



idealkent ©

ISSN: 1307-9905 E-ISSN: 2602-2133

DOI: 10.31198/idealkent.1400451

Araştırma Makalesi / Research Article

Sayı Issue 43, Cilt Volume 16, Yıl Year 2024-1, 69-108

Kentsel ve Çevresel Adalet Bağlamında Mülkiyet ve İmar Hakkı Analizi: İstanbul İli Sultanbeyli İlçesi Örneği

Harun Tanrıvermiş¹
ORCID: 0000-0002-0765-5347

Aydın Güven Terzioğlu²
ORCID: 0009-0009-7567-3780

Yeşim Tanrıvermiş³
ORCID: 0000-0002-0859-7150

Öz

Arazi mülkiyet hakkı; hemen her ülkede anayasa ve yasalarla güvence altına alınmış bir aynı hak türüdür. Özellikle kentsel arazi piyasalarında mülkiyet ve imar hakkı; kentsel gelişme süreci, yönü ve hızını etkilemektedir. Planlama sürecinde arazi kullanım kararlarının geliştirilmesi ve kullanım yoğunluğunun ekonomik, sosyal ve çevresel etkileri yaşamsal öneme sahiptir. Çalışmada; plansız gelişen ve mülkiyet sorunlarının yaşandığı İstanbul ili Sultanbeyli ilçesinde, mülkiyet hakkının tesisi için yapılan planlama uygulamalarının kentsel ve çevresel adalet kapsamında analizi yapılmıştır. Temel sorun alanları ve bunların etkileri; odak grup çalışması, idari veriler ve yargı kararlarının birlikte analizi yoluyla ortaya konulmuştur. Sultanbeyli ilçesinde, mülkiyet hakkının tesisini esas alacak planlama ve imar uygulama çalışmalarının birçok zor süreci barındırdığı dikkati çekmekte olup ilçede plansız yapılaşmanın yaygın olduğu ve mülkiyet ya da hak sahipliğine dayanmayan parseller üzerinde büyük ölçüde kaçak yapılaşmanın gerçekleştiği görülmektedir. Kentsel gelişim ve dönüşümün sağlanabilmesi, kentlilerin sosyal, ekonomik ve kültürel yaşam standartlarının artırılabilmesi oldukça güç ve yüksek maliyetli olduğu, sürecin zaman alabileceği dikkati çekmektedir. İstanbul ilinin büyük çoğunluğunun temel ihtiyacı olan; su kaynaklarına, endemik türlere ve orman arazilerine zarar vermeden, çevresel duyarlılığı yüksek düzeyde tutan bir planlama yaklaşımıdır. Yaklaşık 500 bin kişinin yaşadığı ilçede, herkesin mülkiyet hakkını önceleyen ve kentsel adalet kavramını esas alan uygulamaların yapılması gerekecektir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel arazi yönetimi, mülkiyet hakkı, plansız kentleşme, mekânsal adalet, Sultanbeyli ilçesi

¹ Prof. Dr., Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara, Türkiye; E-posta: tanrivermis@ankara.edu.tr, tanrivermis@gmail.com

² Doktora Öğrencisi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, E-posta: aydinguven61@hotmail.com

³ Prof. Dr., Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, Ankara, Türkiye; E-posta: aliefendioglu@ankara.edu.tr

idealkent © Kent Araştırmaları Dergisi (*Journal of Urban Studies*)

<http://idealkentdergisi.com>

Geliş Tarihi *Received Date*: 05.12.2023 Kabul Tarihi *Accepted Date*: 05.04.2024



An Analysis of Property and Zoning Rights in the Context of Urban and Environmental Justice: The Case of Sultanbeyli District of İstanbul Province

Harun Tanrıvermiş⁴
ORCID: 0000-0002-0765-5347

Aydın Güven Terzioğlu⁵
ORCID: 0009-0009-7567-3780

Yeşim Tanrıvermiş⁶
ORCID: 0000-0002-0859-7150

Abstract

Land ownership right is a type of real right secured by the constitution and laws in almost every country. Especially in urban land markets, property and zoning rights significantly influence the direction and pace of urban development processes. The study analyzes planning practices for establishing property rights in the unplanned and problem-ridden district of Sultanbeyli in İstanbul, addressing urban and environmental justice. Key issues and their impacts are identified through a combined analysis of focus group studies, administrative data, and judicial decisions. In Sultanbeyli District, it is noteworthy that planning and zoning implementation works based on the establishment of property rights involve many difficult processes, and it is seen that unplanned construction is widespread in the district and illegal construction is largely realized on parcels that are not based on ownership or right ownership. It is noteworthy that achieving urban development and transformation and increasing the social, economic and cultural living standards of urban dwellers is very difficult, costly and may take a long time. Planning for a district of around 500 thousand residents requires high environmental sensitivity, safeguarding water resources, endemic species, and forests. Implementations should prioritize everyone's property rights and uphold the concept of urban justice.

Keywords: *Urban land management, ownership right, unplanned urbanization, spatial justice, and Sultanbeyli district*

⁴ Prof. Dr., Ankara University Faculty of Applied Sciences Department of Real Estate Development and Management, E-mail: tanrivermis@ankara.edu.tr

⁵ PhD student, Ankara University Graduate School of Natural and Applied Sciences Department of Real Estate Development and Management, E-mail: aydinguven61@hotmail.com

⁶ Prof. Dr., Ankara University Faculty of Applied Sciences Department of Real Estate Development and Management, E-mail: aliefendioglu@ankara.edu.tr

Giriş

Kentler; bireylerin kullanımıyla değişen ve dönüşen alanlar şeklinde ele alındığında, kentin disiplinlerarası yönüne vurgu yapılmakta ve kent farklı uzmanlık ve disiplinlerin bakış açısıyla ele alınmaktadır. Bireylerin zihinsel ve pratik bazı fiilleri ile şekillenen kent söz konusu olduğunda, bireylerin kent yerleşimlerindeki hakları üzerinde düşünmek yerinde olacaktır. Bu kapsamda, kent hakkı kavramı ve hatta daha geniş bir açıdan mekânda adalet kavramları üzerindeki tartışmalar önem arz etmektedir. Kent hakkı ve mekânda adalet kavramlarının oluşumunda, benimsenmesinde ve yaygınlaştırılmasında birçok faktör etkili olmuştur (Harvey, 2008; Soja, 2010; Kurmel, 2020). Mekânsal adalet arayışında, toplumun mekânın üretimindeki etkisi ve mekânın bireyin, zihinsel ve pratik eylemleri ve kolektif üretim süreciyle değiştiği ve dönüştüğü dikkate alınmalıdır (Kurmel, 2020). Mekân ve adaletle ilişkin konuları sadece kent açısından değerlendirmek, keskin sınırlamalar ve tanımlamalar yapmaktansa, daha bütüncül bir perspektife sahip mekânda adalet bakış açısıyla amaçlananın her türlü ikiliğin önüne geçme daha tutarlı bir yaklaşım olacaktır. Kentsel mekân çalışmaları disiplinlerarası bir yaklaşımla ele alındığında; kent-kır, doğa-insan, formel-enformel, merkez-çeper, yerel-küresel, iyi-kötü, yasal-kaçak, yatay-dikey, planlı-plansız, teori-pratik, mimari-planlama gibi ikiliklerin ötesine geçilmesi temel hedef olmalıdır. Diğer yandan kent, mekân ve adaletle ilişkili olarak çocuklar, yaşlılar ve engelliler gibi hassas grupların mekânsal ilişkilerini de düzenlemek gerektiği açıktır. Erişilebilirlik, toplu taşıma, sağlıklı ve güvenli bir çevrede yaşama, konut hakkı, kamusal alan kullanımı gibi sorunların anlamı; yetişkinler, çocuklar, engelliler ve yaşlılar gibi farklı toplum kesimleri için ve her bir grup içinde de farklılık gösterir (Ayhan ve Bogenç Demirel, 2018; Kurmel, 2020).

Türkiye’de mühendislik, mimarlık, planlama ve gayrimenkul geliştirme alanlarında kentsel araştırmaların yapıldığı ve genel olarak disiplinlerarası çalışmaların son yıllara kadar ihmal edildiği gözlenmektedir. Bulut (2006) insanlık tarihi boyunca mülkiyet hakkı ve kapsamı konusunda farklı tartışmalar yaşandığını, mülkiyet hakkının mutlak bir hak olmadığını ve sosyal bir karakter taşıdığını ifade etmektedir. Mülk sahibinin bu hakkını kullanmada toplumun yararını gözetmek zorunda olduğunu, devletin ise bu hakkı düzenlerken sosyal devlet ilkesi kapsamında mülkiyet sahipleri kadar toplumu ve toplumun yoksul kesimini de dikkate almak durumunda olduğunu belirtmektedir. Mülkiyet hakkının etkin ve

verimli bir şekilde yönetimi ve sorunların minimum düzeyde kalması ancak sürdürülebilir bir arazi yönetimi sisteminin varlığı ile mümkündür. Yomralıoğlu (2011)'na göre arazi yönetimi; arazi ve kaynaklarının, gerek fiziki kent ve kır planlamaları, gerekse arazi yasaları ve kurumları vasıtasıyla insanlar tarafından sürdürülebilir kalkınma ilkeleri doğrultusunda kullanılmasını sağlayan arazi politikalarının uygulandığı yönetim sürecidir.

Genellikle kent hakkı, çevresel adalet ve mekânsal adalet konuları sınırlı da olsa çalışma konusu olmaktadır. Kentsel adalet; kente ait tüm hakların ve kararların kentte yaşayanlara adil ve eşit bir biçimde tahsisini ve bu haklardan yararlanmasını temel alan bir yaklaşımdır. Giritlioğlu ve Özden (2020)'e göre kentsel adalet; toplumsal huzur ve refahın teminini, gelirin adil paylaşımını, kamusal hizmetlerin hakça dağılımını ve eşit, kolay erişilebilirliğini, ortak yararın öncelenmesini, sosyo-ekonomik, kültürel ve mekânsal bütünleşmeyi, temel hakların dil, din, ırk, cinsiyet ve dezavantajlılık gibi açılardan tüm toplumsal katmanlar için teminini içeren bir kavramdır. Çevresel adalet ise doğal ve çevresel kaynakların kullanımında ve korunumunda ortaya çıkan toplumsal maliyetin yine toplumun tüm kesimlerine adil ve eşitlikçi bir anlayışla dağıtılmasını esas alan bir kavramdır. Güler ve Turan (2020) kentsel çevresel adaletin sürdürülebilir kentsel gelişme politikaları yoluyla gerçekleştirilebileceğini belirterek, Türkiye'de planlama çalışmalarının kentsel alanlarda arazi kullanımı ve kaynak paylaşımında adaleti sağlamaya yönelik, sürdürülebilir kentsel gelişmeyi hedef alan yaklaşımları benimseyerek gittikçe artan eşitsizliği gidermeye yönelik uygulamalara imkan tanınması kentleşme politikalarının odak noktası olması gerektiğini ifade etmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda olduğu gibi Türkiye'de de kentlerin planlanmasında, yapılı çevre üretiminde ve yönetiminde sorunlarla karşılaşmaktadır. Özellikle kentsel planlama ve mekân üretiminde kararların genellikle yukarıdan aşağıya geliştiği ve katılımcılığın zayıf olduğu görülmektedir. Ural vd. (2019) planlamada karşılaşılan sorunlara ilişkin; imar planlarının sadece fiziksel gereksinimlere cevap vermekle kalmayıp aynı zamanda sosyal, ekonomik ve kültürel ihtiyaçlara da yanıt aramak zorunda olduğunu belirtmektedir. Bu doğrultuda da yerel yönetimlerin, kanun koyucuların ve halkın planlama sürecinin ayrılmaz bütünleyici unsurları olarak görülmesi gerektiğini vurgulamaktadır. Işık ve Pınarcıoğlu (2012), Sultanbeyli ilçesinin özellikle 1980 yılı sonrasında kentsel gelişimine yönelik kent yoksulluğu üzerinden inceleme yaparak

kaçak yapılaşmanın teknik ve sosyal boyutlarını, nedenlerini ve bileşenlerini, saha araştırmalarına dayanarak tartışmıştır. Ağırman (2014) Sultanbeyli ilçesinin mülkiyet problemlerinin çözümü sonrasında yapılaşmanın artacağı öngörüsü üzerinden mevcut yapıların kapsamlı bir planlama ile dönüştürülmesi, kamunun altyapı yatırımlarını desteklemesi, kent çeperlerinde uygulama alanları oluşturulması ve prestij projeler ile dönüşüme destekleyici rol üstlenilmesi gerektiğini ifade etmektedir. Terzioğlu (2015) ise, Sultanbeyli ilçesinin şehir merkezinin de aralarında bulunduğu meskûn alanının yaklaşık %50'lik kısmını oluşturan çok hisseli parsellerin tarihsel sürecini, mülkiyet yapısını, fiili kullanım durumunu, imar planı bileşenlerini irdeleyerek 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi çerçevesinde uygulama yapılması halinde ortaya çıkması muhtemel senaryoları tartışmıştır.

