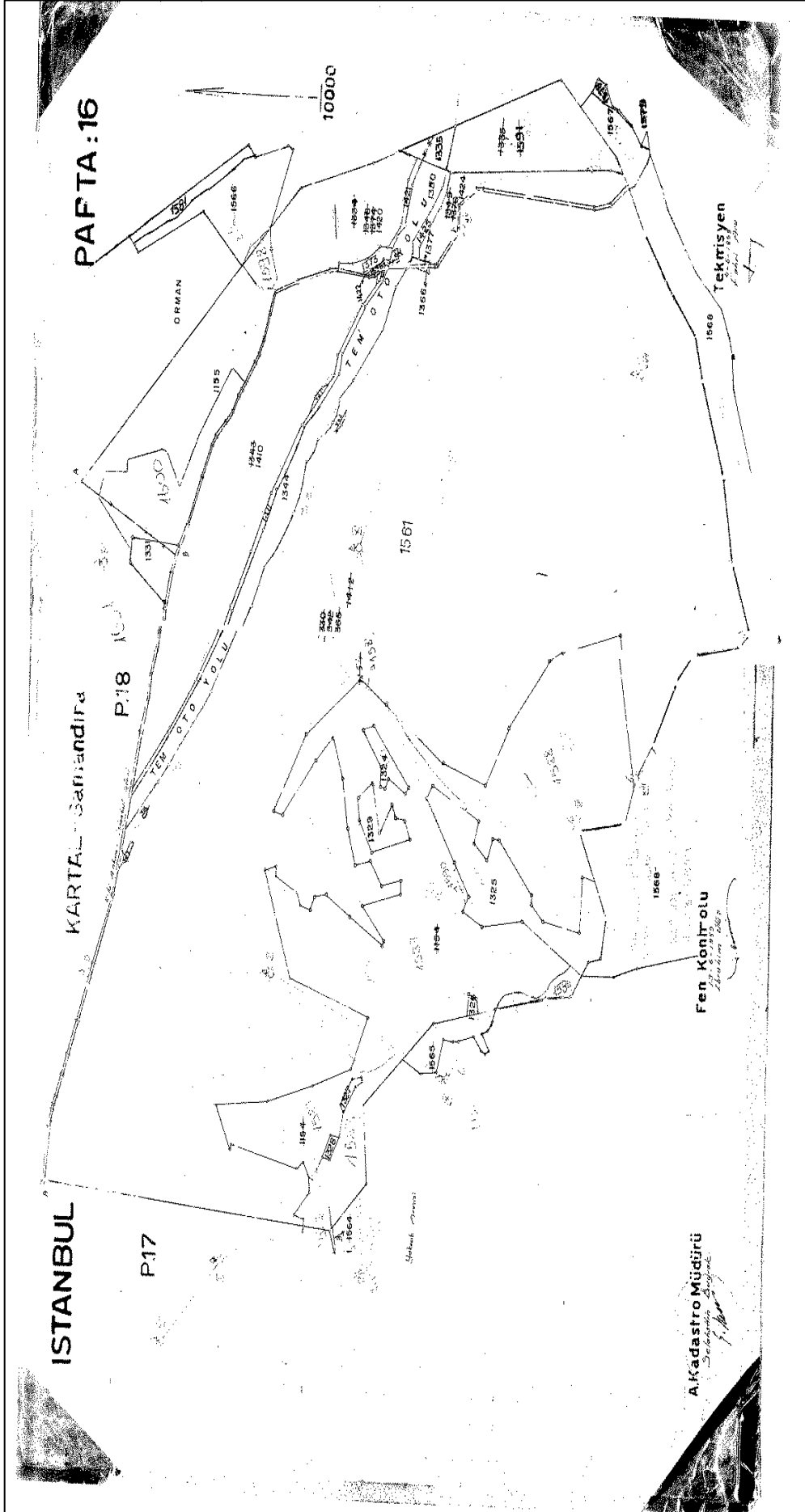
Sultanbeyli Belediyesi 1989 yılında belde belediyesi olarak kurulmuş ve 1992 yılında İlçe Belediyesi olmuştur. Bu kısa süreçte şehrin tam ortasından geçen TEM otoyolunun da etkisi ile nüfus sayısında aşırı bir artış olmuştur. İlçedeki nüfus artışının mülkiyet noktasındaki bağlantısı yine el senetleri ile yapılan satışlardır.

Hisseli parseller üzerindeki dava sonuçlanmış olmasına rağmen, satış senetleri ile devirler devam etmiştir. Ancak, devir işlemi sonucunda elde edilen arazilerin emlak beyanı da Sultanbeyli Belediyesine verilerek, bir anlamda devir işlemlerinin ve arazide oluşan mülkiyet yapısının kayıt altına alınması sağlanmıştır. Bu kayıtlar tamamen ilgililerin beyanları doğrultusunda yapıldığından, arazinin konumunu belirleyecek bilgilerin var olmadığı sonradan yapılan incelemeler sonucunda tespit edilmiştir. Bunun bir sonucu olarak, aynı yere birden fazla kişinin emlak beyanı verdiği, emlak beyanında belirtilen adres ile arazinin farklı yerler olduğu, ilçe sınırları dışında kalan yerler için de emlak beyanı verildiği gibi durumlar ortaya çıkmıştır.

Özellikle 2000 yılından sonra, çok hisseli parsellerin tapusunu elinde bulunduran 104 kişinin varisleri, ellerinde bulunan hisseleri arazideki gerçek sahiplerine yani fiili kullanıcılara devretmek yerine yatırımcılara satarlar. İlçenin sürekli gelişmesi ve İstanbul İli içerisindeki öneminin artması neticesinde 104 kişinin büyük çoğunluğunun elinde bulunan hisse tapular, yatırımcılar tarafından elde edilir. Çok hisseli parsellerin tapu sahiplerinden hisseleri satın alan yatırımcıların bu hisseleri, piyasa değerinin çok altında satın aldıkları sonradan yapılan incelemeler sonucunda tespit edilmiştir.

Gelinen noktada, Sultanbeyli İlçesinin meskûn alanının büyük bir bölümünü oluşturan çok hisseli parsellerin mülkiyet sorunu içinden çıkılmaz bir hal almıştır. Mevcut durum incelendiğinde; biri arazinin fiili kullanıcısı ve yerlerini parasını ödeyerek almış binlerce kişi, diğerisi ise aynı arazinin tapu sahibi yatırımcılar olmak üzere çift başlı bir mülkiyet yapısı ortaya çıkmıştır. Sultanbeyli Kadastro Biriminden temin edilen 16 numaralı grafik paftada (şekil 4.1) bazı hisseli parseller yer almaktadır.





Şekil 4.1: Sultanbeyli ilçesi 16 nolu grafik pafta.

## 4.2. Mülkiyet Yapısının Oluşumu

Sultanbeyli İlçesi çok hisseli parseller üzerinde çift başlı bir mülkiyet yapısının ortaya çıkmasının temelinde iki gerekçesi vardır. Bunlardan birincisi çok hisseli parseller üzerinde devam eden hukuki süreç nedeniyle tapuda satış yapılamaması ve bunun yerine satış senetleri ile bu sürecin tamamlanmasıdır. İkinci gerekçe ise, satış senedi ile yerini satan tapu sahibinin, mahkeme süreci tamamlandıktan sonra uhdesindeki tapunun satışını üçüncü kişilere yapmasıdır.

### 4.2.1. Satış Senetleri ve Özel Parselasyon Planları

Çok hisseli parsellerin mevcut durumunun ortaya çıkmasına neden olan arazi satış işlemleri, taraflar ve şahitler ile beraber düzenlenen satış senedi ve bu senedin dayanağı olan özel parselasyon krokileri doğrultusunda gerçekleşmiştir. Bu satış işlemi çok hisseli parseller üzerinde hisse sahibi olan kişiye ait tarla için öncelikle bir özel parselasyon krokisi düzenlenir. Özel parselasyon krokisi, tarla büyüklüğüne göre adalara bölünerek her bir ada içerisinde de parsellere bölünür. Her bir parselin cephe uzunlukları, yol genişlikleri ve parsel alan bilgileri yer almaktadır.

Özel parselasyon krokilerinin bazılarında sosyal donatı alanı olarak parklar, okullar, cami yerleri dahi yer almaktadır. Özel parselasyon krokisi üzerindeki ada ve parsel numaraları ve her bir parselin alan bilgisini içeren satış senetleri düzenlenerek alıcı ve satıcı ile şahitler huzurunda imzalanarak kayıt altına alınır. Bu satış senetlerinin, bazı durumlarda noter tarafından da onaylandığı tespit edilmiştir.

Satış işlemi sonucunda elde edilen fiili kullanım alanı, Belediye emlak servisine beyanname verilmek suretiyle kayıt altına alınmıştır. Emlak servisine verilen beyanname, araziye satın alan alıcılarda, bu satış işleminin devlet garantisinde olduğu izlenimi uyandırmıştır. Emlak servisi kayıtları esas alınarak birçok fiili kullanıcı sınırlarını belirlemiş, evini yapmış veya bahçesini düzenlemiştir. Dolayısıyla çok hisseli parseller üzerindeki fiili kullanım sınırlarının büyük çoğunluğu vatandaşların kendi aralarındaki anlaşmalar sonucunda ortaya çıkmıştır.







Şekil 4.3: Özel parselasyon krokisi örneği.

#### 4.2.2. Tapu Satışları

Çok hisseli parsellerde satış senetleri ve özel parselasyon krokilerine dayalı satış işlemleri ile tapu hissedarlarına ait tarlalar binlerce parçaya bölünmüştür. Mahkeme sürecinin bir sonucu olarak tapu kayıtlarında yer alan şerh nedeniyle, tapudaki malikler uhdelerinde bulunan hisselerin devir işlemlerini yapamamışlardır.

1987 yılında çok hisseli parseller üzerinde var olan mahkeme süreci, ilk derece mahkemesinin almış olduğu kararın Yargıtay tarafından onaması ile tamamlanmıştır. Çok hisseli parseller tapuda 104 kişi adına tescil edilmiştir. Ancak satış senetleri ve özel parselasyon krokileri ile yapılan satışlar neticesinde, fiili durumda çok hisseli parseller üzerinde binlerce kullanıcı ortaya çıkmıştır.

Satış senetleri doğrultusunda yer sahibi olan fiili kullanıcılar, yerlerinin tapularını alabilmek için tapu sahiplerini bulmaya çalışmıştır. Ancak tapuların adlarına tescil işlemi yapılan 104 kişinin birçoğunun vefat etmiş olması nedeniyle binlerce varis ortaya çıkmıştır. Fiili kullanıcıların bazıları hisse tapunun önemini bile kavrayamamışken bu arazilerin değerlendirileceğini öngören bazı emlakçı ve yatırımcılar bu tapuların peşine düşmüştür. Yatırımcı ve emlakçılar, adlarına tescil işlemi yapılan 104 kişinin varislerine ulaşarak kendilerine; uhdelerinde bulunan hisseli tapuların bulunduğu parsellerin işgalciler tarafından talan edildiğini, yerlerinin tamamen binalar ile dolduğunu, fiili kullanıcılar ile uğraşmamak için hisse tapuların kendilerine satmaları gerektiğini ifade etmişlerdir.

Çok hisseli parsellerin tarihçesinden bihaber olan tapu sahiplerinin varisleri, uhdelerinde bulunan hisse tapuları çok cüzi fiyatlar ile arazide herhangi bir fiili kullanımı bulunmayan emlakçı ve yatırımcılara satmışlardır. Daha sonra bu emlakçılar elinden bazı fiili kullanıcılar, fiili kullanım alanları için hisse tapu almayı başarmış olsalar da büyük çoğunluk yine yatırımcılar uhdesinde kalmıştır.

Gelinen noktada, çok hisseli parsellerin tapu hisselerinin büyük çoğunluğu parsel üzerinde herhangi bir fiili kullanımı bulunmayan yatırımcıların ve emlakçıların eline geçmiştir. Parseller üzerindeki çit başlı mülkiyet yapısının oluşması ve mülkiyet sorununun içinden çıkılmaz bir hal almasının başlangıcı bu süreç olarak kabul edilebilir.

### 4.3. Mevcut Durum

Çok hisseli parseller üzerinde mülkiyet sorunu olması hızlı göçün getirdiği plansız yapılaşmanın önüne geçememiştir. Bu nedenle, bütün çok hisseli parseller üzerinde yapılaşmamış alan neredeyse kalmamıştır. Ayrıca, parseller üzerinde yaşayan mevcut nüfusun sosyal donatı ihtiyaçları da (yol, okul, hastane, park vb.) kamu kuruluşları tarafından gerçekleştirilen yatırımlar ile kısmen karşılanmaya çalışılmıştır.

Özellikle, imar uygulaması yapılmadığı için kamuya terkinin yapılmayan alanlarda kamu yatırımları için arsa temini noktasında büyük zorluklar yaşanmakta, arsalar kamulaştırma yöntemi ile temin edilmektedir. Bu durum da idareleri, yapılacak tesisinin maliyetinden daha çok miktardaki kamulaştırma bedelleri ile karşı karşıya bırakmaktadır.

Gelinen noktada; çok hisseli parsellerdeki mevcut mülkiyet sorununa rağmen imar mevzuatına aykırı yapılar ve bu yapılarda yaşayan nüfusun ihtiyacı olan kentsel donatıları ile birleşen bir şehirleşme ortaya çıkmıştır. Birçok alt ve üst yapı çalışmaları tamamlanmış ancak en temel yapı olan mülkiyet yapısı henüz netleşmemiş bir kentin varlığı söz konusudur.

#### 4.3.1. Çok Hisseli Parsel Sayısı

Sultanbeyli İlçesinin mülkiyet sorununu oluşturan çok hisseli parseller 23 adet olup bu parsellerden 1151 parselde 2006 yılında, 1325 parselin bir kısmında da 2007 yılında Sultanbeyli Belediyesi tarafından imar planı uygulaması (arsa ve arazi düzenlemesi) yapılmıştır. 1325 parselde yapılan imar planı uygulaması mahkeme kararı ile iptal edilmiş olup 1151 parselde yapılan imar uygulaması üzerinde iptale ilişkin herhangi bir mahkeme kararı bulunmamaktadır. Bu nedenle; mülkiyet sorunu olan ve imar uygulaması görmesi gereken çok hisseli parsel sayısı 22 adede düşmüştür.

Sultanbeyli İlçesi mülkiyet sorunun temelini oluşturan çok hisseli parseller; 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1331, 1332, 1336, 1337,

1410, 1415, 1417, 1418, 1420, 1422, 1424, 1534, 1561 numaralı parsellerdir. Bu parseller, tapuda Sultanbeyli kütüğünde yer almakta olup bütün parsellerin toplam alanı yaklaşık 900 hektardır.

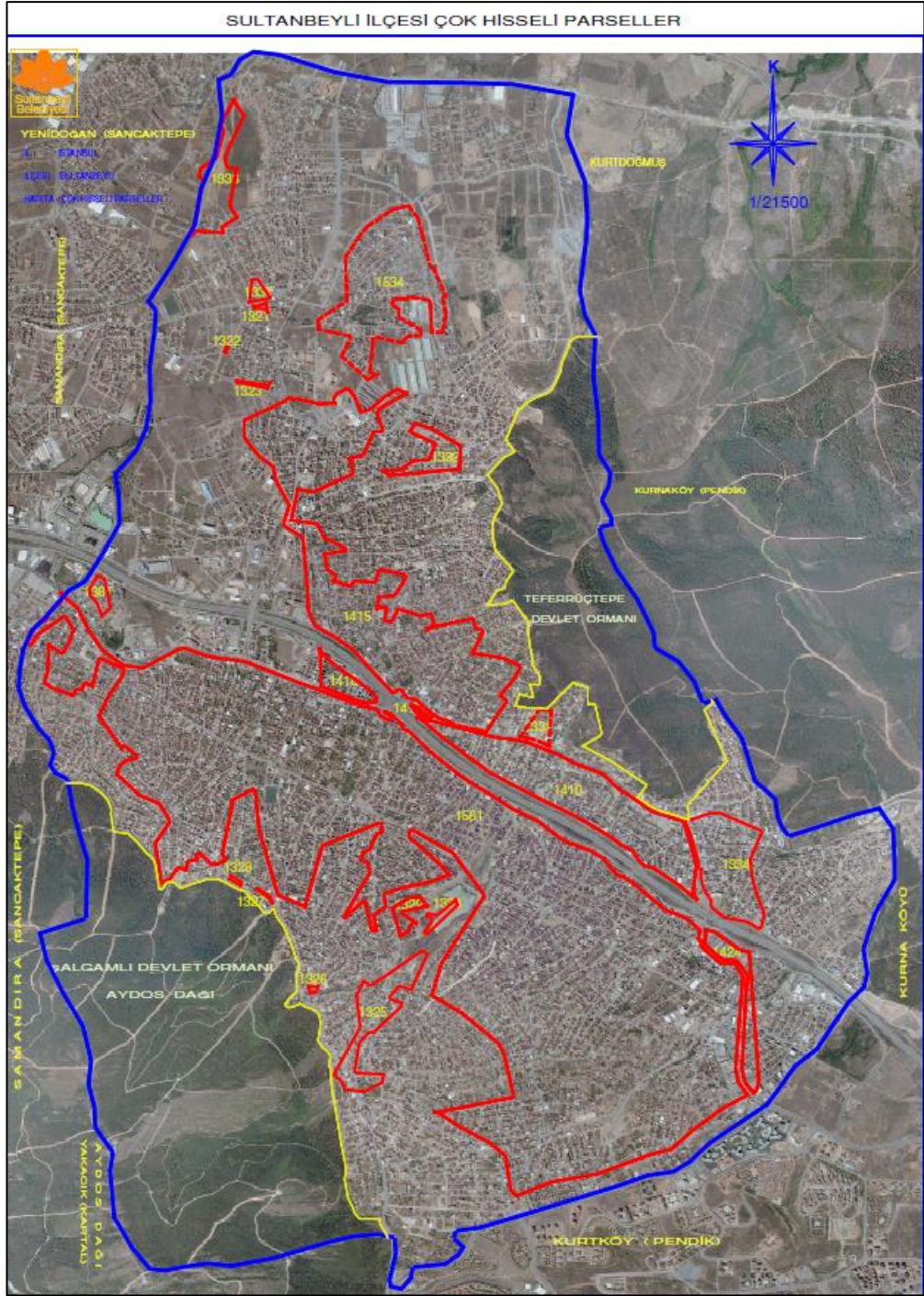
### **4.3.2. Çok Hisseli Parsellerin Konumları**

Sultanbeyli İlçesinin şehir merkezinin büyük bir kısmını da içine alan birçok bölgede, mülkiyet yapısı çok hisseli parsellerden oluşmaktadır. Özellikle şehri ikiye bölen TEM otoyolunun güneyinde kalan bölgedeki çok hisseli mülkiyet yapısının diğer mülkiyetlere oranı kuzey bölgesine göre daha fazladır. Çok hisseli parsellerden 1321, 1322, 1323, 1331, 1332, 1336, 1337, 1410, 1415, 1417, 1420, 1422 ve 1534 parsellerde şehrin kuzey bölümünde, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1418, 1424 ve 1561 parseller ise şehrin güney bölümünde yer almaktadır.

Sultanbeyli İlçesinin 15 idari mahallesinin mülkiyet yapısı incelendiğinde, her mahallede çok hisseli mülkiyet yapısının varlığını görmek mümkündür (Şekil 4-4). Özellikle bazı mahallelerin mülkiyet yapısının neredeyse tamamı çok hisseli parsellerden oluşmaktadır. İdari mahalle sınırları, kadastro çalışmalarından çok sonra tespit edildiğinden parsel sınırlarının birkaç mahalleyi kapsadığı durumları da görmek mümkündür. Çok hisseli parseller üzerinden birçok ana arter, bulvar, cadde ve sokak geçmekte olup ayrıca enerji nakil hatları, petrol boru hattı gibi yer altı ve yer üstü iletim araçları da bulunmaktadır.

Bütün çok hisseli parseller incelendiğinde, büyük çoğunluğunun parsel alanının düşük olduğu, esas alan kütesini üç adet büyük parselin (1561, 1415 ve 1410 ) oluşturduğu görülmektedir. Toplam alan kütesinin büyük olması sonucunda bu parseller, birden fazla mahallenin sınırları içerisinde kalmaktadır. Örneğin; bu parsellerden 1410 parsel toplamda iki mahalle sınırları içinde, 1415 parsel toplamda 4 mahalle sınırları içinde, 1561 parsel ise toplamda 9 mahalle sınırları içerisinde kalmaktadır.

Sultanbeyli Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü arşivinde yer alan kadastral durum haritası ve 2013 yılı ortofoto haritalarının eşleştirilmesi ile elde edilen çok hisseli parsellerin konumlarına ait harita Şekil 4.4'de yer almaktadır.



### 4.3.3. Çok Hisseli Parsellerin Kadastral ve Tapu Bilgileri

Sultanbeyli Belediyesi tarafından mülkiyet sorununa yönelik yürütülen çalışmalar kapsamında belirli zaman aralıklarında çok hisseli parsellerin güncel tapu ve kadastro kayıtları temin edilmiştir. Güncel tapu ve kadastro kayıtları

doğrultusunda, Sultanbeyli İlçesinin mülkiyet sorununun temelini oluşturan çok hisseli parsellerin her birinin tapu alanı ve kadastral alanını içeren bilgiler temin edilmiştir (Tablo4.1).

Tablo 4.1: Çok hisseli parsellerin tapu ve kadastral alanları.

Sıra No	Parsel No	Parselin Tapu Alanı (m <sup>2</sup> )	Parselin Kadastral Alanı (m <sup>2</sup> )
1	1321	3.750	3.764,27
2	1322	1.250	1.223,45
3	1323	6.250	6.259,78
4	1324	16.250	16.272,18
5	1325	34.932	34.931,82
6	1326	3.750	3.376,61
7	1327	3.500	3.500,04
8	1328	3.250	3.181,63
9	1329	31.250	37.898,59
10	1331	32.000	32.693,68
11	1332	75.500	76.980,94
12	1336	142.500	142.253,90
13	1337	15.500	15.450,39
14	1410	553.426	553.585,48
15	1415	1.130.416	1.106.087,78
16	1417	3.952	3.954,96
17	1418	58.578	58.577,71
18	1420	212.415	230.820,74
19	1422	1.115	1.115,11
20	1424	100.210	103.747,41
21	1534	276.062	486.564,78
22	1561	6.011.503	6.016.659,50
Toplam		8.717.359	8.938.900,75

#### 4.3.4. Çok Hisseli Parseller Üzerindeki Bina Sayısı

Çok hisseli kadastral parsellerin üzerinde 18 binden fazla bina mevcut olup (Tablo 4.2) bunların tamamı yıllar içinde geleneksel yöntemlerle inşa edilmiştir. Çoğunluğu herhangi bir projeye dayanmaksızın, yıllar içinde ihtiyaca göre yığma, kâgir, betonarme veya bunların karışımı şeklinde inşa edilmişlerdir. Bunun neticesinde; fenni açıdan sağlıklı olmayan ve imar mevzuatına uyulmadan yapılan bu binaların, riskli yapı özelliğinde olmasının yanında herhangi bir yapı kullanma izin belgesi ve kat mülkiyeti de bulunmamaktadır.

Çok hisseli parseller üzerinde bulunan binalarda, büyüklükleri ve kat yükseklikleri açısından bir standart bulunmamakta olup bina sahiplerinin arazilerinin boyutları, yaşam kültürleri ve maddi imkânları binaların mevcut halini almasında önemli bir etkidir. Örneğin aynı sokak içerisinde müstakil bir bina varken hemen yanı başında yedi katlı bir bina görmek mümkündür.

Kimi arazi sahipleri binalarını yaparken; yönetmelikteki ön, arka ve yan bahçe mesafelerinin üzerinde çekme mesafesi uygularken kim arazi sahipleri ise arazilerinin tamamını kullanarak inşa faaliyeti gerçekleştirmişlerdir. Gelinen noktada, herhangi bir çekme mesafesi şartı aranmadan veya dikkate alınmadan inşa edilen binaların çoğunluğu, imar planında belirlenen yol istikametlerinin dışına taşmaktadır.

Tablo 4.2’de yer alan, çok hisseli parsellerdeki bina sayıları ve kat yüksekliklerine ilişkin verilerin elde edilmesinde, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan 2013 Yılı Fotogrametrik Hâlihazır Haritalar ve Sultanbeyli Belediyesi Kent Bilgi Sitemi veri tabanında yer alan 2013 yılına ait numarataj verisi kullanılmıştır.

Çok hisseli parsellerin sınırlarını ayıran yol, dere, çay vb. doğal sınırlar olmadığı için bazı binalar kısmen hisseli parsellerde kısmen de diğer kadastral durumlarda kalmaktadır. Bu nedenle, çok hisseli parseller üzerindeki bina sayısı hesaplanırken, binanın çok hisseli parsellerden birinde kısmen yer alması yeterli kabul edilerek veriler elde edilmiştir. Sultanbeyli İlçesi çok hisseli parseller üzerinde yer alan binaların sayısı ve kat yüksekliklerine ilişkin veriler Tablo 4.2’de yer almaktadır.



Tablo 4.2: Çok hisseli parsellerdeki bina sayıları

SIRA NO	PARSEL NO	KAT-1	KAT-2	KAT-3	KAT-4	KAT-5	KAT-6	KAT-7	KAT-8	KAT-9	KAT-10	TOPLAM
1	1321	2	4	1	1	-	-	-	-	-	-	8
2	1322	2	2	1	-	-	-	-	-	-	-	5
3	1323	6	4	4	5	2	-	-	-	-	-	21
4	1324	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	1325	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	1326	4	4	8	2	-	-	-	-	-	-	18
7	1327	7	3	2	6	1	-	-	-	-	-	19
8	1328	5	2	3	2	-	-	-	-	-	-	12
9	1329	18	19	16	10	4	1	-	-	-	-	68
10	1331	2	7	6	3	6	3	1	-	-	-	28
11	1332	29	33	40	28	8	2	-	-	-	-	140
12	1336	38	15	17	7	-	-	-	-	-	-	77
13	1337	12	10	8	8	1	1	-	-	-	-	40
14	1410	205	208	207	217	103	28	6	2	-	-	976
15	1415	476	380	591	671	300	68	11	3	-	-	2500
16	1417	1	3	1	2	2	1	-	-	-	-	152
17	1418	18	16	24	19	35	15	10	4	1	-	606
18	1420	86	76	104	126	51	15	2	1	3	-	466
19	1422	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	2
20	1424	364	32	34	23	4	2	-	-	-	-	851
21	1534	332	187	175	109	45	3	-	-	-	-	851
22	1561	3699	2739	3007	2158	798	210	56	9	1	4	12681
	TOPLAM BİNA SAYISI	5306	766	1011	999	455	109	24	8	4	4	18521

#### 4.3.5. Çok Hisseli Parseller Üzerindeki Nüfus Sayısı

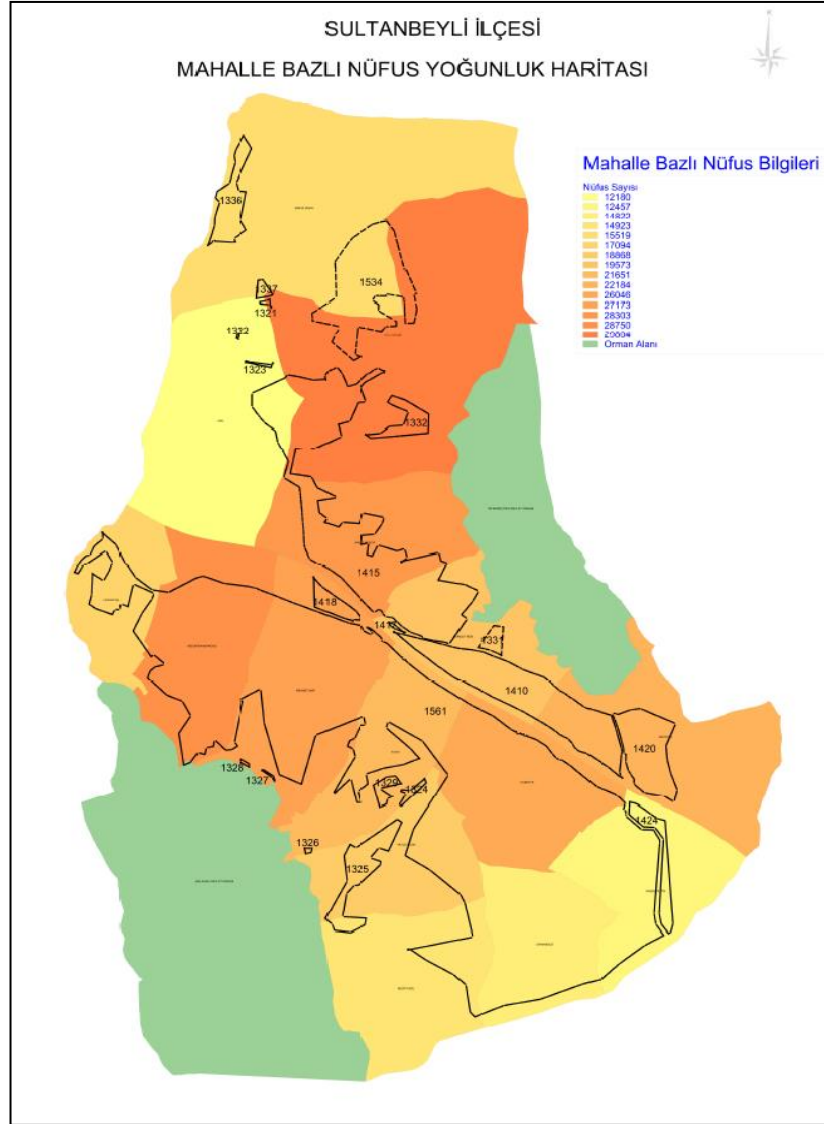
Sultanbeyli İlçesinin 2013 yılı aralık ayı itibari ile nüfusu 309.347 kişi olduğu daha önce ifade edilmişti. Bu nüfus verisinin mahallelere göre dağılımına bakıldığında, büyük çoğunluğu mülkiyet açısından hisseli parsellerde kalan mahallelerin nüfusunun, diğerlerine göre daha yüksek olduğu görülmektedir (Şekil 4.5). Örneğin Hamidiye mahallesinin alansal olarak yüzde 95'i 1561 çok hisseli parcel sınırları dâhilinde kalmaktadır. Bu mahalle nüfus yoğunluğu açısından ilçenin 5. büyük mahallesi konumundadır (Tablo 4.3).

Tablo 4.3: Sultanbeyli İlçesi mahalle nüfus bilgileri.

Sıra No	İlçe	Mahalle	Nüfus
1	Sultanbeyli	Abdurrahman Gazi	28.750
2	Sultanbeyli	Adil	12.180
3	Sultanbeyli	Ahmet Yesevi	28.303
4	Sultanbeyli	Akşemsettin	12.457
5	Sultanbeyli	Battal Gazi	29.804
6	Sultanbeyli	Fatih	21.651
7	Sultanbeyli	Hamidiye	26.046
8	Sultanbeyli	Hasanpaşa	17.094
9	Sultanbeyli	Mecidiye	22.184
10	Sultanbeyli	Mehmet Akif	27.173
11	Sultanbeyli	Mimar Sinan	15.519
12	Sultanbeyli	Necip Fazıl	14.923
13	Sultanbeyli	Orhan Gazi	14.822
14	Sultanbeyli	Turgut Reis	19.573
15	Sultanbeyli	Yavuz Selim	18.868
Toplam			309.347

Bunun yanında, nüfus yoğunluğunun büyük kısmını oluşturan mahallere bakıldığında, bunlarında mülkiyet yapısının büyük oranda çok hisseli parsellerden oluştuğu görülmektedir. Bununla birlikte çok hisseli parseller üzerinde yaşayan kişi sayısının tespit edilmesi kesin olarak mümkün olmamakla birlikte yapılacak bir hesaplama ile yaklaşık sonuca ulaşılabılır.