Birçok ülkede ve Türkiye'de kentsel büyüme, imar planlama ve kentsel yayılma kararlarında birçok kişi ve kurumun görüşü alınmakta ve katılımcı bir planlama yapılması zorunlu görülmektedir (Ural vd., 2019; Giritlioğlu ve Özden, 2020). Bununla birlikte planlama çalışmalarında sosyal ve çevresel etki değerlendirme çalışmaları ile etkin ve verimli kullanım analizleri yapılmamakta, arazinin arsaya dönüşümünde yüzölçümü üzerinden imarın neden olduğu değer artışına karşılık gelecek oranda (maksimum %45 oranında) düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmaktadır. Bunun dışında imar planının neden olduğu değer artışı malikin üzerinde bırakılmaktadır. Ancak planlama sahası içindeki bütün parsellerde uygulama sonrası değer artışının aynı oranda olmaması nedeniyle oluşan değer artışı yönünden de başlı başına adaletsiz bir yapı ortaya çıkabilmektedir. İlegal yerleşimler ve işgalcilere imar afları yoluyla sağlanan haklar ile parsel veya ada ölçeğinde yapılan plan tadilatlarının neden olduğu haksız kazançlar da eklendiğinde, kentsel mekân piyasalarında adalet ve değer artışının adil bölüşümünden söz etmek imkânsız hale gelmektedir.

Yöntem

Birçok il ve ilçede plansız kentsel büyüme ve yasa dışı yapılaşma (gecekondu ve kaçak yapılaşma) önemli bir sorun olarak varlığını korumaktadır. Bu çerçevede araştırmada plansız gelişen ve mülkiyet sorunlarının yaşandığı İstanbul ili Sultanbeyli ilçesinde mülkiyet hakkı ve kullanımı ile yerleşimlerin oluşumu tarihsel belge ve idari kayıtlara göre değerlendirilmiş ve son yıllarda yapılan planlama uygulamaları, kentsel ve çevresel

adalet kapsamında değerlendirilmiştir. Kentsel arazi yönetimi ile ilgili temel sorun alanları ve bunların etkileri; odak grup çalışması, idari veriler ve yargı kararlarının birlikte analizi yoluyla değerlendirilmiştir. Buna ilave olarak Sultanbeyli ilçesinde; imar planlama, kentsel arsa üretimi, mekân ve adalet ilişkilerini paydaş görüşlerine dayalı olarak değerlendirilmek için nicel ve nitel verileri toplamak üzere karma yöntemsel yaklaşım benimsenmiştir. Çalışma kapsamında ilçe ve büyükşehir belediyesi imar ve şehircilik, fen işleri, etüt ve proje, emlak ve istimlak, hukuk işleri, kentsel dönüşüm, ulaştırma, çevre koruma, altyapı, risk yönetimi ve kültür varlıkları daireleri, kadastro müdürlüğü, tapu müdürlüğü, milli emlak daireleri, orman müdürlüğü, tarım müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğü, TMMOB şubeleri, inşaat ve gayrimenkul geliştirme işletmeleri, planlama şirketleri, emlak ofisleri, değerlendirme kurumları, emlak ve kentsel dönüşüm dernekleri, mahalle muhtarları ve diğer paydaşlardan oluşan 250 kişiye elektronik anket formu gönderilmiştir. Uygulanan anket formlarından 51'i yanıtlandırılmış ve değerlendirme için toplanan veriler yeterli görülmüştür.

Türkiye’de İmar Planlama ve Kentsel Arazi Yönetimi

Mülkiyet hakkı; sahibine (malik olan kişiye) en geniş yetkileri veren bir aynı hak türüdür. Bununla birlikte mülkiyet hakkı sahibine mülkiyete konu eşya üzerinde kullanma, yararlanma ve tasarruf etme yetkilerini vermektedir. Gelişmiş ülkelere oranla üçüncü dünya ve gelişmekte olan ülkelerde güçlü hukuki koruma altına alınamamış olan mülkiyet düzeni; ülkelerin ekonomik ve sosyal gelişim sürecini olumsuz etkilemektedir. T.C. 1982 Anayasası’nın 35. maddesinde “herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılmasında toplum yararına aykırı olamaz” hükmü ile mülkiyet hakkı herkese sağlanmış ve yasal çerçevesi çizilmiştir (Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu, 2019). Türkiye’nin taraf olduğu uluslararası sözleşmeler ve özellikle Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Ek 1 Nolu Protokolün 1. maddesinde de mülkiyet hakkının korunması hükmü yanı sıra sınırlandırılmasının yöntemleri de hükmedilmektedir. Son olarak 2001 tarih ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 704. maddesinde taşınmaz mülkiyetinin konusu; “arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler” olarak tanımlanmaktadır. Kanun’un 718. maddesinde ise

“Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer” hükmü ile taşınmaz mülkiyetinin kapsamı açıklanmıştır.

İmar planlarının hazırlanması, onaylatılması ve uygulanması birçok uzmanlık alanının katkısını gerektiren, disiplinler arası, uzun süren bir çalışmadır. Genel olarak kentlerin mevcut veya gelecekte artacağı beklenen nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak üzere imar planı hazırlama veya revize etme süreci başlatılmaktadır. Bununla birlikte daha önce yapılmış olan imar planlarının eski olması ve mevcut gereksinimleri karşılayamaması; var olan plan üzerinde çok sayıda plan değişikliği yapılması sonucunda plan bütünlüğünün bozulması da imar planı yapımını veya değişikliğini zorunlu hale getirmektedir (Avcı, 2016, s. 326).

Türkiye’de imar planı yapımı ve uygulaması sürecine dair yürürlükte bulunan çeşitli mevzuat düzenlemelerine göre yetkilendirilen kurumlar mevcuttur. Esasında plan yapımı ve uygulamaları yerel demokrasinin gelişimi ve katılımcılığın sağlanması amacıyla yerel yönetimler eliyle yürütülmesi gereken süreçlerdir. Ancak Türkiye’de özellikle son dönemlerde yapılan yasal değişiklikler sonucunda birçok merkezi yönetim organları da imar planlama ve uygulama sürecine dâhil edilmiştir. Bu durum imar planlama ve uygulama aşamasında karmaşıklık ortaya çıkardığı gibi planlamadan etkilenmesi muhtemel mülkiyet sahipleri açısından, imar planı yapımında dikkat edilmesi gereken esaslara uyulmadığına ilişkin olumsuz kanaat oluşturmaktadır.

Türkiye’de imar planlarının hazırlanması ve yürürlüğe konulmasına dair usul ve esaslar 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu Kanun’a göre hazırlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile belirlenmiştir. Her iki mevzuat türünde imar planlarının hazırlanması sürecine dair, plandan etkilenmesi muhtemel mülkiyet sahiplerinin katılımına esas zorunluluk içeren hüküm bulunmamaktadır. Her ne kadar kanunda ve özellikle yönetmelikte imar planı yapılması esnasında katılımcılığın esas alınması gerektiği vurgulansa da uygulamada maliklerin planlama sürecine katılımına ilişkin resmi bir zorunluluk bulunmamaktadır.

Türkiye’nin kentleşme geçmişinin tarihsel süreci dikkate alındığında sürdürülebilir bir arazi yönetiminin varlığını tespit etmek bu çalışma kapsamında yapılan incelemelerde mümkün olamamıştır. Cumhuriyet Dönemi ile birlikte ve özellikle 1950 ve 1980 yılları sonrasında çıkarılan yasal düzenlemeler ile plansız gelişen kentsel yerleşme alanları için birçok imar

affi uygulaması hayata geçirilmiş ve sonuçlandırılmıştır. Planlı kentleşme faaliyetlerinin geliştirilmesi yerine imar affi niteliğinde yapılan yasal düzenlemeler; Türkiye’de uygulanabilir bir kentsel arazi yönetimi anlayışı olmamasının kentlerde ortaya çıkardığı sorunlara çözüm geliştirme çabası olarak yorumlanabilmektedir.

Arazi yönetiminin yasal altyapısının karmaşık bir yapıda olduğu ve bu karmaşıklığın arazi yönetiminde görevli kurumların çalışmalarına da yansıdığı dikkati çekmektedir. Türkiye’de arazi ile doğrudan ilgili 88 adet kanun, KHK ve tüzüğün bulunduğu, ancak buna araziyle ilgili dolaylı hükümler içeren düzenleme ve araziye yönelik faaliyet yürüten kurumların yetki ve sorumluluklarını belirleyen kuruluş kanunları bu sayıya dâhil edildiğinde düzenleme sayısının 300’ü bulunduğunu ve ayrıca araziye yönelik faaliyet yürüten 50’den fazla kurumun olduğu bilinmektedir (Demirci vd., 2007, s.40; Çete ve Yomralıoğlu, 2011, s.2; Tanrıvermiş ve Tanrıvermiş 2023, s.220).

Arazi yönetimi mevzuatının dağınık ve karmaşık yapısı, düzenlemeler içerisindeki tekrarlar, kurum yetki ve sorumluluklarının anlaşılmasında yaşanan karışıklıklar, bu yetki ve görevlerin sık sık devredilmesi veya değiştirilmesi, kurumlar arası eşgüdümü kuracak bir başka kurumdan yoksunluk, Türkiye’de arazi yönetimi alanında etkili yönetişimin sağlanmasını zorlaştırmaktadır (Tabakoğlu, 2019, s.79).

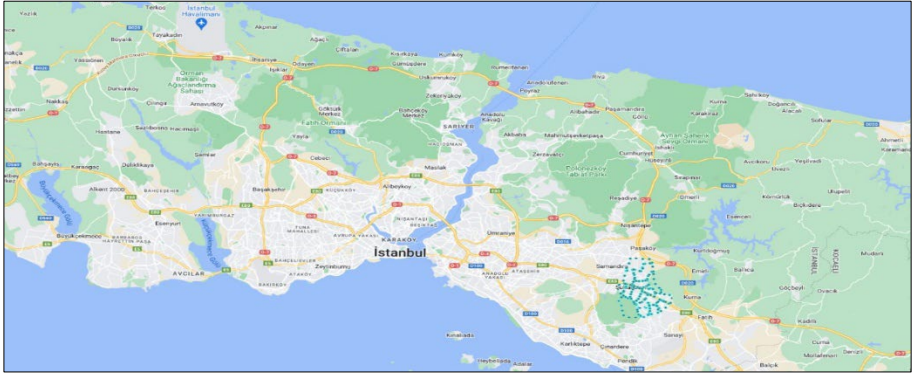
Kentsel mekânsal büyüme ve gelişme ve özellikle sürdürülebilir kentsel arazi yönetimi; makro ve mikro düzeylerde ele alınmaktadır. Ülke düzeyinde; temel uygulayıcılar olarak merkezi idareler (Cumhurbaşkanlığı, Bakanlıklar ve bağlı kuruluşlar) yer almakta iken kent ölçeğindeki uygulayıcılarının başında belediyeler gelmektedir. Belediyelerin kaynak yetersizliği başta olmak üzere; mevcut ekonomik-mali ve personel yapısı, geçmişten gelen kentsel sorunları, hızlı değişen sosyal taleplerin karşılanması baskısı gibi etkenler arazi politikalarının geliştirilmesinde engel oluşturmaktadır. Özellikle büyükşehir belediyeleri kapsamındaki ilçe belediyelerinde, imar planlama ve uygulama alanındaki yetkilerin yürütülmesi ve denetiminde ortaya çıkan farklılıklar, kentsel arazi yönetiminde başarılı sonuçların ortaya çıkmasını zorlaştırmaktadır.

Sürdürülebilir bir arazi yönetimi için alınan karar ve politikaları uygulayabilmek için arazi yasal düzenlemelerine ihtiyaç vardır. Türkiye’de mevcut arazi yönetimi mevzuatının çok geniş ve karmaşık yapıya sahip olması, arazi yönetimini doğrudan ve dolaylı olarak ilgilendiren yüzlerce düzenleme bulunması nedeniyle uygulanabilir bir arazi yönetimi için var

olan düzenlemelerin incelenerek anlaşılabilir bir hale getirilmesi gerekmektedir (Polat ve Alkan, 2015, s.45). Kentsel büyüme, değişim ve dönüşüm çalışmaları için gerekli olan kentsel arazi mülkiyeti ve imar hakkının; kentsel, çevresel ve mekânsal adalet boyutları ile Sultanbeyli ilçesi örneğinin analizinden elde edilen sonuçlar aşağıda özet olarak sunulmuş ve çalışma sonuçlarına dayalı olarak kentsel arazi yönetiminde mekânsal adaletim sağlanmasına yönelik öneriler katılımcı bir yaklaşımla ortaya konulmuştur.