Çok hisseli parsellerde toplamda 18521 bina olduğu daha önce tespit edilmişti. Sultanbeyli Belediyesi Kent Bilgi Sistemi verilerine göre binalarda yaklaşık 50.000 adet bağımsız bölümü olduğu tespit edilmiştir. Her bir bağımsız bölüm üzerinde 4 kişi yaşadığı kabulünden yola çıkılarak, çok hisseli parsellerin üzerinde yaklaşık 200 bin kişi yaşadığı söylenebilir.



Şekil 4.5: Sultanbeyli İlçesi mahalle nüfus yoğunluk haritası.

## 5. ÇOK HİSSELİ PARSELLERİN MÜLKİYET SORUNUNA YÖNELİK ÇALIŞMALAR

Sultanbeyli İlçesinin meskûn alanının yaklaşık yarısına tekabül eden çok hisseli parsellerde var olan mevcut sorunların çözümü, fiili kullanıcıların tapu ediniminin sağlanması, kamuya ayrılan alanların bedelsiz kazanımı ve kentin imar mevzuatı hükümleri çerçevesinde gelişimi veya yeniden inşası için gerek yerel yönetimler gerekse merkezi yönetimler tarafından çeşitli çalışmalar yapılmış ve halen yapılmaya devam etmektedir.

Yürütülen çalışmaların büyük çoğunluğu, mülkiyet sorununun yer aldığı ilçenin yerel yönetimi olan Sultanbeyli Belediyesi tarafından gerçekleştirilmiştir. Sultanbeyli Belediyesinin yetkilerinin ve kısıtlı imkânlarının yetmediği durumlarda İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Bakanlıklar düzeyinde de mülkiyet sorunun çözümüne yönelik çeşitli çalışmalar yapılmıştır [Web 5, 2014].

### 5.1. Yerel Yönetim Çalışmaları

Mülkiyet sorunun çözümüne yönelik yerel yönetimler tarafından gerçekleştirilen çalışmaları; hisse tapu kamulaştırmaları, arazi ve bina tespit çalışmaları, tapu kayıtları ile fiili kullanıcıların eşleştirilmesi, imar planı çalışmaları ve analiz ve raporların hazırlanması olarak beş aşamada incelemek mümkündür.

Çok hisseli parsellerde hisse tapu kamulaştırma işlemleri, son dönemlerde merkezi yönetimin devreye girmesine kadar, sadece Sultanbeyli Belediyesi tarafından gerçekleştirilmiştir. Bu doğrultuda, çok hisseli parsellerde fiili kullanımı olmayıp uhdesinde yüklü miktarda hisse tapu bulunduran kişilerin hisselerinin bir bölümü Sultanbeyli Belediyesi uhdesine geçmiştir. Arazi ve bina tespit çalışmaları ile Sultanbeyli Belediyesi, çok hisseli parsellerde bir anlamda fiili kullanım yapısını kayıt altına alarak, yapılacak imar uygulamalarına çok katkılar sunacak bir altlığın hazırlanmasını sağlamıştır. Özellikle son dönemlerde yapılan eşleştirme işlemleri ile arazide fiili kullanımı bulunan kişi ve kurumların uhdesinde bulunan tapuların tespitine yönelik önemli çalışmalar gerçekleştirilmiştir.

Gerek Sultanbeyli Belediyesi gerekse İstanbul Büyükşehir Belediyesi, çok hisseli parsellerde yapılacak uygulamaların dayanağı olan imar planlarını yaparak, ilçenin planlı bir şekilde gelişmesine ve çok hisseli parsellerde taslak parselasyon çalışmalarının yapılmasına olanak sağlamışlardır.

Mülkiyet sorununun yerel yönetimlerin gündeminden çıkarılarak merkezi yönetim nezdinde çözüm yöntemlerinin aranmasında, Sultanbeyli Belediyesinin mülkiyet sorununun mevcut durumunu ayrıntıları ile ortaya çıkaran analiz ve raporların etkisi olduğu da tartışmasızdır [Web 6, 2014].

### **5.1.1. Hisseli Tapu Kamulaştırmaları**

Çok hisseli parsellerde, fiili kullanımı bulunmayan tapu hissedarlarından yatırımcıların eline geçmesi muhtemel hisse tapular, Sultanbeyli Belediyesinin kısıtlı imkânları ve fiili kullanıcıların desteği neticesinde kamu eline geçmiştir. Bu noktada Sultanbeyli Belediyesi, çok hisseli parseller üzerinde fiili kullanımı olup tapusu olmayan vatandaşlardan tapu müracaatı alarak, kendisine müracaat eden fiili kullanıcılar için yatırımcıların elindeki hisse tapuların bir kısmını kamulaştırmıştır. Mevcut durumda, elinde tapusu olan ancak arazide yeri olmayan yatırımcıların uhdesinde bulunan hisse tapular kamulaştırılarak 1.482.568,32 m<sup>2</sup> hisse tapu (Tablo 4.4) Sultanbeyli Belediyesi uhdesinde toplanmıştır.

Sultanbeyli Belediyesi tarafından 2000 yılından sonra bazı yıllarda, çok hisseli parsellerdeki fiili kullanıcılardan tapu müracaatı alınmıştır. Bu müracaat işleminde Belediye Meclisi kararı ile belirlenen tapu müracaatı ücreti, fiili kullanıcılar tarafından bir bankadaki tapu müracaatı hesabına yatırılmış ve bu hesapta biriken paralar kullanılarak kamulaştırma işleminin kaynağı oluşturulmuştur.

Tapu müracaatı havuz hesabında biriken paralar ile Sultanbeyli Belediyesi, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri doğrultusunda kamulaştırma işlemleri yapmıştır (Şekil 5.1). Kamulaştırma işlemlerine esas Encümen kararlarına bakıldığında hisse tapuların metrekaresi için takdir edilen bedelin yıllara göre sürekli artış gösterdiği görülmüştür. Genel itibari ile 5-30 TL arasında bir metrekare bedeli

ile yapılan kamulaştırma işlemleri, 2010 yılından itibaren, elinde hisse tapu bulunan yatırımcıların çok yüksek bedeller talep etmesi nedeniyle gerçekleştirilememiştir.

T.C.  
SULTANBEYLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
ENCÜMEN KARARI


Karar Tarihi	Karar No	Kararın Konusu
16/09/2008	2008/605	Kamulaştırma Kararı.


Belediye Encümenini Teşkil Eden Zevat	VEDAT KIBAR	ALİ TOMBAŞ	AHMET YALAZ
	ZAFER SÖĞÜTCÜ	BEKİR KİPOĞLU	AV.İHSAN ÖZTÜRK


**TEKLİF :** "05.04.2005 tarih ve 252 sayılı Encümen kararı gereğince Sultanbeyli İlçemizde bulunan çok hisseli parsellerde kamulaştırma yapılabilmesi için kamu yararı kararı alınmıştır.  
Bu nedenle; Ataklar Uluslar arası Nakliyat Turizm Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketine ait hisseler;

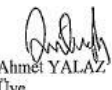
S.NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	HİSSE ORANI	HİSSE KARŞILIĞI (M2)	BİRİM FİYAT (YTL/M2)	KAMULAŞTIRMA (YTL)
1	1561	6011503	341 / 29760	68881,81	18,50	1.274.313,40
<b>TOPLAM</b>			:	<b>68881,81</b>		<b>1.274.313,40</b>


Tablolardaki hisse ve birim fiyatlar üzerinden, bedelleri karşılığında kamulaştırılması gerekmektedir.  
2942 sayılı kamulaştırma kanununun 8'nci (24.04.2001 – 4650/3. değişik) maddesine göre Satın Alma Usulü yoluyla kamulaştırma işleminin söz konusu parsellerde tamamlanarak, hisselerin Sultanbeyli Belediyesi adına tescil edilmek üzere Tapu Sicil Müdürlüğü'ne yazı yazılması ve malike ödeme emri yapılması hususunda karar alınmak üzere yazımızın Belediye Encümenine havalesini tensiplerinize arz ederim.  
Şeklindeki Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 16/09/2008 tarih ve M.34.6.SUL.0.34.00.00/817 sayılı yazısı incelendi.  
**KARAR :** Açılan genel görüşme sonucunda; Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün Kamulaştırma ile ilgili 16/09/2008 tarih ve M.34.6.SUL.0.34.00.00/817 sayılı teklifinin 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 34'ncü maddesi (b) bendince olduğu şekliyle **KABUL**'üne, Belediye Encümeni'nin 16/09/2008 tarihli toplantısında karar verildi.


  
Vedat KIBAR  
Encümen Başkanı


  
Zafar SÖĞÜTCÜ  
Üye

  
Ali TOMBAŞ  
Üye

  
Ahmet YALAZ  
Üye

  
Bayram EKŞİ  
Yazı İşleri Müdürü

  
Bekir KİPOĞLU  
Malî Hizmetler Müdürü V.

  
Av. İhsan ÖZTÜRK  
Mukata İşleri Müdürü

Şekil 5.1: Hisse tapu kamulaştırma işlemine ait Encümen Kararı.

Sultanbeyli Belediyesi 22 adet hisseli parselin tamamında hisse sahibidir. Bazı parsellerin en büyük hissedarı konumunda olmakla birlikte tüm parsellerin toplamının % 16.32 oranında sahibidir. Sultanbeyli Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü arşivindeki kayıtlardan elde edilen veriler Tablo 5.1' de yer almaktadır.

Tablo 5.1: Sultanbeyli Belediyesi hisseleri.

Sıra No	Parsel No	Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	Belediye Hissesi (m <sup>2</sup> )	Yüzde (%)
1	1321	3.750	1.039,77	27.73
2	1322	1.250	346,59	27.73
3	1323	6.250	1.253,11	20.05
4	1324	16.250	4.442,76	27.34
5	1325	34.932	11.043,10	31.61
6	1326	3.750	1.015,57	27.08
7	1327	3.500	947,87	27.08
8	1328	3.250	922,10	28.37
9	1329	31.250	8.017,68	25.66
10	1331	32.000	4.609,25	14.40
11	1332	75.500	20.317,01	26.91
12	1336	142.500	4.596,77	3.23
13	1337	15.500	3.670,10	23.68
14	1410	553.426	83.199,86	15.03
15	1415	1.130.416	350.755,63	31.03
16	1417	3.952	384,36	9.73
17	1418	58.578	3.003,34	5.13
18	1420	212.415	37.106,96	17.47
19	1422	1.115	272,65	24.45
20	1424	100.210	4.442,76	4.43
21	1534	276.062	7.124,18	2.58
22	1561	6.011.503	934.056,90	15.54
	Toplam	8.717.359,57	1.482.568,32	16.32

### 5.1.2. Arazi ve Bina Tespit Çalışmaları

Çok hisseli parseller üzerinde zaman içerisinde yapılan satış işlemleri, taraflar ve şahitler ile beraber düzenlenen satış senedi ve bu senedin dayanağı olan özel parselasyon krokileri doğrultusunda gerçekleşmiştir. Satış işlemi sonucunda elde edilen fiili kullanım alanı, Belediye emlak servisine beyanname verilmek suretiyle kayıt altına alınmıştır. Bu kayıtlar esas alınarak birçok fiili kullanıcı sınırlarını belirlemiş, evini yapmış veya bahçesini düzenlemiştir.

Sultanbeyli Belediyesi tarafından çok hisseli parsellerdeki satış işlemlerinin sonucunda arazide oluşan fiili kullanımlara ait sınırların belirlenmesi ve kayıt altına alınması amacıyla arazi ve bina tespit formları düzenlenmektedir (Şekil 5.2). Üzerinde bina bulunan veya sınırların duvarlar çekilmek suretiyle kullanıcılar tarafından belirlendiği alanların tespit işlemleri daha kolay yapılmaktadır.

Diğer alanlardaki Arazi ve Bina Tespit Formu düzenlenmesinde ise; fiili kullanımın edinilmesine ait satış senedi, özel parselasyon krokisi, emlak beyanı ve ilgisinin yer gösterimi esas alınmaktadır. Fiilen kullandığı yere ait emlak beyanı bulunmayan kişiler için Arazi ve Bina Tespit Formu düzenlenmemektedir. Ayrıca kişinin emlak beyanı, satış senedi ve özel parselasyon krokisi belgeleri arasında da bir uyum olması zorunludur.

Bu doğrultuda, çok hisseli parsellerde bulunan bir araziye ait fiili kullanım tespitinde, o arazinin satış işlemine ait satış senedi, özel parselasyon krokisi ve beyanname bilgilerinin asgari sunulması ve sunulan belgeler arasında birbirini bağlayan bilgilerin olması zorunludur.

Çok hisseli parsellerde arazi ve bina tespit formu düzenlenmesi, Sultanbeyli Belediyesi tarafından yaklaşık 15 yıldır yapılan bir işlemdir. Bu işlemin en önemli avantajı; yapılacak parselasyon çalışmasında kullanılacak fiili durum haritasının bizzat fiili kullanıcıların talebi ve onayı doğrultusunda yapılmasıdır. Böylece parselasyon işleminde ileride ortaya çıkması muhtemel hukuki süreçlerin önüne geçilmesi ve yapılacak imar uygulamasına halkın da katkı vermesi sağlanmıştır.

Arazi ve bina tespit çalışmalarının yapılmasının bir avantajı da; kentte ortaya çıkan yapılaşmanın bağımsız bölüm bazında tespit edilmesi ve bu bilgilerin Ulusal Adres Veri Tabanına (UAVT) kayıt edilmesidir. Vatandaşların kamu kurumlarında iş ve işlemlerini daha sağlıklı ve hızlı yürütmesinin yanında, doğru tespit edilen bağımsız bölüm bilgileri ile Sultanbeyli Belediyesi de emlak vergilerini daha sağlıklı ve doğru almaya başlamıştır.

Yapılan çalışmalar neticesinde bütün çok hisseli parsel üzerindeki bütün fiili kullanım alanlarının sınırları belirlenmiştir. Sınır belirlenme işlemleri esnasında ortaya çıkan ihtilafli durumlar, fiili kullanım sahiplerinin karşılıklı anlaşmaları ile çözümlenmiştir. Sultanbeyli Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü arşivinden temin edilen arazi ve bina tespit formu örneği Şekil 5.2'de yer almaktadır.





### **5.1.3. Tapu Kayıtları İle Fiili Kullanıcıların Eşleştirmeleri**

Çok hisseli parsellerin mülkiyet sorununun çözümüne yönelik yapılan bir diğer çalışma da tapu kayıtları ile fiili kullanım bilgilerinin eşleştirilmesinin yapılmasıdır. Bu eşleştirme işlemi sonucunda; çok hisseli parseller üzerindeki fiili kullanıcıların tapu sahipliği oranı ile tapusu olup fiili kullanımı bulunmayan hissedarların sayısı ve uhdelerindeki tapu miktarının ortaya çıkarılması hedeflenmiştir.

Yapılan eşleştirme işlemi iki aşamadan oluşmaktadır. Birincisinde arazi tespitleri sonucunda belirlenen fiili kullanıcıların, güncel tapu kayıtlarındaki malik bilgileri ile eşleştirilmesi işlemi yapılmaktadır. Burada fiili kullanıcılar ile tapu sahiplerinin aynı aileden farklı bireyler olabildiği durumlar ile de karşılaşılmıştır. Örneğin fiili kullanım sahibinin evin babasının olması, hisse tapu sahibinin ise oğlu olması gibi durumlar oldukça fazladır. İkinci eşleştirme işleminde; birinci eşleştirmede dışarıda kalan tapu hissedarlarının emlak servisi kayıtları ile eşleştirilmesi ve fiili kullanım beyanına sahip olup olmadıklarının tespiti yapılmıştır.

#### **5.1.3.1. Tapusu Olan Fiili Kullanıcılar**

Çok hisseli parseller üzerinde yapılan arazi ve bina tespit formu çalışmaları neticesinde tüm fiili kullanıcılara ilişkin bilgiler elde edilmiştir. Ayrıca birçok fiili kullanıcı, hem fiili kullanım beyanı hem de hisse tapu beyanı vermek suretiyle Belediyeye hisse tapu sahibi olduğunu bildirmişti. Bunun yanında fiili kullanımı ve hisse tapusu bulunduğu halde bu durumu Belediyeye bildirmeyen fiili kullanıcıların tespitine yönelik gerek arazi çalışmaları gerekse mevcut bilgileri eşleştirme çalışmaları yapılmıştır.

Belediye emlak servisi kayıtları ve hisse tapu kayıtları ile araziden temin edilen bilgiler, eşleştirme işleminin temel verisini oluşturmuştur. Bu verilerde ortak bilgi; maliklere ait adı-soyadı-baba adı gibi sözel bilgilerdir. Öncelikle bu bilgiler üzerinden eşleştirme yapılmış olup eşleşen bilgiler üzerinde de doğruluk teyidi için arazi çalışması yapılmıştır. Ayrıca eşleşmeyen kayıtlar için tapu sahibi kişi ve kurumlar ile direkt iletişim çalışması yapılarak tüm teyit noktaları ile kontrol tamamlanmıştır.

Yapılan eşleştirme işlemi ile çok hisseli parsellerde birçok fiili kullanıcının hisse tapu edindiği tespit edilmiştir. Özellikle şehir merkezinde veya merkeze yakın yerlerdeki fiili kullanıcıların tapu sahiplik oranının diğer yerlerdeki kullanıcılara göre daha fazla olduğu görülmüştür. Kent merkezinde bulunan 1418 çok hisseli parselde % 76.97 oranında fiili kullanımı olan tapu hissedarı bulunmaktadır (Tablo 5.2).

Bazı çok hisseli parsellerde eşleştirme yapılamamıştır. Örneğin tamamı gölet projesi kapsamında kalan 1324 parsel ile kısmen uygulama yapılan 1325 parselde eşleştirme işlemi yapılmamıştır. Yine 1422 parselde büyük çoğunluğu yol alanında kalmasından dolayı eşleştirme çalışmasına konu edilmemiştir.

Tablo 5.2: Tapusu olan fiili kullanıcılar.

Sıra No	Parsel No	Parselde Fiili Kullanımı Bulunan Tapu Hissedar Sayısı	Toplam Tapu Hisse Miktarı (m <sup>2</sup> )	Parseldeki Yüzde Oranı (%)
1	1321	2	1.020,88	27.22
2	1322	1	123,39	9.87
3	1323	5	2.622,12	41.95
4	1324	0	0	0
5	1325	0	0	0
6	1326	2	622,56	16.60
7	1327	1	71,18	2.03
8	1328	0	0	0
9	1329	12	8.157,39	26.10
10	1331	8	22.049,40	68.90
11	1332	46	23.077,77	30.57
12	1336	8	2.413,10	1.69
13	1337	14	4.613,12	29.76
14	1410	291	281.745,90	50.91
15	1415	711	476.880,91	42.19
16	1417	4	1.454,18	36.80
17	1418	97	45.088,39	76.97
18	1420	142	98.625,74	46.43
19	1422	0	0	0
20	1424	50	50.945,95	50.84
21	1534	99	56.153,19	20.34
22	1561	1674	1.811.543,32	30.14
Toplam		3167	2.887.208,49	33.32

### 5.1.3.2. Fiili Kullanımı Olmayan Tapu Hissedarları

Çok hisseli parsellerde arazide fiili kullanımı olmayıp uhdesinde hisse tapu bulunan malik sayısı oldukça fazladır. Bu malikler şahıs olabildiği gibi özel şirketler de olabilmektedir. Bu hissedarların kişi sayısı bakımından büyük çoğunluğunu, çok hisseli parsellerin ilk sahiplerinin varisleri oluşturmaktadır. Miras yoluyla intikal eden hisseler binlerce paya bölünmüş ve şimdiki durum ortaya çıkmıştır.

Tablo 5.3: Fiili kullanımı olmayan tapu hissedarları.

Sıra No	Parsel No	Parselde Fiili Kullanımı Olmayan Tapu Hissedar Sayısı	Toplam Tapu Hisse Miktarı (m <sup>2</sup> )	Parseldeki Yüzde Oranı (%)
1	1321	138	1.689,40	45.05
2	1322	149	780,02	62.40
3	1323	122	2.374,77	38.00
4	1324	0	0	0
5	1325	0	0	0
6	1326	137	2.111,87	56.32
7	1327	137	2.480,95	70.88
8	1328	134	2.327,90	71.63
9	1329	85	15.074,93	48.24
10	1331	61	5.341,35	16.69
11	1332	101	32.105,22	42.52
12	1336	138	135.490,13	95.08
13	1337	103	7.216,78	46.56
14	1410	88	184.908,28	33.41
15	1415	126	299.136,27	26.46
16	1417	81	2.113,44	53.48
17	1418	70	10.485,13	17.90
18	1420	83	78.052,09	36.75
19	1422	0	0	0
20	1424	91	34.257,95	34.19
21	1534	191	212.783,86	77.08
22	1561	432	3.265.524,04	54.32
Toplam		2467	4.294.254,38	49.56%

Öte yandan, çok hisseli parsellerdeki çoğu hisseyi, sırf ticari kaygıları gözeterek satın almış kişi veya kurumlar da mevcuttur. Bu kişi ve kurumlar; arazi üzerinde ortaya çıkan yapılaşma durumunu gerekçe göstererek, ilk tapu sahiplerine buraların değersizleştiğini anlatmış ve bu hisseleri çok ucuz fiyatlarda ilk sahiplerinden satın almıştır. Daha sonra bu hisselerin bir kısmını Sultanbeyli Belediyesi kamulaştırmaya çalışmış olsa da hali hazırda oldukça fazla bir hisse (Tablo 5.3) fiili kullanımı olmayan tapu hissedarlarının uhdesindedir.

Belediye emlak servisi kayıtları ve hisse tapu kayıtları ile araziden temin edilen bilgilerin eşleştirilmesi ile (Tablo 5.3) tapusu olup fiili kullanımı bulunmayan tapu hissedarları tespit edilmiştir.

#### **5.1.4. İmar Planı Çalışmaları**

Mülkiyet sorununun çözümüne yönelik çalışmaların önemli bir aşamasını imar planlarının yapımı ve onaylaması süreci oluşturmaktadır. İlçenin imar planı çerçevesinde yapılaşmamış olması, gerek nazım imar planı gerekse uygulama imar planı yapılması süreçlerinde idareleri oldukça fazla zorlamış olup yapılan planlar vatandaşlar tarafından birçok defa dava konusu edilmiştir. Açılan davalar genellikle imar planını yapan İdare aleyhine sonuçlanmış, böylece birçok imar planı uygulama aşamasına geçilemeden iptal edilmiştir.

Sultanbeyli İlçesinin 2008 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları kapsamına alınması ile birlikte özellikle imar planı yapımı ve uygulamalarında birçok değişikliği gidilmiştir. Daha önce nazım imar planı ve uygulama imar planı yapma yetkisi tamamen ilçe belediyesinde, onaylama yetkisi de ilçe belediye meclisinde iken 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7b maddesi gereği nazım imar planlarını yapma yetkisi büyükşehir belediyesinde, uygulama imar planlarını yapma yetkisi ise ilçe belediyesindedir. Ancak, ilçe belediyelerinin yapmış oldukları imar planları, sınırları dâhilinde buldukları büyükşehir belediyesinin meclisince onaylanmadan yürürlüğe girememektedir.

Bu itibarla, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından Sultanbeyli ilçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmıştır. Bu plan doğrultusunda Sultanbeyli Belediyesi

tarafından 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılmıştır. Uygulama imar planları Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından da onaylanmış olup askı süreçlerinin tamamlanması akabinde yürürlüğe girmiştir.

Mülkiyet problemi bulunan 22 adet çok hisseli parselin tamamı, yapımı tamamlanan imar planlarının sınırları dâhilinde kalmaktadır. Ayrıca Sultanbeyli Belediyesi tarafından yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında, fiili kullanımın tespiti amaçlı yapılan arazi ve bina tespit çalışmaları bir altlık olarak değerlendirmeye alınmıştır. Böylece ileriki süreçte yapılacak imar planı uygulamalarında, olası sorunların ve itirazların engellenmesi hedeflenmiştir.

### **5.1.5. Analiz ve Raporlar**

Çok hisseli parsellerin mülkiyet sorununun çözümüne yönelik çalışmalar kapsamında Sultanbeyli Belediyesi tarafından, gerek sorunun kapsamı ve bileşenlerini içeren gerekse çözüm yönteminde uygulanabilir alternatif yöntemleri belirten çeşitli analiz, inceleme ve raporlar hazırlanmıştır. Bu analiz ve raporlar; sorunun çözümüne katkı sunabilecek kurumların, konu hakkında kısa ve net bilgi sahibi olmasını sağlayarak, yürütülen iş ve süreçlerin daha hızlı mesafe kat etmesine olanak sağlamıştır.

Yapılan arazi ve bina tespit çalışmaları, mülkiyet sorununun tarihine yönelik araştırmalar, çok hisseli parsellerin tapu ve kadastro kayıtları üzerine yapılan incelemeler başta olmak üzere birçok konuda raporlar hazırlanmıştır. Özellikle çok hisseli parsellerin tapu kayıtları üzerinde yapılan incelemeler sonucunda hazırlanan raporlar, çözüm yöntemleri üzerinde atılacak adımlar öncesi karar verme aşamasında önemli katkılar sağlamıştır.

Mevcut mevzuat hükümleri çerçevesinde, mülkiyet sorununun çözümünde yararlanılacak maddeler de araştırılmıştır. İmar mevzuatı, taşınmaz mevzuatı, kentsel dönüşüm gibi birçok farklı alanda yer alan kanun, yönetmelik, tebliğ vb. ile konu hakkında mahkemelerin verdiği emsal kararlar incelenerek çeşitli raporlar halinde bölge milletvekillerine, ilgili Bakanlıklara ve Başbakanlığa sunulmuştur [SULBEL, 2012].

## 5.2. Merkezi Yönetim Çalışmaları

Çok hisseli parsellerin mülkiyet sorununun çözümüne yönelik yerel yönetimler tarafından yapılan çalışmalar ile sorunun boyutunu ortaya çıkaran raporlar neticesinde, çözüme yönelik çalışmaların merkezi yönetimin katkı vermesi halinde daha hızlı başarıya ulaşabileceği gerçeği ortaya çıkmıştır. Bu itibarla, özellikle 2009 yılından sonra İstanbul Valiliği, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Maliye Bakanlığı tarafından mülkiyet sorunun tespiti ve çözüm yöntemleri üzerine çeşitli çalışmalar yapılmıştır.

Yapılan çalışmaların ilk somut örneği 2011 yılında çıkarılan Bakanlar Kurulu Kararı olmuştur. Sultanbeyli İlçesi çok hisseli parsellerin mülkiyet sorununun çözümü kapsamında yeni bir sayfa açan bu karar doğrultusunda, çeşitli kurumlar tarafından yürütülen çalışmalar da devam etmektedir.

### 5.2.1. Bakanlar Kurulu Kararı

Sultanbeyli İlçesi çok hisseli parsellerin mülkiyet sorununa yönelik merkezi yönetim tarafından yapılan çalışmaların ilk somut adımı 6 Ekim 2011 tarih ve 28076 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 26 Eylül 2011 tarih ve 2011-2266 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı olmuştur. Bu karar ile Sultanbeyli İlçesi çok hisseli parsellerin mülkiyet sorununun çözümüne yönelik yeni bir yaklaşım ortaya çıkmıştır.

Bu karar: “ İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesinde bulunan bazı alanlarda yürütülecek iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamaları kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Maliye Bakanlığının yetkilendirilmesine ilişkin ekli Kararın yürürlüğe konulması; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 16/9/2011 tarihli ve 102533 sayılı yazısı üzerine, 29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi ile 13/12/1983 tarihli ve 178 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 13 üncü maddesine göre, Bakanlar Kurulu’nca 26/9/2011 tarihinde kararlaştırılmıştır.” şeklindedir. Böylece karar ekinde yer alan haritada da görüleceği üzere Sultanbeyli İlçesinin tamamından yapılacak çalışmalar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı yetkilendirilmiştir.

Bu kapsamda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetkileri, kararın birinci maddesinin birinci fıkrasında; " İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi sınırları içerisinde bulunan ve ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanda, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) ve (ı) bentleri ile 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendine göre iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamaları yapılması, bu alanda kalan taşınmazların 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre kamulaştırılması, gerektiğinde bu işlemlerin 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu hükümlerine göre Toplu Konut İdaresi Başkanlığına yaptırılması, belirtilen işlemler ile uygulama sırasında üçüncü kişilere devir ve temlik gereken taşınmazlarla ilgili işlemlerin yürütülmesi amacıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilendirilmiştir." şeklinde tarif edilmiştir.

Öte yandan Maliye Bakanlığı'nın yetkisi de birinci maddenin ikinci fıkrasında, " Birinci fıkrada belirtilen alan sınırları içerisinde kalan Hazinesin özel mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar ile kamulaştırma suretiyle edinilen taşınmazların uygulamalar kapsamında değerlendirilmek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığının talebi üzerine tahsisi, trampa yoluyla yapılacak kamulaştırmalar için ihtiyaç duyulan Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazların tespiti ve temini, üçüncü kişilere devir ve temlik gereken taşınmazlarla ilgili tapudaki işlemlerin Çevre ve Şehircilik Bakanlığının talebi üzerine yürütülmesi, uygulama sonucunda kamu hizmetlerine ayrılan veya ihtiyaç kalmayan taşınmazların herhangi bir işleme gerek olmaksızın tahsislerinin kaldırılması amacıyla Maliye Bakanlığı yetkilendirilmiştir " şeklinde tarif edilmiştir. Bununla birlikte; yapılan çalışmalar esnasında ödenek ihtiyacının karşılanması birinci maddenin üçüncü fıkrasında, " Birinci ve ikinci fıkralarda belirtilen uygulamalar kapsamında ihtiyaç duyulan ödeneğin, gerektiğinde ilgili idareye aktarılmak üzere Maliye Bakanlığı bütçesinin ilgili tertibine konulmasına ilişkin işlemler Maliye Bakanlığınca yürütülür." şeklinde açıkça ifade edilmiştir.

Ayrıca kararın yürürlük tarihi ikinci maddede, "Bu Karar yayımı tarihinde yürürlüğe girer", yürütmesi ise üçüncü maddede, " Bu Karar hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı ile Maliye Bakanı müştereken yürütür " şeklinde belirtilmiştir.



Bu karar ekinde yer alan haritada, uygulama sınırı olarak Sultanbeyli İlçesinin tamamı ifade edilmiş olsa da esasen bu kararın uygulama alanı çok hisseli parsellerdir. Bu karar ile çok hisseli parsellerde fiili kullanımı olmayıp uhdesinde yüklü miktarda hisse tapu bulunan yatırımcıların hisselerinin kamulaştırılması hedeflenmektedir. Kamulaştırma işlemi için trampa yönteminin de esas alınabileceği kararda belirtilerek, trampa işleminde kullanılacak Hazinesin özel mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığına tahsis edilmesinin önü açılmıştır.

Bu kararın ilk yayınlandığı tarihlerde, çok hisseli parsellerde yaşayan fiili kullanıcılar yerlerinin kentsel dönüşüm uygulamasına tabi olacağını ve bu doğrultuda evlerinin yıkılacağı, arazilerinin bedelsiz ellerinden alınacağı korkusunu yaşamışlardır. Hâlihazırda da bu korku, birçok fiili kullanıcıda varlığını sürdürmektedir. Ancak, gerek yerel yönetim yöneticilerinin beyanları gerekse bu karar kapsamında yürütülen çalışmaların geldiği nokta göstermektedir ki öncelikli hedef; yatırımcıların elinde bulunan hisselerin kamu eline geçmesinin sağlanması ve böylece yapılacak imar uygulaması ile yatırımcılar ile vatandaşların karşı karşıya gelmesinin önüne geçilmesidir.

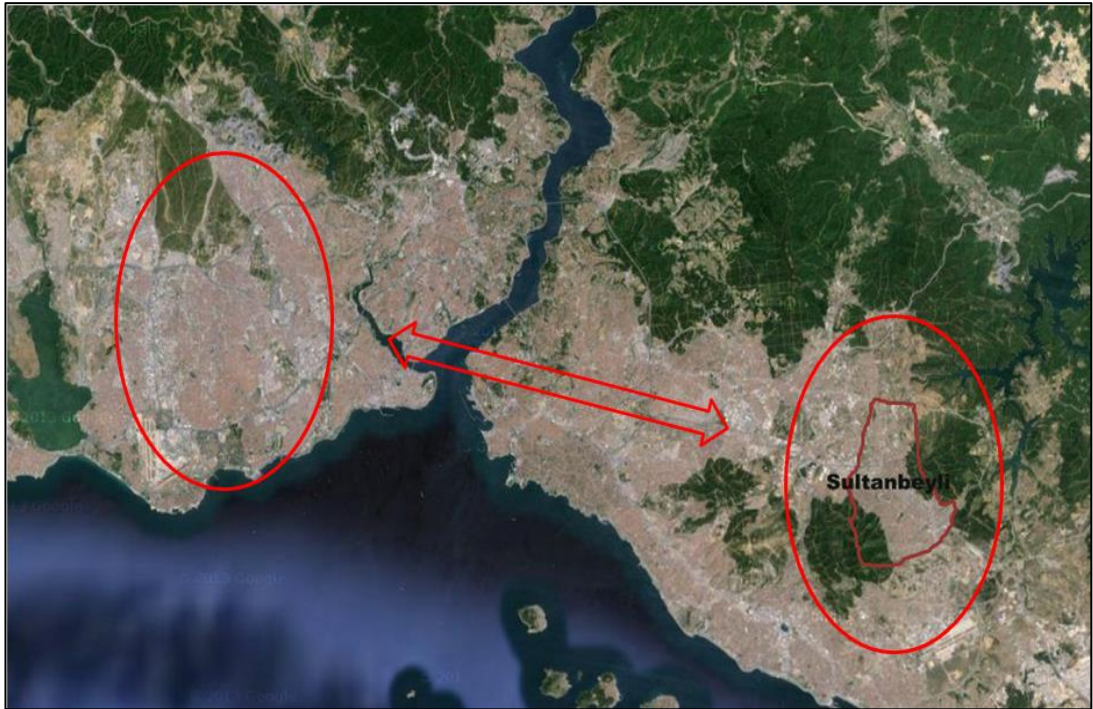
### **5.2.2. Trampa İşlemleri**

Bakanlar Kurulu kararı doğrultusunda Sultanbeyli İlçesi çok hisseli parsellerin mülkiyet sorununun çözümüne yönelik yetkilendirilen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı tarafından, çok hisseli parsellerde fiili kullanımı olmayıp uhdesinde yüklü miktarda hisse tapu bulunduran kişilerin hisselerinin kamulaştırılması amacıyla 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu çerçevesinde çalışmalar yapılmaktadır.

Maliye Bakanlığı uhdesinde bulunan taşınmazlar ile fiili kullanımı olmayıp uhdesinde yüklü miktarda hisse tapu bulunan yatırımcıların hisselerinin trampa edilmesi bu çalışmanın esasını oluşturmaktadır. İlk etapta elinde yüklü miktarda hisse tapu bulunan bazı yatırımcılar belirlenmiştir. Bu kişiler ile yapılan görüşmelerde, kendilerine ait hisse tapulara karşılık verilmek üzere hazine adına

kayıtlı alternatif arazi ve arsalar teklif edilerek anlaşma yolu aranmaktadır. Örneğin, mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlı İstanbul İli, Bahçelievler İlçesindeki bir arazinin kıymet takdiri yapılarak, aynı zamanda çok hisseli parsellerdeki hissenin de kıymet takdiri yapılarak bedel olarak birbirine denk taşınmazların trampa işlemi yapılması hedeflenmektedir (Şekil 5.3).

Trampa işleminde, gerek çok hisseli parsellerde trampa edilecek hisse miktarı gerekse trampa işleminde kullanılacak hazineye ait arazi ve arsaların kıymet takdiri yapılarak toplamda aynı bedele isabet eden yerlerin takası gerçekleştirilecektir. Henüz bir anlaşma olmamasına rağmen yapılan değerlendirmelerde, yatırımcıların çok cüzi fiyatlara elde ettikleri hisse tapuları maliyetlerin çok üstünde bir değer ile takas işleminde kullandıkları görülmektedir. Şüphesiz bunda son dönemde hızlı bir gelişme gösteren Sultanbeyli İlçesinin konumunun etkisi olduğu söylenebilir.



Şekil 5.3: Trampa işleminde kullanılan yöntemin şematik gösterimi.

## 6. ÇOK HİSSELİ PARSELLERDE İMAR PLANI UYGULAMASI

İmar mevzuatı çerçevesinde gelişimini tamamlamamış yerleşim yerlerinde, imar planı uygulamasının zorluğunun bilincine rağmen, çok hisseli parsellerde var olan mülkiyet sorununa yönelik bir çalışma yapılması mecburidir. Bu mecburiyet, özellikle Sultanbeyli Belediyesini uygulamaya yönelik çeşitli yaklaşım arayışlarına yöneltmiştir. Bu bölümde de bu arayışlara katkı sunmak adına, çok hisseli parsellerde bir imar planı uygulaması örneği yapılacak olup ortaya çıkan veriler üzerinden çeşitli tespitler ortaya konulacaktır.

Öncelikle, mevzuat gereği var olması zorunlu bilgilerden imar planları hiyerarşik olarak incelenecektir. Ardından uygulamanın temel verileri olan tapu ve kadastro kayıtları ile zeminde oluşan fiili kullanım yapısı değerlendirilecektir. Uygulamanın yasal dayanakları, DOP ve KOP bilgileri, dağıtım yöntemleri ve taslak parselasyon planları ile ortaya çıkabilecek muhtemel durumlar tespit edilecektir.

### 6.1. İmar Planı Bilgileri

Düzenli ve sağlıklı kentlerin oluşumu için imar planları olmazsa olmaz olgulardır. Ancak çok hisseli parseller üzerinde ortaya çıkan kentleşme imar planları doğrultusunda ortaya çıkmadığından, böyle bir yapıda imar planı yapmak ve uygulamak oldukça zor bir işlemdir.

Öte yandan, bölgede bulunan mevcut yapılaşmanın ihtiyacı olan alt ve üst yapı donatılarının sağlanabilmesi için imar planlarının yapılması gerektiği ortaya çıkmıştır. Bu süreçte tüm ilçe genelinde olduğu gibi çok hisseli parsellerde de imar planı çalışmaları yapılmıştır.

İlçe genelinin tamamı için İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan nazım imar planı ve bu plana göre Sultanbeyli Belediyesi tarafından yapılan uygulama imar planlarının yapım süreçleri tamamlanmış olup bu planlar doğrultusunda bazı bölgelerde imar planı uygulamaları (arsa ve arazi düzenlemesi) çalışmaları da yapılmıştır.



Sultanbeyli İlçesi 2009 yerel seçimleri itibariyle tamamen büyükşehir sınırları içerisinde kaldığından, nazım imar planının yapılması ve onaylaması yetkisi İstanbul Büyükşehir Belediyesine geçmiştir. Bu bağlamda, 2009 yerel seçimlerinin ardından başlanan nazım imar planı yapım çalışmaları sonucunda, Sultanbeyli İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı tamamlanmış ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.09.2009 tarih ve 2009-1530 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Sultanbeyli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinden temin edilen Sultanbeyli İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Şekil 6.1'de yer almaktadır.

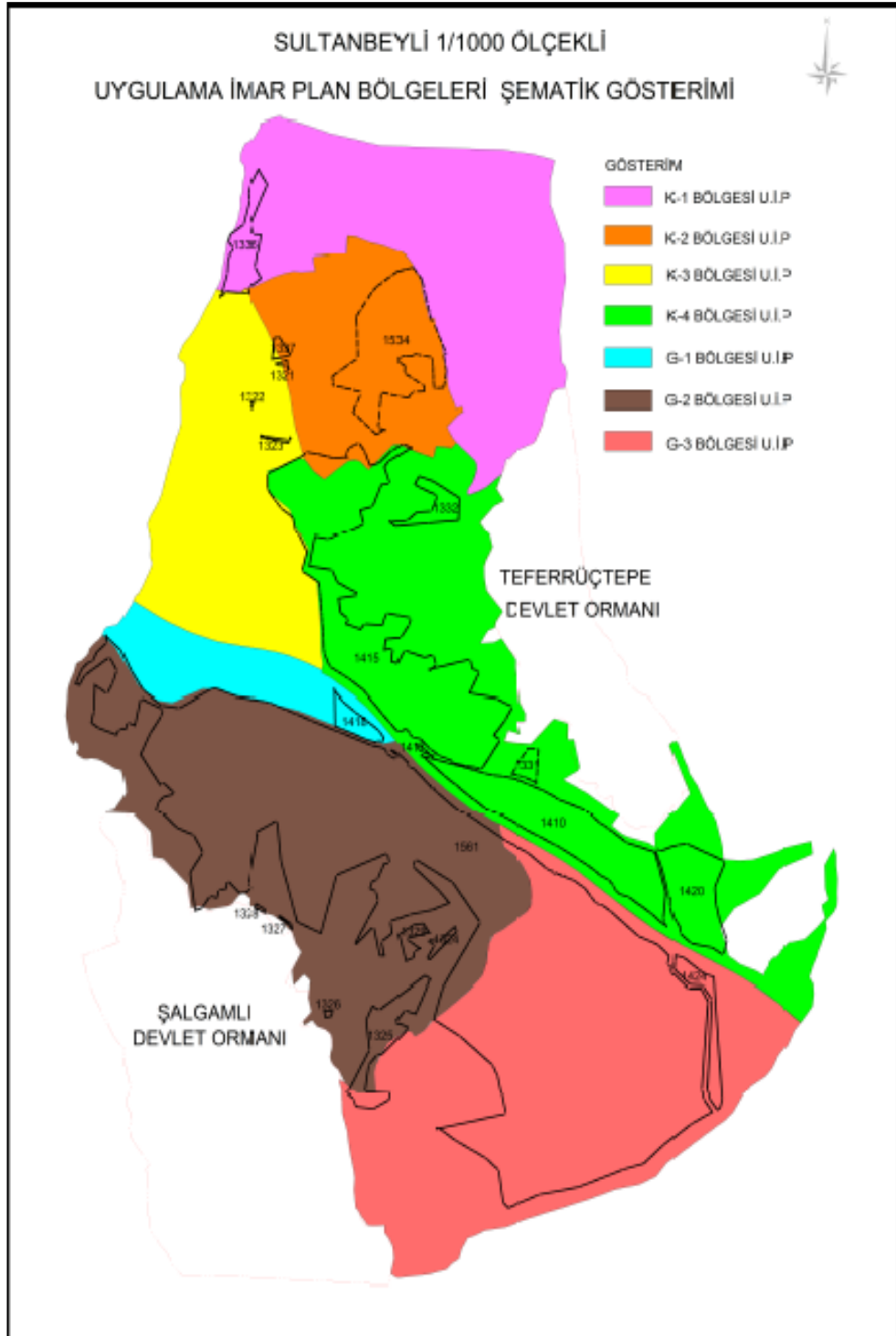
### **6.1.2. Uygulama İmar Planı**

Sultanbeyli İlçesi 1/5000 ölçekli nazım imar planının tamamlanmasının ardından, Sultanbeyli Belediyesi tarafından uygulama imar planı yapım çalışmalarına başlanmıştır. Bu aşamada uygulama imar planlarının etaplar halinde yapılması kararlaştırılmış olup İlçe 7 adet uygulama imar planı bölgesine ayrılmıştır. Bu plan bölgelerinin 4 adedi TEM otoyolunun kuzey bölümünde, 3 adedi de güney bölümünde yer almaktadır (Şekil 6.2).

Yapılan çalışmaların sonucunda, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının tamamının yapımı tamamlanmış olup, İlçe Belediye Meclisi ve ardından Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından da onay süreçleri gerçekleşmiştir. Onay aşamasından sonra askı süreçleri de tamamlanan imar planlarında, askı sonrası itirazlar değerlendirilmekte olup aynı zamanda da imar planı uygulama çalışmaları yapılmaktadır. Özellikle ilçe genelindeki 2b alanlarında, yapılan kadastro çalışmaları sonucunda tapusunu alan hak sahiplerinin, parselleri üzerinde imar mevzuatı hükümleri uyarınca yapılaşma olanağı bulunduğundan, 2b alanlarda yoğun bir imar uygulama faaliyetleri olduğu bilinmektedir.

Sultanbeyli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinden temin edilen imar planları şematik gösterimine ait veri, hisseli parseller ile ilişkilendirilmiş ve Şekil 6.2 ile Tablo 6.1 elde edilmiştir. Böylece çok hisseli parsellerin tamamının, yapımı tamamlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının içerisinde yer aldığı tespit edilmiştir. Bazı çok hisseli parseller sadece bir imar planı içerisinde kalmakta iken

alansal olarak çok hisseli parsellerin en büyük kütlesini oluşturan 1561 parcel iki imar planı sınırları dâhilinde kalmaktadır. Ayrıca alansal olarak büyük olmamakla birlikte, imar plan bölgelerinin sınırlarında kalan 1321, 1325 ve 1337 parseller de iki imar planı sınırları dâhilinde kalmaktadır (Tablo 6.1).



Şekil 6.2: Uygulama imar plan bölgeleri şematik gösterimi.

Tablo 6.1: Çok hisseli parsellerin yer aldığı imar planları.

Sıra No	Parsel No	Parselin Yer Aldığı Uygulama İmar Planı
1	1321	K-3 ve K-2 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
2	1322	K-3 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
3	1323	K-3 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
4	1324	G-2 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
5	1325	G-2 ve G-3 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
6	1326	G-2 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
7	1327	G-2 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
8	1328	G-2 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
9	1329	G-2 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
10	1331	K-4 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
11	1332	K-4 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
12	1336	K-1 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
13	1337	K-3 ve K-2 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
14	1410	K-4 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
15	1415	K-4 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
16	1417	K-4 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
17	1418	G-1 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
18	1420	K-4 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
19	1422	K-4 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
20	1424	G-3 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
21	1534	K-2 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
22	1561	G-2 ve G-3 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

## 6.2. İmar Uygulama Bilgileri

Sultanbeyli İlçesinin mülkiyet sorununu oluşturan çok hisseli parsellerde yapılacak imar uygulaması ile birçok sıkıntılı sürecin sonlandırılması planlanmaktadır. Ancak, yaklaşık 900 hektar bir alandan ibaret olan bu yerlerde imar uygulaması yapılırken, gerek teknik gerekse hukuki birçok etken göz önünde bulundurulmalıdır. Bu amaçla, yapılacak imar uygulamasının hukuki dayanakları ile birlikte uygulama öncesi ve sonrasında yapılması gereken teknik işlemler ve uygulamada kullanılacak temel altlıklar ayrıntılı bir şekilde incelenmelidir.

## 6.2.1. Uygulamanın Yasal Dayanakları

Ülkemizde belediyeler tarafından gerçekleştirilen imar planı uygulamalarının temel yasal dayanağı 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesidir. Bu madde ile belediye ve mücavir alan sınırları dâhilinde mal sahiplerinin rızasını aranmaksızın, arazi ve arsa düzenlemesi Belediyeler tarafından yapılabilmektedir.

3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi gereğince yapılacak imar uygulamalarında, uygulamaya giren hisseli parseller, uygulama sonucunda oluşacak her bir imar parseline yine hisseli olarak tahsis edilmek zorundadır. Yani dört adet hissedarı bulunan bir kadastro parseli imar uygulamasına tabi tutulduğunda, uygulama kapsamında yapılacak yasal kesintiler sonucunda bu parsel iki farklı imar parseline tahsis edilirse, bu iki imar parseline dört hissedar payları oranında tahsis edilmek durumundadır. Bu nedenle, özel parselasyon planına dayalı olarak veya hisseli satın alınan yerlerde, sadece 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine istinaden müstakil tahsis öngören uygulamalar yapılması mümkün değildir.

Ancak 2981 Sayılı İmar Ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanununa 3290 Sayılı Kanun ile eklenen Ek Madde 1 ile, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi kapsamında yapılacak uygulamalarda, bazı şartların sağlanması durumunda hisse çözümü yapılabilmesinin önü açılmıştır. Ek Madde 1- "İmar planı olan yerlerde, 9.5.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerinde, binalı veya binasız arsa ve arazilere bu Kanundan önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları göz önünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir." hükmünü içermektedir.

Bu açıdan bakıldığında çok hisseli parsellerde 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi gereği imar uygulaması yapılabilecek ve aynı zamanda fiili kullanımlar dikkate alınarak da hisse çözümü yapılabilecektir. Ancak, 31.5.2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki



Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile 2981 Sayılı Kanun, 31.5.2015 tarihinden sonra geçerli olmak üzere yürürlükten kaldırılmıştır. Bu maddenin yürürlükten kaldırılması sonucunda, fiili kullanım alanları dikkate alınarak imar uygulaması yapılması mümkün değildir. Böylece, 2981 sayılı Kanunun yürürlükten kaldırıldığı tarihten sonra hisseli parsellerde hisse çözümü yapılabilecek uygulamalar için yasal dayanak kalmayacaktır.

Ek Madde-1 halen yürürlükte olduğu için, Sultanbeyli Belediyesi tarafından şimdiye kadar yapılan örnek uygulama çalışmalarında bu maddenin sağladığı avantajlar kullanılmıştır. Bu madde veya benzeri bir hüküm içeren bir yasal düzenlemenin varlığı olmadan, çok hisseli parsellerde imar uygulaması yapılması gerek teknik hususlar gerekse beklentiler açısından mümkün gözükmemektedir.

## 6.2.2. Düzenleme Sınırları

Sultanbeyli İlçesinin mülkiyet yapısında, çok hisseli parsellerin haricinde başka mülkiyet türlerinin de bulunduğunu belirtilmişti (Şekil 3-5). Bununla birlikte, arazide meydana gelen yapılaşmanın da mülkiyet sınırlarına göre ortaya çıkmadığı, bir binanın birden fazla mülkiyet yapısına sahip alanda kaldığı da bilinmektedir (Şekil 6.3).

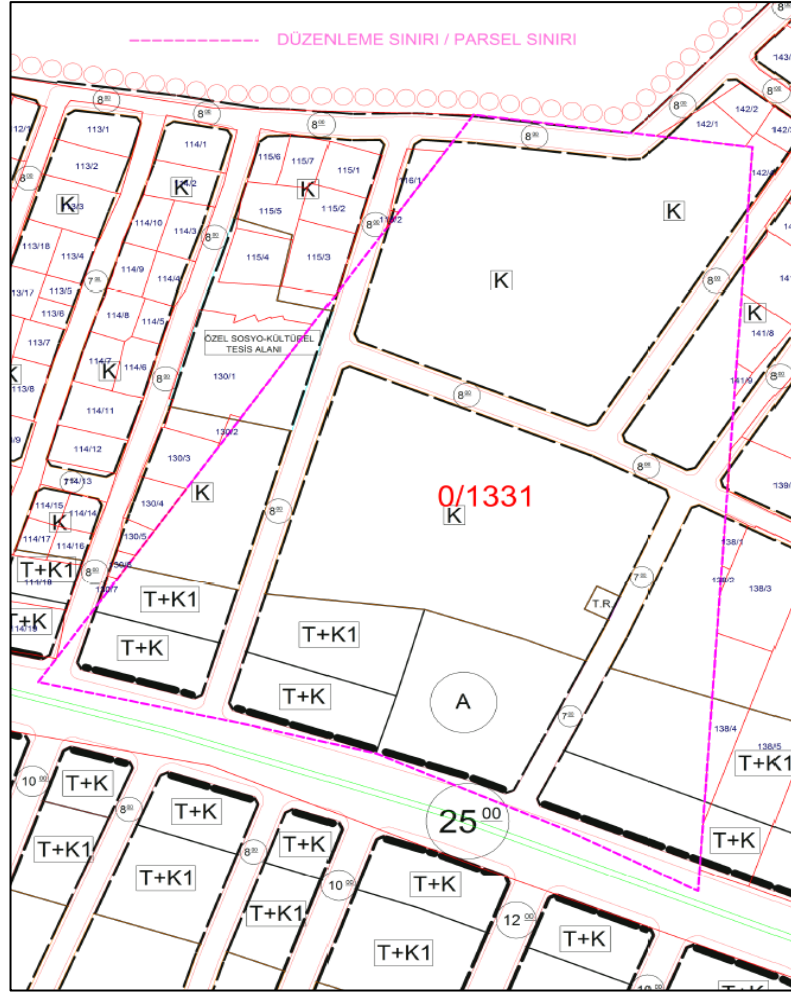


Şekil 6.3: Birden farklı mülkiyet yapısında yer alan bina.

İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi Ve Arsa Düzenlenmesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik kapsamında, düzenleme sınırının geçirilmesinde uyulacak esaslar altıncı maddede; *“Madde 6 - Düzenleme Sınırı; a) İskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırlarından, b) İskân sahası içindeki yollarda yol ekseninden, c) Cami ve karakol yerlerinin dış sınırından, yeşil alan ve genel otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranı ve uygulamaya alınan parsel sınırına göre uygun görülecek yerinden geçirilir. Ancak, imar plânlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır. Düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi halinde; sınır, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalan başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde geçirilir. Parsel büyük ise, ifraz yapılarak ifraz sınırından geçilir.”* şeklinde tarif edilmiştir.

Yönetmelik hükümlerine bakıldığında, düzenleme sınırının imar adasını kesmemesi gerektiği, yol orta ekseninden geçmesi gerektiği anlaşılmaktadır. Ancak, daha önce de belirtildiği gibi çok hisseli parsellerde yapılaşmalar ve yollar, parsel sınırları esas alınarak oluşturulmadığından imar adasının ortasından, kenarından veya ucundan geçen parsel sınırları mevcuttur. Ayrıca bazı imar adalarında, fiili kullanım alanının bir kısmı 2b parselinde, bir kısmı hisseli parselde, bir kısmı da kadastral parselde kalabilmektedir (Şekil 6.3). Bundan dolayı, şimdiye kadar yapılan taslak uygulamalarda ve bu tez kapsamındaki örnek uygulamada da, düzenleme sınırı çok hisseli parsellerin her birinin sınırları olarak kabul edilmiştir. Örneğin 1331 çok hisseli parselde, çevresinde bulunan kadastral durumlar uygulamaya dâhil edilmemiştir (Şekil 6.4).

Düzenleme sınırının her bir parselin sınırları olarak belirlenmesi ve uygulamaya başka parsellerin katılmaması, ileride yapılacak dağıtım işleminin de daha adil yapılmasına olanak sağlayacaktır. Örneğin başka bir parselin de uygulamaya katılması ile o parsel için de düzenleme ortaklık payı kesilecek olup kesintiler sonrasında kalan tahsis miktarı, mevcut parselin bulunduğu yerden daha az bir yere karşılık geleceği için muhakkak çok hisseli parselde bir hisse o bölüme kaydırılacaktır. Çok hisseli parsellerin hissedar sayısı ve alan büyüklüğü dikkate alındığında, bu şekilde yapılacak bir uygulamanın dağıtım yönteminde sıkıntılar ortaya çıkması muhtemeldir.



Şekil 6.4: Örnek düzenleme sınırı-1331 Parsel.

### 6.2.3. Arazi Çalışmaları

Çok hisseli parsellerde yapılacak imar uygulamasında, uygulama yönetmeliğinde kullanılması zorunlu olan altlık ve verilerin yanında, çok hisseli parsellerdeki mülkiyet yapısını yansıtan arazi ve bina tespitlerinin de kullanılması büyük öneme sahiptir. Çok hisseli parsellerde imar uygulaması yapılırken sadece tapu kayıtları ve kadastro kayıtlarının üzerinden işlem yapılması, yönetmelik açısından doğru bir yaklaşım olsa da sorunun çözümüne yönelik bir sonuç elde edilmesini imkânsız hale getirecektir. Bu yüzden arazideki ortaya çıkmış fiili kullanım yapısının tüm bileşenleri ile birlikte toplanması ve uygulama öncesinde karar verme aşamalarında mutlaka değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu amaçla, yaklaşık 15 yıldır yürütülen arazi ve bina tespit çalışmaları sonucunda, çok hisseli parsellerdeki bütün fiili kullanım alanlarına ilişkin fiili kullanıcıları, sınırları ve tapu sahiplik bilgileri belirlenmiştir. Elde edilen veriler, mülkiyet sorununun çözümüne yönelik yapılan analiz ve raporlar için önemli bir bilgi kaynağı da olmuştur. Her bir parselde elde edilen tespit sayısı ve bu tespitlerin ortalama büyüklüğü, yapılan imar planı ve uygulama çalışmaları öncesinde karar verme aşamasında önemli katkılar sağlamıştır. Sultanbeyli Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü arşivinde yer alan bilgilerden (Şekil 6.5) toplam fiili kullanım alanlarına ilişkin veri elde edilmiştir (Tablo 6.2).

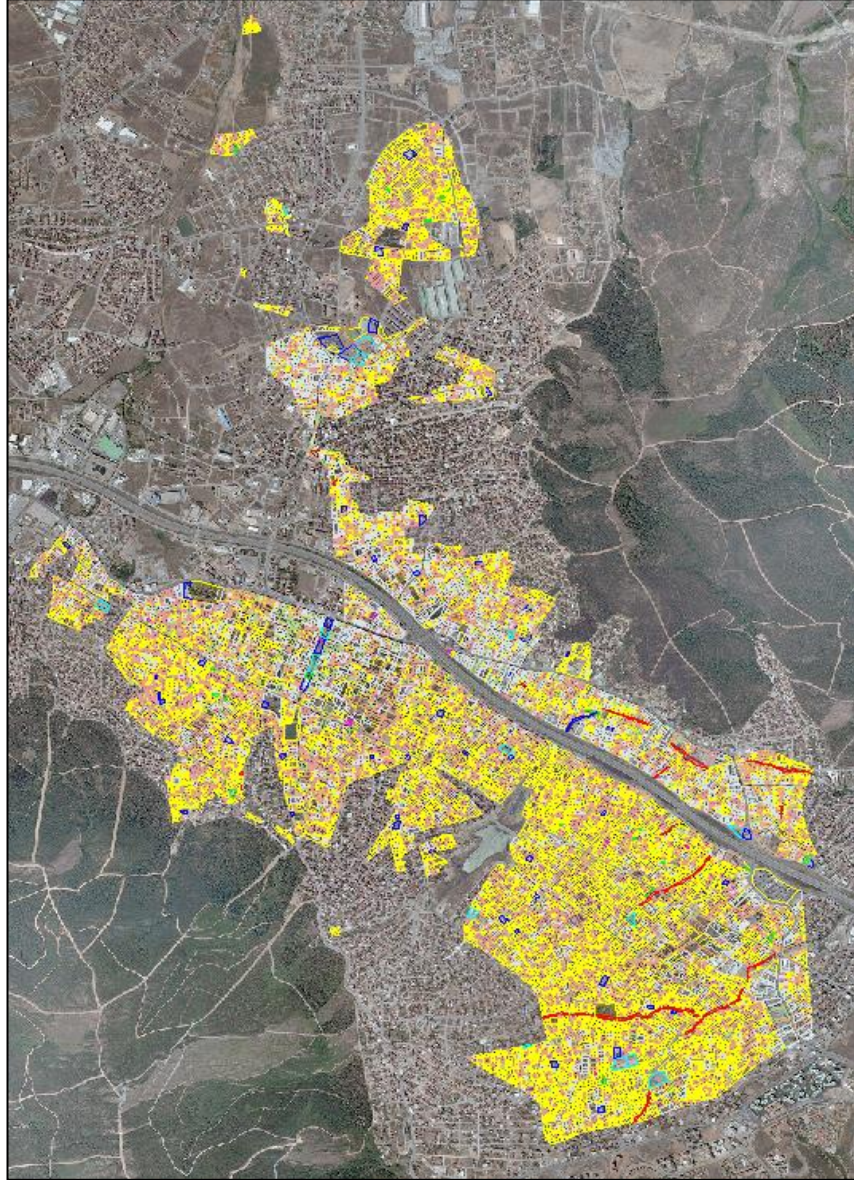
Tablo 6.2: Çok hisseli parsellerdeki fiili kullanım alanları.

Sıra No	Parsel No	Toplam Tespit Sayısı	Ortalama Tespit Alanı (m <sup>2</sup> )
1	1321	12	226.30
2	1322	6	150.46
3	1323	25	230.88
4	1324	-	-
5	1325	-	-
6	1326	16	122.18
7	1327	20	122.29
8	1328	10	177.72
9	1329	87	266.46
10	1331	36	751.57
11	1332	209	252.02
12	1336	117	233.15
13	1337	46	254.19
14	1410	1133	383.75
15	1415	2612	316.15
16	1417	9	770.02
17	1418	123	409.71
18	1420	537	315.30
19	1422	2	519.78
20	1424	163	551.89
21	1534	1253	289.85
22	1561	14065	312.52
Toplam		20438	332.81



Bazı fiili kullanım alanlarının birden farklı kadastral yapıda kalabildiği durumların olduğu daha önce ifade edilmişti. Çok hisseli parsellerdeki arazi ve bina tespit işlemlerinde de bu gibi tespitlerin olduğu görülmüştür. Bu amaçla, Tablo 6.2’de verilen tespit sayıları ve alanları tamamen o çok hisseli parselde veya kısmen parselin yanındaki tescil dışı alanda kalan tespit sayılarını içermektedir.

Yürütülen arazi ve bina tespit işlemleri sonucunda, çok hisseli parseller üzerinde toplam 20438 fiili kullanım alanı olduğu tespit edilmiştir (Tablo 6.2). Bununla birlikte, daha önce bir kısmında imar uygulaması yapılan 1325 parsel ile tamamı gölet projesi kapsamında kalan 1324 parselde tespit işlemleri yapılmamıştır.



Şekil 6.5: Çok hisseli parsellerdeki fiili kullanım alanları.

#### 6.2.4. Tapu ve Kadastro Kayıtları

3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca yapılan arsa ve arazi düzenlemelerinin en önemli verisi tapu ve kadastro kayıtlarıdır. İmar uygulaması ile yapılması hedeflenen, mevcut mülkiyet yapısının imar planı ile getirilen kullanım kararları doğrultusunda yapılaşmaya müsait hale getirilmesidir. Bu doğrultuda yapılan uygulamalar ile değişime uğrayacak temel unsurlar; parsel boyutları ve konumları ile malik yapısıdır. Malik yapısının değişiminden kastedilen esasında müstakil iken hisseli hale gelebilme ihtimali durumudur. Bunun haricinde, imar uygulaması yapılırken tapu kayıtlarında yer almayan kişiler için tapu tahsisi yapılması mümkün değildir.

Tapu ve kadastro kayıtları bir imar uygulaması için temel veriler olmakla birlikte, çok hisseli parseller için yeterli veri kaynağını oluşturmadığı söylenebilir. Çok hisseli parsellerdeki tapu sahiplerinin alansal olarak büyük çoğunluğunun arazide fiili kullanımı olmadığı değerlendirildiğinde, yapılacak imar uygulamasında var olan başka unsurların da dikkate alınması gerekmektedir.

Çok hisseli parsellerin mülkiyet sorununun çözümüne yönelik yapılan çalışmalar kapsamında Sultanbeyli Belediyesi tarafından, çok hisseli parsellerin güncel tapu kayıtları, Sultanbeyli Tapu Müdürlüğünden belirli zaman dilimlerinde temin edilmektedir. Özellikle malik yapısında meydana gelen değişimler ile arazideki fiili kullanıcıların tapu edinimi ve daha önce Belediyeye yapılan tapu müracaatlarında beyan edilen hisse tapularının varlığının kontrolü bu kayıtlar üzerinden takip edilmektedir.

Bu tez kapsamında kullanılan çok hisseli parsellere ait güncel tapu kaydı bilgileri ışığında; çok hisseli parsellerde toplam 5991 hissedar bulunduğu tespit edilmiştir. Bu kişilerin büyük çoğunluğunu, hisseli parsellerin ilk tapu sahiplerinden miras yolu ile intikal eden kişiler oluşturmaktadır. Bunun yanında bazı yatırımcılara ait büyük ve küçük miktarda hisselerin de var olduğu bilinmektedir. Geri kalan hisseler Sultanbeyli Belediyesi ile arazideki fiili kullanıcılara aittir.