İstanbul İli Sultanbeyli İlçesinin Konumu ve Gelişimi

Türkiye'nin nüfus yoğunluğu açısından en kalabalık ili olan İstanbul ilinin Anadolu yakasında yer alan Sultanbeyli ilçesinde; Sultanbeyli Belediyesi, 1987 yılında belde belediyesi olarak kurulmuş ve kuruluşundan itibaren hızla göç almıştır. Sultanbeyli, 1990'larda yaşanan yoğun göç dalgasından en çok etkilenen yerlerden birisidir. İlçenin ortasından geçen TEM otoyolunun da etkili olduğu hızlı büyümenin bir sonucunda Sultanbeyli, 1992'de ilçe statüsüne getirilmiştir (Engin, vd., 2013) (Şekil 1).



Şekil 1. İstanbul ili ve Sultanbeyli ilçesi (Sultanbeyli Belediyesi, 2022)

Sultanbeyli ilçesinin mevcut idari sınırlarının büyük çoğunluğunun 1982 yılında tarımsal faaliyetlerde kullanıldığı (Şekil 2, Şekil 3) ve ardından yoğun göç baskısı ile ilçenin tam ortasından geçerek şehri ikiye bölen TEM otoyolunun etkisi ile yapılaşma faaliyetlerinde ciddi artışın olduğu görülmektedir. Buradan hareketle 1982 yılından 2006 yılına kadar olan dönemde ilçenin yaklaşık 24 yıllık sürede geçirdiği kentsel değişim dik-kati çekmektedir (Şekil 3, Şekil 4).



Şekil 2. İstanbul ili ve Sultanbeyli ilçesi (Sultanbeyli Belediyesi, 2022)

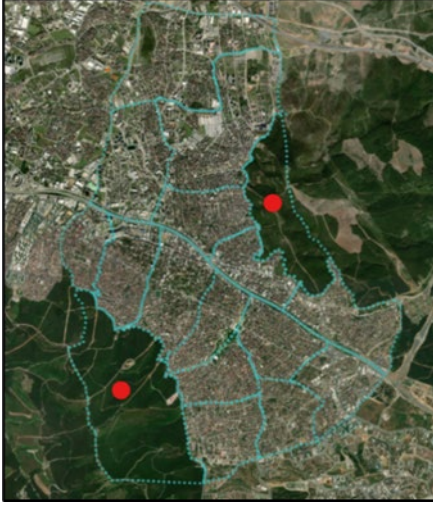
Sultanbeyli ilçesi idari sınırları içerisinde yer alan orman alanlarının orman kadastro yapılmış ve sınırları belirlenmiş olup, fiziken orman vasfını korumaktadır (Şekil 5). Bu bakımdan ilçenin toplam alanından orman alanları çıkarılarak hesaplama yapıldığında, plansız gelişen kentsel yerleşme alanlarının yaklaşık %75'inde hukuken geçerli bir müstakil mülkiyet yapısı olmadığı ortaya çıkmaktadır (Tablo 1).



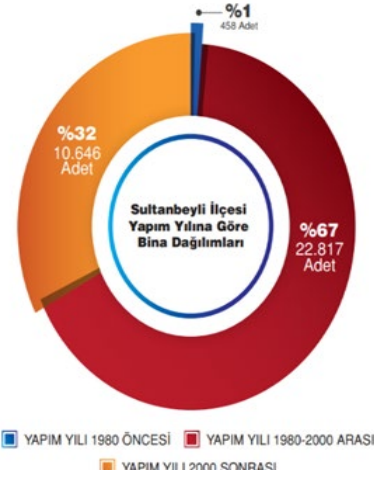
Şekil 3. Sultanbeyli ilçesi 1982 tarihli ortofoto (İstanbul Şehir Haritası, 2022)



Şekil 4. Sultanbeyli ilçesi 2006 tarihli ortofoto (İstanbul Şehir Haritası, 2022)



Şekil 5. Sultanbeyli ilçesi mahalle ve orman alanları (Sultanbeyli Belediyesi, 2022)



Şekil 6. Sultanbeyli ilçesi yapıların inşa tarihleri (İBB İstanbul İli Sultanbeyli İlçesi Olası Deprem Tahminleri Kitapçığı, 2020)

Türkiye’de özellikle 1950’li yıllardan sonra gerçekleşen yoğun nüfus hareketinin, kentlerde ortaya çıkardığı barınma ihtiyacının bir sonucu olarak, Sultanbeyli ilçesi kısa sürede geleneksel yöntemler ile inşa edilen yapıların çoğunluğu oluşturduğu plansız bir yerleşme alanına dönüşmüştür (Şekil 6). Kentsel gelişimin plansız gerçekleşmesine yapılaşmaların bulunduğu arazilerin mülkiyet sorunlarının varlığı da eklenince teknik ve hukuki yönden çözümü zor bir denkleme dönüşen sorun ortaya çıkmıştır. Sultanbeyli ilçesinin yerleşme alanının tarihsel gelişimine bakıldığında, mevcut yapılaşma faaliyetlerinin büyük çoğunluğunun hukuken geçerli müstakil yasal mülkiyet yapısına (Tablo 1) sahip bir alan üzerine kurulmadığı görülmüştür. Meskûn alanların çoğunda yer alan yapılar; tapuda kamu mülkiyetinde bulunan 2/B arazileri ile tapuda yer alan mülkiyet sahipleri ve fiili kullanıcılarının büyük oranda birbirinden farklı olduğu çok hisseli parseller üzerinde inşa edilmiştir. Başka bir ifade ile hiçbir mühendislik hizmeti almadan geleneksel yöntemlere göre inşa edilen yapılar, genellikle çok hisseli parseller veya orman vasfını yitirmiş araziler üzerine kurulmuştur.

Tablo 1. Sultanbeyli ilçesi mülkiyet yapısı (Terzioğlu, 2015)

Sıra No	Mülkiyet Yapısı	Yüzölçümü (m ²)	Oranı (%)
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	24,90
4	Kadastral Parseller	493.362,63	1,70
5	Orman Alanları	6.221.301,87	21,50
6	TEM + Eski Ankara Asfaltı	876.637,92	3,03
7	Kadastral Boşluklar	259.681,44	0,90
	Toplam	28.942.911,57	100,00

İlçenin kentsel gelişimi incelendiğinde; idari olarak belediyenin kurulduğu 1989 yılından 2009 yılına kadar ilçede sadece 296 adet yapı ruhsatı düzenlenmiş olduğu, ancak ilçede yer alan bina sayısının 33.921⁷ olduğu dikkate alındığında ilçedeki bina stokunun büyük çoğunluğunun yapı ruhsatı olmaksızın inşa edildiği ortaya çıkmaktadır (Tablo 2).

Tablo 2. Yıllara göre yapı ruhsat sayıları (Sultanbeyli Belediyesi, 2022)

Dönem No	Yapı Ruhsat Dönemi	Verilen Ruhsat Sayısı (Adet)
1	2009 ve Önceki 19 Yıl	296
2	2009-2013 Yılları Arası	288
3	2014-2018 Yılları Arası	2.298
4	2019-2022/7	1.433
	Toplam	4.315

İlçe genelinde verilen yapı ruhsatı sayısının artışına paralel olarak verilen yapı kullanma izin (iskân) belgelerinin sayısında da artış olmuştur. Sultanbeyli Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü verilerine göre 2009 yılı öncesinde verilen yapı kullanma izin belgesi sayısının 2 adet olduğu ve 2009 yılı sonrasında ilçedeki mülkiyet ile imar problemlerinin çözümünün kentsel gelişime etkisi yapı kullanma izin belgesi sayısının artışında da kendisini gösterdiği dikkati çekmektedir (Tablo 3).

⁷ Sultanbeyli Belediyesi kent bilgi sisteminde yer alan bina sayısıdır.

Tablo 3. Yıllara göre yapı kullanma izin belgesi (iskân) sayıları (Sultanbeyli Belediyesi, 2022)

Sıra No	Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskân) Dönemi	Sayısı (Adet)	İskana Konu Bağımsız Bölüm Sayısı (Adet)
1	2009 ve Önceki 19 Yıl	2	6
2	2009-2013 Yılları Arası	67	1.188
3	2014-2018 Yılları Arası	694	7.120
4	2019-2022/7	991	10.362
	Toplam	1.754	18.676

İlçe sınırlarında 43.954⁸ parselin 40.375 tanesi 2009 yılından sonra gerçekleştirilen uygulamalar neticesinde tapuda tescil edildiği de dikkate alındığında, plansız bir kentleşmenin, hukuki bağlamda temeli olmayan bir mülkiyet yapısı üzerine inşa edildiği sonucuna ulaşmak mümkün olacaktır. Özellikle Anadolu Otoyolu (1984), İlçenin tam ortasından geçen TEM Otoyolu (1987-1994) ve İkinci Boğaz Köprüsü bağlantı yollarının tamamlanmasının, nüfus baskısının İstanbul'un kuzeyine yönelmesine ve Sultanbeyli'nin kontrolsüzce büyümesinde etkili olduğu açıktır. Diğer yandan ilçede daha önce orman sınırları dışına çıkarılan arazilerin zaman içinde fiilen yerleşim alanlarına dönüştürülmesi, ilçe, il ve hatta ülke açısından kamu arazileri ve biyolojik çeşitliliğin korunması açısından bir kayıp ve mekan – insan ilişkileri yönünden önemli bir sorun olarak görülmelidir.

Sultanbeyli İlçesinde Plansız Gelişen Yerleşme Alanlarında Planlama Çalışmaları

Modern ve sağlıklı kentlerin kurulum ve gelişimi açısından imar planları ciddi bir önem taşımaktadır. İmar planları, mülkiyet yapısı ile ilişkilendirilip araziye uygulandığı sürece esas hedefine kavuşmuş sayılacaktır. Bu sebeple dünyada ve Türkiye'de farklı imar uygulama metotları geliştirilerek, imar planları ile mülkiyet ilişkisi sağlanmakta, modern ve sağlıklı kentlerin ortaya çıkması veya kanuna aykırı olarak ortaya çıkan kentsel yerleşme alanlarının da rehabilite edilmesi ve hukuki zemine kavuşturulması amaçlanmaktadır (Terzioğlu, 2015). Sultanbeyli İlçesinin planlama geçmişi, kentsel gelişimi ile paralel bir gelişme göstermemektedir. Diğer bir ifade ile ilçenin kentsel gelişiminin büyük çoğunluğu, herhangi

⁸ Sultanbeyli Belediyesi kent bilgi sisteminde yer alan aktif parsel sayısıdır.

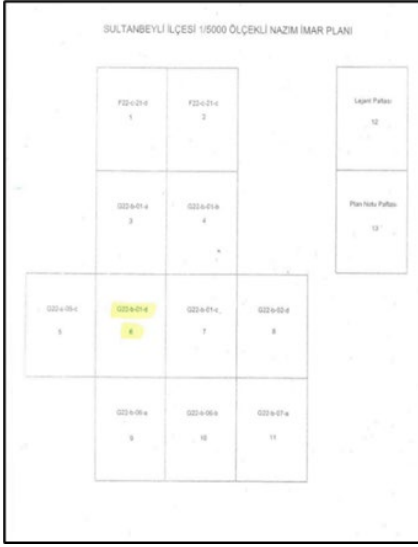
bir imar planı esas alınarak ve hukuken geçerli bir müstakil mülkiyet yapısında gerçekleşmemiştir. İlçenin planlama geçmişini üç dönem çerçevesinde incelemek mümkündür. Sultanbeyli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivi verileri doğrultusunda dönemlere göre elde edilen bulgular aşağıda özet olarak verilmiştir:

Birinci Dönem

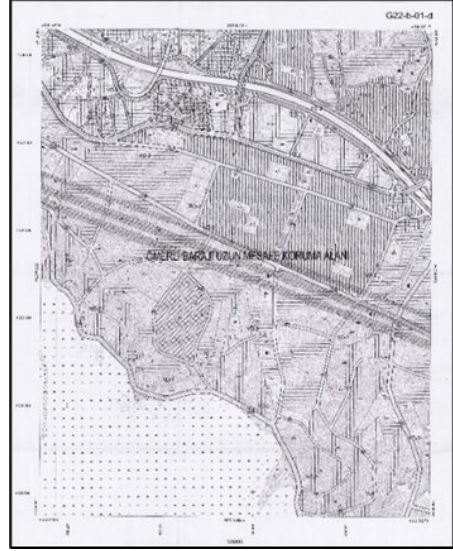
Birinci dönem; Sultanbeyli Belediyesi'nin belde belediyesi olarak kurulduğu 1987 yılı ve sonrasında 2000'li yıllara kadar geçen dönemi kapsamaktadır. Bu dönem içerisinde daha çok ilçenin kuzey bölümünde yer alan Adil, Mimar Sinan ve Battalgazi Mahalleleri sınırları dâhilindeki bazı parsel veya parselleri kapsayan mevzi imar planları yapımı söz konusudur. Sultanbeyli Belediyesi arşivinde gerçekleştirilen incelemelerde; yapılan mevzi imar planlarının uygulamasının daha çok 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddelerine göre ifraz işlemleri yoluyla gerçekleştirildiği, imar planlarında daha çok yol, park ve yeşil alana terk işlemleri ile ibadet yeri (cami) oluşturulması işlemlerinin yer aldığı tespit edilmiştir. Bazı durumlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre hazırlanmış parselasyon planlarının olduğu, düzenleme ortaklık payı kapsamında kesinti yapıldığı uygulamalar da görülmüştür.

İkinci Dönem

Bu dönem 2000-2009 yılları arasını kapsamaktadır. Bu dönemin bir bölümünde Sultanbeyli ilçesi idari sınırları itibariyle İstanbul ili sınırları içerisinde kalmasına rağmen İstanbul Büyükşehir Belediyesi yetki alanı içerisinde olmayıp 2004 yılında çıkarılan 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ile yetki alanı içerisine dâhil olmuştur. Bu dönemde yapılan imar planlarında esas alınan yaklaşımın, ilçenin plansız gelişiminin ortaya çıkardığı mülkiyet sorunlarını çözmeye amacı taşıdığı ifade edilebilir. Bu noktada yapılan imar planları 3194 Sayılı Kanun uyarınca değil 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun uyarınca ıslah imar planı olarak yapılmıştır (Şekil 7, Şekil 8).



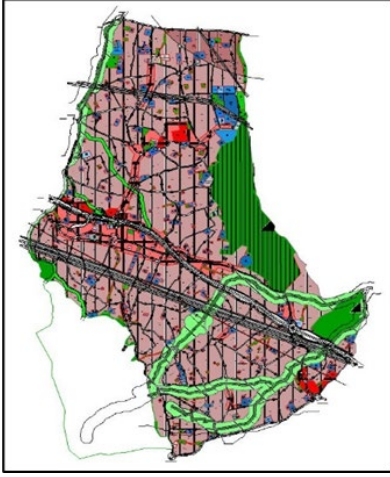
Şekil 7. 1/5000 Ölçekli İslah Nazım İmar Planı Pafta Endeksi (Sultanbeyli Belediyesi, 2022)



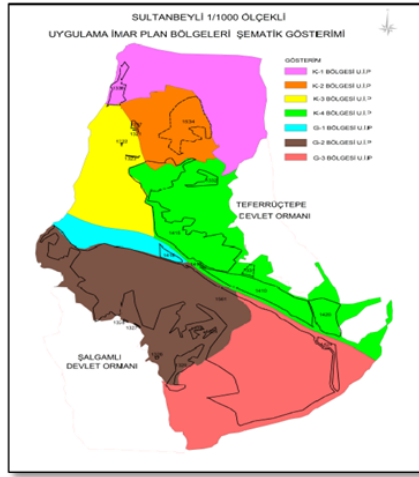
Şekil 8. 1/5000 Ölçekli İslah Nazım İmar Planı G-22-b-01-d Paftası (Sultanbeyli Belediyesi, 2022)

Üçüncü Dönem

Bu dönem 2009 yılı sonrasında Sultanbeyli ilçesinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası çerçevesinde imar planlama açısından büyükşehir belediyesi denetimi ve onayı kapsamına girdiği süreci ifade etmektedir. Sultanbeyli ilçesinin tamamına ilişkin 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca ilk imar planları bu dönemde yapılmıştır. Daha önce nazım imar planı ve uygulama imar planı hazırlama yetkisi tamamen ilçe belediyesinde, onaylama yetkisi ise ilçe belediye meclisinde iken 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) maddesince nazım imar planlarını hazırlama yetkisi büyükşehir belediyesine, uygulama imar planlarını hazırlama yetkisi ise ilçe belediyesine verilmiştir. İlçe belediyelerinin hazırladıkları imar planları, sınırları dâhilinde buldukları büyükşehir belediyesinin meclisi tarafından onaylanmadan yürürlüğe girememektedir.



Şekil 9. Sultanbeyli ilçesi nazım imar planı (Sultanbeyli Belediyesi, 2022)



Şekil 10. Sultanbeyli ilçesi imar planlama bölgeleri (Sultanbeyli Belediyesi, 2022)

İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından Sultanbeyli ilçesinin bütününe ilişkin hazırlanan ilk imar planı olma özelliğini taşıyan “Sultanbeyli İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı” (Şekil 9) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 18.09.2009 tarih ve 2009-1530 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bu plan çerçevesinde ilçe 7 bölgeye ayrılmış (Şekil 10) ve her bir bölge için nazım imar planına göre uygulama imar planları Sultanbeyli Belediyesi tarafından yapılmış ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Belirtilen imar planlarına karşı bazı iptal davaları açılmış olup, bu davalarda parsel bazında iptal kararları verilmiştir. Üst ölçekli nazım imar planı ve buna göre yapılan uygulama imar planlarının bütününe yönelik bir iptal, bu çalışma kapsamında yapılan inceleme dönemine kadar bulunmamaktadır.

İmar Planı Uygulamaları ve Uygulama Çalışmalarına Katılım

Sultanbeyli ilçesinin özellikle Adil, Battalgazi ve Mimar Sinan Mahalleleri sınırları dâhilinde kalan bazı kadastro parsellerinde taşınmaz sahiplerinin talepleri veya belediyenin resen yaptığı uygulamalar neticesinde kentsel yapılaşma faaliyetleri gerçekleştirilebilecek imar parselleri oluşturulmuştur. Yapılan imar uygulamaları; 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 15. maddesi ve 16. maddesi gereği mal sahiplerinin talepleri doğrultusunda gerçekleştirilen ifraz-tevhit işlemlerini içermektedir. Bununla birlikte birden fazla kadastral parseli içeren mevzi imar planları kapsamında 3194

sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi doğrultusunda düzenleme ortaklık payı (DOP) kesintisi yapılmak suretiyle arsa arazi düzenlemeleri de gerçekleştirilmiştir. Bu uygulamalar neticesinde birçok alan uygulama kapsamında bedelsiz terk veya mal sahiplerinin bağış yapmaları suretiyle kamuya kazandırılmıştır. Bu kapsamda gerçekleştirilen uygulamalar esasında bulunduğu dönem şartlarında Türkiye genelinde yapılan imar planı uygulamaları ile benzerlik göstermektedir. Sultanbeyli ilçesinde de imar planı ve uygulamalarının mevzuat hükümleri çerçevesinde uygulanabileceği yerleşimlerde uygulamaların gerçekleştirildiği görülmektedir.

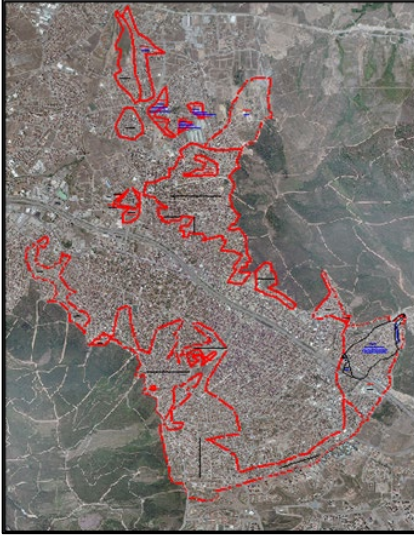
İlçe belediyesinin kurulduğu 1987 yılından beri gerçekleştirilen imar planlama ve uygulama çalışmalarına karşı mevzuattan kaynaklanan bir zorunluluk olmaması nedeniyle katılımcılık konusunda kapsamlı bir değerlendirme yapılamamaktadır. Özellikle birinci dönem planlama çalışmaları mevzi imar planı yöntemi esas alınarak gerçekleştirildiği için bu planın kapsamının sınırlı olması nedeniyle katılıma ilişkin kapsamlı bir sonuç ortaya çıkmamıştır. Aynı şekilde mevzi imar planları çerçevesinde yürütülen imar uygulamaları da genellikle 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca mülkiyet sahiplerinin talebine istinaden gerçekleştirilen ifraz ve tevhit (3194 Sayılı Kanun'un 15. maddesi ve 16. maddesine göre) uygulamaları ile yine masrafların mülkiyet sahipleri tarafından karşılandığı 18. madde uygulamaları olarak gerçekleştirilmiştir. Belediye tarafından yapılan nazım veya uygulama imar planı olmamasının bir sonucu olarak resen gerçekleştirilen bir imar uygulaması da olmaması, planlama ve uygulama aşamalarına halkın katılımı noktasında değerlendirmeye esas bir veri oluşturmamıştır.

İkinci dönem uygulamaları özellikle 2000 yılı sonrasında yaşanan teknolojik gelişmeler ve iletişim kanallarının çeşitlenmesi dönemine denk gelmektedir. Bu dönemde gerçekleştirilen imar planlama ve uygulama çalışmalarına aynı mevzuatın bir zorunluluk ortaya koymamasının sonucu olarak katılım düzeyini tespit etmek mümkün olmamıştır. Ancak bu dönemde gerçekleştirilen imar planlama ve uygulama çalışmalarına karşı açılan davaların sayısındaki fazlalık dikkati çekmektedir. Hatta ilçenin planlama geçmişi ve geleceğine dair içtihat niteliğinde kararlar, bu dönemde açılan davalar sonucunda ortaya çıkmıştır. Her ne kadar planlama ve uygulama aşamalarına katılım noktasında bir veri olmasa da mülkiyet sahiplerinin plan ve uygulama kararlarına karşı dava açmak suretiyle katılım sağlama çabasında olduğunu ifade etmek mümkündür.

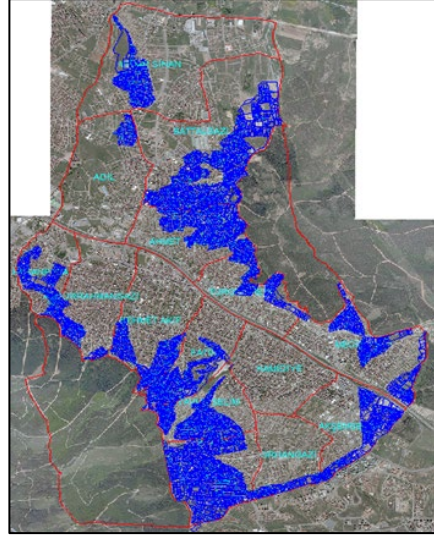
Üçüncü dönem imar planlama ve uygulama çalışmalarında teknolojik gelişmelere bağlı olarak itiraz ve talep noktasında artış olmasına rağmen dönem başında yapılan çalışmalarda mülkiyet sorunu bulunan hak sahiplerinin hukuken geçerli bir mülkiyet hakkına sahip olmamaları nedeniyle itirazlar oranında dava sayılarında artış olmamıştır. İmar planlarına karşı açılan davalarda fiili kullanıcıların itirazları geçerli bir mülkiyet hakkı olmadıkları gerekçesiyle dava açma ehliyeti yönünden genellikle reddedilmiştir. Bununla birlikte 2011 yılında yapılan Mimar Sinan ve Battalgazi Mahallelerini kapsayan yaklaşık 180 ha alanda gerçekleştirilen 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ile 2981 Sayılı Kanun ve 3290 Sayılı Kanun'un Ek 1. maddesi uygulamasında 125 müstakil ve hisseli kadastral parsel ve bu parsellerin toplam 2.315 hissedarı olmasına rağmen askı sürecinde 67 adet itirazın gelmiş olduğu tespit edilmiştir. Uygulamanın tes-cili sonrasında 8 adet dava açıldığı, uygulamanın bütününe yönelik bir iptalin de olmadığı tespit edilmiştir. Bu yönüyle değerlendirildiğinde son dönem imar planlama ve uygulama çalışmalarına karşı itiraz ve dava açma yöntemi ile katılım sağlama taleplerinin arttığı ancak yapılan planlama ve uygulamaların iptal edilmesine yönelik kararlarda çok fazla artış olmadığı görülmektedir.

Orman Vasfını Yitirmiş (2B Arazileri) Alanlarda Gerçekleştirilen Uygulamalar

Türkiye'de mülkiyet hakkı tesisi kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler 3402 sayılı Kadastro Kanunu uyarınca yürütölmektedir. Birçok bölgede bulunan orman vasfını yitirmiş arazilerin fiili kullanım durumlarının tespitine yönelik kadastro faaliyetleri de 3402 sayılı Kadastro Kanunu'na 2009 yılında eklenen Ek-4 madde uyarınca yapılmıştır. Sultanbeyli ilçesi 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2/b maddesi uyarınca orman sınırları dışına çıkarılmış yerlerin alansal büyüklüğü bakımından İstanbul ili sınırları içerisinde Beykoz ilçesinden sonra ikinci sırada yer almaktadır. İlçede orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin büyük çoğunluğu için 2011 yılında 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun Ek-4 maddesi uyarınca filli kullanım kadastro çalışmaları yapılmıştır (Şekil 11, Şekil 12).