Tapu kayıt bilgileri detaylı incelendiğinde, hissedarların büyük çoğunluğunun hisse payı miktarının 100 m<sup>2</sup>'nin altında olduğu görülmüştür (Tablo 6.3). Bu hisse

paylarının büyük çoğunluğu, ilk tapu hissedarlarının miras yoluyla intikal edilerek küçülen hisselerinden oluşmaktadır. Bunun yanında hissedar sayısındaki büyük yığılma 200-500, 500-1.000 ve 1.000-5.000 metrekare aralığında görülmektedir (Tablo 6.3). Bu hissedarları da, arazide fiili kullanımı olup bir şekilde hisse tapu edinen kişi ve kurumlar oluşturmaktadır. Özellikle 50.000 m<sup>2</sup> ve üzerinde hisse payı bulunan kişi ve kurumlar, arazide fiili kullanımı bulunmayan emlakçı ve yatırımcılara aittir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı tarafından müşterek yürütülen trampa işlemleri sonucunda, öncelikle bu kişi ve kurumlara ait hisselerin kamu eline geçmesi hedeflenmektedir.

Öte yandan, bazı hissedarların hemen hemen tüm parsellerde de hisselerinin bulunması ve bazı hisselerin de veraset yolu ile intikal etmesi nedeni ile toplam hissedar sayısındaki farklı kişi sayısı azalmaktadır. Yani toplam 5991 hissedar sayısı esasen 3910 farklı kişi ve kurumdan oluşmaktadır. Bu durum, özellikle trampa işlemlerinde ve kamulaştırma işlemlerinde idarelerin elini güçlendirecek bir husustur. Bir malik ile anlaşılması halinde o malik uhdesinde bulunan farklı parsellerdeki hisseler kamu eline geçirilebilir.

Tapu kayıtlarının yanında kadastro kayıtları üzerinde de bazı incelemeler yapılmıştır. Özellikle bazı parsellerin tapu alanı ile kadastro alanı arasında farklılıklar bulunmaktadır. Bu farklılık birçok parselde tecviz sınırları içerisinde kalmakla birlikte özellikle 1534 parselde fark oranı tecviz sınırlarını aşmaktadır. Bu parseldeki alan farklılığının teknik bir nedenden kaynaklandığı ve sorunun giderilmesine yönelik hukuki sürecin devam ettiği bilinmektedir.

İmar planı uygulamalarında, uygulamaya giren parsellerin tapu alanı ile kadastro alanı arasında farklılık olması halinde uygulama öncesinde bu farklılık giderilmeye çalışılır. Alan farklılığının giderilmediği durumlarda tapu alanı esas alınarak uygulama yapılması gerektiği, ülkemizin başka yörelerinde geçmiş dönemlerde yapılan ve dava konusu olan uygulamalar üzerinde Danıştay tarafından verilen emsal kararlardan anlaşılmaktadır.

Gelinen noktada, Sultanbeyli Belediyesi tarafından yapılan taslak çalışmalar ile bu tez kapsamında yapılan örnek imar uygulaması çalışmalarında, uygulamaya giren parsellerin tapu alanları dikkate alınarak çalışmalar yapılmıştır.

Tablo 6.3: Çok hisseli parsellerde hisse payı dağılımı.

SIRA NO	PARSEL NO	PARSEL ALANI (m <sup>2</sup> )	0-100 (m <sup>2</sup> )	100-200 (m <sup>2</sup> )	200-500 (m <sup>2</sup> )	500-1000 (m <sup>2</sup> )	1.000-5.000 (m <sup>2</sup> )	5.000-10.000 (m <sup>2</sup> )	10.000-50.000 (m <sup>2</sup> )	50.000-100.000 (m <sup>2</sup> )	100.000-500.000 (m <sup>2</sup> )	500.000-üstü (m <sup>2</sup> )	TOPLAM HESSEDAR SAYISI
1	1321	3750	120	2	2	2	1	-	-	-	-	-	127
2	1322	1250	125	2	2	-	-	-	-	-	-	-	129
3	1323	6250	109	1	4	2	2	-	-	-	-	-	118
4	1324	16250	83	8	4	2	2	1	-	-	-	-	100
5	1325	34932	77	25	10	4	1	-	2	-	-	-	119
6	1326	3750	118	2	5	-	-	-	1	-	-	-	126
7	1327	3500	120	1	2	1	1	-	-	-	-	-	125
8	1328	3250	116	1	2	1	1	-	-	-	-	-	121
9	1329	31250	51	8	15	10	2	2	-	-	-	-	88
10	1331	32000	39	6	10	3	4	-	1	-	-	-	63
11	1332	75500	42	12	52	14	10	1	1	-	-	-	132
12	1336	142500	52	10	38	13	14	5	4	-	-	-	136
13	1337	15500	80	8	14	5	2	-	-	-	-	-	109
14	1410	553426	31	27	138	88	109	14	3	1	-	-	411
15	1415	1130416	24	43	400	236	121	12	3	-	2	-	841
16	1417	3952	71	4	6	1	-	-	-	-	-	-	82
17	1418	58578	51	33	66	16	10	-	-	-	-	-	176
18	1420	212415	44	14	108	64	36	-	3	-	-	-	269
19	1422	1115	131	1	2	-	-	-	-	-	-	-	134
20	1424	100210	42	19	50	26	21	3	-	-	-	-	161
21	1534	276062	45	17	113	58	43	1	2	1	-	-	280
22	1561	6011503	21	81	736	540	678	40	35	8	3	2	2144
<b>TOPLAM</b>		<b>8717359</b>	<b>1592</b>	<b>325</b>	<b>1779</b>	<b>1086</b>	<b>1058</b>	<b>79</b>	<b>55</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>5991</b>



## 6.2.5. Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) Bilgileri

Düzenleme Ortaklık Payı (DOP), 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca yapılan arazi ve arsa düzenlemelerinde, uygulama sonucu ortaya çıkan değer artışına karşılık kadastral parsellerin alanından yapılan bir kesintidir. Düzenleme ortaklık payı kesintisi sonucunda, uygulamaya giren kadastral parsellerin, imar planında donatı (yol, park, okul, ibadet yeri, karakol vb.) alanlarına isabet eden kısımlarının bedelsiz olarak kamu eline geçmesi sağlanır.

Çok hisseli parsellerde yapılacak uygulamalarda esasında sanal bir düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılması söz konusu olacaktır. Parseller üzerindeki bütün donatı alanları büyük çoğunlukla ortaya çıkmış olması nedeniyle yapılacak kesinti fiili durumun resmileştirilmesi anlamına gelecektir. İmar planında yol, okul alanı, park alanı, ibadet yeri gibi tesislerin yapımı büyük oranda gerçekleştiği için yapılacak düzenleme ortaklık payı kesintisi ile bu alanların ya tescil harici hale gelmesi ya da ilgili kamu kurumu adına tescil edilmesine olanak sağlanması hedeflenmektedir.

Öte yandan her bir parsel üzerinde yapılaşmalar ve fiili kullanım sınırları belirlenmiş olması nedeniyle tapusu olan fiili kullanıcılardan yapılacak kesinti sadece tapu hisselerinden yapılacaktır. Bunun bilincinde olan birçok fiili kullanıcı da tapu hissesi satın alırken, yapılacak düzenleme ortaklık payı kesintisini dikkate almış ve fiilen kullandığı alandan yüzde 25 ila 40 arasında fazla miktarda tapu hissesi temin etmişlerdir.

Çok hisseli parsellerde, yürürlükteki imar planlarına göre belirlenen düzenleme sınırları doğrultusunda, bütün parsellerde yapılacak imar uygulaması için Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) oranı belirlenmiştir (Tablo 6.4). Bazı parsellerin tapu alanları ile kadastral alanları arasında fark olduğu için düzenleme ortaklık payı hesabında tapu alanları dikkate alınmıştır. Bu nedenle bazı parsellerin imara tahsis alanı tapu alanından fazla çıkmaktadır. Yine bazı parsellerin DOP oranı yönetmelikte belirlenen yüzde 40 oranının üzerinde olması nedeniyle direk yüzde 40 olarak hesap edilmiştir. Ayrıca tamamı gölet projesi kapsamında kalan 1324 parsel ile bir kısmında daha önce imar uygulaması yapılmış 1325 parselde ve tamamı donatı

alanında kalan 1322 parselde Düzenleme Ortaklık Payı Oranı hesaplanmamıştır (Tablo 6.4).

Çok hisseli parsellerdeki düzenleme ortaklık payı hesapları, mülkiyet sorununun çözümüne yönelik yapılacak uygulamalar öncesi, gerek uygulayıcı kurumlara gerekse hisse tapu satın almayı düşünen fiili kullanıcılara önemli bir yol gösterici veri kaynağını oluşturmuştur. Hisse tapu satın alan fiili kullanıcılar, kendi parsellerindeki ortalama DOP oranını öğrenmiş ve bu oran miktarınca yapılacak kesintiyi karşılayabilecek büyüklükte hisse satın alımı gerçekleştirmiştir.

Tablo 6.4: Çok hisseli parsellerde DOP oranları.

Sıra No	Parsel No	Parsel Tapu Alanı (m <sup>2</sup> )	Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) Oranı (%)
1	1321	3750	32.57
2	1322	1250	39.80
3	1323	6250	21.60
4	1324	16250	0
5	1325	34932	0
6	1326	3750	39.94
7	1327	3500	28.12
8	1328	3250	31.17
9	1329	31250	39.98
10	1331	32000	17.22
11	1332	75500	37.96
12	1336	142500	40.00
13	1337	15500	35.32
14	1410	553426	30.66
15	1415	1130416	31.98
16	1417	3952	31.98
17	1418	58578	22.43
18	1420	212415	36.43
19	1422	1115	0
20	1424	100210	6.79
21	1534	276062	30.69
22	1561	6011503	31.57

## 6.2.6. Kamu Ortaklık Payı (KOP) Bilgileri

Kamu Ortaklık Payı (KOP); 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca yapılan arsa ve arazi düzenlemelerinde, uygulaması yapılan imar planında yer alan ve düzenleme ortaklık payı hesabına dâhil edilmeyen kamusal alanların kamu eline geçmesi için, uygulamaya giren parsellerden belirlenecek oran dâhilinde pay verilmek suretiyle yapılan tahsisin genel adıdır.

Bir bölgeye ait planlama çalışması yapılırken, bölgede yaşayacak nüfusun ihtiyaçları göz önüne alınarak, gerekli donatı alanlarına imar planlarında yer verilmektedir. İmar uygulaması yapılırken de bu donatıların bazıları, düzenleme kapsamına giren parsellerden yapılan düzenleme ortaklık payı kesintisi ile bedelsiz olarak kamuya kazandırılır. Ancak imar planlarında, düzenleme ortaklık payı hesabına dâhil edilmeyen donatı alanlarının da bulunması muhtemeldir. Bu alanların, yapılacak imar uygulaması kapsamında nasıl değerlendirileceği hususu uygulamayı düzenleyen yönetmelik ile belirlenmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin Kamu Tesisleri Arsalarına Tahsis başlıklı 12. maddesi *“Düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi hizmetlere ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselenir.”* şeklindedir.

Yönetmelik maddesinde belirtilen hüküm doğrultusunda, çok hisseli parsellerde yapılacak imar planı uygulamasında kamu ortaklık payı oranı hesaplanması ve parselin bütün hissedarlarının kamu tesisi arsalarına bu oran miktarınca tahsis edilmesi gerekmektedir. Ancak yönetmelik maddesinin çok hisseli parsellerde uygulanması, beraberinde birçok sorunu ortaya çıkarabilecektir. Çok hisseli parsellerde bazı fiili kullanıcıların yerleri, imar planı kapsamında kamu ortaklık payı olarak değerlendirilen alanlara isabet etmektedir. Bu kişilerin bazılarının, fiili kullanımının bulunduğu parselde hisse tapusu da bulunmaktadır.

Yönetmelik hükmü doğrultusunda yapılacak bir uygulama ile imar planında yeri kamu tesis arsasına isabet eden kişinin hissesi, yapılacak kesintinin ardından

başka kişilerin fiili kullanımında olan yerlere tahsis edilecek olup bu kişinin fiili kullanımının bulunduğu yere ise uygulamaya giren tüm hissedarlardan belirli oranda pay verilecektir. Böyle bir uygulamanın tescil edilmesi halinde, tapusu olan fiili kullanıcı kendi hissesinin tahsis edildiği diğer fiili kullanıcılar ile görüşerek hisse miktarlarının satışının derdine düşecektir. Bununla birlikte, kendi fiili kullanımının bulunduğu alan için ise kamu tarafından yapılacak kamulaştırma işlemlerinin sonucunu beklemek zorunda kalacaktır. Böyle bir uygulama, hem imar planında yer alan kamu tesis alanına (kültürel tesis alanı, idari tesis alanı vb.) uygulama yapacak kamu idareleri için hem de fiili kullanıcılar için beraberinde birçok zorlu süreci barındırmaktadır.

Çok hisseli parsellerde yapılan taslak uygulama çalışmaları kapsamında, imar planlarında kamu tesis arsalarına isabet eden kısımlar için kamu ortaklık payı oranı hesaplanmıştır (Tablo 6.5). Yapılacak uygulamada kamu ortaklık payı oranının hesaplanmaması, kamu tesis arsaları temini için imar planında yerleri bu alanlara isabet eden kişi ve kurumların hisselerinin tamamının tahsis edilmesi öngörülmüştür. Kamu ortaklık payı alanındaki fiili kullanıcının hissesinin, parselin tamamına tahsis için yetmediği durumlarda Belediye hissesinin veya Hazine hissesinin tahsis edilmesinin, yeni sorunların ortaya çıkmamasına vesile olacağı tartışmasızdır.

Tablo 6.5: Çok hisseli parsellerde KOP oranları.

Sıra No	Parsel No	Parsel Tapu Alanı (m <sup>2</sup> )	KOP Alanı Sayısı	KOP Oranı (%)
1	1331	32000	2	1.23
2	1332	75500	2	0
3	1336	142500	1	0
4	1410	553426	7	1.60
5	1415	1130416	13	2.33
6	1418	58578	2	0
7	1420	212415	3	2.53
8	1424	100210	4	2.89
9	1534	276062	6	0
10	1561	6011503	94	1.05

### **6.3. Parselasyon Bilgileri**

Çok hisseli parsellerde yapılan imar uygulama çalışmalarının en önemli aşamasını parselasyon planlarının hazırlanması ve dağıtım yönteminin belirlenmesi kısmı oluşturmaktadır. Şimdiye kadar yapılmış çeşitli taslak parselasyon planları, gerek mülkiyet sorununun boyutlarının görülmesi gerekse mevcut yapı dikkate alınarak yapılacak imar uygulamalarının muhtemel sonuçlarının ortaya çıkarılması noktasında önemli katkılar sağlamıştır.

İmar uygulamaları kapsamında hazırlanan parselasyon planları, imar uygulama sürecinin bir adımını oluştururken çok hisseli parsellerde daha farklı ve önem derecesi yüksek bir konuma sahiptir. Çok hisseli parsellerde hazırlanacak parselasyon planları yönetmelikte belirlenmemiş farklı yaklaşımları içinde barındırması bakımından, titiz ve dikkat gerektiren bir çalışma sonucunda hazırlanması gereklidir. Burada dikkat edilmesi gereken en önemli husus arazide oluşan fiili kullanım yapısı ve bu yapı üzerinden hareketle ortaya çıkan mülkiyet bileşenleridir.

#### **6.3.1. Parselasyon Planlarının Bileşenleri**

Çok hisseli parsellerde fiili kullanım alanı bulunanların birçoğunun hisse tapusu olduğu tapu kayıtları üzerindeki incelemeler ve arazi çalışmaları sonucunda tespit edilmiştir. Bu kişi ve kurumlar, fiili kullanım alanları için aldıkları hisse tapuları basit bir matematiksel hesaba dayanarak satın almışlardır. Bu hesap, arazide fiili kullanım alanının belirlenmesi, ardından yola veya diğer donatı alanlarına terk edilecek alanların çıkarılması sonucu net kalacak alan için gerekli olan hisse tapu miktarının alınmasına dayanmaktadır. Hisse tapu alınırken yapılacak imar planı uygulaması da hesap edilerek, mevcut çok hisseli parselden, düzenleme kapsamındaki düzenleme ortaklık payı kesintisi oranında (yüzde 25 ile 40 arasında bir değer) fazla hisse satın alınmıştır.

Öte yandan, Sultanbeyli Belediyesi tarafından açılan tapu müracaatına yapılan başvurular neticesinde, çok hisseli parsellerde birçok fiili kullanıcının uygulama

kapsamında hisse tapu ihtiyacı Sultanbeyli Belediyesi tarafından karşılanacaktır. Belediyeye tapu müracaatında bulunan kişilerin fiili kullanımının tapusu Sultanbeyli Belediyesi hissesinden karşılanacaktır.

Bunun haricinde çok hisseli parsellerde tapusu ve belediyeye tapu müracaatı bulunmayan binlerce fiili kullanıcı bulunmaktadır. Bu kişilerin bulunduğu alanların tapu sorununun çözümü için, merkezi ve yerel yönetim düzeyinde yürütülen çalışmalar devam etmekle birlikte, mevcut durum dikkate alındığında fiili kullanımı olmayan tapu hissedarlarının tapuları, yapılacak imar uygulamasında bu alanlara tahsis edilecektir.

Tablo 6.6: Parselasyon planlarının bileşenleri.

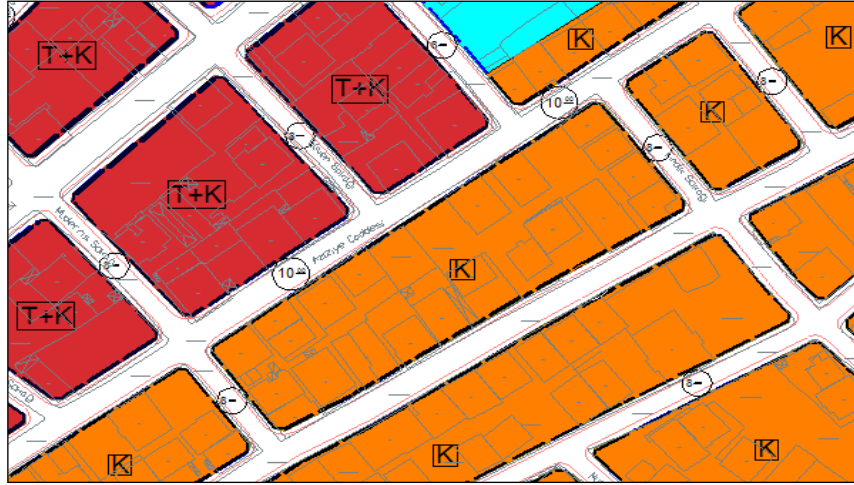
<b>Tapusu ve Fiili Kullanımı Olan Fiili Kullanıcılar</b>	Arazide fiilen kullandığı bir yer olmakla birlikte uhdesinde hisse tapu bulduran maliklere ait parsel bilgisini ifade etmektedir. Yapılacak uygulamada kesinti sonucu kalan net hisse bu kişilerin fiilen kullandığı yerlere uygulanacaktır.
<b>Tapu Müracaatı Olan Fiili Kullanıcılar</b>	Arazide fiilen kullandığı bir yer olmakla birlikte Belediyeye tapu müracaatında bulunmuş maliklerin bulunduğu parsellerdir. Yapılacak uygulamada bu kişilerin kullanım alanlarının tapusu Belediye hissesinden karşılanacaktır.
<b>Tapusu ve Müracaatı Olmayan Fiili Kullanıcılar</b>	Arazide fiilen kullandığı bir yer olmakla birlikte hem tapusu hem de müracaatı bulunmayan maliklere ait parsel bilgisini ifade etmektedir. Mevcut imar kanunu hükümleri doğrultusunda yapılacak uygulamalarda tapu kayıtları esas alındığından bu kişilerin fiili kullanımı dikkate alınamamaktadır.

Gelinen noktada, çok hisseli parsellerde yapılan parselasyon planlarında temelde üç bileşen bulunmaktadır (Tablo 6.6). Bu bileşenler de kendi içinde bazı durumlarda ayrışabilmektedir. Örneğin fiili kullanımı olan kişinin tapusunun başka

bir hissedar adına çıkmasını istediği durumlar da mevcuttur. Ayrıca belediyeye tapu müracaatında bulunan bazı fiili kullanıcılarında hisse tapusunun olduğu da bilinmektedir. Tablo 6.4'deki renklendirme taslak parcelasyon planlarında kullanılan tematik haritadaki renkleri ifade etmekte olup her bir bileşen için farklı renklendirme tanımlanmıştır.

### 6.3.2. Dağıtım Yöntemi

Çok hisseli parsellerin tamamında fiili kullanım alanları ile tapu kayıtları referans alınarak imar planlarına göre parcelasyon planları hazırlanmıştır. Hazırlanan parcelasyon planı doğrultusunda yapılacak dağıtım işleminde, alternatifli dağıtım yöntemleri belirlenmiştir. Belirlenen dağıtım yöntemlerinden hangisinin uygulanacağını, mülkiyet sorununun çözümüne yönelik çalışmaların sonucu belirleyecektir.



Şekil 6.6: Uygulama kapsamındaki örnek imar adasının imar planı durumu.

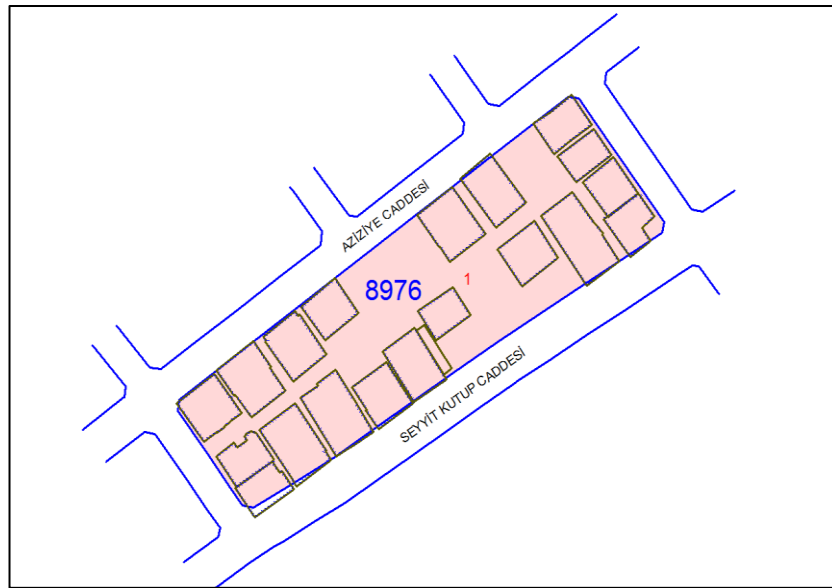
Alternatif dağıtım yöntemleri, 1561 çok hisseli parsel içerisinde yer alan örnek imar adası (Şekil 6.6) üzerinden detaylı bir şekilde ifade edilecektir. Çok hisseli parsellerdeki imar uygulamasının dayanağı olan uygulama imar planına göre her bir imar adasının, bileşenleri itibariyle dikkate alınarak parsel sınırları belirlenmiştir. Böylece Şekil 6.6'da yer alan örnek imar adası içerisinde fiili kullanımı olup elinde hisse tapusu bulunan, Belediyeye tapu müracaatında bulunan, tapu müracaatı olup

aynı zamanda hisse tapusu bulunan fiili kullanıcılar ile tapu müracaatı ve hisse tapusu bulunmayan fiili kullanıcıların mülkiyet alanlarına ilişkin sınırlar çizilmiştir. Mülkiyete ilişkin sınırların belirlenmesinde arazideki fiili durumlar da (bina, duvar, tel çit vb.) dikkate alınmıştır.

### 6.3.2.1. Ada Bazında Dağıtım

Arazi çalışmaları ve imar planı esas alınarak yapılan çalışmalar neticesinde, örnek imar adasında 23 adet fiili kullanım alanı tespit edilmiştir. Bu fiili kullanım alanları tapusu ve müracaatı olanlar ile tapusu ve müracaatı olmayan fiili kullanıcılardan oluşmaktadır. Ada bazında yapılacak uygulama yöntemi ile bu imar adasındaki fiili kullanım sınırlarının hiç biri dikkate alınmadan tek parsel oluşturulacaktır. Oluşturulan bu parselde de o ada içerisinde fiili kullanımı bulunan kişi ve kurumların hisseleri, Sultanbeyli Belediyesinin hissesi, varsa tapusunun başkası adına çıkmasını talep eden fiili kullanıcının hissesi tahsis edilecektir.

İmar adası içerisinde eksik kalan hisse miktarı fiili kullanımı olmayıp uhdesinde hisse tapu bulunan kişi ve kurumların hisseleri tahsis edilerek tamamlanacaktır. Her bir imar adasının tahsis işlemi bu yöntem doğrultusunda gerçekleştirilerek imar uygulamasının tescili yapılacaktır.



Şekil 6.7: Ada bazında dağıtım yöntemi.



### 6.3.2.2. Fiili Kullanıma Göre Dağıtım

Fiili kullanıma göre dağıtım yöntemi; her bir imar adası üzerindeki fiili kullanım sınırları esas alınarak oluşturulan parsellerin tapu tahsisinin, mülkiyet yapısı dikkate alınarak yapılmasına dayanmaktadır. Örnek imar adasında yer alan pembe renkli parsel; belediyeye tapu müracaatı olan bir parseli, kırmızı renkli parsel fiili kullanıcısının tapusunun bulunduğu parseli, mavi renkli parsel hem tapu müracaatı hem de hisse tapu sahibi fiili kullanıcısı olan parseli, sarı renkli parsel ise tapusu ve müracaatı olmayan parseli ifade etmektedir.



Şekil 6.8: Fiili Kullanıma göre dağıtım yöntemi.

Fiili kullanıma göre yapılacak imar uygulamasında, tapusu olan fiili kullanıcının tapusu kendi hissesinden, müracaatı bulunan kişinin hissesi Sultanbeyli Belediyesi hissesinden, tapusu ve müracaatı olup hissesi eksik gelen kişinin eksik miktarı Sultanbeyli Belediyesi hissesinden karşılanacaktır. İmar adası içerisinde oluşturulan diğer parsellerin her birine, fiili kullanımı olmayıp hisse tapusu bulunan kişiler ile fiili kullanımı olup uygulama sonucunda tahsis edilen tapu hissesi artan kişi ve kurumların hisseleri tahsis edilecektir. Sultanbeyli Belediyesi hisselerinden, yapılan tapu müracaatlarının tamamının değerlendirilmesinin ardından fazla hisse kalması halinde, oluşan bu parsellere pay verilmesi de mümkündür.

### 6.3.2.3. Mülkiyet Yapısına Göre Dağıtım

Mülkiyet yapısına göre dağıtım yönteminde; örnek imar adasında yer alan 4 numaralı parselin tahsisi, Belediyeye yaptığı tapu müracaatı neticesinde Sultanbeyli Belediyesi hissesinden karşılanacaktır. Örnek imar adasındaki 3 numaralı parselde bulunan kişinin hisse tapusu fiilen kullandığı yere verilerek mülkiyet sorunu çözülecektir. Örnek imar adasında yer alan 2 numaralı parselin öncelikle kendi tapusu fiilen kullandığı yere verilecek olup eksik kalması durumunda gerekli tahsis miktarı Sultanbeyli Belediyesi hissesinden sağlanacaktır. Son olarak örnek imar adasında yer alan 1 numaralı parselin tahsis işlemi ise tapusu olup fiili kullanımı bulunmayan hissedarların tapu hisseleri verilmek suretiyle gerçekleştirilecektir.



Şekil 6.9: Mülkiyet yapısına göre dağıtım yöntemi.

Mülkiyet yapısına göre dağıtım neticesinde, hisse tapusu bulunan fiili kullanıcıların tapusu kullanıcı adına, müracaatı bulunan fiili kullanıcıların tapusu ise Sultanbeyli Belediyesi adına çıkarılması hedeflenmiştir. Tapusu ve müracaatı bulunmayan kullanıcıların parsellerinin tapusu, fiili kullanımı olmayan tapu sahiplerinin hisseleri verilmek suretiyle dağıtım çalışmaları tamamlanmıştır. Burada dikkat edilmesi gereken husus, fiili kullanımı olup hisse tapusu bulunmayan kişilerin parsellerinin geometrik şekilleri dikkate alınmadan bir bütün halinde bırakılmasıdır.

### 6.3.3. Fiili Kullanıma Göre Oluşan İmar Parseli Sayısı

Çok hisseli parsellerde, yapılan taslak imar uygulama çalışması kapsamında düzenleme sınırı içerisinde kalan imar adalarına geçici ada numarası verilmiştir. Bu imar adaları içerisinde varsa kamuya ayrılmış alanlar bunların da sınırları ayrıca tespit edilmiştir. Daha sonra düzenleme sınırı içerisinde kalan tüm yollar için yol dengeleme işlemi tamamlanmıştır. İmar adalarının belirlenmesinin ardından fiili kullanım sınırları dikkate alınarak her bir imar adası içerisinde parseller oluşturulmuştur.

Tablo 6.7: Fiili kullanıma göre oluşan imar parseli sayısı.

Sıra No	Parsel No	Parsel Tapu Alanı (m <sup>2</sup> )	Çok Hisseli Parseldeki Fiili Kullanım Alanı	Oluşan İmar Parseli Sayısı
1	1321	3750	12	6
2	1322	1250	6	3
3	1323	6250	25	13
4	1324	16250	-	-
5	1325	34932	-	-
6	1326	3750	16	6
7	1327	3500	20	21
8	1328	3250	10	13
9	1329	31250	87	77
10	1331	32000	36	34
11	1332	75500	209	208
12	1336	142500	117	110
13	1337	15500	46	43
14	1410	553426	1133	1054
15	1415	1130416	2612	2485
16	1417	3952	9	9
17	1418	58578	123	118
18	1420	212415	537	478
19	1422	1115	2	-
20	1424	100210	163	90
21	1534	276062	1253	1183
22	1561	6011503	14065	13382
Toplam		8717359	20438	19333

Bu parseller oluşturulurken Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğindeki minimum parsel şartı aranmamıştır. Çünkü imar uygulamasının dayanağı olan uygulama imar planlarının plan notlarında, plan kapsamında 18. madde uygulaması yapılırken yönetmelikteki parsel şartlarının aranmayacağı hususu belirtilmiştir. Bu durum, gerek arazideki fiili kullanıcıların beklentilerin karşılanması gerekse uygulamayı yapan teknik kişilerin daha rahat hareket etmeleri açısından büyük kolaylık sağlamaktadır.

#### **6.3.4. Müstakil Tahsis Yapılan Parseller**

Çok hisseli parsellerde, fiili kullanım alanı bulunanların birçoğunun uhdesinde hisse tapu bulunduğu tespit edilmiştir. Bu kişi ve kurumların hisse tapuları temin ederken uygulama kapsamında yapılması muhtemel kesintileri hesap ederek fiili kullanım alanından fazla miktarda hisse sahibi oldukları da tespit edilmiştir. Böylece imar planı uygulama çalışmalarında, çok hisseli parseller üzerinde fiili kullanımı olup uhdesinde hisse tapu bulunan kişi ve kurumların, uygulama kapsamında yapılan kesintiler sonucunda kalan net hisseleri fiilen kullandıkları alanlara tahsis edilmiştir.

Müstakil tahsis yapılan fiili kullanıcıların tahsis hisselerinde fazlalık bulunması halinde bu hisseleri değerlendirmek üzere çeşitli alternatifler de geliştirilmiştir. Bu amaçla, varsa bu kişilerin ikinci bir fiili kullanımı veya yan komşusu, akrabası vs. tespit edilmiş olup karşılıklı muvafakat ile fazla kalan hisselerin tahsisi tamamlanmıştır.

#### **6.3.5. Belediye Adına Yapılan Tahsisler**

Sultanbeyli Belediyesinin çok hisseli parsellerin tamamında hissesinin bulunduğu bilinmektedir. Bu hisselerin toplanmasının temel gayesi, arazideki tapusu olmayan fiili kullanıcıların, yapılacak imar uygulamasında mağdur olmamalarını sağlamaktır. Yapılacak imar uygulamasında, Sultanbeyli Belediyesi uhdesinde bulunan hisse tapuların, İmar Kanunu gereği yapılacak kesinti sonrasında kalan miktarlarının, arazideki hangi fiili kullanımlara uygulanacağını belirlenmesi amacıyla

çok hisseli parsellerde fiili kullanımı bulunan vatandaşlardan tapu müracaatı alınmıştır (Tablo 6.8).