Şekil 11. Sultanbeyli ilçesi 2/b parsellerin 2011 yılı kadastro öncesi durumu (Sultanbeyli Belediyesi, 2022)



Şekil 12. Sultanbeyli ilçesi 2/b parsellerin 2011 yılı kadastro sonrası durumu (Sultanbeyli Belediyesi, 2022)

Sultanbeyli ilçesinde orman vasfını yitirmiş araziler (2B arazileri) için kadastro çalışmasında 2011 yılında toplam 15.574 adet parcel tapuya tescil edilmiştir. Tapuya tescil edilen parsellerin çoğunluğunun yüzölçümü 500 m²'nin altında bulunmaktadır (Tablo 4). Ayrıca bu parseller üzerinde toplam 11.652⁹ adet bina bulunmaktadır. Sultanbeyli ilçesinde 2B kadastro çalışmaları ile orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin tarımsal faaliyetlerde kullanılmadığı, bu alanlarda büyük ölçüde barınma ve konut ihtiyacını karşılamaya yönelik kullanımların mevcut olduğu ve ayrıca kent yaşamının gerektirdiği sınırlı düzeyde ticari, kültürel ve sosyal mekânlardan oluştuğu gözlenmektedir.

⁹ Sultanbeyli Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü verilerine göre 2011 yılında yapılan kadastro çalışması sonucunda tescil edilen parseller üzerindeki bina sayısıdır.

Tablo 4. Sultanbeyli ilçesinde 2011 yılında yapılan 2B kadastro çalışması parsel büyüklük ve sayıları (Sultanbeyli Belediyesi, 2022)

Mahalle Adı	Alanı 500 m ² 'den Küçük olanlar (Adet)	Alanı 501-1.000 m ² Arası Olanlar (Adet)	Alanı 1.001 m ² ve Üzeri Olanlar (Adet)	Toplam Parsel Sayısı (Adet)
Abdurrahmangazi	486	4	1	491
Adil	252	14	4	270
Ahmet Yesevi	1.606	72	14	1.692
Akşemsettin	617	53	52	722
Battalgazi	2.511	175	81	2.767
Fatih	1.039	36	8	1.083
Hamidiye	4	0	0	4
Hasanpaşa	782	23	9	814
Mecidiye	832	69	54	955
Mehmet Akif	916	70	20	1.006
Mimar Sinan	886	25	9	920
Necip Fazıl	2.033	201	79	2.313
Orhan Gazi	284	27	7	318
Turgutreis	602	32	24	658
Yavuzselim	1.510	44	7	1.561
Toplam	14.360	845	369	15.574

İlçede tescil edilen 2B parsellerinin satış ve değerlendirme işlemleri 6292 Sayılı Kanun¹⁰ çerçevesinde yürütülmüştür. Bu kanunun satış ve değerlendirme aşamasında belirlenen 400 m² alan sınırı, ilçede tescil edilen parsellerin büyük çoğunluğunun bu alanın altında olması nedeniyle, parsel sahiplerinin daha uygun şartlarda fiili kullanıma dair yerleri satın almasına sebebiyet vermiştir. Kadastro çalışmaları sonucunda oluşan parsellerin satış ve değerlendirme işlemlerinde parsellerin meri imar planındaki durumları dikkate alınmıştır. İmar planında kamuya ait alanlara isabet eden parsellerin satış işlemleri yapılmamıştır. Bunun yerine, yerleri kamuya ait alanlarda kalan kişilere başka yerlerdeki Hazine arazilerinden öncelikli satın alma ilkesi göz önünde bulundurulması durumu benimsenmiştir.

¹⁰ 6292 Sayılı Kanun 26/04/2012 tarih ve 28275 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

7143 Sayılı Kanun'un Geçici 1. Madde Çalışmaları

Çok hisseli olan parseller; Sultanbeyli ilçesinin şehir merkezini de kapsayan ve plansız yapılaşma ile mülkiyet problemlerini de içeren 900 hektar yüzölçümlü alandan oluşmaktadır. Bu parsellerin büyük bir bölümü tapu sahibi olmayan kişilerin fiili kullanımında bulunmaktadır. Türkiye'de bu büyüklükte benzeri bulunmayan bir mülkiyet yapısına sahip birden fazla hisseli taşınmazlar; bir asrı aşan bir süredir devam eden idari ve hukuki süreçlerin ortaya çıkardığı bir durum olarak görülmektedir.



Şekil 13. 1561 nolu çok hisseli parselin görünümü

Çok hisseli parsellerin örnek bir parsel üzerinden tanımlanması, konuyu açıklamak açısından daha anlaşılır olabilecektir. Hisseli parsellerden alansal büyüklük olarak en büyüğü olan 1561 nolu parselin (Şekil 13) yüzölçümü 6.011.503 m² büyüklüğünde olup üzerinde 12.681 adet bina bulunmaktadır. Bu parsel kısmen 9 adet mahalle sınırları dâhilinde kalmaktadır. Çok hisseli 1561 parselin, 7143 Sayılı Kanun kapsamına alınmadan önce yaklaşık 2300 hissedarı bulunmaktaydı. Parselin mülkiyet yapısını; Hazine, Sultanbeyli Belediyesi, fiili kullanımı bulunan tapu hissedarları ve fiili kullanımı bulunmayan tapu hissedarları oluşturmaktadır.

Sultanbeyli ilçesinde bulunan çok hisseli parsellerin mülkiyet probleminin çözümü için uzun yıllardır devam eden teknik ve hukuki çalışma-

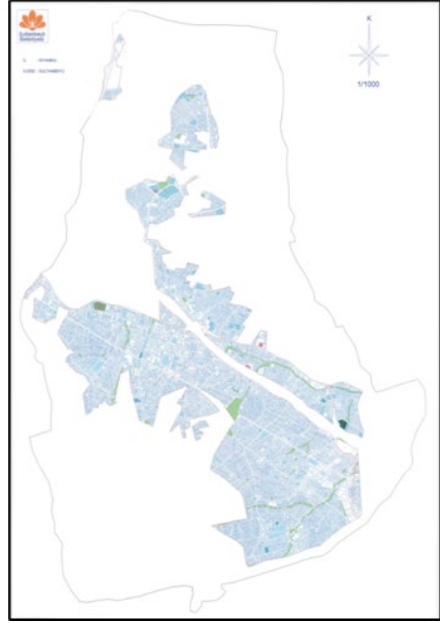
ların neticesinde, var olan mülkiyet probleminin çözümü için yeni bir yaklaşım getiren ve soruna özgü çözüm üreten bir uygulama yöntemi geliştirilmiştir. Bu yöntem de 7143 Sayılı Kanun'a Geçici 1. madde olarak eklenmiş olup, 11.05.2018 tarihinde TBMM tarafından kabul edilip, Resmî Gazete'nin 18.05.2018 tarih ve 30425 sayılı nüshasında yayımlanarak yürürlüğü girmiştir. 7143 Sayılı Kanun'un Geçici 1. maddesi kapsamında yürütülen çalışmaların yöntemi esasında 3402 Sayılı Kanunun Ek-4 maddesi uyarınca yapılan fiili kullanım kadastroğunu içermektedir. Kanun kapsamında yapılan çalışmalar neticesinde ilçedeki hisseli parsellerin tamamında fiili kullanım kadastro çalışmaları tamamlanmıştır. Bu çerçevede 22.141 adet parsel tapuya tescil edilmiştir (Tablo 5) (Şekil 14, Şekil 15).

Tablo 5. Çok hisseli parsellerde yapılan çalışmalar sonucu oluşan parseller (Sultanbeyli Belediyesi, 2022)

Mahalle Adı	Parsel Sayısı (Adet)
Abdurrahmangazi	2.522
Adil	401
Ahmet Yesevi	1.169
Akşemsettin	1.442
Battalgazi	1.090
Fatih	1.479
Hamidiye	3.190
Hasanpaşa	598
Mecidiye	1.105
Mehmet Akif	1.997
Mimar Sinan	1.069
Necip Fazıl	820
Orhan Gazi	2.223
Turgutreis	1.514
Yavuzselim	1.522
Toplam	22.141



Şekil 14. Sultanbeyli ilçesi çok hisseli parseller uygulama öncesi



Şekil 3. Sultanbeyli ilçesi çok hisseli parseller uygulama

Mülkiyet ve İmar Hakkı Tesisinin Kentsel ve Çevresel Adalet Boyutu

Plansız kentleşmenin bir sonucu olarak kentte yaşayanların temel ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik birçok altyapı ve üstyapı tesisi inşa edilememiştir. Altyapı tesislerinin inşasında meydana gelen gecikme veya eksiklik beraberinde birçok çevresel sorunun ortaya çıkmasına sebebiyet vermiştir. Planlama çalışmaları ile birlikte mülkiyet sorunlarına yönelik uygulamaların da gerçekleştirilmesi ile sadece kent ölçeğinde değil esasında bölgesel nitelikte bir kentsel ve çevresel sorunun ortadan kaldırılması söz konusu olmuştur. Planlama çalışmalarının tamamlanması ve mülkiyet yapısının oluşturulması ile kentsel altyapı hizmetlerinin sunumu ve inşasında ilerleme gerçekleşmiştir. Bununla birlikte ilçe genelinde herhangi bir altyapı tesisinin eksikliğine ilişkin ilgili kamu kurumlarından bir raporlama, bu çalışma kapsamında yapılan incelemelerde tespit edilememiştir.

Sultanbeyli ilçesinde özellikle son dönemde gerçekleştirilen ve mevcut durumda da yürürlükte bulunan imar planlarına karşı açılan davalarda

parsel bazında iptal kararları verilmesine rağmen, imar planlarının tamamının iptaline yönelik bir karar henüz verilmemiştir. Geçmiş dönemlerde tapuya tescilli mülkiyeti bulunmayan kişilerin sayısı, günümüz sayıları ile kıyaslanmayacak kadar çoktur. Bir anlamda dava açma ehliyeti bulunan kişi sayısında artış olmasına rağmen, açılan dava sayısı veya iptal kararlarının sayısı beklenen veya muhtemel düzeyde olmadığı için imar planlarının yapımında kentsel adalet ilkesine büyük ölçüde uyumlu işlem yapılmış olduğu sonucuna ulaşılabilir.

Geçmiş dönemlerde yapılan imar planı uygulamalarına karşı çeşitli iptal kararları olmuştur. Son dönem uygulamaların büyük çoğunluğunu 2B ve hisseli parsellerde yapılan uygulamalar oluşturmaktadır. Bu nedenle 3194 Sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca yapılan uygulamaların "kentsel adalet" kapsamında değerlendirilmesinin mümkün olmadığı ortaya çıkmaktadır.



Şekil 16. Aydos Kalesinden Sultanbeyli ilçesine bakış (Sultanbeyli Belediyesi, 2022)



Şekil 17. Ömerli Baraj havza sınırları (İBB Şehir Haritası, Erişim: 24.08.2022)

İlçenin meskûn alanının yaklaşık %80'lik kısmını oluşturan çok hisseli parseller ve 2B alanlarında yapılan uygulamaların benzer yöntemler ile fiili kullanım esasına göre gerçekleştirilmesi, tüm ilçe genelinde aynı değerlendirme uygulaması yapılması kentsel adalet kapsamında önemli bir yaklaşım olarak görülmektedir. 7143 Sayılı Kanun'un Geçici 1. maddesi

ile 2B alanlarında yapılan çalışmaların hem kadastro boyutu hem de satış ve değerlendirme boyutu benzer nitelik taşımaktadır.

Terzioğlu (2015) tarafından yapılan çalışmada Sultanbeyli ilçesinin mevcut mülkiyet yapısı kapsamında inceleme yapılmıştır. Güncel veriler dikkate alındığında (Tablo 6) Sultanbeyli ilçesinin idari sınırlarının yaklaşık %73'lük kısmında hukuki geçerliliği olan bir mülkiyet yapısının tescil edildiği tespit edilmiştir. İlçe sınırları içerisindeki orman alanlarının tamamının orman niteliğinde olduğu dikkate alındığında ilçenin meskûn alanının yaklaşık %93'lük kısmının hukuken geçerli bir mülkiyet yapısına kavuştuğu görülmektedir. Bunun da ilçede imar ve mülkiyet hakkının tesisinde, mülkiyet hakkını önceleyen kentsel adalet anlayışının bir sonucu olduğu değerlendirilebilmektedir.