Tapu müracaatında, öncelikle çok hisseli parsel üzerinde fiili kullanımı bulunan kişi ve kurumların fiilen kullandıkları alanlarını gösteren arazi ve bina tespit formları düzenlenmiştir. Bu düzenleme ardından Belediye Meclisince belirlenen müstakil parsel uygulama harcı, bu uygulama için özel açılan banka hesabına yatırılarak müracaat işlemi tamamlanmıştır.

Tablo 6.8: Çok hisseli parsellerde tapu müracaatı bilgileri.

Sıra No	Parsel No	Tapusu ve Müracaatı Olan Fiili Kullanıcı Sayısı	Sadece Müracaatı Olan Fiili Kullanıcı Sayısı
1	1321	1	2
2	1322	0	1
3	1323	2	2
4	1324	0	0
5	1325	0	0
6	1326	2	0
7	1327	0	1
8	1328	0	1
9	1329	4	12
10	1331	3	4
11	1332	24	33
12	1336	6	20
13	1337	5	7
14	1410	235	165
15	1415	558	543
16	1417	4	2
17	1418	56	15
18	1420	80	74
19	1422	0	0
20	1424	23	15
21	1534	35	213
22	1561	924	1993
Toplam		1962	3103

Sultanbeyli Belediyesi tarafından, çok hisseli parsellerde yapılan tapu müracaatlarına karşılık gelecek oranda hisse tapu kamulaştırması yapılmıştır. Kamulaştırma işlemleri sonucunda elde edilen hisseler, yapılacak uygulama sonucunda müracaatta bulunan fiili kullanıcıların fiilen kullandıkları alanlara tahsis edilecektir. Böylece çok hisseli parseller üzerinde birçok fiili kullanıcının mülkiyet sorunu, fiilen kullandıkları alanlara imar uygulaması kapsamında Sultanbeyli Belediyesi hissesinin tahsis edilmesi yoluyla çözüme kavuşturulacaktır.

Sultanbeyli Belediyesi tarafından en son tapu müracaatı 2008 yılında alınmıştır. Bu tarihten sonra büyük miktarda hisse tapu kamulaştırması yapılamadığı için bunun karşılığı olarak tapu müracaatı da alınmamıştır.

### **6.3.6. Hisseli Tahsisler**

Çok hisseli parsellerde yapılacak imar planı uygulaması kapsamında bütün hissedarların hisselerinin müstakil tahsis edilmesi teknik olarak mümkün değildir. Bu zorunluluk halini temelde üç kısımda incelemek mümkündür. Birincisi; çok hisseli parseller üzerinde fiilen kullandığı bir alan olmakla birlikte uhdesinde hisse tapu bulunduran kişi ve kurumların, bu hisselerinden yapılacak yasal kesintiler sonucunda kalan tahsis miktarının, fiili kullanımına ait imar parseline yetmemesi durumudur. İkincisi; birinci durumdaki kişi ve kurumların hisselerinin tahsis miktarının fiili kullanım alanına ait imar parselinden fazla olması durumudur. Üçüncüsü ise çok hisseli parseller üzerinde herhangi bir fiili kullanımı olmayıp uhdesinde hisse tapu bulunan kişi ve kurumların hisselerinin oluşan imar parsellerine tahsis edilmesi durumudur.

#### **6.3.6.1. Tapusu Yetmeyen Fiili Kullanıcılar**

Çok hisseli parsellerde, fiili kullanım alanı bulunanların birçoğunun hisse tapusu olduğu tespit edilmişti. Bu kişi ve kurumlar, fiili kullanım alanları için aldıkları hisse tapuları basit bir matematiksel hesaba dayanarak satın almışlardır. Bu hesap, arazide fiili kullanım alanının belirlenmesi, ardından yola veya diğer donatı

alanlarına terk edilecek alanların çıkarılması sonucu net kalacak alan için gerekli olan hisse tapu miktarının alınmasına dayanmaktadır. Hisse tapu alınırken yapılacak imar planı uygulaması da hesap edilerek, hisse tapudan düzenleme kapsamındaki düzenleme ortaklık payı kesintisi oranında fazla alınmıştır.

Bununla birlikte, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesinin gereği, parsellerin hisseli veya özel parselasyon planına göre bölünerek satılmasına getirilen kısıtlamalar neticesinde, çok hisseli parsellerdeki büyük hisseler bölünmediğinden bazı fiili kullanıcılar kendilerine yetecek miktarda tapu alamamışlardır. Yapılacak uygulamadaki düzenleme ortaklık payı kesintisini dikkate almadan, fiilen kullandığı alan miktarınca hisse tapu alan vatandaşlar da mevcuttur.

Gelinen noktada, imar uygulaması kapsamında yapılacak kesinti oranı net belli olmadığı için, fiili kullanıcılardan elinde hisse tapu bulunanların tapularının yerlerine yetme durumu belli değildir. Yapılan taslak çalışmalara sonucunda birçok fiili kullanıcının hisse tapusunun, düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılırsa bile fiilen kullandığı alanı karşılamaya yetmediği tespit edilmiştir.

Örneğin, 1561 parsel üzerinde yapılan uygulama çalışmasında, fiili kullanımı olan tapu hissedarlarına ait 447 adet imar parselinin, fiili kullanıcılarına ait hisse tapunun yapılan kesinti sonucunda parselin tamamına yetmediği tespit edilmiştir. Bu parsellerin eksik kalan miktarları, fiili kullanıcılarının tapu müracaatları olması halinde Sultanbeyli Belediyesi hissesinden karşılanmıştır. Yine tapusu yetmeyen fiili kullanıcıların eksik kalan miktar için, varsa tahsis talepleri değerlendirmeye alınmıştır.

### **6.3.6.2. Tapusu Artan Fiili Kullanıcılar**

Çok hisseli parsellerde yapılan imar uygulama çalışmasında, fiili kullanımı olup uhdesinde hisse tapu bulunan birçok fiili kullanıcının hissesinin, yapılan kesintiler sonucunda fiili kullanımına ilişkin oluşan imar parselinden fazla geldiği tespit edilmiştir. Bu kişi ve kurumlar, gerek hisse bölünmemesi nedeniyle gerekse kabaca yapılmış muhtemel düzenleme ortaklık payı kesintisini dikkate alarak fiilen kullandıkları alandan fazla miktarda hisse tapu almışlardır.

Uygulama kapsamında tapusu artan fiili kullanıcıların bazıları, Sultanbeyli Belediyesine dilekçe ile müracaat ederek artan hisse miktarlarının uygulanması gereken yerleri de göstermişlerdir. Bu işlemde, fazla miktardaki hisse tapunun sahibi ile uygulanması talep edilen fiili kullanım alanının sahibinin, söz konusu talebe birlikte muvafakat vermeleri şartı aranmaktadır. Böylece ileride ortaya çıkabilecek muhtemel itilafların ve hukuki süreçlerin önüne geçilmesi hedeflenmiştir. Sultanbeyli Belediyesine böyle bir talep ile dilekçe ile başvuruda bulunan kişilerin bazıları daha sonra bu işleme muvafakat vermediklerini belirtip dilekçelerinin işleme konmamasını da talep etmişlerdir.

Yapılan uygulama çalışmaları sonucunda, tapusu artan fiili kullanıcıların sayısı ve alanı tespit edilmiştir. Bu hisse miktarları bazı fiili kullanıcılarda küçük değerler olmakla birlikte kendi fiili kullanım alanının birkaç katı miktarınca hissesi artan fiili kullanıcılar da mevcuttur. Örneğin, 1415 parsel üzerinde yapılan imar uygulama çalışmasında, fiili kullanımı olan tapu hissedarlarına ait 401 adet imar parselinde, fiili kullanıcısının hisse tapusu yapılan kesintiler sonucunda parsel alanından fazla gelmektedir. Fiili kullanıcıların artan hisse tapu miktarları ise 32.231,01 m<sup>2</sup> olarak tespit edilmiştir. Artan bu hisse miktarının, tapu sahiplerinin talebi ile başka yerlere tahsis edilmesi de mümkündür.

### **6.3.6.3. Fiili Kullanımı Olmayan Tapu Hissedarları**

Çok hisseli parsellerdeki imar planı uygulama çalışmasında hisseli yapılan tahsislerin en önemli kısmını oluşturan kişiler, fiili kullanımı olmayan tapu hissedarlarıdır. Çok hisseli parsellerde tapu hissedarlarının büyük çoğunluğunun arazide herhangi bir fiili kullanım alanının bulunmadığı bilinmektedir. Bu hissedarlar; arazinin ilk sahiplerinin varisleri olabileceği gibi bu hisseleri tamamen ticari menfaatler icabı satın alan yatırımcılarda olabilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca yapılan imar planı uygulama çalışmalarında tapu kayıtları esas alındığından, arazide herhangi bir fiili kullanımı bulunmayan bu kişi veya kurumların hisselerinin bir şekilde tahsis edilmesi mecburiyeti vardır. Çok hisseli parseller üzerinde fiili kullanımı olmayan bu hissedarların hisseleri, fiili



kullanımı olup hisse tapusu bulunmayan kişi ve kurumların kullandıkları alanlara tahsis edilecektir.

Fiili kullanımı olup tapusu olmayan kişi ve kurumların toplam alanının büyük miktarda olması, yapılacak hisseli tahsis oranının artmasına sebep olacaktır. Ancak, çok hisseli parsellerin mülkiyet sorununun çözümüne yönelik yürütülen çalışmalar sonucunda, fiili kullanımı olmayan tapu hissedarlarının hisselerinin kamu eline geçmesi sağlanırsa hisseli tahsis oranının düşmesi muhtemeldir. Yüzlerce hissedarın tahsis edilmesi yerine, bu hissedarların elindeki hisselerin Maliye Hazinesi veya Sultanbeyli Belediyesi uhdesine geçmesi, uygulama sonrasında ortaya çıkabilecek muhtemel sorunların önüne geçmesine vesile olacaktır.

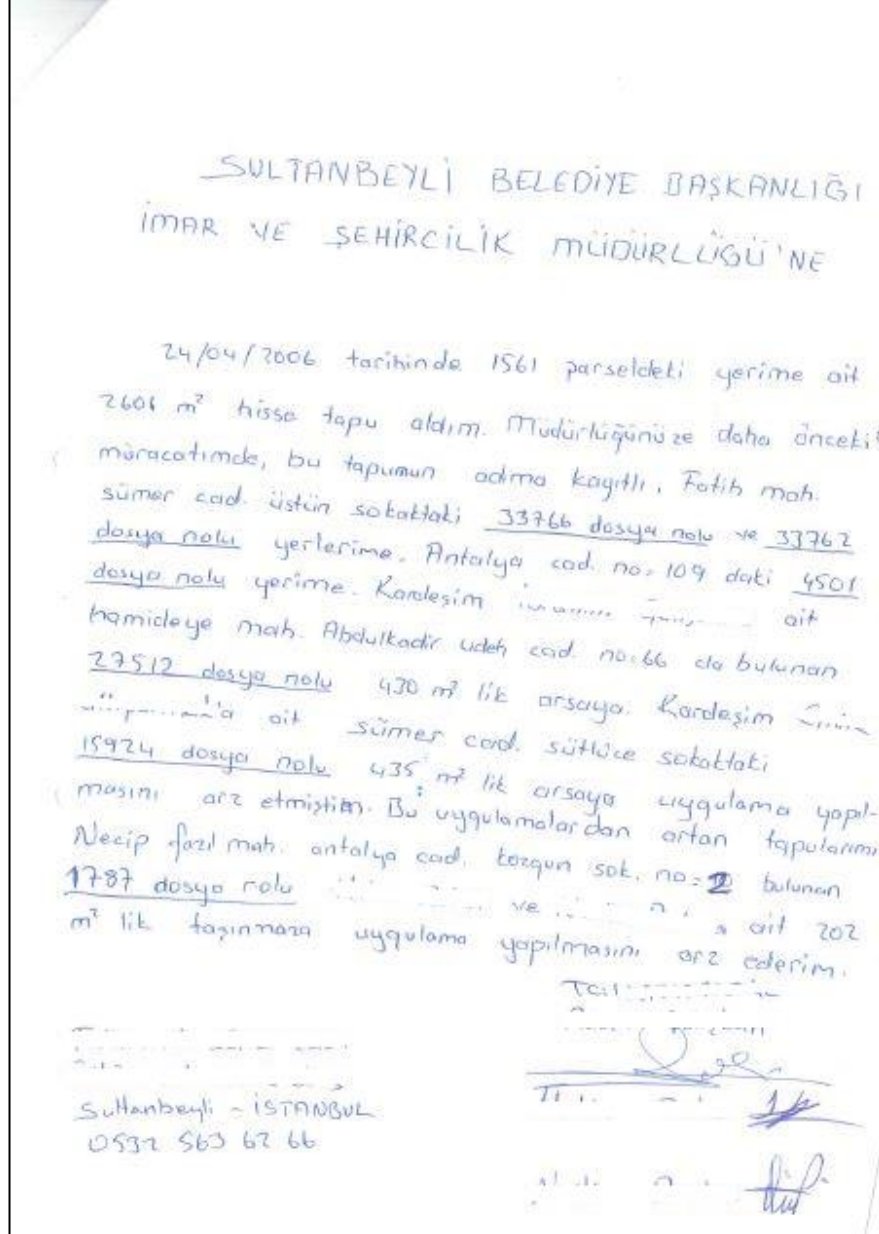
### **6.3.7. Talebe Bağlı Tahsisler**

Çok hisseli parsellerde yapılan fiili kullanım alanı ile hisse tapu sahipliğine ilişkin eşleştirme işlemleri sonucunda, mülkiyetin kullanımı ve sahiplik durumuna ait karmaşık veriler de elde edilmiştir. Şöyle ki, arazide fiili kullanımı bulunan birçok kişi veya kurumun hisse tapu olarak sundukları tapu kayıtlarının, aynı kişilerin akrabası, şirketi veya başka kişi ve kurumların adına kayıtlı olduğu tespit edilmiştir.

Hisse tapuların bölünerek satılmasına getirilen yasak sonucunda birçok kişi kendi fiili kullanım alanına yetecek düzeyde hisse tapu temin edememiştir. Bu nedenle tapu kayıtlarında var olan bir tanıdığı, akrabası, komşusu vs. adına hisse tapu almayı tercih etmiştir. Hisseli bir parselde hissedarların birbirlerine bölerek hisse satışı yapabilmesi mümkündür. Yani bir hisseli parselde 1000 metrekare hissesi bulunan bir kişi bu hissesinin 500 metrekaresini aynı parselde hissedar olan başka bir kişi veya kuruma devredebilir. Kanunla getirilen yasak ile amaçlanan, bölünerek ayrıştırılan bu 500 metrekare hissenin üçüncü şahıslara satılmasını engellemektir.

Kanun ile getirilen hisse bölünmesi yasağını birçok fiili kullanıcı kendi imkânları nispetinde aşmaya, bir anlamda fiili kullanımında olan yere ilişkin hisse tapu temin etmeye çalışmıştır. Bunun sonucu olarak bir kişi adına kayıtlı hisse tapunun esasında birden fazla ve farklı kişilere ait fiili kullanım alanlarına ait olduğu gibi durumlar ortaya çıkmıştır. Aynı parsel içerisinde fiili kullanımı bulunan üç farklı kişi, içlerinden

birisi adına hisse tapu olarak ve imzaladıkları sözleşmeyi de Belediye'ye sunarak, kişi adına kayıtlı hisse tapunun yapılacak imar planı uygulaması kapsamında, kendilerine ait fiili kullanım alanlarına tahsis edilmesini talep etmektedirler (Şekil 6.10).



Şekil 6.10: Talebe bağlı tahsis örnek dilekçe-1.

Talebe bağlı tahsis işleminde bir diğer örnek, fiili kullanım alanının sahibi ile tapu kaydındaki hissedarların aynı aileden farklı kişiler olması durumudur. Fiili kullanım alanının sahibi olan kişi, bu alanın ihtiyacı olan tapu hissesini oğlu, kızı, eşi gibi aynı aileden olan farklı kişiler adına almışlardır (Şekil 6.11). Yapılan arazi




çalışmaları sonucunda ortaya çıkarılan bu gibi durumlar için, kişilerden bu taleplerine ilişkin dilekçeler alınmış olup uygulama kapsamında mevcut hissenin belirtilen fiili kullanım alanına tahsis edilmesi öngörülmüştür.

Bütün tahsis talepleri, yapılan imar uygulamasının teknik uygulayıcıları bakımından titizlikle incelenmesi ve değerlendirilmesi gereken işlemlerdir. Bu taleplerin değerlendirilmesi, uygulamanın askı süreci ve tescili sonrası ortaya çıkması muhtemel itiraz ve hukuki süreçlerin önüne geçmesi açısından önemlidir.

T.C.  
SULTANBEYLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI' NA

1561 Parselde Ben ... .. adına kayıtlı bulunan 650m2 hisse tapunun Hamidiye mh. Antalya cd. No: 77 de kardeşlerim olan ... .. ve ... .. inde ortak olarak tapu uygulamasında hisse verilmesini , bu hisse tapumdan geri kalan kısmında Yavuz Selim mh. Fidan sk. No: 8 Yine ... .. L ve ... .. L adına kayıtlı gayrimenkulün üzerine uygulama yapılması hususunda ;

Gereğinin yapılmasını arz ve talep ederim. 06.09.2013

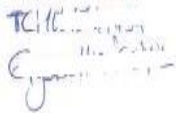
Adres:   

Yavuz Selim mh.

Darlık sk. No: 34

Sultanbeyli/İSTANBUL

TEL: 0 538 .....



Şekil 6.11: Talebe bağlı tahsis örnek dilekçe-2.

### 6.3.8. Taslak Parselasyon Planları

Çok hisseli parsellerde; yapılan arazi ve bina tespit çalışmaları, hisse tapu ve mülkiyet ilişkilendirme çalışmaları, imar planı çalışmaları ile mülkiyet sorununun çözümüne yönelik yerel yönetimlerce geliştirilen bütün yöntemlerden elde edilen birikimler sonucunda, taslak parselasyon planları hazırlanmıştır. Bu planlar, arazide var olan mülkiyet yapısını yansıtan tematik haritalar şeklinde hazırlanmış olmakla birlikte, yönetmelikte belirtilen standartlar göz önüne alınarak düzenlenmiş olduğundan tescile hazır plan hükmünü de taşımaktadır.

Hazırlanan parselasyon planları sonucunda, çok hisseli parsellerde var olan mülkiyet sorununun karmaşıklığı açık bir şekilde ortaya çıkarılmıştır. Parselasyon planlarında esasen fiili kullanım durumu dikkate alınarak çalışmalar yürütüldüğünden oluşturulan tematik haritalar da bu duruma ilişkin veriler içermektedir. Bütün çok hisseli parseller için hazırlanan parselasyon planlarında; fiili kullanımı olup elinde hisse tapu bulunan kullanıcılar, belediyeye tapu müracaatında bulunan kullanıcılar, tapu müracaatında bulunup aynı zamanda hisse tapu edinen kullanıcılar, tapusunun farklı kişiler adına çıkmasını isteyen kullanıcılar ve fiili kullanımı olup hisse tapusu olmayan kullanıcılara ait parseller ile uygulama kapsamında düzenleme ortaklık payı ve kamu ortaklık payı hesabından elde edilen parseller yer almaktadır.

Çok hisseli parsellerde, alternatif üç adet dağıtım yönteminin her birine göre parselasyon planları hazırlanmıştır. Ada bazında dağıtım, fiili kullanıma göre dağıtım ve mülkiyet yapısına göre dağıtım yöntemlerinin her birine ait unsurları içeren parselasyon planları ile uygulamayı yapacak teknik insanlar ile karar vericiler için önemli bilgiler elde edilmiştir.

Tüm hisseli parseller içerisinde, hisseli parsellerin toplam alansal kütesinin yaklaşık % 90'lık kısmını oluşturan üç adet parselin (1410, 1415, 1561) taslak parselasyon planları bu bölümde ayrıntılı bilgiler verilerek incelenecektir. Bu parseller üzerinden yapılacak değerlendirmeler, diğer çok hisseli parsellerin birçoğu içinde aynı ifadeleri içermektedir. Üç adet parselin ortak bir özelliği hepsinin de birden fazla idari mahalle sınırları dâhilinde kalmasıdır.

### 6.3.8.1. Sultanbeyli 1410 Parsel Taslak Parselasyon Planları

Sultanbeyli İlçesinin mülkiyet sorununun temelini oluşturan çok hisseli parsellerden biri olan 1410 parsel, Turgut Reis Mahallesi ve Mecidiye Mahallesi sınırları dâhilinde kalmaktadır. Çok hisseli parsellerde, alansal büyüklük bakımından üçüncü en büyük parseldir. Şehrin tam ortasından geçen TEM oto yoluna cephe olmasının yanında en önemli ana arter olan Fatih Bulvarına da cephedir. Bu yönüyle 1410 parsel, her tarafı önemli yollara cepheli olduğundan ekonomik değeri yüksek bir konumdadır.



Şekil 6.12: Sultanbeyli İlçesi 1410 Parsel.

1410 parsel üzerinde de diğer çok hisseli parsellerde olduğu gibi yapılaşmamış alan neredeyse kalmamıştır (Şekil 6.13). Bu durum, parsel üzerinde imar uygulaması yapmada ortaya çıkması muhtemel sorunların artmasına sebep olmaktadır. Mevcut yapıların büyük çoğunluğu çok katlı yapılmış olmakla birlikte; parsel üzerinde depo, fabrika, iş hanı vb. ticari faaliyetlerin gerçekleştirildiği yapılar da mevcuttur. Bu yapılara ilişkin sınırlar ile bu yapıların müştemilat, duvar vb. harici yapıları da ayrıca dikkate alınacaktır.

Parsel üzerinde yaşayan nüfusun ihtiyacı olan kamu tesislerinin birçoğunun yapımı tamamlanmıştır. Özellikle yollar, park alanları, ibadet yerleri ve eğitim tesisleri parsel üzerinde halihazırda mevcuttur. Bunun yanında, imar planında kamu alanı olarak ayrılmış ancak uygulama yapılmadığı için henüz kamu eline geçmemiş alanlarda bulunmaktadır.

Taslak parselasyon planı incelendiğinde, 1410 parsel üzerinde fiili kullanımı olup aynı zamanda hisse tapusu veya tapu müracaatı olan kullanıcıların sayısı diğer çok hisseli parsellere göre oldukça yüksek bir değerdedir. Bu durumun oluşmasında, Sultanbeyli Belediyesi tarafından 2008 yılında yapılan ve içerisinde 1410 ve bazı çok hisseli parsellerin de yer aldığı 8. Etap İmar Planı Uygulaması çalışmasının etkisi büyüktür. O dönemde yapılan arazi çalışmaları ile fiili kullanıcılar, imar uygulaması süreci ve olası sonuçları konusunda bilgilendirilmiş ve hisse tapu edinmeleri sağlanmıştır.

1410 parselde yapılan taslak parselasyon planları doğrultusunda, parsel hissedarlarının fiili kullanım durumlarına ilişkin bilgiler elde edilmiştir (Tablo 6.9). Burada değerlendirmeye alınan tapu kayıtları güncel bilgileri yansıtmaktadır. 1410 parselde fiili kullanımı olmayan tapu hissedarlarının düşük seviyede olması ileride ortaya çıkması muhtemel sorunların sınırlı düzeyde kalmasına vesile olacaktır.

Tablo 6.9: 1410 parsel hissedar durumu.

HİSSEDAR DURUMU	HİSSE SAYISI	TAPU MİKTARI (m <sup>2</sup> )
BELEDİYE HİSSESİ	26	86,770.35
TAPUSU OLUP KULLANIM ALANI OLAN	291	281,745.90
TAPUSU OLUP KULLANIM ALANI OLMAYAN	94	184,908.28
TOPLAM	411	553,424.53

1410 parselde yapılan taslak parselasyon planları doğrultusunda, fiili kullanım alanına göre oluşan imar parsellerinin mülkiyet yapısını ifade eden bilgiler elde edilmiştir (Tablo 6.10). Yapılacak imar planı uygulaması öncesinde gerek karar



vericiler gerekse uygulayıcı teknik insanların önemli bilgiler elde edebileceği bu planlar, arazide var olan mevcut mülkiyet durumunu direk yansıtmaktadır.

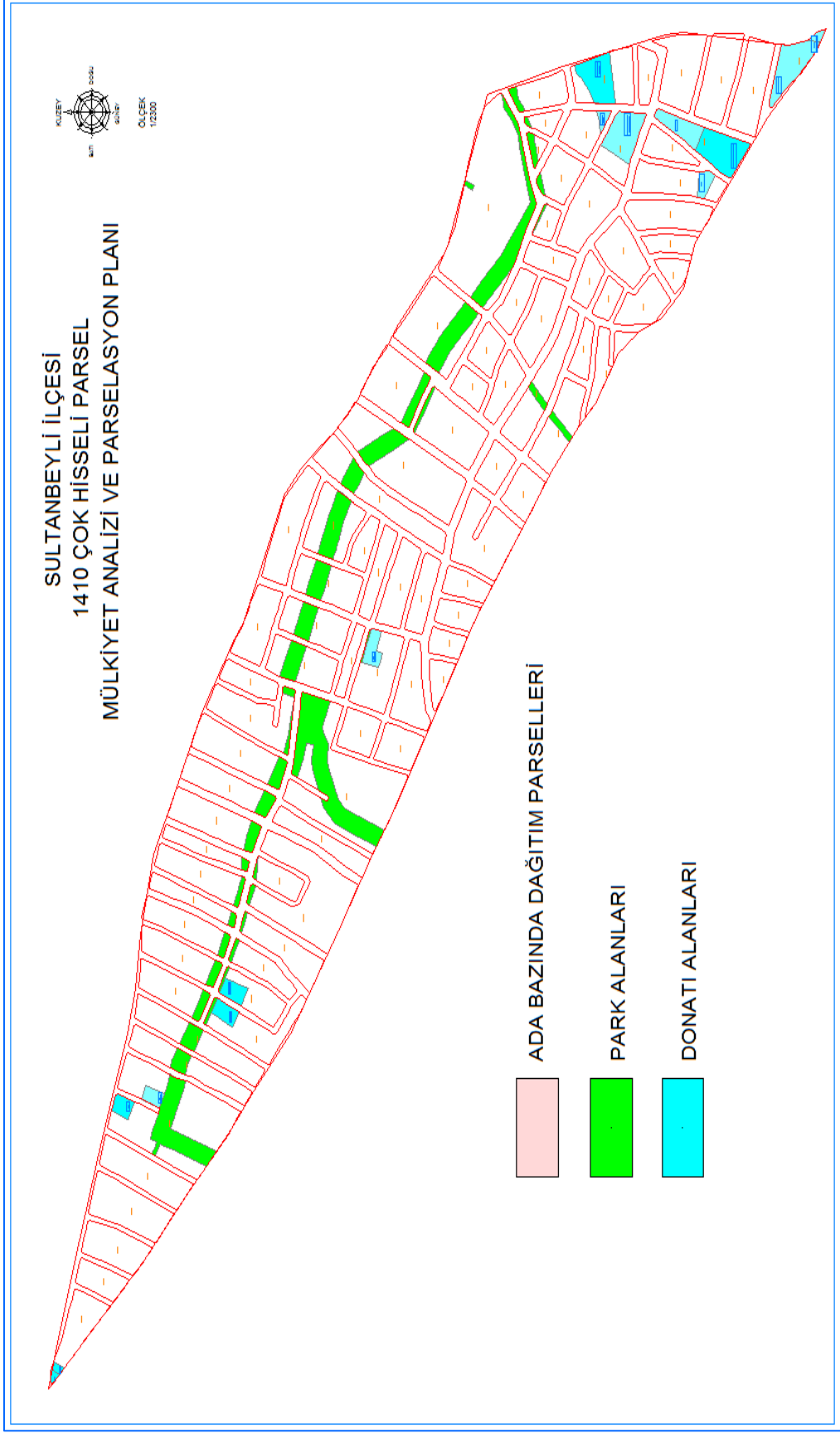
Tablo 6.10: 1410 parsel parselasyon bilgileri.

PARSEL DURUMU	PARSEL SAYISI	PARSEL ALANI (m <sup>2</sup> )
TAPUSUZ ve MÜRACATSIZ	560	148,234.19
SADECE TAPULU	87	42,701.91
SADECE BELEDİYE MÜRACAATLI	165	54,369.89
TAPULU ve MÜRACAATLI	235	130,376.16
KOP PARSELLERİ	7	8,858.15
TOPLAM	1054	384,540.30

1410 parselin TEM otoyoluna cephe kısmında Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırma kararı alınmış parseller de bulunmaktadır. Her ne kadar bu parseller üzerinde kamulaştırma kararı bulunsa da birçoğu hali hazırda vatandaşlar tarafından kullanılmaktadır. Fiilen kullandığı alanın bazı kısımları karayolu kamulaştırma parseli içinde kalan fiili kullanıcılar, bu alanlarına isabet eden kısımları için 1410 parselden hisse satın almışlardır.

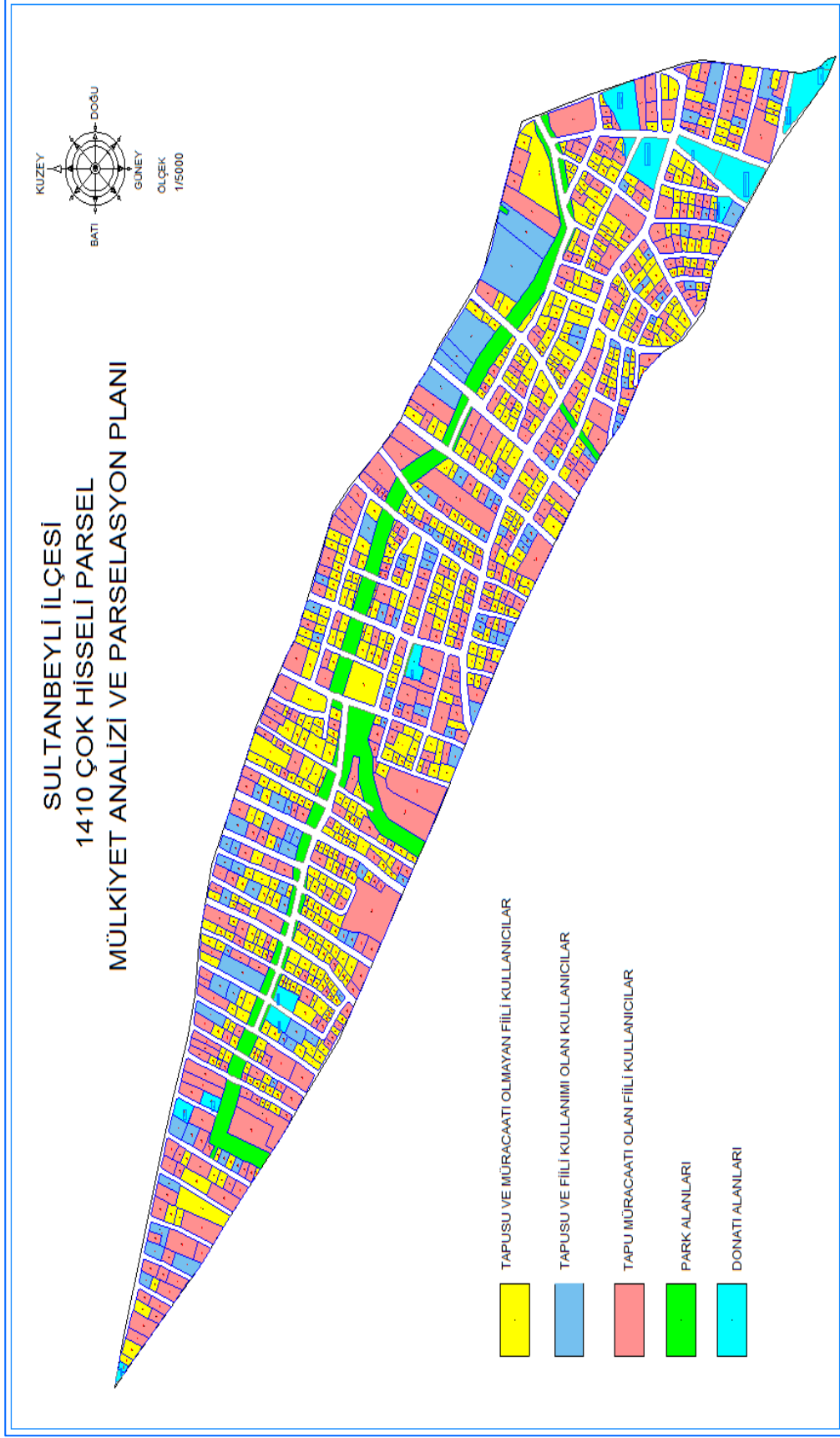
Sultanbeyli Belediyesi, yapılacak imar uygulamasında sorun teşkil edecek bu durum ile ilgili olarak uygulama öncesinde Karayolları Bölge Müdürlüğü ile gerekli yazışmaları yaparak, vatandaşların fiilen kullandıkları ve imar planında da konut alanı olarak planlanan alanların kamulaştırma alanı sınırı dışına çıkarılmasını talep etmiştir. Henüz Sultanbeyli Belediyesinin talep ettiği işlem doğrultusunda bir çalışmanın yapılmadığı bu durumun, uygulamaya başlanılmadan önce mutlaka çözülmesi gerekmektedir. Aksi takdirde birçok fiili kullanıcının tapusu fiilen kullandıkları alanlar yerine başka yerlere tahsis edilmek durumunda kalacaktır.

Gelinen noktada, 1410 çok hisseli parsel için alternatif üç dağıtım yönteminden ada bazında dağıtım yöntemi için (Şekil 6.13), fiili kullanıma göre dağıtım yöntemi için (Şekil 6.14) ve mülkiyet yapısına göre dağıtım yöntemi için (Şekil 6.15) taslak parselasyon planı hazırlanmıştır.

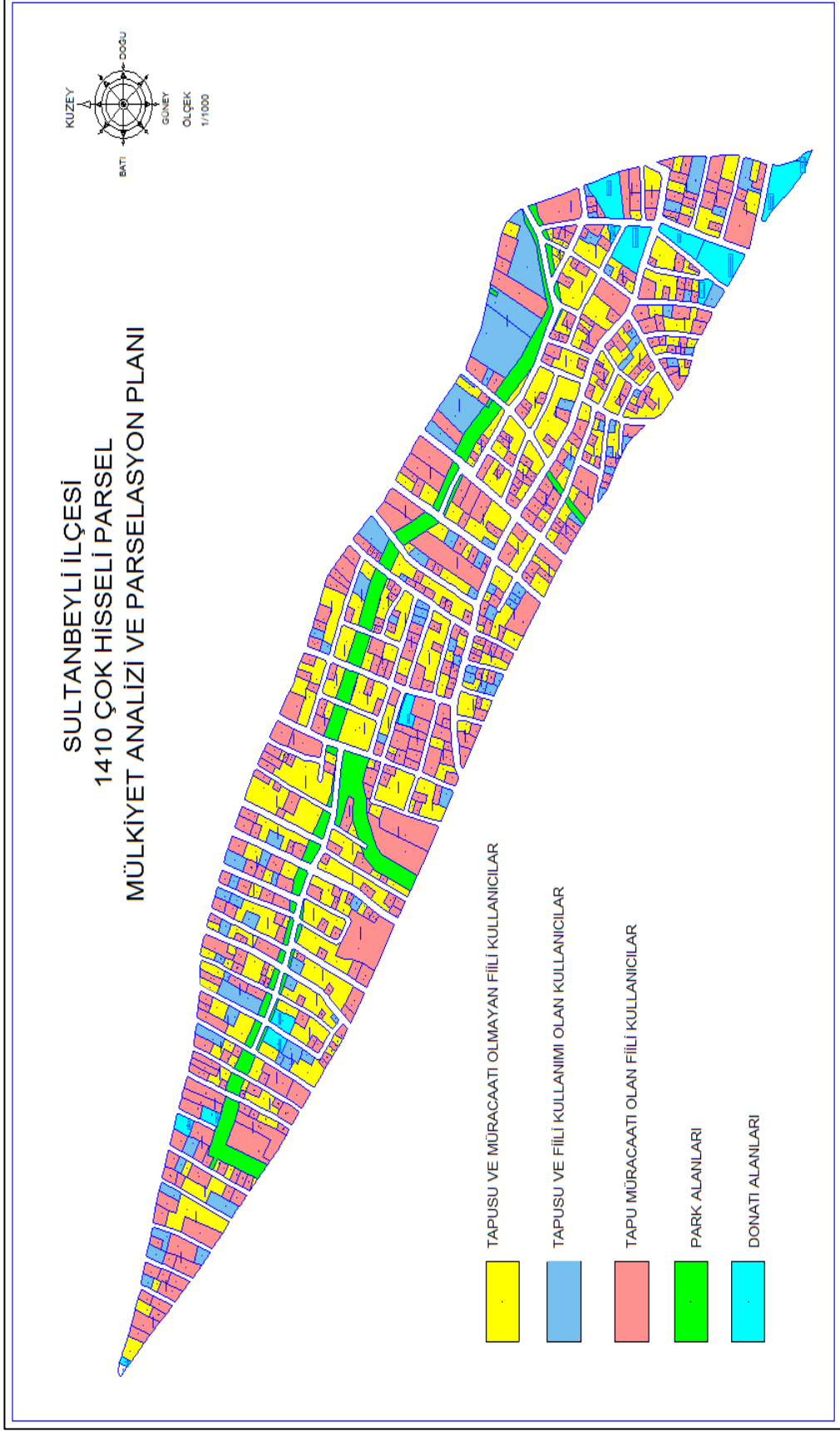


Şekil 6.13: Sultanbeyli 1410 parsel taslak parselasyon planı (Ada bazında dağıtım).





Şekil 6.14: Sultanbeyli 1410 parsel taslak parselasyon planı (Fıili kullanıma göre dağıtım).



Şekil 6.15: Sultanbeyli 1410 parsel taslak parselasyon planı (Mülkiyet yapısına göre dağıtım).

### 6.3.8.2. Sultanbeyli 1415 Parsel Taslak Parselasyon Planları

Çok hisseli parsellerde yapılan imar uygulama çalışması sonucunda taslak parselasyon planı hazırlanan parsellerden biri olan 1415 parsel, Turgut Reis Mahallesi, Ahmet Yesevi Mahallesi, Battal Gazi Mahallesi ve Adil Mahallesi olmak üzere 4 mahallenin sınırları dâhilinde kalmaktadır. 1415 parsel; çok hisseli parsellerde alansal büyüklük bakımından ikinci en büyük parseldir. Kısım TEM oto yoluna, kısmen Fatih Bulvarına kısmen de şehrin ikinci büyük ana arteri olan Bosna Bulvarına cephedir. Bu önemli akslara cephe olmasının yanında şehrin önemli cadde ve sokakları ile meydanlarını da içinde barındırmaktadır.



Şekil 6.16: Sultanbeyli İlçesi 1415 parsel.

1415 parselde yapılan taslak parcelasyon planı doğrultusunda, parsel hissedarlarının fiili kullanım durumlarına ilişkin bilgiler elde edilmiştir (Tablo 6.11). Bir diğer çok hisseli parsel olan 1410 parselde olduğu gibi 1415 parselde de fiili kullanımı olmayan tapu hissedarlarının sayısı düşük seviyededir. Özellikle mülkiyet sorununun çözümüne yönelik çalışmaların olumlu sonuçlanmasının ardından bu oranın daha da düşmesi muhtemeldir.

Tablo 6.11: 1415 parsel hissedar durumu.

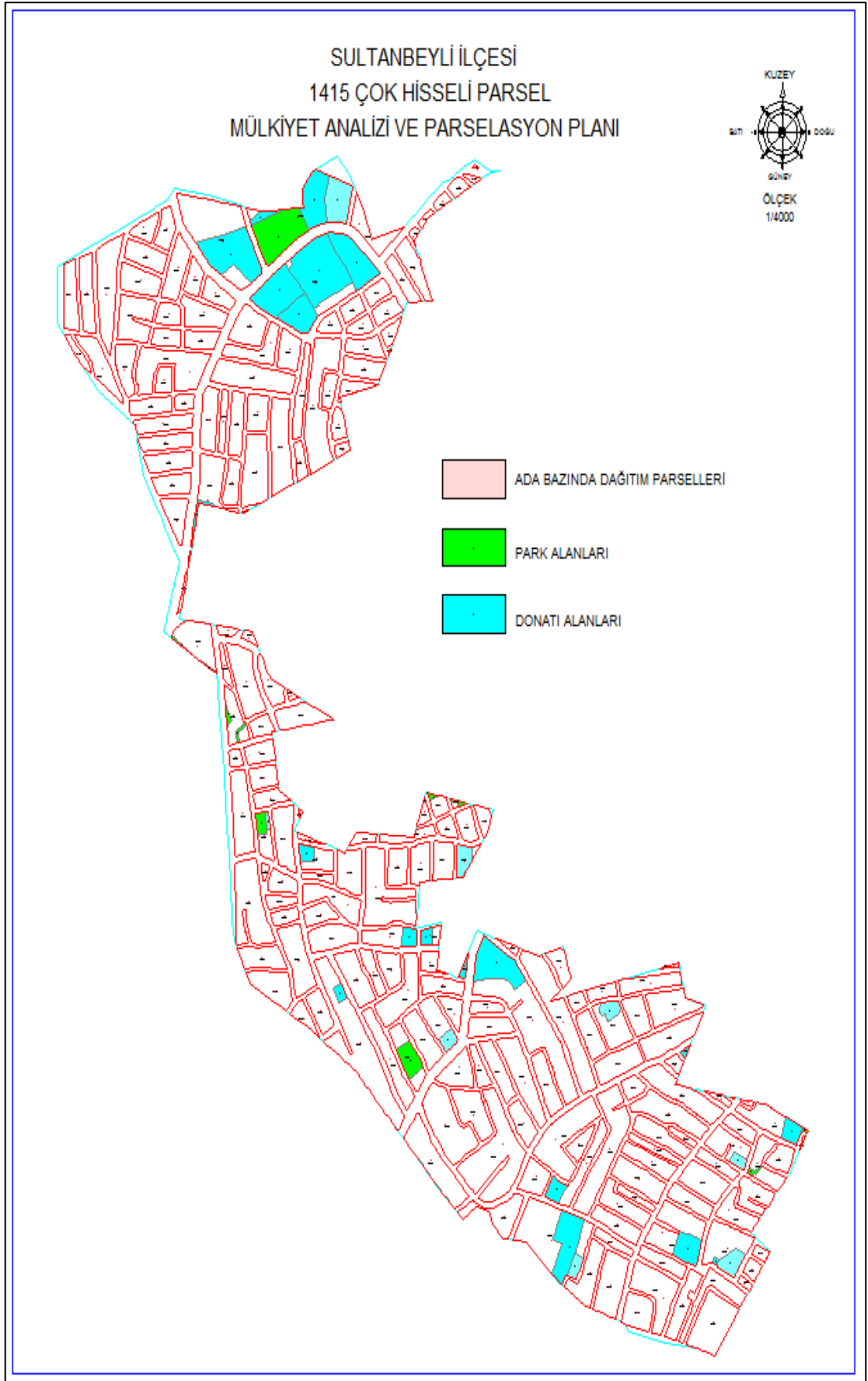
HİSSEDAR DURUMU	HİSSE SAYISI	TAPU MİKTARI (m <sup>2</sup> )
BELEDİYE HİSSESİ	2	354,402.13
TAPUSU OLUP KULLANIM ALANI OLAN	711	476,880.91
TAPUSU OLUP KULLANIM ALANI OLMAYAN	128	299,136.27
TOPLAM	844	1,130,419.31

1415 parselde yapılan taslak parcelasyon planı doğrultusunda, parsel hissedarlarının fiili kullanım durumlarına ilişkin bilgiler elde edilmiştir (Tablo 6-12).

Tablo 6.12: 1415 parsel parcelasyon bilgileri.

PARSEL DURUMU	PARSEL SAYISI	PARSEL ALANI (m <sup>2</sup> )
TAPUSUZ ve MÜRACATSIZ	1133	261,819.62
SADECE TAPULU	233	78827.51
SADECE BELEDİYE MÜRACAATLI	543	164855.79
TAPULU ve MÜRACAATLI	558	221,305.12
ÖZEL EĞİTİM ALANLARI	2	2,151.41
KOP PARSELLERİ	16	33,223.23
TOPLAM	2485	762,182.68

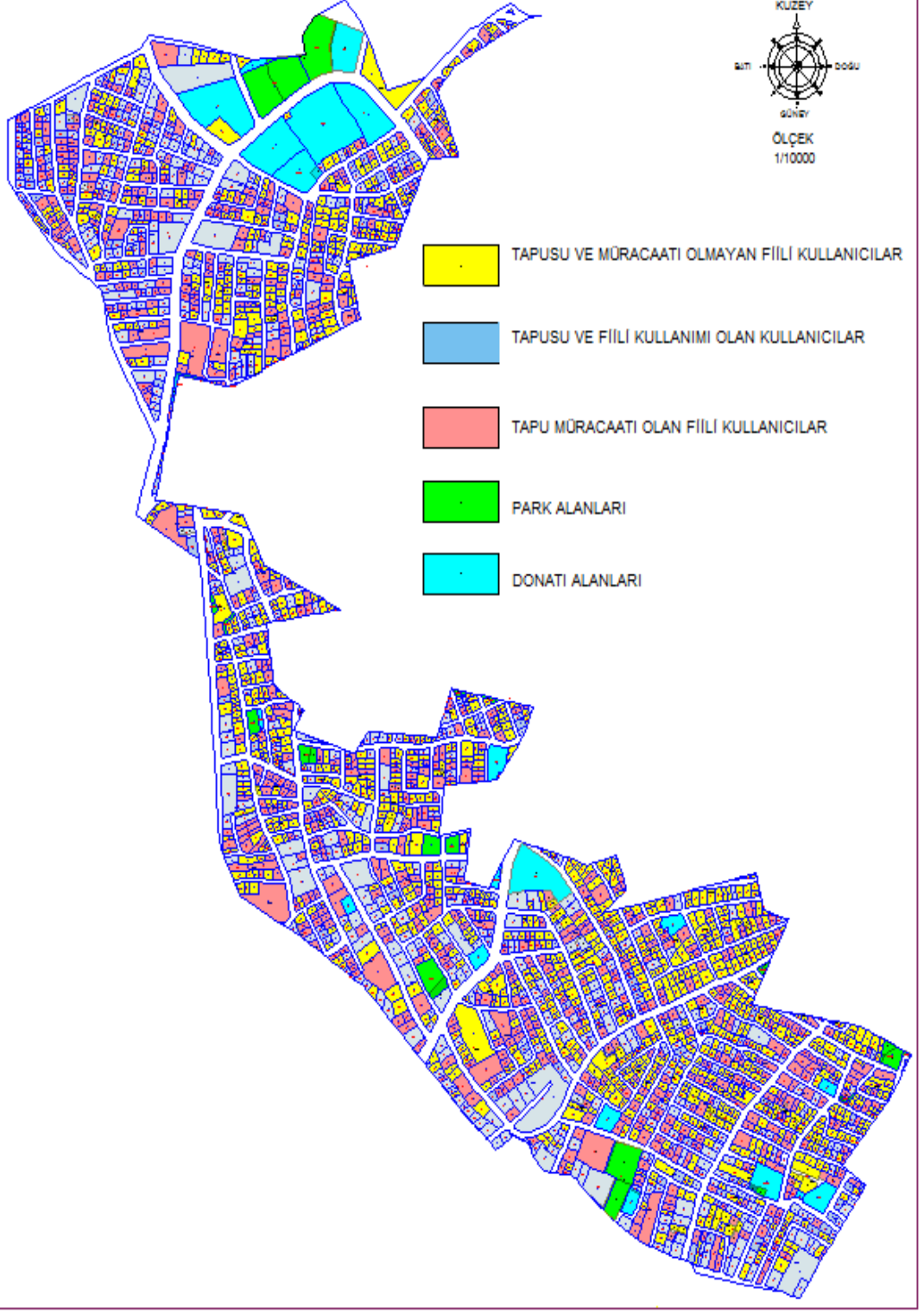
1415 çok hisseli parsel için alternatif üç dağıtım yönteminden, ada bazında dağıtım yöntemi için (Şekil 6.17), fiili kullanıma göre dağıtım yöntemi için (Şekil 6.18) ve mülkiyet yapısına göre dağıtım yöntemi için (Şekil 6.19) taslak parcelasyon planı hazırlanmıştır.



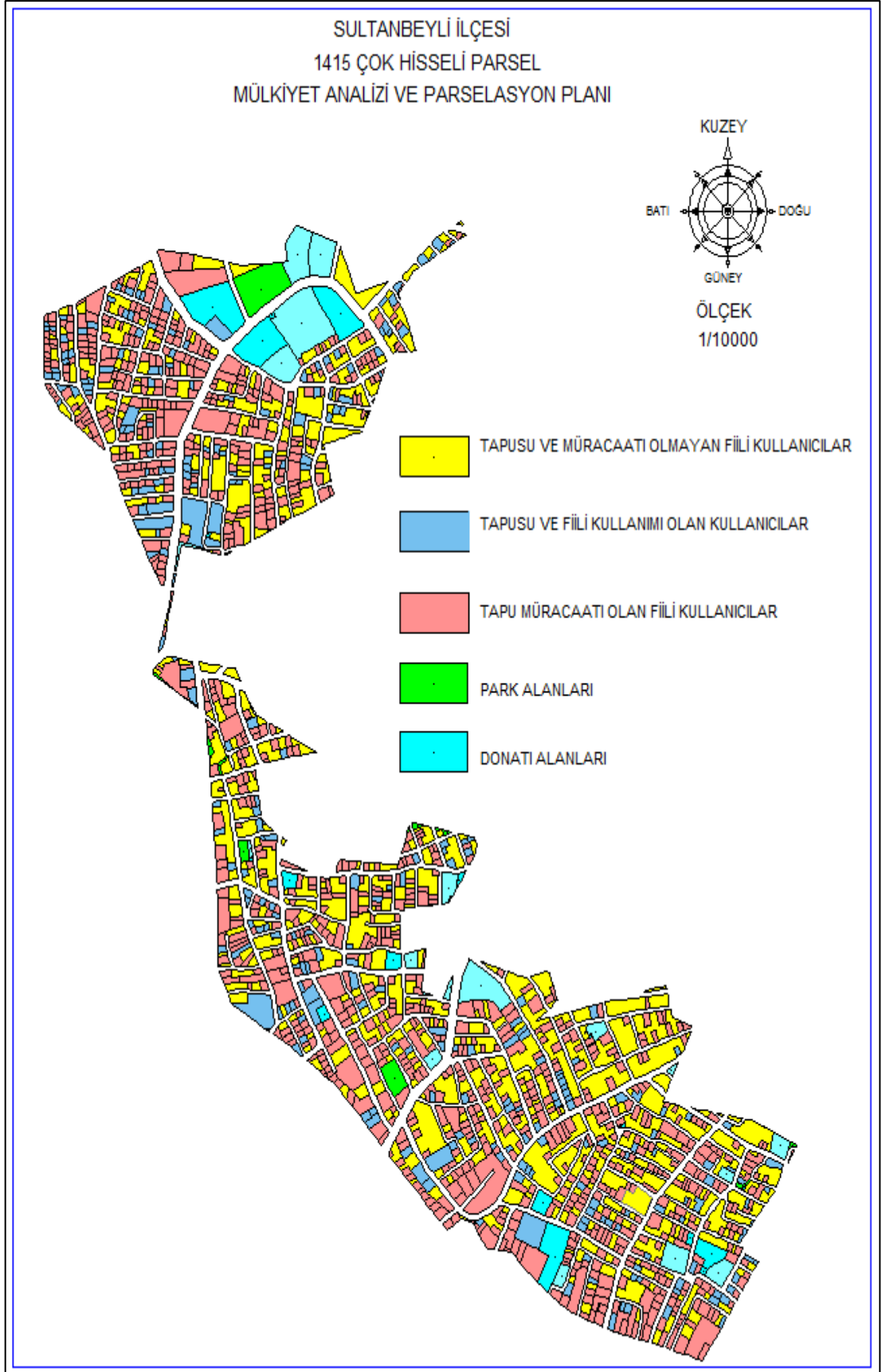
Şekil 6.17: Sultanbeyli 1415 parsel taslak parcelasyon planı (Ada bazında dağıtım).



SULTANBEYLİ İLÇESİ  
1415 ÇOK HİSSELİ PARSEL  
MÜLKİYET ANALİZİ VE PARSELASYON PLANI



Şekil 6.18: Sultanbeyli 1415 parsel taslak parselasyon planı (Fili kullanıma göre dağıtım).



Şekil 6.19: Sultanbeyli 1415 parsel taslak parselasyon planı (Mülkiyet yapısına göre dağıtım).

### 6.3.8.3. Sultanbeyli 1561 Parsel Taslak Parselasyon Planları

Sultanbeyli İlçesinin mülkiyet sorununun temelini oluşturan çok hisseli parsellerden biri olan 1561 parsel, Hasanpaşa Mahallesi, Abdurrahman Gazi Mahallesi, Mehmet Akif Mahallesi, Fatih Mahallesi, Hamidiye Mahallesi, Akşemsettin Mahallesi, Orhangazi Mahallesi, Necip Fazıl Mahallesi ve Yavuz Selim Mahallesi olmak üzere toplam 9 adet mahallenin sınırları dâhilinde kalmaktadır.

Çok hisseli parsellerde, alansal büyüklük bakımından en büyük parseldir. Sultanbeyli İlçesinin kent merkezini de içine almakta ve nüfus yoğunluğunun büyük kısmını içinde barındırmaktadır. Ayrıca şehrin tam ortasından geçen TEM oto yoluna cephe olmasının yanında en önemli ana arter olan Fatih Bulvarı'na da cephedir. Bunun yanında tam ortasından NATO petrol boru hattı geçmektedir. Adını boru hattından alan Petrol Yolu Caddesi 1561 parselin tam ortasından geçmektedir.

Bununla birlikte; 1561 parsel üzerinden TEİAŞ'a ait enerji nakil hattı da geçmektedir. Bütün bu alt ve üstyapı tesisleri yürürlükteki imar planlarında yer almakta olup yapılan taslak imar uygulama çalışmaları kapsamında mevzuat hükümleri doğrultusunda değerlendirmeye alınmıştır.

Önceki bölümlerde hakkında bilgiler verilen 1410 ve 1415 parsel için ifade edilen hususların tamamı 1561 parsel içinde geçerlidir. Özellikle karayolları kamulaştırma alanları içerisinde kalan kısımların sorunlarının çözülmesi, 1561 parsel için de önem arz etmektedir.

1561 parselde yapılan taslak parselasyon planları doğrultusunda, parsel hissedarlarının fiili kullanım durumlarına ilişkin bilgiler elde edilmiştir (Tablo 6.13). Bir diğer çok hisseli parsel olan 1410 ve 1415 parselde olduğu gibi 1561 parselde fiili kullanımı olmayan tapu hissedarlarının sayısı yüksek seviyededir. Özellikle mülkiyet sorununun çözümüne yönelik çalışmaların olumlu sonuçlanmasının ardından bu oranın düşürülmesi hedeflenmektedir. Mevcut durumda, merkezi yönetim organları tarafından devam eden trampa işlemlerinde, yatırımcıların uhdesinde yer alan ve anlaşma sağlanan hisselerin büyük çoğunluğunun 1561 parsel üzerinde olduğu da bilinmektedir.





Sekil 6-20: Sultanbeyli ilçesi 1561 parsel.



Tablo 6.13: 1561 parsel hissedar durumu.

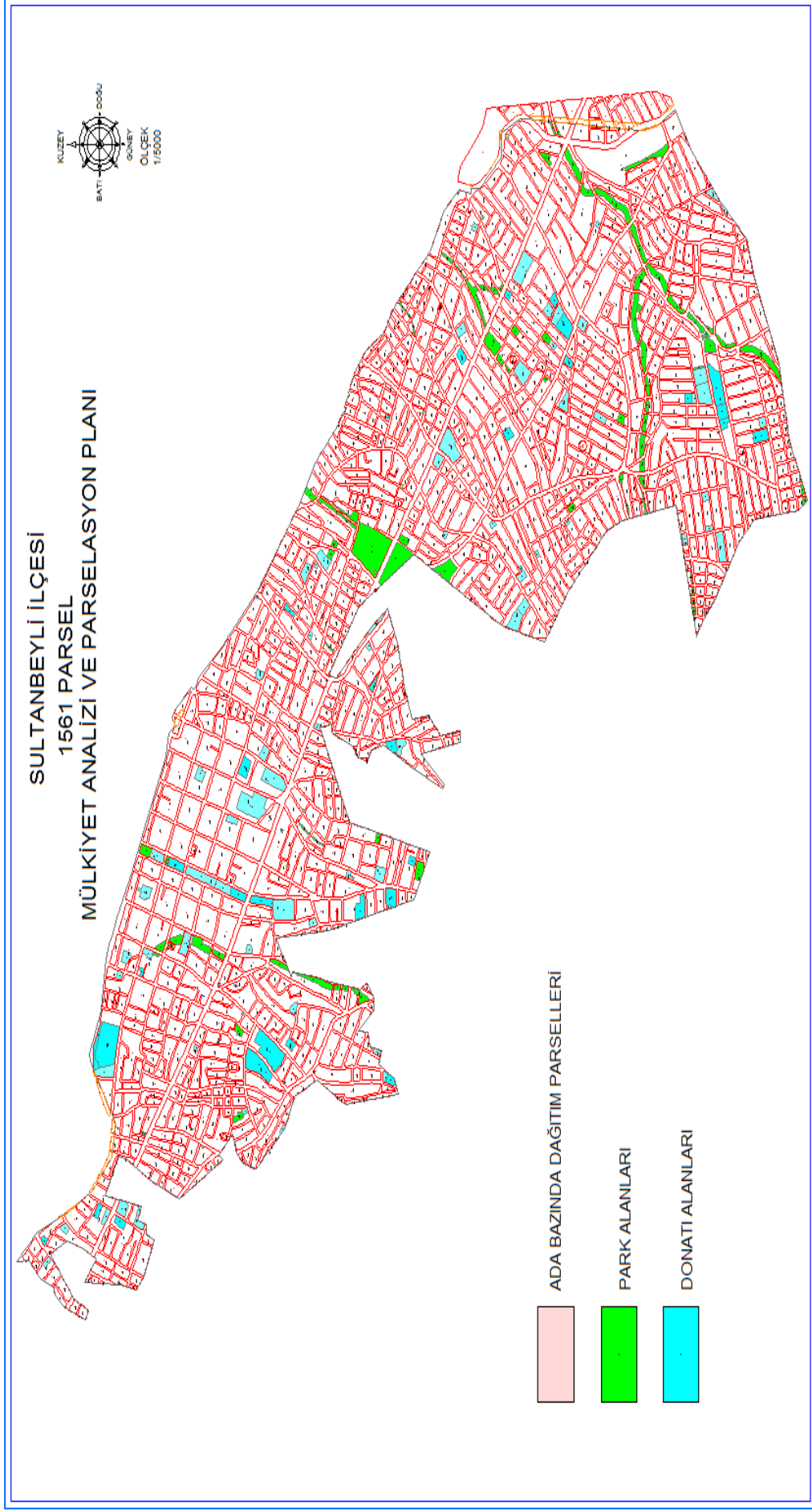
HİSSEDAR DURUMU	HİSSE SAYISI	TAPU MİKTARI (m <sup>2</sup> )
BELEDİYE HİSSESİ	1	934,056.90
TAPUSU OLUP KULLANIM ALANI OLAN	1674	1,811,543.32
TAPUSU OLUP KULLANIM ALANI OLMAYAN	469	3,265,524.04
TOPLAM	2144	6,011,124.26

1561 parselde yapılan taslak parselasyon planı doğrultusunda, parsel hissedarlarının fiili kullanım durumlarına ilişkin bilgiler elde edilmiştir (Tablo 6.14). Ülkemizde benzeri bulunmayan bir parsel üzerinde yapılacak bu uygulama ile hem büyük bir sorun çözülecek hem de diğer yerlerdeki sorunların çözümünde örnek teşkil edecektir.

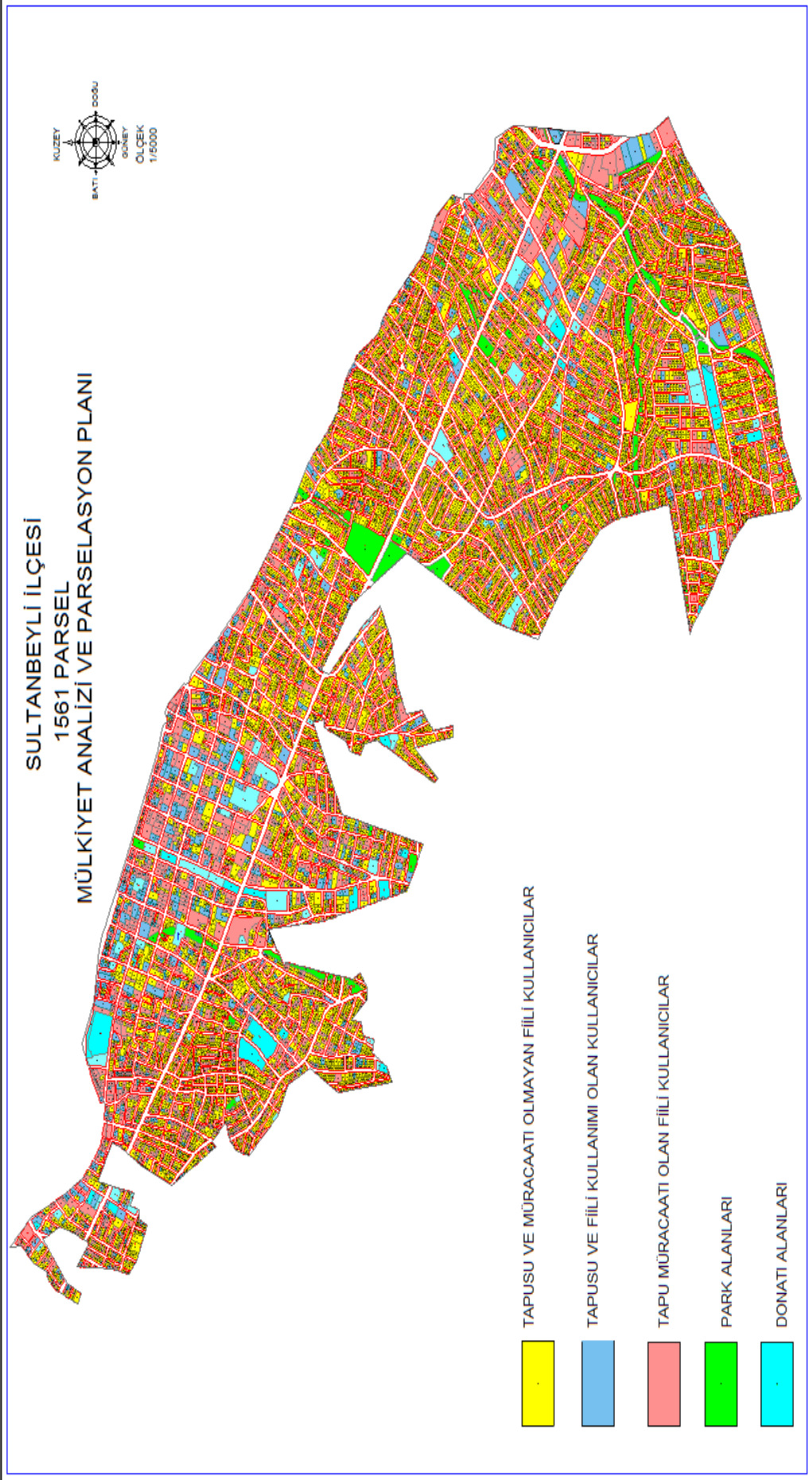
Tablo 6.14: 1561 parsel parselasyon bilgileri.