Tablo 6. Sultanbeyli ilçesi güncel mülkiyet durumu (2022)

Sıra No	Mülkiyet Yapısı	Yüzölçümü (m ²)	Oranı (%)
1	Uygulama Görmüş Parseller	21.091.927,70	72,87
2	Kadastral Parseller	493.362,63	1,7
3	Orman Alanları	6.221.301,87	21,5
4	TEM + Eski Ankara Asfaltı	876.637,92	3,03
5	Kadastral Boşluklar	259.681,44	0,9
	Toplam	28.942.911,57	100

Gerek 2B alanlarında, gerekse hisseli parsellerde yapılan çalışmaların imar planları doğrultusunda gerçekleştirildiği dikkate alındığında, uygulamalar sonucunda imar planları ile getirilen kullanım kararlarının araziye uygulanması sağlanmış ve bir anlamda imar planına uygun bir kentleşme faaliyetinin önü açılmıştır. Özellikle kentsel planlama sahasının %95'lik kısmı İstanbul ili Anadolu yakasının en büyük barajı olan Ömerli Barajı'nın kısa ve orta mesafeli havzasında (Şekil 16) yer alan Sultanbeyli ilçesinde, imar planları yapıma aşamasında havza koruma ile ilgili tüm kurallar plan kararları ile hüküm altına alınmıştır. İstanbul ilinin en yüksek noktası olan ve dünyada sadece bu bölgede yetişen endemik bitki türüne sahip Aydos Dağı (Şekil 17) da ilçe sınırları içerisindeki bir bölgedir. Bu alanın özelliklerinin korunması ve yönetimi de diğer kurumlar ile iş birliği halinde koruma amaçlı nazım imar planı ile takip edilmektedir.

Tablo 7. Yıkım ruhsatı sayıları (Sultanbeyli Belediyesi, 2022)

Sıra No	Yıkım Ruhsatı Dönemi	Sayısı (Adet)	Yıkım Ruhsatına Konu Bağlımsız Bölüm Sayısı (Adet)
1	2014-2018 Yılları Arası	693	1.431
2	2019-2022/7 Yılları Arası	519	1.394
	Toplam	1.212	2.825

İlçede gerçekleştirilen mülkiyet ve imar hakkı tesisine yönelik çalışmaların sonuçları yıllara göre verilen yıkım ruhsatı sayılarına da yansımaktadır (Tablo 7). Özellikle 6306 Sayılı Kanun'un¹¹ yürürlüğe girmesi sonrasında Türkiye'de riskli yapıların tespit ve yıkımına yönelik çalışmalar hızlanmıştır. Hukuken geçerli bir mülkiyet yapısının olması nedeni ile ilçede de riskli yapıların tespiti ve yıkımı süreci hızlanmıştır. Hem 2B alanlarında yapılan çalışmalar hem de hisseli parsellerin imar ve mülkiyet problemlerinin çözülmesi bu sürecin hızlanmasında ana etkindir. Hiçbir mühendislik hizmeti almadan geleneksel yöntemlere göre inşa edilen yapıların yıkılması çarpık kentleşmenin ortadan kalkmasını sağladığı gibi asbest riski dahil birçok çevresel sorunu da ortadan kaldırmaktadır. Aynı zamanda bu durum, riskli binalarda yaşayan nüfus sayısının azaltılması bakımından can ve mal güvenliği noktasında da kentsel adalet vurgusunu artırmaktadır.

Mülkiyet ve İmar Hakkı Tesisinin Hukuki Boyutu

Sultanbeyli İlçesinin mülkiyet problemlerinin mevcut yasal düzenlemeler çerçevesinde çözümlenmesinin başarılı sonuçlara ulaşılmasına olanak vermeyeceği değerlendirilerek özel düzenlemelerin de yapıldığı görülmektedir. Özellikle orman vasfı dışına çıkarılmış 2B arazilerinin mülkiyet sorunları 3402 sayılı Kadastro Kanunu Ek-4 Maddesi ile çözümlenme yoluna gidilmiş, yapılan filli kullanım kadastro çalışmaları sonrasında tescil edilen parsellerin satış ve değerlendirme işlemleri 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun gerçekleştirilmiştir. Mülkiyet sorununun temelini oluşturan çok hisseli parsellerin sorununun çözümü noktasında ise ilk mevzuat düzenlemesi Bakanlar Kurulunun

¹¹ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 16/5/2012 tarihinde kabul edilmiş olup 31/5/2012 tarih ve 28309 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.

2011/2266 sayılı Kararı ile gerçekleştirilmiştir. Bu karar ile Sultanbeyli İlçesindeki bazı alanlarda yürütülecek iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamaları kapsamında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Hazine ve Maliye Bakanlığının yetkilendirilmesi ile Sultanbeyli İlçesi sınırları içindeki alanda iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamaları yapılması ve 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 için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yetkilendirilmiştir. Bu karar doğrultusunda çok hisseli parsellerde tapuda hissesi olup fiili kullanımı olmayan hissedarların uhdelelerinde bulunan hisseler, Hazineye ait taşınmazlar ile trampa yapılmak suretiyle kamulaştırılmıştır. Böylelikle yapılacak uygulamalarda fiili kullanıcılar ile tapu hissedarları arasında ortaya çıkması muhtemel hukuki uyuşmazlıkların önüne geçilmesi hedeflenmiştir. Çevre Şehircilik Bakanlığı verilerine göre bu kapsamda Sultanbeyli İlçesinden 2.923.802,98 m²'lik hissenin trampa yolu ile kamulaştırılarak tapudaki tescil işlemleri tamamlanmıştır (TC Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2024).

İlçede plansız gelişmenin neden olduğu birçok kentsel ve çevresel sorunun varlığından bahsedilebileceği gibi, yasal bir mülkiyet yapısı oluşmadan gerçekleşen kentsel gelişimin getirdiği hukuki ve idari sorunların varlığı da söz konusudur. Geçmişten bugüne Sultanbeyli ilçesinde gerçekleştirilen mülkiyet ve imar hakkı tesisine yönelik çalışmalar ilgilileri tarafından dava konusu edilmiş ve mahkemeler nezdinde çeşitli içtihatlar ortaya çıkmıştır. İstanbul İdare Mahkemesi'nin 2008/108 sayılı kararında; "... dava konusu imar uygulamasına ilişkin encümen kararıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ile 2981/3290 sayılı Yasanın 9-c, 10-c maddeleri ile Ek-1. maddeye göre uygulama yapıldığı ve söz konusu yasa maddelerinin hep birlikte kül halinde uygulanmasına olanak bulunmadığından, dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmamaktadır." ifadesi ile Sultanbeyli ilçesinde ıslah imar planı uygulaması yapılamayacağı hususunda içtihat oluşturulmuştur. Benzer hüküm İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2009/378 sayılı kararında da yer almaktadır.

Sultanbeyli ilçesinde gerçekleştirilen 2B alanlarındaki fiili kullanım kadastro çalışmalarına karşı askı süresi içerisinde kadastro mahkemesine, askı süresi sonrasında ise asliye hukuk mahkemelerine davalar açılmıştır.

Bu alanlarda çalışmalar sonucunda oluşan parseller tapuda Maliye Hazinesi adına tescil edildiği için davalar da Defterdarlık, Milli Emlak birimlerine karşı açılmıştır. Bu davalar incelendiğinde tamamının filli kullanıma ilişkin parsel sınırları ve filli kullanıcı bilgilerine yönelik açıldığı görülmüştür.

7143 Sayılı Kanun'un Geçici 1. maddesi çerçevesince yürütülen çalışmalar kapsamında birçok dava açılmıştır. Davaların büyük çoğunluğunu askı süresi içerisinde veya sonrasında fiili kullanım kadastro kapsamında tescil edilen parsellerin fiili kullanıcıları ile fiili kullanım sınırlarının boyutlarına yönelik ihtilafları oluşturmaktadır. Bu noktada, kadastro çalışmalarının askı süresi içerisinde kadastro mahkemelerinde, askı süreci sonrasında ise asliye hukuk mahkemelerinde kadastro çalışmalarına karşı 1.145¹² adet dava açılmıştır. Kadastro çalışmaları kapsamında 22.141 adet parselin tapuya tescil edildiği dikkate alındığında açılan dava sayısının fazla olmadığı, mülkiyet sahiplerinin çalışma sonuçlarına karşı büyük itirazları bulunmadığı değerlendirilebilecektir.

7143 Sayılı Kanun kapsamında belediye adına geçici tescil edilen bir parseldeki hissedarlardan biri, geçici tescil işleminin iptali amacıyla önce asliye hukuk mahkemesine, bu mahkemenin yetkili olmadığına dair karar vermesi üzerine idare mahkemesinde dava açmıştır. Konu Uyuşmazlık Mahkemesine taşınmış ve Uyuşmazlık Mahkemesi 28.05.2020 tarih ve E:2019/887, K:2020/307 sayılı kararı ile "Davacının İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesindeki 1331-1418-1415-1336-1561 sayılı parsellerdeki hisselerinin, 7143 Sayılı Kanununun Geçici 1. maddesinin uygulaması sebebiyle Sultanbeyli Belediye Başkanlığı adına tescil edildiğinden bahisle; davalı adına yapılmış tescilin/tapu kaydının iptali ve davacı adına yeniden tescil edilmesi istemiyle açılan davanın, anılan Kanun ile hak sahipliğinin idari usul ve esaslar kapsamında belirlenmesi yoluna gidildiği gözetildiğinde; idari yargı yerinde görülmesi gerektiğine..." karar verilmiştir. Bu karar incelendiğinde mahkemenin sorunun içeriğine dair ayrıntılı inceleme yaptığı ve idarelerin çözüm bulma anlayışı içerisinde hareket ettiğini vurguladığı görülmektedir. Sultanbeyli ilçesinde hukuki niteliği bulunmayan mülkiyet yapısının sağlıklı bir sisteme kavuşturulması amacıyla yapılan uygulamalar, hukuki boyutları ile de anlamlı ve incelemeye değer sonuçlar ortaya çıkarmaktadır.

¹² Sultanbeyli Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğü verisidir.

Paydaşların Arazi Mülkiyeti, Planlama, Kentsel Mekân Üretimi ve Kullanımına İlişkin Görüşleri ve Mekânsal Adaletle İlişkin Değerlendirme

İç ve dış paydaşların arazi mülkiyeti, planlama, kentsel arsa ve yapı üretimi ve kullanımı ile mekânsal adaletle ilişkin görüşleri ve değerlendirmeleri alınmıştır. Anket formu gönderilen 250 kişiden 51'inden yeterli ölçüde doldurulmuş anket formlarının geri dönüşü gerçekleşmiş olup, elektronik ankette dönüşüm oranının (%20,4) yeterli olduğu değerlendirilmiştir. Paydaşların kentsel arazi ve arsa üretimi, yerleşim ve mekânsal adalet arayışlarına yönelik genel eğilimlerinin değerlendirilmesi istendiği için, anketlerin cevaplanma ve geri dönüş oranı yeterli görülmüştür. Araştırma konusunun teknik ve sosyal yönlerinin daha fazla olması ve ankete katılımı istenen kurumlarda çoğunlukla teknik personel istihdam edilmesi nedeniyle katılımcıların eğitim düzeyinin yüksek olduğu ve genellikle teknik uzmanlar ve yöneticilerden oluştuğu gözlemlenmiştir.

Katılımcıların %72,5 (37)'i Sultanbeyli ilçesinin imar ve mülkiyet problemleri hakkında bilgi sahibi olduklarını ve kalan kısmı ise sınırlı bilgiye sahip olduklarını ifade etmişlerdir. Yine ankete katılanların %76,4 (39)'ü ilçenin mülkiyet ve imar konuları hakkında 5 yıldan fazla süreden bu yana bilgi sahibi olduklarını ve ankete katılanların %64,7 (33)'sinin ilçenin mülkiyet ve imar konuları hakkındaki bilgi sahibi olması durumunun görev yaptığı kurumdan ileri geldiğini beyan etmişlerdir.

İlçenin geçmişten bugüne kentsel gelişim sürecindeki belirleyici olumlu ve/veya olumsuz etkenlere ilişkin olarak katılımcıların %69,4'ü mülkiyet esaslı davaların sonuçlanmasının uzun yıllar sürmesini, %77,1'i köyden kente göçün kentlerde oluşturduğu konut baskısının en fazla hissedildiği yerlerden olmasını, %88,9'u imar planlama çalışmalarının zamanında yapılmaması veya eksikliğinin hissedilmemesini, %85,2'si sürekli çıkarılan af yasaları ile mevzuata aykırı yapılara yasal statü kazandırılmasını, %85,2'si tapusuz/satış senetleri doğrultusunda mülkiyet alım-satım sürecinin daha kolay ve çabuk olmasını, %86,8'i ilçede akrabalık veya hemşerilik ilişkilerinin daha iyi olması nedeniyle sürekli göç hareketliliği olmasını, %70,3'ü kamu idarelerinin mevzuata aykırı yapılaşma ile yeterince mücadele etmemesini, %87,1'i mevzuata aykırı yapılaşmalara bütün altyapı hizmetlerinin verilmesini belirleyici etken olarak değerlendirmişlerdir. İlçenin plansız gelişiminin kentsel ve çevresel sorunlara etkileri

kapsamında katılımcıların %84,4'ü ilçenin kaçak yapıları ve riskli yapılarının çoğunluğunun mevcut yapı stokunun en önemli sorunu olduğunu ileri sürmüşlerdir.