PARSEL DURUMU	PARSEL SAYISI	PARSEL ALANI (m <sup>2</sup> )
TAPUSUZ ve MÜRACATSIZ	9367	2,442,290.25
SADECE TAPULU	1004	482,977.93
SADECE BELEDİYE MÜRACAATLI	1993	581,981.35
TAPULU ve MÜRACAATLI	924	502,100.41
ÖZEL EĞİTİM ALANLARI	10	45,661.17
KOP PARSELLERİ	84	63,373.01
TOPLAM	13382	4,118,384.12

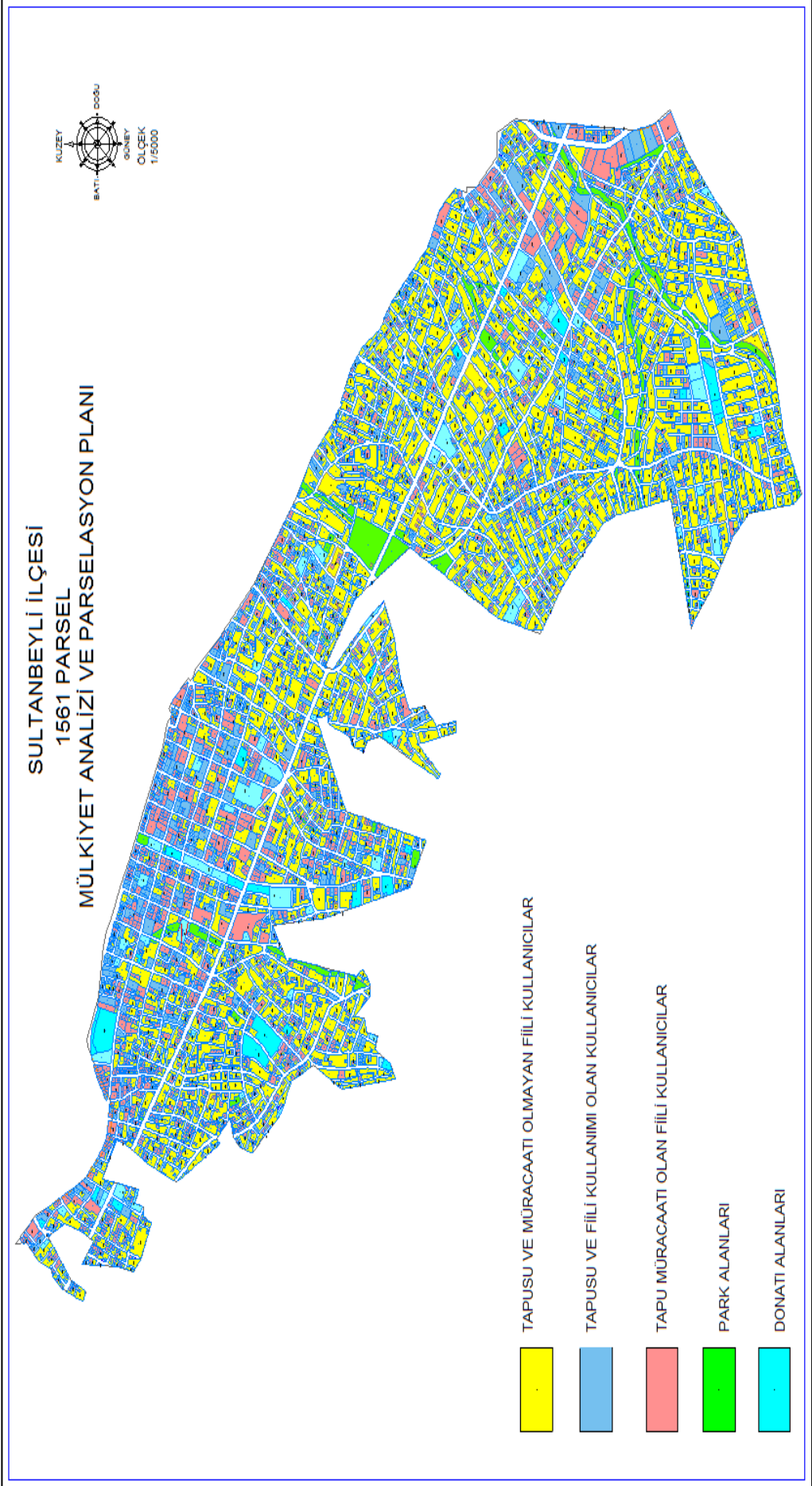
Diğer iki adet çok hisseli parselde (1410 ve 1415) olduğu gibi, çok hisseli parsellerin alansal olarak en büyüğü olan 1561 çok hisseli parsel için de alternatif üç dağıtım yönteminden, ada bazında dağıtım yöntemi için (Şekil 6.21), fiili kullanıma göre dağıtım yöntemi için (Şekil 6.22) ve mülkiyet yapısına göre dağıtım yöntemi için (Şekil 6.23) taslak parselasyon planı hazırlanmıştır.



Şekil 6.21: Sultanbeyli 1561 parsel taslak parselasyon planı (Ada bazında dağıtım).



Şekil 6.22: Sultanbeyli 1561 parcel taslak parselasyon planı (Fili kullanıma göre dağıtım).



Şekil 6.23: Sultanbeyli 1561 parcel taslak parcelasyon planı (Mülkiyet yapısına göre dağıtım).

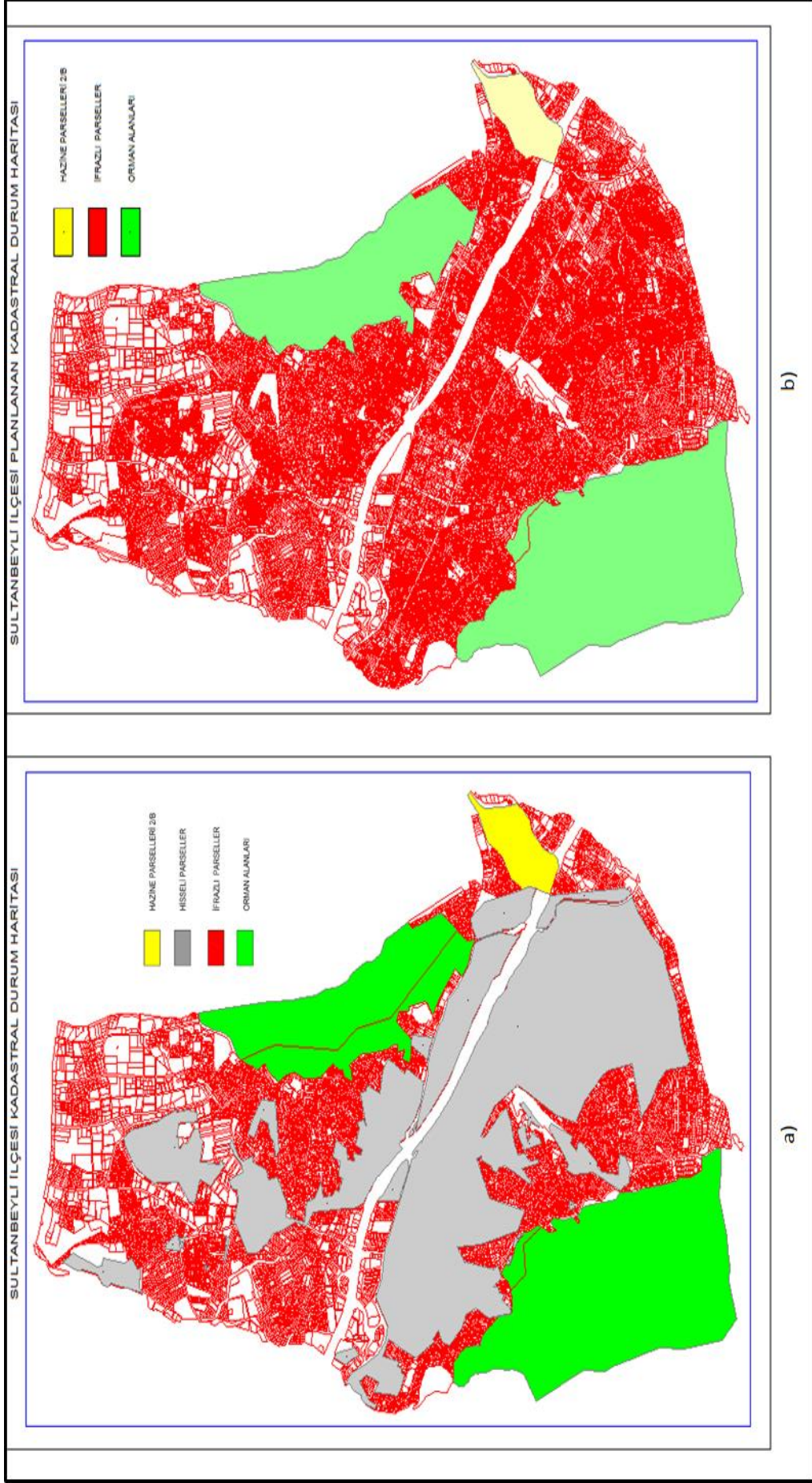
### 6.3.8. Mevcut ve Planlanan Kadastral Durum

Sultanbeyli İlçesinin kadastral durum haritasına bakıldığında imar uygulaması görmemiş alanların çokluğu dikkat çekmektedir. Özellikle Adil ve Mimar Sinan mahallelerinde gerek ilgililerin talepleri gerekse Sultanbeyli Belediyesi tarafından yapılan resen uygulamalar ile imar parselleri oluşturulmuş olup taşınmaz sahiplerine mülkiyetlerindeki arsalar üzerinde inşa faaliyeti yapma imkânı verilmiştir. Bununla birlikte; İlçe genelindeki 2b alanlarında 2011 yılında yapılan kadastro çalışmaları ile birlikte yaklaşık 17000 yeni parsel daha tapuya tescil edilmiştir. Bu parsellerin de önemli bir bölümü, yapılacak imar uygulamaları ile arsa haline getirilerek, gerek kentsel dönüşüm uygulamaları gerekse yeni inşa faaliyetlerine olanak sağlanması mümkündür. Sultanbeyli İlçesinin imar planlarının askı sürecinin tamamlanması ile özellikle 2b alanlarında yapılaşma faaliyetlerinde önemli bir artış olduğu tespit edilmiştir.

Sultanbeyli İlçesinde mülkiyet yapısının getirdiği sorunlar nedeniyle mevzuata uygun yapılaşma, gelişim ve dönüşüm faaliyetlerinin gerçekleştirilemediği tek alan çok hisseli parseller kalmıştır. Bu alanlarda var olan mevcut mülkiyet sorunları, yerel yönetimlerin imar planı uygulamaları yapmasına engel olmaktadır. Mülkiyet sorununun çözümüne yönelik merkezi yönetim tarafından yürütülen çalışmaların olumlu sonuçlanması akabinde, yerel veya merkezi yönetim tarafından imar planı uygulama çalışmaları yapılarak müstakil parseller oluşturulacaktır.

Çok hisseli parsellerde yapılacak imar uygulamasının tapuya tescilinin tamamlanması ile birlikte, Sultanbeyli İlçesinin mevcut kadastral durum haritasında (Şekil 6.24.a) ifraz edilememiş yerler olan çok hisseli parsellerde, artık yeni imar adaları ve parseller oluşacaktır (Şekil 6.24.b). Böylece, bu alanlarda bulunan binlerce kişinin yaşadığı riskli yapılar, mevzuat hükümleri çerçevesinde yeniden inşa edilerek daha sağlıklı yapılaşma alanları ortaya çıkabilecektir. Bununla birlikte, çok hisseli parsellerde arsa sahibi olup yıllardır imar parseline kavuşmayı bekleyen kişi ve kurumlar da, müstakil parsellerinde mevzuat hükümleri doğrultusunda istedikleri imar faaliyetlerini gerçekleştirebileceklerdir.





Şekil 6.24: a) Sultanbeyli ilçesi mevcut kadastral durum haritası, b) Sultanbeyli ilçesi planlanan kadastral durum haritası.

## 7. ÇOK HİSSELİ PARSEL PROBLEMİ İÇİN ÇÖZÜM YAKLAŞIMLARI

Çok hisseli parsellerdeki fiili kullanıma ait mülkiyetin bileşenleri, temelde üç durumun varlığı üzerinden tarif edilmektedir. Bunlar; tapusu ve fiili kullanımı olan fiili kullanıcılar, tapu müracaatı olan fiili kullanıcılar ile tapusu ve müracaatı olmayan fiili kullanıcılarıdır. Tapu kayıtlarına göre mülkiyet bileşenlerinde ise, fiili kullanımı olan tapu hissedarları ile fiili kullanımı olmayan tapu hissedarları olmak üzere iki durum vardır. Fiili kullanım ve tapu mülkiyetine ilişkin bileşenlerin bir arada değerlendirilmesini içeren bir imar planı uygulaması yapılarak sorunun çözümü mümkündür.

Bu bağlamda, çok hisseli parsellerde var olan mülkiyet sorununun çözümünde, imar planı uygulaması (arazi ve arsa düzenlemesi) yapılması suretiyle çözüme yönelik önemli sonuçların alınabileceği öngörülmektedir. Sorunun çözümü kapsamında yapılacak imar planı uygulamasında, çok hisseleri parseller üzerinde tarihsel süreç boyunca ortaya çıkan durumu esas alan ve bu doğrultuda çözüm sunan yöntemler uygulanmalıdır. Bunun için, tez kapsamında yapılan örnek imar planı uygulamasında dağıtım yöntemi olarak üç temel yaklaşım önerilmektedir. Bu yaklaşımlar; “Ada Bazında Dağıtım Yaklaşımı”, “ Fiili Kullanım Esaslı Dağıtım Yaklaşımı” ve “Mülkiyet Yapısını Esaslı Dağıtım Yaklaşımı” olarak ifade edilmektedir.

Bu bölümde belirtilen üç temel yaklaşımda ulaşılmak istenen hedef açıklanarak, her bir yöntemin uygulanması halinde ortaya çıkması muhtemel avantaj ve dezavantajlar ifade edilmiştir. Dağıtım yöntemine ait üç temel yaklaşım açıklandıktan sonra Sultanbeyli İlçesi çok hisseli parseller üzerinde bulunan mülkiyet yapısının bu yaklaşımlardan etkilenme durumu da tablo halinde sunulmuştur.

### 7.1. Ada Bazında Dağıtım Yaklaşımı

Üç temel dağıtım yönteminden biri olan Ada Bazında Dağıtım Yaklaşımı ile fiili kullanımı olmayan tapu hissedarlarının uygulama kapsamındaki hisseleri, tüm imar adalarında oluşturulacak ada bazında parsellere dağıtılacaktır. Her bir imar adası sadece bir parselden oluşturularak, imar adası içerisinde hiçbir şekilde ikinci bir



parsel oluşturulmamaktadır. Bu parsellere, o adada fiili kullanımı olup hisse tapusu bulunan kişilerin hisseleri ile Sultanbeyli Belediyesi hissesi de tahsis edilecektir. Bu yaklaşımla yapılacak uygulama sonucunda, çok hisseli parsellerin fiili kullanımı bulunmayan hissedarlar, her bir imar adasında oluşacak parselde hissedar olmaktadır.

Çok hisseli parsellerdeki imar planı uygulamasında, ada bazında dağıtım yönteminin uygulanması beraberinde birçok avantaj ve dezavantajı getirmektedir.

- Ada bazında dağıtım yönteminin avantajları:
  - Tapusu olmayan fiili kullanıcıların tek bir kişi ile muhatap edilmesinin önüne geçilecektir.
  - Uygulama ardından hissedarların kendi aralarında anlaşarak ifraz işlemi yapmaları mümkündür.
  - İmar adası kentsel dönüşüm alanı ilan edilerek yeniden yapılaşması, modern ve sağlıklı bir kent oluşması mümkündür.
  - Fiili kullanımı olup tapu hissesi olmayan kişiler kendi imar adasına tahsis edilen tapu hissedarlarının hisselerini kendi imkânları ile almaları mümkündür.
- Ada bazında dağıtım yönteminin dezavantajları:
  - Tapusu olan fiili kullanıcıların bağımsız hareket etmesi engellenecektir.
  - Belediyeye tapu müracaatında bulunan kişilerin müstakil tapu tahsisi talepleri karşılıksız kalacaktır.
  - Fiili kullanımı olan tapu hissedarları tarafından, müstakil tapu talebi ile uygulamanın dava konusu edilmesi muhtemeldir.

## **7.2. Fiili Kullanım Esaslı Dağıtım Yaklaşımı**

Çok hisseli parsellerde imar planı uygulaması için diğer dağıtım yöntemi ise; fiili kullanım alanları esas alınarak yapılacak dağıtım yöntemidir. Bu yöntemde, her bir imar adasında belirlenen fiili kullanım alanlarına göre oluşturulacak imar parsellerine tapusu olanlar, tapusu olmayanlar, müracaatı olanlar, tapusunun başkası adına çıkmasını isteyenler tahsis edilecektir. Burada, fiili kullanımı olup hisse tapusu olmayan kişilerin tapularının tahsisi fiili kullanımı olmayan kişilerin

hisselerinden yapılacaktır. Tahsis yapılırken yetmesi halinde Sultanbeyli Belediyesi hissesinin de bu parsellere tahsis edilmesi mümkündür.

- Fiili kullanıma göre dağıtım yönteminin avantajları:
  - Bu dağıtım yöntemi ile tapusu ve müracaatı olan fiili kullanıcıların mülkiyet sorunu çözüme kavuşturulacaktır.
  - Tapusu ve müracaatı olan kullanıcıların uygulama sonucunda kendi başına hareket etme imkânı olacaktır.
  - Müstakil tapusuna kavuşan kişi ve kurumlar tarafından yenileme ve dönüşüm faaliyetleri gerçekleştirilebilecektir.
  - İmkânı olan fiili kullanıcı, kendi parseline tahsis edilen hisseleri sahiplerinden anlaşarak alabilecektir.
- Fiili kullanıma göre dağıtım yönteminin dezavantajları:
  - Fiili kullanımı olup hisse tapusu bulunmayan kişi ve kurumlar, bu yöntem ile yapılacak uygulama sonucunda, tapu hissedarları ve yatırımcılar ile karşı karşıya gelebilecektir.
  - Fiili kullanıcılar ile tapu sahipleri arasında uzun yıllar sürebilecek hukuki süreçlerin ortaya çıkması muhtemeldir.

### **7.3. Mülkiyet Yapısı Esaslı Dağıtım Yaklaşımı**

Bir diğer dağıtım yaklaşımı ise, mülkiyet yapısına göre dağıtım yapılması esasına dayanır. Bu yöntemde; imar adasını oluşturan mülkiyet bileşenleri tespit edilerek, fiili kullanımı olup tapusu olanın tapusu kendi hissesinden, müracaatı olan kişinin tapusu Sultanbeyli Belediyesi hissesinden, tapusunun başkası adına çıkmasını isteyenlerin tapusu da talepleri doğrultusunda tahsis edilecektir. İmar adası içerisinde geri kalan tüm alanlar geometrik şekline bakılmaksızın tek bir parsel olarak oluşturulacak olup fiili kullanımı olmayan tapu hissedarları ile tapusu artan fiili kullanıcıların hisseleri bu alanlara tahsis edilecektir. Müracaat edenlerin tamamını karşıladıktan sonra artması halinde Sultanbeyli Belediyesi hissesi de bu alanlara verilecektir.

- Mülkiyet yapısına göre dağıtım yönteminin avantajları:
  - Bu yöntem ile yapılacak uygulama sonucunda tapusu ve müracaatı olan fiili kullanıcıların mülkiyet sorunu çözüme kavuşturulacaktır.
  - Tapusu ve müracaatı olan kullanıcıların uygulama sonucunda kendi başına hareket etme imkânı olacaktır.
  - Müstakil tapusuna kavuşan kişi ve kurumlar tarafından yenileme ve dönüşüm faaliyetleri gerçekleştirilebilecektir.
  - Fiili kullanımı olup tapusu olmayan kişilerin fiili kullanım alanları, ada içerisinde bir bütün olarak bırakıldığından, yapılacak tahsis işlemi ile direkt bir malik ile muhatap edilmelerinin önüne geçilecektir.
  - Fiili kullanımı olmayan tapu hissedarlarının da cüzi bedeller ödeyerek elde ettikleri hisse tapulardan büyük rant elde etmelerinin ve hukuki süreçler başlatarak fiili kullanıcılar üzerinde baskı kurmalarının önüne geçilmesi sağlanacaktır.
  - İmkânı olan fiili kullanıcıların tapu sahiplerinden hisse satın almaları mümkündür.
  - Ada içerisinde bir bütün olarak bırakılan parselde Sultanbeyli Belediyesi hissesi de tahsis edilerek, diğer hisselerin alınmasında öncülük edilmesi sağlanabilir.
- Mülkiyet yapısına göre dağıtım yönteminin dezavantajları:
  - Fiili kullanımı olup hisse tapusu bulunmayan kişi ve kurumlar, bu yöntem ile yapılacak uygulama sonucunda, tapu hissedarları ve yatırımcılar ile direkt olmasa da karşı karşıya gelebilecektir.
  - Fiili kullanıcılar ile tapu sahipleri arasında uzun yıllar sürebilecek süreçlerin başlaması muhtemeldir.
  - Geometrik yapısı bozuk imar parselleri tescil edilebilecektir. Bu da planlama açısından arzu edilmeyen bir durumdur.
  - Fiili kullanımı olmayan tapu hissedarlarının tahsis yöntemine karşı dava açması muhtemeldir.

Tablo 7.1: Çözüm yaklaşımlarının fiili kullanıcılarına etkileri.

Uygulanacak Yöntem		Ada Bazında Dağıtım	Fiili Kullanıma Göre Dağıtım	Mülkiyet Yapısına Göre Dağıtım
Fiili Kullanım Durumu	Tapusu ve Fiili Kullanımı Olan Kullanıcılar	Bu kişilerin hisseleri ada bazında dağıtım yapılabileceğinden müstakil parsel tahsis mümkün değildir. Bu kişilerin müstakil parsel edinimi için ikinci bir uygulama gereklidir.	Mevcut hisseleri fiilen kullandıkları alana tahsis edileceğinden müstakil parsel edinimleri mümkün değildir. Uygulama sonucunda çözüm vardır.	Mevcut hisseleri fiilen kullandıkları alana tahsis edileceğinden müstakil parsel edinimleri mümkün değildir. Uygulama sonucunda çözüm vardır.
	Tapusu Yetmeyen Fiili Kullanıcılar	Bu kişilerin hisseleri ada bazında dağıtım yapılabileceğinden müstakil parsel tahsis mümkün değildir. Bu kişilerin müstakil parsel edinimi için ikinci bir uygulama gereklidir.	Mevcut hisseleri fiilen kullandıkları alana tahsis edilecektir. Tapuları yetmediği için başka kişi veya kurumlar ile hissedar olmaları mümkündür. Uygulama sonrası parseldeki hisseyi satın almaları gerekecektir.	Mevcut hisseleri fiilen kullandıkları alana tahsis edilecektir. Tapuları yetmediği için başka kişi veya kurumlar ile hissedar olmaları mümkündür. Uygulama sonrası parseldeki hisseyi satın almaları gerekecektir.
	Tapusunun Başkası Adına Çıkmasını İsteyen Fiili Kullanıcılar	Talep edilen tahsise ilişkin hisse, ada bazında dağıtım yapılabileceğinden müstakil parsel tahsis mümkün değildir. Müstakil parsel için ikinci bir uygulama gereklidir. Ayrıca mevcut hissenin de satın alınması gerekecektir.	Talep edilen tahsise ilişkin hisse, müstakil tahsis edilecektir. Ancak mevcut hissenin tapu sahibinden satın alınması gerekecektir. Uygulama sonucunda sorun iki adımda çözülecektir.	Talep edilen tahsise ilişkin hisse, müstakil tahsis edilecektir. Ancak mevcut hissenin tapu sahibinden satın alınması gerekecektir. Uygulama sonucunda sorun iki adımda çözülecektir.
Tapu Müracaatı Olan Fiili Kullanıcılar	Tapusu ve Müracaatı Olan Fiili Kullanıcılar	Bu kişilerin hisseleri ada bazında dağıtım yapılabileceğinden müstakil parsel tahsis mümkün değildir. Bu kişilerin müstakil parsel edinimi için ikinci bir uygulama gereklidir.	Mevcut hisseleri fiilen kullandıkları alana tahsis edileceğinden müstakil parsel edinimleri halinde kalan kısmın Belediye hissesinden karşılanması mümkündür.	Mevcut hisseleri fiilen kullandıkları alana tahsis edileceğinden müstakil parsel edinimleri halinde kalan kısmın Belediye hissesinden karşılanması mümkündür.
	Sadece Müracaatı Olan Fiili Kullanıcılar	Ada bazında dağıtım yapılabileceğinden müstakil parsel tahsis mümkün değildir. Müstakil parsel edinimi için ikinci bir uygulama gereklidir. Ayrıca Belediyeden tapu alınması söz konusudur.	Yapılan müracaat gereği fiili kullanıma Belediye hissesi müstakil tahsis edilecektir. Uygulama sonrasında Belediyeden tahsis edilen hissenin alınması söz konusudur.	Yapılan müracaat gereği fiili kullanıma Belediye hissesi müstakil tahsis edilecektir. Uygulama sonrasında Belediyeden tahsis edilen hissenin alınması söz konusudur.
Tapusu ve Müracaatı Olmayan Fiili Kullanıcılar		Ada bazında dağıtım yapılabileceğinden ve imar adasında birden fazla hissedar olacağından direkt bir hissedar ile karşı karşıya kalınması mümkün değildir. Uygulama sonucunda ada içerisinde hisse satın alınarak ikinci bir uygulama sonucunda müstakil parsel edinimi sağlanabilir. Ada bazında kentsel dönüşüm çalışmaları yapılması da mümkündür.	Fiili kullanıma göre dağıtım yapılabileceğinden ve imar adasında birden fazla hissedar olacağından direkt bir hissedar ile karşı karşıya kalınması mümkün değildir. Uygulama sonucunda ada içerisinde hisse satın alınarak ikinci bir uygulama sonucunda müstakil parsel edinimi sağlanabilir. Ada bazında kentsel dönüşüm çalışmaları yapılması da mümkündür.	Ada bazında dağıtım yapılabileceğinden ve imar adasında birden fazla hissedar olacağından direkt bir hissedar ile karşı karşıya kalınması mümkün değildir. Uygulama sonucunda ada içerisinde hisse satın alınarak ikinci bir uygulama sonucunda müstakil parsel edinimi sağlanabilir. Ada bazında kentsel dönüşüm çalışmaları yapılması da mümkündür.

## **8. MÜLKİYET SORUNU VE İMAR UYGULAMASI İÇİN ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

Sultanbeyli ilçesindeki çok hisseli parsel probleminin çözümünde tek bir yaklaşımdan ziyade alternatif tüm yaklaşımlar; sağlayacağı avantajlar ve beraberinde getireceği muhtemel dezavantajlarla birlikte değerlendirilmiştir. Böylece daha sağlıklı ve esnek bir yapıyla ilgili karar alma mekanizmalarına, tüm alternatifler detaylı şekilde sunulmuş olacaktır. Bunun yanında, sorunun çözümü kapsamında yapılacak uygulamalar öncesinde ve sonrasında geliştirilecek aşağıdaki yaklaşımların önemli katkıları sağlayacağı düşünülmektedir.

Çok hisseli parsellerin mülkiyet sorununa bütüncül çözümler üzerinden yaklaşmanın, yerel yönetimler tarafından şimdiye kadar gerçekleştirilen denemeler ışığında önemli sonuçlar vermediği görülmüştür. Geçen zamanla birlikte problem daha da karmaşık hale gelmiştir.

Bu bölümde çok hisseli parsel probleminin çözümüne yönelik alternatif çözüm önerileri tartışılacaktır. Çok hisseli parsellerin mülkiyet sorunu ve imar planı uygulama aşamaları olmak üzere iki temel konu üzerinden öneriler ifade edilecektir. Burada ifade edilen öneriler mutlak bir çözümü ifade etmediği gibi her birinin teknik, hukuki ve uygulama açılarından avantaj ve dezavantajları bulunmaktadır.

### **8.1. Mülkiyet Sorununun Çözümüne Yönelik Öneriler**

#### **8.1.1. Küçük Hisselerin Kamulaştırılması**

Bakanlar Kurulunun 26.09.2011 tarih ve 2011/2266 sayılı kararına istinaden Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı tarafından Sultanbeyli ilçesindeki çok hisseli parsellerin mülkiyet sorununu çözmek için müşterek çalışma yürütülmektedir. Bu çalışma kapsamında, çok hisseli parsellerde fiili kullanımı olmayıp uhdesinde yüklü miktarda hisse tapu bulunan özel ve tüzel kişilerin hisselerinin, tapuda Maliye Hazinesi adına kayıtlı parseller ile trampa edilerek kamu eline geçirilmesi hedeflenmektedir.

Çok hisseli parsellerin tapu kayıtları üzerinde yapılan incelemelerde görüşülmüştür ki; çok hisseli parsellerdeki hissedarların önemli bir kısmının (yaklaşık %27) hisse payı miktarı 100 m<sup>2</sup>'nin altındadır. Örneğin, hisse payı miktarının 1 m<sup>2</sup>'nin altında olan toplam 373 hissedar ve hisse payı 1-10 m<sup>2</sup> olan hissedar sayısının da 640 olduğu tespit edilmiştir. Bu hisse payları, çok hisseli parsellerin ilk maliklerinden veraset yoluyla bölünerek intikal eden hisselerden oluşmaktadır. Yapılacak bir imar planı uygulamasında 1 m<sup>2</sup>'lik hisselerin tahsis işleminin nerelere ve ne şekilde yapılacağı önemli bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır.

Küçük hisse paylarının trampa işlemleri kapsamında değerlendirilmesi de mümkün görünmemektedir. Aynı değerdeki hazine parsellerinin tespiti, anlaşma sağlanması, takas işlemleri gibi süreçlerin uzun zamanlar alabilme ihtimali nedeniyle trampa yöntemi, bu hisselerin kamu eline geçmesinde etkin bir araç olarak görünmemektedir. Bunun yerine; yapılacak imar planı uygulaması öncesinde, çok hisseli parsellerde küçük miktarda tapu hissesi bulunan kişilerin hisselerinin doğrudan kamulaştırılmasının daha uygun olacağı değerlendirilmektedir.

- Küçük hisse paylarının kamulaştırılmasının sağlayacağı muhtemel avantajlar:
  - İmar planı uygulamasına giren hissedar sayısında azalma olacaktır.
  - Fiili kullanımı olmayan tapu hissedarlarının sayısı azalacaktır.
  - Yapılacak imar planı uygulamasında küçük miktardaki hisselerin daha küçük parçalara dağıtımının yapılması önlenecektir.
  - Yapılacak uygulamaya karşı açılacak olası davaların önüne geçilmesi sağlanacaktır.
  
- Küçük hisse paylarının kamulaştırılmasının sağlayacağı muhtemel dezavantajlar:
  - Küçük hisse payı sahibi kişilerin mülkiyet hakkına doğrudan müdahale edilmesi nedeniyle hukuki süreçleri ortaya çıkarma ihtimali vardır.
  - Kamulaştırılarak elde edilecek hisselerin daha sonra tekrar satışa konu edilebilmesi ihtimali nedeniyle, ilk sahiplerin hisselerini geri almak için yasal süreç başlatma olasılığı bulunmaktadır.

## 8.1.2. Maliye Hazinesi Hisselerinin Belediyeye Devri

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı tarafından müşterek yürütülen trampa işlemleri tamamlanmasının sonucunda, çok hisseli parsellerdeki büyük çoğunluktaki hisse Maliye Hazinesi uhdesine geçecektir. Böylece çok hisseli parsellerde Sultanbeyli Belediyesi ile birlikte ikinci bir kamu kurumu da büyük miktarda hisse sahibi durumuna gelecektir.

Çok hisseli parsellerin mülkiyet sorununun çözümü kapsamında yürütülecek çalışmalar öncesinde, Maliye Hazinesi uhdesine geçecek hisseler Sultanbeyli Belediyesine devredilebilir. Bu uygulamanın sağlayacağı avantaj ve dezavantajlar ise aşağıda sunulmuştur.