Kentsel arazi yönetimine ilişkin katılımcıların %51,9'u ilçede yapılan imar uygulamalarının genellikle adil ve hakkaniyete uygun olduğunu, %62,2'si gerçekleştirilen kamu yatırımları kentsel arazi yönetiminin bir sonucu olduğunu, %81,5'i geçmişe oranla ruhsatlı ve iskanlı yapı sayısının artışı kentsel arazi yönetiminin bir sonucu olduğunu, %61,2'si mülkiyet hakkını önceleyen ve gerekli durumlarda kamu yararına kısıtlamayı öngören bir kentsel arazi yönetimi olduğunu, %59,3'ü ilçede uygulanan kentsel dönüşüm projeleri, yapılı çevrenin iyileşmesine ve kentsel mekânın rasyonel kullanımına hizmet ettiğini belirtmişlerdir.

Kentsel mekân, adalet, kent ve çevre hakkı gibi temel kavramlar öncelikle katılımcılara açıklanmış ve daha sonra mekânsal ve çevresel adalet yönünden ilçede durum değerlendirme yapılması istenmiştir. İlçenin imar planlama ve uygulama aşamalarında kentsel ve çevresel adalet anlayışı kapsamında ankete katılanların %40,1'i imar planlarının yapımında kentsel adalet ilkesi esas alındığını, %48,1'i imar planı uygulamaları gerçekleştirilirken çevresel adalet ilkesine özen gösterildiğini, %51,8'i imar planlarının yapımı aşamasında ilçenin ve çevresinin doğal kaynakları korunduğunu, %57,4'ü imar planlarının yapımı aşamasında ilçenin ve çevresinin kültür ve tabiat varlıkları korunduğunu, %57,2'si mülkiyet problemlerinin çözümünde kentsel adalet esas alındığını, %57,4'ü hukuki düzenlemelerin sonuçlarından herkesin aynı düzeyde etkilenmesinin sağlandığını ve %35,9'u kentsel rantın etkilerinden bütün kent halkının istifade ettiğini ifade etmişlerdir.

Sultanbeyli ilçesinin mülkiyet ve imar sorunlarının çözümünün kente etkileri kapsamında ankete katılanların %59,6'sı yasal ve sağlıklı işleyen bir mülkiyet yapısı tesis edildiğini, %87'si kentsel yenileme faaliyetlerinin önünün açıldığını, %86,8'i inşaat ve gayrimenkul yatırımları için ön planda yer aldığını, %94,1'i mülkiyet hakkının yasal güvenceye kavuştuğunu, %77,8'i kentsel sorunları ifade etme/yönetime katılım anlayışında olumlu etkisinin olduğunu vurgulamışlardır.

İmar çalışmalarında karşılaşılan veya mevcut koşullarda imar uygulamalarında yaşanan ilgili yasal düzenlemelerden kaynaklanan temel sorunların tespiti çerçevesinde katılımcıların %75'i temel imar sorunlarının 3194 sayılı İmar Kanunu'nun günümüz koşullarına uyarlanamamasından

kaynaklandığını ifade etmişlerdir. Katılımcıların %84,9'u mevcut imar uygulamalarının alan veya yüzölçümü esaslı olarak uygulanması (3194 sayılı İmar Kanunu 18. madde uygulaması) yerine değer esaslı imar çalışmasının yapılması sorunların çözümlenmesi için gerekli ve yeterli olacağını beyan etmişlerdir. Ankete katılanların %98'i Sultanbeyli ilçesinde mekânsal sorunların, ekonomik ve sosyal gelişmeyi de etkilediğini vurgulamışlar ve bu durumda kentsel gelişme sürecinin mekânsal, çevresel ve sosyal bileşenleri ile birlikte sürdürülebilirlik hedefleri ile uyumlu olması için yerel demokrasi ve katılımcılığın kentsel arazi ve mekân yönetiminde egemen olmasının gerektiği ortaya çıkmaktadır. Kentsel planlama ve yapılaşma kararlarına mevcut mevzuata göre malikler ve diğer paydaşların katılımların sınırlı düzeyde kaldığı ve kentsel mekâna ilişkin bütün müdahalelerde mümkün olduğunca katılımcılığın ve şeffaflığın sağlanmasının bir zorunluluk olduğu ortaya çıkmaktadır.

Tartışma ve Sonuç

Çalışmada öncelikle ulusal düzeyde kentsel arazi yönetimi, imar planlama ve plansız yerleşimlerle mücadele yöntemleri ve araçları ile bunların mekânsal adalet ilişkileri değerlendirilmiştir. Çalışma kapsamında 1980'li yıllardan sonra plansız yerleşimlerin önemli merkezlerinden biri olan İstanbul ili Sultanbeyli ilçesinde mülkiyet ve imar hakkı tesisine yönelik yapılan çalışma ve uygulamaların değerlendirilmesi yapılmış ve bu uygulamaların sonuçlarının kentsel ve çevresel adalet kapsamında tartışılması yapılmıştır. Geçmişten günümüze hemen her kentte mülkiyet sorununa bağlı olarak şehircilik ve sağlıklı yapılaşmada yeterli gelişimin sağlanmadığı il ve ilçelerin sayılarının ve yüzölçümlerinin oldukça yüksek olduğu bilinmektedir. Mülkiyet problemlerini içinde barındıran ve üzerine plansız yapılaşmanın da gerçekleştiği kentlerde imar planı yapılması ve uygulanması işlemleri güçleşmektedir. İmar planları doğrultusunda gelişimini tamamlamayan kentlerde ise kentsel ve çevresel adalet noktasında ciddi sorunlar ve çözümü imkânsız süreçler ortaya çıkabilmektedir.

İstanbul ilinde göç ile birlikte gelen olumsuz koşullardan en fazla etkilenen ilçelerin başında Sultanbeyli ilçesi gelmektedir. Çevre yerleşimlere oranla inceleme konusu ilçede daha fazla mülkiyet sorunu ve plansız yapılaşmaların mevcut olduğu ortaya konulmuştur. Bu olumsuz süreçlerin

giderilmesi ve kentleşme süreçlerinin iyileştirilerek sağlıklı yaşam alanlarının oluşturulması, öncelikle sorunsuz bir mülkiyet yapısının varlığı ile mümkündür. Bu nedenle; mülkiyeti sorunlu alanların başında gelen orman vasfını yitirmiş arazilerde (2B arazilerinde) fiili kullanım kadastro yapılarak oluşturulan parseller tapuya hazine adına tescil edilmiş ve parselin üzerindeki kullanıcılar da tapu sicil tüzüğüne “beyanlar” hanesine işlenmiştir. İlgili kamu kurumunca takdir edilen piyasa değeri üzerinden söz konusu parseller fiili kullanıcılara satılarak fiili kullanıcıların mülkiyet hakkı sahibi olmaları sağlanmıştır. Benzer bir yöntem de çok hisseli parsellerde uygulanarak bir veya birden fazla mahalleyi içine alan parsellerden, fiili kullanım alanlarını esas alan müstakil parsellere dönüşümü gerçekleştirmiştir. Bu dönüşüm gerek riskli yapıların yıkımına ilişkin sayıların artışına, gerekse yapı ruhsatına istinaden inşa edilen iskanlı yapı sayısının artışına yansımaktadır. Kentsel gelişimi imar planlarına dayanmayan kent; plansız inşa edilen niteliksiz yapılardan arındırılmakta, imar planları doğrultusunda planlı ve çevreye saygılı bir kent kimliğine bürünmektedir. Bu yolla kentte mekân-insan ilişkilerindeki çatışmaların asgari düzeye çekilmesi mümkün olmuş ve kentin yerleşim hakkının mekâna yaşanabilir yapıları inşa etmeleri ve yapılı çevre kalitesinin yükseltilmesine katkı sağlanması mümkün kılınmıştır.

Yapılan anket çalışmasının sonuçlarına göre; ilçede yapılan yasal düzenleme ve planlama çalışmalarının kentsel çevre ve mekân kalitesine yansımalarının genel olarak olumlu olduğu değerlendirilmektedir. İlçede mekânsal sorunların, ekonomik ve sosyal gelişmeleri etkilediği ve kentsel gelişme sürecinin mekânsal, çevresel ve sosyal bileşenleri ile birlikte sürdürülebilir kalkınma hedefleri (SDGs) ile uyumlu arazi yönetimi ve yapılı çevre üretimine odaklanması zorunlu görülmektedir. Elbette kentsel planlama ve yapılaşma kararlarına mevcut yasal düzenlemelere göre malikler ve diğer paydaşların katılımların sınırlı düzeyde kaldığı ve kentsel mekâna ilişkin bütün müdahalelerde mümkün olduğunca katılımcılığın ve şeffaflığın artırılmasının gerekli olacağı vurgulanmalıdır.

Sultanbeyli ilçesinin geçmişten gelen imar planlama çalışmalarında özellikle son dönemlerde devamlılığın hâkim olduğu gözlenmiştir. Önceki dönemlerde sıklıkla mahkemeler nezdinde imar planlarına karşı açılan davaların sonuçlarında plan iptalleri süreklilik kazanmış iken, son dönemlerde gerek arazi mülkiyetine ilişkin sorunların çözümlenmiş olması, gerekse planlama çalışmalarında halkın istek ve eğilimlerinin dikkate alınması, kamu yararı ve eşitlik ilkelerine uygunluğun sağlanması hem

etkilenen maliklerin açtıkları dava sayıları ve plan iptal edilen plan sayısının azalmasına, hem de yapılan planların uygulama kabiliyetinde ciddi artışın ortaya çıkmasına imkan sağlamıştır. Son dönemlerde ilçedeki ruhsatlı ve iskanlı yapıların artış hızı esasında imar planlarının uygulamasında ortaya çıkan sürekliliğin bir sonucu olarak değerlendirilmelidir. İlçede fiilen kullandığı yere ait hisseli veya müstakil bir mülkiyet hakkı olmayan kişi sayısında son dönemlerde azalma meydana gelmiştir. Bu durum bir anlamda imar planlarına karşı iptal davası açabilme ehliyetine sahip kişi sayısının artışının da bir göstergesi olarak ele alınmalıdır. Buna rağmen imar planlarına karşı açılan iptal talepli davaların sayısı çok az veya hiç yoktur. Birçok imar planında donatı alanları nedeniyle mağduriyet oluşması muhtemel kişiler dahi imar planlarına karşı dava açma girişiminde bulunmamıştır. Bu açıdan bakıldığında imar planlarının ve uygulamalarının yapılmasında kentsel adalet ilkesinin esas alındığı noktasında bir sonuca ulaşılması mümkündür.

Extended Abstract

An Analysis of Property and Zoning Rights in the Context of Urban and Environmental Justice: The Case of Sultanbeyli District of İstanbul Province

Harun Tanrıvermiş¹³
ORCID: 0000-0002-0765-5347

Aydın Güven Terzioğlu¹⁴
ORCID: 0009-0009-7567-3780

Yeşim Tanrıvermiş¹⁵
ORCID: 0000-0002-0859-7150

The urbanization process that took place in Turkey after the 1950s led to the emergence of a rapid, unbalanced and distorted settlement pattern. Especially in the 1950-2000 period, the amount of population in urban settlements of Turkey and its share in the total population increased with a non-linear trend compared to the population of rural areas. As a result, unplanned construction activities have taken place in cities and urban peripheries on lands that are publicly or privately owned and often contain ownership problems.

In the early 1990s, when rural-urban migration increased rapidly and there was a large influx of migrants to the cities, Sultanbeyli was one of the places most affected by this wave of migration, and due to the lack of property, infrastructure, land and housing, an unplanned settlement emerged in the district in a short time, where the majority of the buildings built with traditional methods. As a result of unplanned urbanization, many infrastructure and superstructure facilities to meet the basic needs of urban dwellers could not be built. Delays or deficiencies in the construction of infrastructure facilities have led to the emergence of many environ-

¹³ Prof. Dr., Ankara University Faculty of Applied Sciences Department of Real Estate Development and Management, E-mail: tanrivermis@ankara.edu.tr

¹⁴ PhD student, Ankara University Graduate School of Natural and Applied Sciences Department of Real Estate Development and Management, E-mail: aydinguven61@hotmail.com

¹⁵ Prof. Dr., Ankara University Faculty of Applied Sciences Department of Real Estate Development and Management, E-mail: aliefendioglu@ankara.edu.tr

mental problems. With the realization of applications for property problems together with planning studies, it will be possible to eliminate urban and environmental problems not only at the urban scale but also at the regional scale.

In this research; planning practices for the establishment of property rights in Sultanbeyli District, where unplanned development and many property problems are experienced, have been analyzed within the scope of urban and environmental justice, and the main problem areas and the effects of these problems have been revealed through focus group work, administrative data and judicial decisions. The main problem areas related to urban land management and their impacts have been evaluated through focus group discussions, administrative data and judicial decisions. In addition, to evaluate the relations between zoning planning, urban land production, space and justice in Sultanbeyli District based on stakeholder views; district and metropolitan municipality zoning and urbanization, public works, survey and project, real estate and acquisition, legal affairs, urban transformation, transportation, environmental protection, infrastructure, risk management and cultural assets departments, cadastre directorate, land registry directorate, national real estate departments, forestry directorate, agriculture directorate, Provincial Directorate of the Ministry of Environment and Urbanization, An electronic survey form was sent to 250 people, including TMMOB branches, construction and real estate development enterprises, planning companies, real estate offices, valuation institutions, urban justice, real estate and urban transformation associations, neighborhood mukhtars and other stakeholders. 51 survey forms were returned and this number was deemed sufficient for evaluation.