- Maliye Hazinesi hisselerinin Sultanbeyli Belediyesine devrinin sağlayacağı muhtemel avantajlar:
  - Çok hisseli parseller üzerindeki hisseler tek bir kamu kurumunda toplanmış olacaktır.
  - Sultanbeyli Belediyesi fiili kullanıcılardan yeniden tapu müracaatı alabilecek olup bu yöndeki beklentiler karşılanacaktır.
  - Uygulama sonrası satış ve değerlendirme yöntemleri için farklı kurumlarda farklı yöntemlerin belirlenmesinin önüne geçilmiş olunacaktır.
  - Satış ve değerlendirme işlemlerinde sadece bir kurum için (Sultanbeyli Belediyesi) yasal düzenleme yapılması yeterli olacaktır.
  - Satış ve değerlendirme işlemleri daha hızlı ve sağlıklı sonuçlandırılacaktır.
  - Bu yaklaşımla sorunun kaynağında birinci muhatabı olan kurum tarafından çözüme kavuşturulmasıyla yerinden yönetim anlayışı güç kazanabilecektir.
- Maliye Hazinesi hisselerinin Sultanbeyli Belediyesine devrinin sağlayacağı muhtemel dezavantajlar:
  - Devir yönteminde belirlenecek bedeli Sultanbeyli Belediyesi bütçesinin karşılaması mümkün olamayabilir.

- Sultanbeyli Belediyesine ciddi manada iş yükü getirebilir ve mevcut personele ek personel ihtiyacı doğabilir.

### **8.1.3. Tahsis Sonucu Artan Hisse Paylarının Değerlendirilmesi**

Çok hisseli parsellerde fiili kullanımı bulunan kişi ve kurumların birçoğunun, fiili kullanımının bulunduğu parselde hisse tapusunun olduğu bilinmektedir. Yapılacak imar planı uygulaması kapsamında, bu hisselerden yapılacak kesintilerin ardından kalan net tahsis miktarlarının, birçok fiili kullanıcının fiili kullanımından fazla geldiği, taslak imar planı uygulamalarında görülmüştür. Bazı hissedarların uygulama öncesinde dilekçeler vererek, tahsis işlemi sonrasında artan hisselerinin tahsisinin yapılacağı yerleri talep ettikleri bilinmektedir. Ancak birçok fiili kullanıcıya ait artan hisselerin imar uygulamasında ne şekilde değerlendirileceği karar verilmesi gereken önemli konulardan biridir. Ayrıca, fazla gelen tahsis miktarlarının büyüklükleri değişkenlik gösterdiği için, bu alanların tahsisinde nasıl bir dağıtım yönteminin gerçekleştirileceği hususu da belirsizdir.

Bu bağlamda, çok hisseli parsellerde yapılacak imar planı uygulaması öncesinde, uygulama sonrasında fiili kullanıcılara ait artan hisselerin değerlendirilmesi için kamulaştırma, trampa vb. bir uygulama yapılabilir. Bu yaklaşımın benimsenmesi durumunda; uygulama esnasında mevcut mevzuat hükümleri cevaz vermediğinden yeni mevzuat düzenlemelerine ihtiyaç olduğu düşünülmektedir.

- Artan hisselerin değerlendirilmesinin sağlayacağı muhtemel avantajlar:
  - Artan hisselerin tek elde toplanması sağlanacaktır.
  - Artan hisselerin sahiplerinin, hisselerin tahsis edildiği fiili kullanıcılar ile başlatacağı muhtemel hukuki süreçlerin önüne geçilmesi sağlanacaktır.
  - Artan hisselerin uygulama sonrasında yeniden emlakçı, yatırımcı vb. kişilerin eline geçmesi engellenecektir.
  - Artan hisselerin tahsis yerlerinin belirlenmesi daha kolay ve sağlıklı yapılabilir.



- Artan hisselerin değerlendirilmesinin sağlayacağı muhtemel dezavantajlar:
  - Artan hisselerin bedelinin belirlenmesi sürecinde çıkabilecek anlaşmazlıklarda hukuki süreçler yaşanabilecektir.
  - Çok küçük miktarda hisseler için, hisse bedelinden fazla miktarda masraf söz konusu olabilecektir.
  - Artan hisselerine yapılan tahsislerin değerini düşürdüğünü iddia eden hissedarlar uygulamanın bütününe karşı dava açabilir.

## **8.2. İmar Planı Uygulamasına Yönelik Öneriler**

### **8.2.1. İmar Uygulama Yapma Yetkisinin Tamamen İlçe Belediyesine Verilmesi**

Büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyeleri tarafından yapılacak imar planı uygulamalarında, uygulamaya ilişkin İlçe Belediye Encümeninin aldığı karar, uygulamanın tescili için yeterli değildir. Bununla birlikte 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7b maddesi gereğince; uygulama dosyası ilgili büyükşehir belediyesine gönderilerek Büyükşehir Belediye Encümeni tarafından onaylanmalıdır.

Çok hisseli parsellerde imar planı uygulaması yapma yetkisinin tek kurumda yani Sultanbeyli Belediyesinde toplanması problemin hızlı ve etkin çözümü için bu çalışmada önerilen bir yaklaşımdır. Böylece uzun zaman alan imar planı uygulamasının hazırlama, onay ve itiraz süreçleri hızlandırılmış olacaktır. Bu yüzden, bu yaklaşımda imar uygulamasının ilgili ilçe belediyesi tarafından gerçekleştirilmesi önerilmektedir.

- Uygulama yapma yetkisinin Sultanbeyli Belediyesine verilmesinin sağlayacağı muhtemel avantajlar:
  - İmar planı uygulamasının karar alma süreçleri kılalacağından, daha kısa sürede tescil edilmesi sağlanır.
  - Yerinden yönetim ilkesi kuvvetlenir.
  - Vatandaşların yapılan iş ve işlemler hakkında bilgi edinimi kolaylaşır.

- Uygulamaya karşı yapılan itirazlar tek kurumdan ve hızlı bir şekilde karara bağlanır.

- Uygulama yapma yetkisinin Sultanbeyli Belediyesine verilmesinin sağlayacağı muhtemel dezavantajlar:
  - Diğer ilçe belediyelerinden de bu şekilde yetki talepleri gelme ihtimali vardır.
  - Mevcut kanunda yapılacak düzenlemelerin diğer belediyeler için bağlayıcılığı olabilir.

### **8.2.2. Hisse Çözümüne Yönelik Mevzuat İhtiyacı**

3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca yapılan Arazi ve Arsa Düzenlemelerinde hisse çözümü yapılması mümkün değildir. Hisseli bir şekilde uygulamaya giren bir parselin hissedarları, uygulama sonucunda oluşan imar parseline, uygulama öncesindeki hisse payları oranıyla tahsis edilmelidir. 18. Madde uygulamaları kapsamında uygulamaya giren aynı parselin hissedarlarının, uygulama sonucunda farklı parsellere tahsisi mümkün değildir (Danıştay 6. Dairesinin E: 1992/1205, K:1993/826 sayılı kararı).

Bunun yanında, 3194 sayılı İmar Kanununa 2981/3290 sayılı Kanun ile eklenen Ek-1 madde ile arsa ve arazi düzenlemelerinde özel durumların varlığı halinde hisse çözümü yapılmasına olanak sağlanmıştır. Özel parselasyon planlarına dayalı satın alınan yerler ile arazide oluşan fiili durum dikkate alınarak hisselerin ferdileştirilmesi mümkündür. Ancak, 31.05.2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile 2981 Sayılı Kanun, 31.05.2015 tarihinden sonra geçerli olmak üzere yürürlükten kaldırılmıştır. Dolayısıyla bu madde ile 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine eklenen Ek-1 maddesi de yürürlükten kalkacaktır. Bu maddenin yürürlükten kaldırılması sonucunda, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulamalarında, fiili kullanım alanları dikkate alınarak imar uygulaması yani hisse çözümü yapılması mümkün değildir.

Bunun için 3194 sayılı İmar Kanununda, Ek-1 maddesinin getirdiği olanakları ikame edecek değişikliklerin yapılması diğer bir çözüm önerisidir. Çevre ve Şehircilik

Bakanlığı tarafından hazırlanan 3194 sayılı İmar Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun tasarısında, bu yaklaşımda ifade edilen durum ile ilgili düzenleme yapılacağı ifade edilmektedir.

- Hisse çözümünde yapılacak yasal düzenlemenin sağlayacağı muhtemel avantajlar:

- Yapılacak imar planı uygulamasında fiili kullanımı olan hissedarların tapusu fiilen kullandığı alana tahsis edilebilecektir.

- Belediyeye yapılan tapu müracaatları karşılığında, Belediye hissesinin müracaat edenlere tahsisi mümkün olabilecektir.

- Kamu eline geçmesi muhtemel hisselerin fiili kullanıcılara eksik kalan miktarda tahsisi mümkün olabilecektir.

- Hisse çözümünde yapılacak yasal düzenlemenin sağlayacağı muhtemel dezavantajlar:

- Kanun ile verilen hisse çözümü yapma yetkisinin, uygulanabilirliği ve şartların oluşumu araştırılmadan, idareler tarafından başka amaçlarla kullanılması mümkün olabilir.

- Yapılacak uygulamada, mülkiyet sorununun çözümünden ziyade haksız tahsis taleplerinin gelmesine vesile olabilir.

### **8.2.3. Kamu Ortaklık Payının Hesaplama Yönteminde Değişiklik**

3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca yapılan Arazi ve Arsa Düzenlemelerinde, düzenleme sahası içerisinde kalan ve imar planında kamu hizmetlerine ayrılan alanlara yapılacak tahsis işlemleri için Kamu Ortaklık Payı (KOP) hesabı yapılmaktadır. KOP hesabı uygulamaya giren tüm parseller üzerinden hesaplanmakta ve sonucunda uygulamaya giren tüm maliklerin hisseleri bu alanlara tahsis edilmektedir.

Çok hisseli parsellerde yapılacak imar uygulamasında KOP hesabının, mevcut mevzuat hükümleri yerine yapılacak yeni yasal düzenleme ile gerçekleştirilmesi

önerilmektedir. Bu yasal düzenlemede kamu ortaklık payı alanlarına varsa fiili kullanıcıların hisseleri ile kamu kurumlarının hisselerinin tahsisinin yapılması gerektiği düşünülmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan 3194 sayılı İmar Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun tasarısında, bu yaklaşımda ifade edilen durum ile ilgili düzenleme yapılacağı ifade edilmektedir.

- Kamu Ortaklık Payı ( KOP ) hesabı yapılmamasının avantajları:
  - İmar planında yeri KOP hesabında kullanılacak alana isabet eden kişinin hissesi doğrudan buraya tahsis edilerek yerinde dağıtım yapılabilir.
  - Tapusu ve fiili kullanımı olan kişinin hissesinin başka yerlere tahsisi, aynı şekilde başka kişilerin hissesinin de KOP alanlarına tahsisi engellenebilir.
  - Kamu tesis alanını kamulaştıracak idare karşısında tek kişi bulacağından kamulaştırma işlemlerinin süre ve maliyeti azalabilir.
  
- Kamu Ortaklık Payı ( KOP ) hesabı yapılmamasının dezavantajları:
  - Kanun ve yönetmelik hükümlerine aykırı işlem tesis edileceği için, uygulamaya karşı açılacak bir dava için ciddi iptal sebebidir. Bu durum yapılacak bir kanuni düzenleme ile aşılabılır.

## 9. SONUÇ VE YORUMLAR

Bu tez çalışması ile Sultanbeyli İlçesinin mülkiyet sorununun çözümünde, mevcut durumun analizi ve alternatifli çözüm yöntemleri ortaya konulmuştur. Mülkiyet sorununun temelini oluşturan çok hisseli parsellerin, tarihsel gelişiminden başlayarak günümüze uzanan süreçte nasıl şekillendiği örnekler üzerinden ifade edilmiştir. Ülkemizde eşi benzeri bulunmayan bir mülkiyet yapısının ortaya çıkmasında mevzuatta yer alan boşlukların nasıl kullanıldığı, uzun yıllar devam eden hukuki süreçlere nasıl alternatif çözümler üretildiği, kamu otoritesinin boşluğunun bir anlamda ödül olarak algılandığı sonuçları ile birlikte irdelenmiştir.

Çok hisseli parsellerde var olan mülkiyet sorunun tespiti ve çözüm yöntemlerinin araştırılmasından önce, ülkemizde benzeri alanlarda gerçekleştirilen çalışmaların hangi mevzuat hükümleri çerçevesinde yürütüldüğü incelenmiştir. Sorunun temelini imar planlarına aykırı gelişen kentleşme olduğu kabulünden, çözüm yönteminin de imar planı uygulaması ile olması gerektiği tespit edilmiştir. Bu nedenle, ülkemizde var olan temel imar planı uygulama yöntemleri; bu yöntemleri uygulamada yetkilendirilen kurumlar, yöntemlerin uygulama içerikleri ve muhtemel sonuçları açısından incelenmiş, Sultanbeyli İlçesi çok hisseli parsellerde yürütülecek çalışmalar esas olacak yöntem aranmıştır. İmar planı uygulamaları, arsa ve arazi düzenlemeleri, kamulaştırma, kentsel dönüşüm vb. tüm yöntemlerin uygulama ilkeleri üzerinden çok hisseli parsellerde kullanılabilirliği araştırılmıştır.

Mevzuata yönelik incelemeler ile birlikte, çok hisseli parseller üzerinde fiilen oluşan yapı ile mülkiyet yapısı arasında kurulacak ilişkiye dayanak olacak veriler temin edilmiştir. Bu çerçevede, çok hisseli parseller üzerinde fiili kullanım alanlarının sınırları ve kullanıcılarının tespitine ilişkin çalışma yürüten Sultanbeyli Belediyesi'nin, yaklaşık 15 yıldır oluşturduğu arazi ve bina tespit çalışmaları arşivi kullanılmıştır. Bu arşivde, bütün çok hisseli parsellerdeki fiili kullanım alanlarının sınırları, fiili kullanıcıların bilgileri, ortaklık durumu varsa ortaklık oranları dahil birçok bilgi elde edilmiştir.

Bununla birlikte, çok hisseli parsellerin tapu kayıtları üzerinde çalışmalar yapılarak bu bilgiler ile araziden elde edilen bilgilerin eşleştirmesi yapılmıştır. Güncel

tapu kayıtları ile arazi ve bina tespit çalışmaları sonucunda elde edilen bilgiler karşılaştırılarak, hisse tapu sahiplerinin fiili kullanım alanları ile fiili kullanımı olmayan tapu hissedarlarına ilişkin bilgiler elde edilmiştir. Ayrıca tapu kayıtları üzerinde yapılan incelemeler ile çok hisseli parsellerdeki hisselerin veraset ve intikal yoluyla kullanılmayacak derecede küçük parçalara bölüdüğü ve küçük parçalara sahip kişilerin de arazide herhangi bir fiili kullanımının olmadığı tespit edilmiştir.

Çok hisseli parsellerde yapılacak imar uygulamasına dayanak teşkil edecek imar planları da incelenmiştir. Bu noktada, üst ölçekli plan olan Sultanbeyli İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı üzerinden bütün çok hisseli parselleri içeren 7 adet 1/1000 Ölçekli G-1, G-2, G-3, K-1, K-2, K-3, K-4 Uygulama İmar Planları ile ilgili bilgiler elde edilmiştir. Bu planların bazılarında halihazırda devam eden iptal davaları olmakla birlikte yürürlükte olması ile imar planı uygulaması yapılabilirliğinin temel şartı sağlanmaktadır.

Mülkiyet sorunun çözümüne yönelik yürütülen çalışmalar hakkında bilgiler de elde edilmiştir. Sorunun birinci derecede ilgisi Sultanbeyli Belediyesi yıllardır kendi imkanları ölçüsünde çözümler üretmeye çalışmıştır. Bu noktada, fiili durumun tespiti ve imar planlama çalışmaları ile birlikte çok hisseli parsellerdeki fiili kullanıcılar adına hisse tapu kamulaştırmaları yaparak yatırımcıların elindeki büyük miktardaki tapunun kamu eline geçmesi sağlanmıştır. Kamulaştırma işleminin maddi kaynağını oluşturmak için, çok hisseli parseller üzerindeki fiili kullanıcılardan tapu müracaatı alınmıştır. Bu müracaat doğrultusunda açılan banka hesabına, müracaatta bulunan kişilerin yatırmış oldukları ücretler ile hisse tapu kamulaştırması yapan Sultanbeyli Belediyesi, bazı parsellerin en büyük hissedarı olmakla birlikte tüm çok hisseli parsellerde hissedar olma imkanına kavuşmuştur.

Sultanbeyli Belediyesi, kendi imkanları nispetinde yürüttüğü çalışmaların sonuca varamayacağını veya mevcut mülkiyet yapısı doğrultusunda yapılacak çalışmalar ile sorunun daha da karmaşık hale gelme ihtimalini göz önünde bulundurarak, sorunun çözümünde merkezi yönetim desteğini talep etmiştir. Bunun için, mülkiyet sorunun çözümüne yönelik çalışma yapılması noktasında merkezi yönetim kurumlarını ikna edebilmek amacıyla birçok bilgi notu, inceleme, araştırma ve analiz raporları hazırlanmıştır. Bu çalışmalarda; sorunun bileşenleri detaylı bir şekilde ortaya çıkarılmış, ülkemizde benzeri bulunmayan bir mülkiyet yapısının genel

yasal mevzuatlar çerçevesinde çözüme kavuşturulmasının imkansız olduğu ifade edilmiştir. Birçok yörede yapılan dönüşüm, gelişim ve yenileme çalışmalarının, tamamı mevzuata aykırı yapılaşmış ve üzerinde yaklaşık 200 bin insanın yaşadığı çok hisseli parsellerde de bir an evvel gerçekleştirilmesi gerektiği ancak mevcut mülkiyet yapısı gereği bunun mümkün olmadığı vurgulanmıştır.

Yapılan girişimler sonucunda, Bakanlar Kurulu Kararı ile Sultanbeyli İlçesindeki bazı alanlar (kararda açıkça belirtilmese de çok hisseli parseller esas alınmaktadır) kentsel yenileme ve dönüşüm alanı ilan edilerek bu alanlarda yürütülecek çalışmalarda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Maliye Bakanlığı müştereken yetkilendirilmiştir. Bu karar doğrultusunda, çok hisseli parsellerde elinde yüklü miktarda hisse tapu bulunan yatırımcı kişi ve kurumlar ile görüşmeler yapılarak uhdelerinde bulunan hisseler karşılık, Maliye Hazinesi uhdesindeki arsa ve arazilerin trampa edilmesi öngörülmüştür.

Gelinen noktada, çok hisseli parsellerde yatırımcılar elindeki yaklaşık 1.280.000 metrekare hisse tapunun kamu eline geçmesi için anlaşma sağlanmış ancak yasal bazı durumlar için mevzuatta düzenlemeler yapılması beklenmektedir. Bu hisse miktarının kamu eline geçmesi uygulama öncesi önemli fayda sağlamakla birlikte, halen dışarıda olan yani çok hisseli parsellerde fiili kullanımı olmayan kişilerin elindeki hisselerin de alınmasının bir anlamda önünü açacaktır.

Diğer taraftan, çok hisseli parsellerin tamamında alternatifli taslak parselasyon planları hazırlanmıştır. Özellikle alansal olarak hisseli parsellerin yaklaşık % 90'lık bir kısmına tekabül eden üç adet parselde (1410, 1415, 1561) hazırlanan parselasyon planları ile birçok bilgi ortaya çıkarılmıştır. Yapılan dağıtım çalışmaları ile de mevcut mülkiyet yapısı doğrultusunda yapılacak imar uygulamasının eskisinden daha karmaşık sorunlar ortaya çıkarmasının muhtemel olduğu görülmüştür.

Mevcut durumda; ada bazında dağıtım yapılması ile fiili kullanımı olmayan tapu hissedarlarının, uygulama kapsamındaki hisseleri tüm imar adalarında oluşturulacak parsellere dağıtılacaktır. Bu parsellere, o adada fiili kullanımı olup hisse tapusu bulunan kişilerin hisseleri ile Sultanbeyli Belediyesi hissesi de tahsis edilecektir. Böylece tapusu olmayan fiili kullanıcıların tek bir kişi ile muhatap edilmesinin önüne geçilecek ancak tapusu ve müracaatı olan kişilerin müstakil parsel kavuşması engellenecektir. Uygulama ardından hissedarların kendi

aralarında anlaşarak ifraz işlemi yapmaları mümkün iken tüm adanın kentsel dönüşüm alanı ilan edilerek yeniden yapılaşması da mümkündür. Ayrıca fiili kullanımı olup tapu hissesi olmayan kişiler kendi imar adasına tahsis edilen tapu hissedarlarının hisselerini kendi imkânları ile almaları da mümkündür.

Fiili kullanım alanlarına göre dağıtımda ise, her bir imar adasında belirlenen fiili kullanım alanlarına göre oluşturulacak imar parsellerine tapusu olanlar, tapusu olmayanlar, müracaatı olanlar, tapusunun başkası adına çıkmasını isteyenler tahsis edilecektir. Burada, fiili kullanımı olup hisse tapusu olmayan kişilerin tapularının tahsisi, fiili kullanımı olmayan kişilerin hisselerinden yapılacaktır. Tahsis yapılırken yetmesi halinde Sultanbeyli Belediyesi hissesinin de tahsis edilmesi mümkündür. Bu dağıtım yöntemi ile tapusu ve müracaatı olan fiili kullanıcıların mülkiyet sorunu çözüme kavuşturulacak olup uygulama sonucunda kendi başlarına hareket etme imkanları olacaktır. Ancak fiili kullanımı olup hisse tapusu bulunmayan kişi ve kurumlar, bu yöntem ile yapılacak uygulama sonucunda, tapu hissedarları ve yatırımcılar ile karşı karşıya gelebilecektir. İmkânı olan fiili kullanıcı, kendi parseline tahsis edilen hisseleri sahiplerinden anlaşarak alabilecektir. Anlaşma sağlanamaması halinde uzun yıllar sürebilecek hukuki süreçlerin başlaması da kaçınılmazdır.

Mülkiyet yapısına göre dağıtımda ise; imar adasını oluşturan mülkiyet bileşenleri tespit edilerek, fiili kullanımı olup tapusu olanın tapusu kendi hissesinden, müracaatı olan kişinin tapusu Sultanbeyli Belediyesi hissesinden, tapusunun başkası adına çıkmasını isteyenlerin tapusu da talepleri doğrultusunda tahsis edilecektir. İmar adası içerisinde geri kalan tüm alanlar geometrik şekline bakılmaksızın tek bir parsel olarak oluşturulacak olup fiili kullanımı olmayan tapu hissedarları ile tapusu artan fiili kullanıcıların hisseleri bu alanlara tahsis edilecektir. Müracaat edenlerin tamamını karşıladıktan sonra artması halinde Sultanbeyli Belediyesi hissesi de bu alanlara verilecektir. Bu dağıtım yöntemi ile tapusu ve müracaatı olan kişilerin mülkiyet sorunu çözülürken, imar adası içerisindeki diğer fiili kullanıcıların tek bir tapu hissedarı ile karşı karşıya gelmesi engellenecektir. Ayrıca fiili kullanımı olmayan tapu hissedarlarının da cüzi bedeller ödeyerek elde ettikleri hisse tapulardan büyük rant elde etmelerinin ve hukuk süreçler başlatarak fiili kullanıcılar üzerinde baskı kurmalarının önüne geçilmesi sağlanacaktır.



Çok hisseli parsellerde imar planı uygulaması belirlenen üç dağıtım yönteminden biri ile veya değişecek koşullar çerçevesinde oluşacak yeni bir yöntem ile gerçekleştirilebilir. Üç dağıtım yönteminde de öngörülen bir husus hakkında yasal çalışmaların yapılması gerekmektedir. Özellikle Sultanbeyli Belediyesi uhdesinde bulunan hisseler ile yapılacak trampa işlemi sonucunda kamu eline geçmesi muhtemel hisselerin uygulama sonucunda tahsis edildikleri fiili kullanıcılara nasıl devredileceği henüz belli değildir. Kamu idarelerinin ve Belediyelerin taşınmazları devir yöntemleri mevzuat ile belirlenmiştir. Ancak, uygulama sonucunda tahsis edilecek kamu hissesinin doğrudan fiili kullanıcıya satışına cevaz veren bir mevzuat şu anda yoktur. Tahsis edilen kamu hissesinin açık ihale ile satılması sonucunda üçüncü şahıslarında bu ihalelere girmesi ve fiyat artırımını yaparak tapuyu elde etmesi mümkündür. Bu nedenle, uygulama sonrasında ortaya çıkabilecek muhtemel sorunların önüne geçilmesi amacıyla, hisse tapuların devir yöntemi üzerine hukuki düzenlemelerin yapılması gerektiği tespit edilmiştir.

Uygulamanın yasal dayacağı olan 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi ve EK-1 madde uygulamasıdır. Bilindiği üzere Ek-1 maddenin yasal dayanağı olan 2981 sayılı Kanun, 2015 yılı mayıs ayı sonunda yürürlükten kalkacaktır. Bu maddenin getirdiği kolaylık sayesinde çok hisseli parsellerde fiili kullanım alanları dikkate alınarak çalışmalar yapılmıştır. Bu maddenin yürürlükten kalktığı tarihten sonra, aynı amaca hizmet edecek başka bir madde için mevzuat düzenlemesi yapılması gerektiği tespit edilmiştir.

Çok hisseli parsellerde mülkiyet sorunun çözümü ardından yapılacak imar uygulaması, uzun yıllar sürececek bir sürecin başlangıcı olacaktır. Bu itibarla, uygulama sonrasında hukuki süreçlerin yaşanmaması için uygulama aşamasına ve askı süreçlerine çok hisseli parsellerdeki fiili kullanıcıların ve tapu hissedarlarının katılımı sağlanmalıdır. Uygulamanın her bir aşamasına karşı getirilen itiraz veya talep titizlikle değerlendirilmeli ve ilgisine gerekli bilgilendirmeler yapılmalıdır. Yapılacak uygulamalar tüm ilan vasıtaları kullanılarak duyurulmalı ve tüm ilgililer yapılan çalışmalardan haberdar edilmelidir.

Çok hisseli parseller üzerinde fiili kullanımı olan ve hisse tapusu bulunmayan kişilerin mülkiyetlerini güvence altına alacak yaklaşım ve metotlar geliştirilmelidir. Bu kişi ve kurumların mağduriyetlerinin düşük düzeyde tutulması, yapılacak

uygulamanın başarılı sonuçlar vermesi bakımından önemlidir. Çünkü çok hisseli parsellerde yapılacak imar uygulaması sadece teknik boyutu olan bir işlem olmayıp sosyal, kültürel ve hukuki boyutları da olan bir süreçler bütünüdür.

Taslak parselasyon planları ile bu tez kapsamında kullanılan veriler, Sultanbeyli Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğünde yürütülen çok hisseli parsellerin mülkiyet ve tapu sorununa yönelik çalışmalardan faydalanılarak elde edilmiştir. Söz konusu verilerin birçoğu tez yazım aşamasında dahi değişkenlik göstermiştir. Bu nedenle, tez kapsamında sunulan bilgi ve belgeler, o esnada elde edilen veriler ışığında sunulmuştur.

Bu çalışma, ülkemizde benzeri bulunmayan bir mülkiyet dokusu doğrultusunda gelişen bir şehrin, var olan sorunlarının tespiti ve çözüm önerilerini içermektedir. Yapılan değerlendirmeler ve çözüm noktasında getirilen yaklaşımlar, mevcut şartlar doğrultusunda ifade edilmiştir.

## KAYNAKLAR

Çelik K., (2006), "Planlama ve İmar Kanunu Uygulaması Arazi ve Arsa Düzenlemesi", 1. Baskı, Devran Matbaacılık.

Çetinkaya D.M., (2013), "Kentsel Dönüşüm Alanlarında Sosyal Yaşam Ve Kentsel Yeşil Alanlar Gereksiniminin Kayseri Yıldırım Beyazıt Mahallesi Örneğiyle İrdelenmesi", Yüksek Lisans Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi.

Demirsoy M.S., (2006), "Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi (Lübnan-Beyrut-Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi Örnek Alan İncelemesi)", Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi.

Erzene Ş.I., (2013), "Kentsel Dönüşüm Ve Uygulanabilirliği İle İlgili Bir Yöntem Yaklaşımı", Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi.

Engin V., Afyoncu E., Şahin C., Mazak M., Yılmaz C., (2013) "Sultanbeyli Tarihi", 1. Baskı, Sultanbeyli Belediyesi Kültür Yayınları.

Erdoğan S., Ergen C., (2005), "3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uygulamalarının Yasal Dayanakları Yönünden İncelenmesi", Mevzuat Dergisi, 93, 1-6.

Ergen C., (2006), "Açıklamalı-İçtihatlı En Son Değişikliklerle Arazi ve Arsa Düzenlemeleri", 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık.

Ertaş M., (2011), "Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara Ve Londra Örnekleri", Selçuk Üniversitesi Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu Teknik-Online Dergi, 1, 1-18.

Kağızmanlı B., (2009), "Türkiye'de İmar Uygulama Yöntemleri ve Sonuçlarını Etkileyen Faktörlerin İncelenmesi", Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi.

Kalabalık H., (2002), "İmar Hukuku (Planlama, Arsa, Yapı, Koruma)", 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık.

Karavelioğlu C., (2002), " İmar Kanunu 18. Madde Uygulaması", 1. Baskı, Karavelioğlu Hukuk Yayınevi.

Koçak Y., (2014), Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Göç Üzerine Etkisi: Kars 29 Ekim Mahallesi Örneği, Turkish Studies - International Periodical For The Languages, Literature and History of Turkish or Turkic, 9(5), 1411-1432.

ResGaz 1, (1985), Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2 Şubat 1985 tarih ve 18916 mükerrer sayılı Resmi Gazete.

SULBEL (2012), Sultanbeyli İlçesi 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Kentsel İyileştirme, Yenileme Çalışmaları ve Afet Riski Taşıyan Binaların Dönüştürülmesi İle Riskli Alan Tespiti Hakkında Teknik Rapor, Sultanbeyli Belediyesi.

Tüdeş T., (1997), “Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri” 1. Baskı, JEFOD Yayınları.

Web 1, (2014), [http://www.yargitay.gov.tr/abproje/belge/sunum/rt3/Artuk İdari Yargi MulkijetHakki Danistay.doc](http://www.yargitay.gov.tr/abproje/belge/sunum/rt3/Artuk%20Idari%20Yargi%20MulkijetHakki%20Danistay.doc) (Erişim Tarihi: 15/12/2014)

Web 2, (2014), <http://www.ibb.gov.tr/trTR/kurumsal/Pages/IlcevellkKademe.aspx> (Erişim Tarihi: 30/10/2014).

Web 3, (2014), <http://www.tuik.gov.tr> (Erişim Tarihi: 30/10/2014).

Web 4, (2014), <http://sehirrehberi.ibb.gov.tr/map.aspx> (Erişim Tarihi: 30/10/2014).

Web 5, (2014), <http://www.sabah.com.tr/yasam/2011/10/07/kacak-sultanbeyli-kokten-donusecek> (Erişim Tarihi: 30/10/2014).

Web 6, (2014), [http://www.sultanbeyli.bel.tr/haberler/baskan-keskinsevgiyuruyusu ne-katildi](http://www.sultanbeyli.bel.tr/haberler/baskan-keskinsevgiyuruyusu-ne-katildi) (Erişim Tarihi: 30/10/2014).

Yaşar H.N., (2008), “İmar Hukuku”, 1.Baskı, Filiz Kitabevi.

Yıldız F., (2009), “İmar Bilgisi”, 6. Baskı, Nobel Yayın Dağıtım.

Yılmaz T., (2008), “Ömerli Havzası’nda Mülkiyet Dokusunun Konut Sektörüne Etkisinin İncelenmesi”, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi.

Yomralioğlu T., (1992), “Arsa ve Arazi Düzenlemesi İçin Yeni Bir Uygulama Şekli”, 73. Baskı, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Dergisi.

## ÖZGEÇMİŞ

Aydın Güven TERZİOĞLU 1987 yılında Trabzon'da doğdu. İlköğrenimini Trabzon'da, orta öğrenimini ise İstanbul'da tamamladı. 2009 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliği bölümünden mezun oldu. 2010 yılında Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsünde yüksek lisans öğrenimine başladı. 2009 yılı Ağustos ayından itibaren Sultanbeyli Belediyesinde Kontrol Mühendisliği ve İmar Uygulama Şefliği görevlerinde bulunmuş olup halen Emlak ve İstimlak Müdürlüğünde Harita Şefi olarak görev yapmaktadır.