With this research; it has been revealed that the majority of the participants of the questionnaire study have knowledge about zoning and property problems in the subject district and that more than 60% of the participants regarding the determinant positive and/or negative factors in the urban development process of the district from the past to the present are the long time it takes to conclude property-based lawsuits, the intensive migration of the district, the lack of spatial planning and implementation studies, and zoning amnesties. Within the scope of the effects of the unplanned development of the district on urban and environmental problems, 84.4% of the participants stated that the majority of the district's illegal structures and risky structures are the most important problem of

the existing building stock, but 51.9% of the participants stated that the zoning practices in the district in recent years regarding urban land management are generally fair and equitable. It was determined that the number of stakeholders who evaluated that the district complies with the understanding of urban and environmental justice in the zoning planning and implementation stages is low. It is evaluated that the reflection of the legal arrangements and planning activities carried out in the district on the urban environment and space quality is generally positive. It is seen that spatial problems in the district affect economic and social developments and that it is imperative to focus on land management and built environment production in line with sustainable development goals (SDGs) together with the spatial, environmental and social components of the urban development process. Of course, it should be emphasized that the participation of owners and other stakeholders in urban planning and construction decisions remains limited according to the current legal regulations and that it will be necessary to increase participation and transparency as much as possible in all interventions related to urban space.

It has been observed that Sultanbeyli district's past zoning planning works have been dominated by continuity, especially in recent periods. While in the previous periods, plan annulments were frequently filed before the courts as a result of lawsuits filed against zoning plans, in recent periods, both the resolution of problems related to land ownership, taking into account the wishes and tendencies of the public in planning studies, and ensuring compliance with the principles of public interest and equality have led to a decrease in the number of lawsuits filed by the affected owners and the number of annulled plans, as well as a significant increase in the implementation capability of the plans made. The recent increase in the number of licensed and occupied buildings in the district should be considered as a result of the continuity in the implementation of zoning plans. There has been a recent decrease in the number of people who do not have a shared or detached property right to the land they use in the district. In a sense, this situation should be considered as an indicator of the increase in the number of people who can file an annulment lawsuit against the zoning plans. Nevertheless, the number of lawsuits for annulment filed against zoning plans is very low or non-existent. In many zoning plans, even those who are likely to be victimized due to the reinforcement areas have not attempted to file a lawsuit against the zoning plans.

From this point of view, it is possible to conclude that the principle of urban justice is taken as a basis for the implementation of zoning plans and practices.

Kaynakça/References

- Ağırman, Y. (2014). *Kentsel dönüşüme ekonomik perspektiften bakış: Sultanbeyli örneği*. [Yüksek Lisans Tezi]. Bahçeşehir Üniversitesi.
- Avcı, İ. (2016). Türkiye’de imar planlaması yönetiminin teknik bilgi denetimi, şeffaflık ve hesap verebilirlik sorunları. *Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 20(1), 313-330.
- Ayhan, A. ve Bogenç Demirel, E. (2018). Understanding urban intervention as a translational activity. A case of the Yeldeğirmeni neighborhood, *In: Translation Spaces*, 7(2), 202-218.
- Bulut, N. (2006). Mülkiyet konusundaki temel yaklaşımlar ve Türk Anayasasından mülkiyet hakkı. *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 10(3-4), 15-26.
- Çete, M. ve Yomralıoğlu, T. (2009). Türkiye için bir arazi idare sistemi yaklaşımı. *Jeodezi ve Jeoinformasyon Dergisi*, 100, :1-43.
- Demirci, R., Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y. (2007). Türkiye’de arazi yönetimi ve piyasası: temel özellikleri, yasal ve kurumsal düzenlemeler, sorunlar ve değerlendirme çalışmaları üzerine etkileri. *Üçüncü Sektör Sosyal Ekonomi*, 42(4), 38-63.
- Engin, V., Afyoncu, E., Şahin, C. ve Mazak, M. (2013). *İstanbul’un kapısı Sultanbeyli tarihi*. Yeditepe Yayınevi.
- Giritlioğlu, P.P. ve Özden, K. (2020). *Kentsel adalet ekseninde imar afları: imar barışı üzerine bir değerlendirme*. On İki Levha Yayıncılık.
- Güler, İ. Ö. ve Turan, A. M. (2020). Kentsel çevresel adalet ve kent planlaması ilişkisi. *Vankulu Sosyal Araştırmalar Dergisi*, (5), 7-20.
- Harvey, D. (2008). The Right to the city. *New Left Review*, (53), 23-40.
- Işık, O. ve Pınarcıoğlu, M.M. (2012). *Nöbetleşe yoksulluk: Sultanbeyli Örneği: gecekondulaşma ve kent yoksulları: Sultanbeyli örneği*. İletişim Yayınları.
- İstanbul Şehir Haritası (2022). <https://sehirharitasi.ibb.gov.tr/> adresinden alınmıştır.
- Kurmel, D. (2020). Kent hakkı ve adalet kavramlarını terimler üzerinden çözümlemek: Mekânda Adalet Derneği ve beyond. *Frankofoni*, 2(37), 41-49.
- Polat, Z. ve Alkan, M. (2015). Arazi yönetimi mevzuatının benzerliklerinin tespitinde ortak atıf ve ortak kavramlar yönteminin kullanımı. *Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi*, 7(2), 43-55.
- Soja, E.W. (2010). *Seeking spatial justice*. University of Minnesota Press.
- Sultanbeyli Belediyesi (2022). <https://cbs.sultanbeyli.bel.tr/> adresinden alınmıştır.

- Tabakoğlu, C. (2019). *Büyükşehirlerde arazi yönetimi ve kırsal arazi kullanımı: Şile modeli*. [Yüksek Lisans Tezi], Okan Üniversitesi. Fen Bilimleri Enstitüsü Geomatik Mühendisliği Ana Bilim Dalı.
- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y. (2019). Legal and institutional fundaments of expropriation and compensation issues in Turkey. Pliemmer and McCluskey (Eds), *In: Handbook of contemporary issues in expropriation* içinde (s. 194-228), Eds: Pliemmer and McCluskey, Routledge Taylor & Francis Group.
- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y. (2019). The impacts of land acquisition and resettlement activities of infrastructure investments on natural and cultural heritages and social and economic life: the case of Turkey. Pliemmer and McCluskey (Eds), *Handbook of contemporary issues in expropriation* içinde (s. 118-157),
- Tanrıvermiş, H. ve Tanrıvermiş, Y. (2023). Toprak ve Arazi Kaynakları, İçinde: Türkiye’de Kent ve Çevre Yönetimi, Editörler: R.Keleş ve H.Kuran, Nika Yayınevi, Ankara, ss.209-243.
- TC Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (2024). Sultanbeyli İlçesi Planlama ve Dönüşüm Çalışmaları Kayıtları, <https://mpgm.csb.gov.tr/kamulas-tirma-calismalari-i-91849>, Erişim Tarihi: 12 Mart 2024.
- Terzioğlu, A.G. (2015). *Çok hisseli parsellerde imar planı uygulaması: Sultanbeyli örneği*. [Yüksek Lisans Tezi]. Gebze Teknik Üniversitesi.
- Ural, E., Keleş, R. ve Aliefendioğlu, Y. (2019). Planlamada karşılaşılan sorunlar açısından Türkiye ve İngiltere örneğinin karşılaştırılması. *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, (60), 100-112.
- Yomraloğlu, T. (2011). *Dünyada arazi yönetimi*. Türkiye’de sürdürülebilir arazi yönetimi çalıştayı, Okan Üniversitesi.

Harun Tanrıvermiş

Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Tarım Ekonomisi Bölümü’nden 1991 yılında mezun olan Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı’nda 1991-1993 döneminde yüksek lisans ve 1993-1996 döneminde ise doktora öğrenimini tamamlamış ve ayrıca 1995-1996 döneminde MED-CAMPUS Çevre Yönetimi Yüksek Lisans Programını da tamamlayarak çevre yönetimi dalında yüksek lisans derecesini almıştır. Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Dekanı ve Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Başkanındır. Bugüne kadar gayrimenkul ve varlık değerlendirme, gayrimenkul ve tesis yönetimi stratejileri ve uygulamaları gibi konularda hakemli dergilerde çeşitli makaleler yayımlamıştır.

After graduating from Ankara University, Faculty of Agriculture, Department of Agricultural Economics in 1991, Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş completed his master's degree in 1991-1993 and his doctorate degree in 1993-1996 at Ankara University Institute of Science and Technology, Department of Agricultural Economics and also completed the MED-CAMPUS Environmental Management Master's Program in 1995-1996 and received his master's degree in environmental management. He is the Dean of Ankara University Faculty of Applied Sciences and Head of the Department of Real Estate Development and Management. He has published several articles in peer-reviewed journals on topics such as real estate and asset valuation, real estate, and facility management strategies and practices.

E-posta: harun.tanrivermis@ankara.edu.tr

Yeşim Tanrıvermiş

Ankara Üniversitesi Tarım Ekonomisi bölümünden 2002'de mezun olan Prof. Dr. Yeşim Tanrıvermiş, 2004'te Tarım Ekonomisi ana bilim dalında yüksek lisansını tamamlamıştır. 2011'de Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi ana bilim dalında ilk doktora mezunu olarak doktora derecesini almaya hak kazanan Tanrıvermiş, Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Başkan Yardımcısıdır. Lisans ve lisansüstü düzeyde; gayrimenkul değerlendirme ve uygulamaları, arazi ekonomisi ve yönetimi, taşınmaz değerlendirme teorisi ve uygulamaları, kamulaştırma ve yeniden iskân, taşınmaz ekonomisi ve yönetimi, koruma alanları yönetimi konularında dersler vermekte, araştırma projelerinde danışmanlık ve bilirkişilik faaliyetlerini sürdürmektedir.

Prof. Dr. Yeşim Tanrıvermiş graduated from Ankara University, Department of Agricultural Economics in 2002 and completed her master's degree in Agricultural Economics in 2004. In 2011, she became the first Ph.D. graduate in Real Estate Development and Management at Ankara University and is the Vice Chair of the Department of Real Estate Development and Management at Ankara University Faculty of Applied Sciences. She teaches courses on real estate valuation and applications, land economics and management, real estate valuation theory and applications, expropriation and resettlement, real estate economics and management, and protected areas management at undergraduate and graduate levels, and continues her consultancy and expert witness activities in research projects.

E-posta: yesim.aliefendioglu@ankara.edu.tr

Aydın Güven Terzioğlu

Karadeniz Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Harita Mühendisliği Bölümü'nden 2009 yılında mezun olan Aydın Güven Terzioğlu, Gebze Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Jeodezi Ve Fotogrametri Mühendisliği ana bilim

dalında yüksek lisansını 2015 yılında tamamlamıştır. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi ana bilim dalında doktora eğitimine devam etmektedir. İstanbul Sultanbeyli Belediye Başkanlığında 2009 yılında başladığı kamu görevinde Kontrol Mühendisliği, Harita Şefliği, İmar Uygulama Şefliği, Yapı Kontrol Müdürlüğü görevlerinde bulunmuş olup hâlihazırda Kentsel Dönüşüm Müdürü olarak görevine devam etmektedir.

She, graduated from Karadeniz Technical University, Faculty of Engineering, Department of Surveying Engineering in 2009, completed his master's degree in Gebze Technical University, Institute of Science and Technology, Department of Geodesy and Photogrammetry Engineering in 2015. He continues his doctoral studies in the Real Estate Development and Management department of Ankara University, Institute of Science and Technology. In his public service, which he started in Istanbul Sultanbeyli Municipality in 2009, he served as Control Engineer, Map Chief, Zoning Implementation Chief, Building Control Manager and currently continues his duty as Urban Transformation Manager.

E-posta: aydin.terzioglu@sultanbeyli.bel.tr

Teşekkür

Çalışmanın gerek saha verilerinin toplanması gerekse idari kayıtların derlenmesinde emeği geçen Sultanbeyli Belediyesi ve diğer kamu kurumlarının çalışanlarına, çalışmanın ilk taslağının sunulduğu Avrupa Arazi Kullanımı Geliştirme Akademisi (EALD)'nin 1-2 Eylül 2022 tarihleri arasında Frankfurt (Almanya)'da yapılan EALD 2022 Yıllık Konferansı (Annual Conference)'nın bilim kurulu üyeleri ve görüşlerini bildiren değerli katılımcılara ve anonim hakemlere teşekkür etmeyi borç biliriz.