

Araştırma Makalesi


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

Ali HEKİMOĞLU[†], Özdemir SÖNMEZ^{††}

[†] İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, Türkiye

^{††} İstanbul Ticaret Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, İstanbul, Türkiye

hkmoli231@outlook.com, ozd.sonmez@gmail.com

 0000-0001-6421-7071

Atıf/Citation: Hekimoğlu, A., Sönmez Ö., (2021). Kamu Kurum Ve Kuruluşlarında Emlak Yönetiminin Kentsel Gelişmeye Etkileri: Arnavutköy Örneği. *Journal of Technology and Applied Sciences* 4(1), 57-71.

ÖZET

Bu çalışma ile kamu kurumlarının mülkiyetindeki gayrimenkullere uygulanan emlak yönetimi faaliyetlerinin kentsel gelişmeye etkileri İstanbul Arnavutköy ilçesi örneği üzerinden incelenmiştir. Kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyetinde olan taşınmaz mallar, sosyal ve ekonomik yararlılığı gereği, kamu hizmetlerinde (okullar, parklar gibi donatı) ve kamunun yararına (yollar, meydanlar gibi) kullanılırken, mali anlamda işlevleri gereği finansman sağlama amacıyla da (kiralınması veya satışı gibi) kullanılmaktadır.

Çalışma 3 ana bölüme ayrılmıştır. Birinci bölümde çalışmanın amacı, önemi ile gerekliliğine değinilmiş ve çalışmanın temel kavramları açıklanmıştır. İkinci bölümde, Arnavutköy'de bulunan ve mülkiyeti büyükşehir ve ilçe belediyesine ait olan emlak kullanımları ve hareketlilikleri hakkında bilgi verilmiştir.

Çalışmanın üçüncü bölümünde kamu kurum ve kuruluşları emlak yönetiminin yerel anlamda kentsel gelişmeye olan olumlu ve olumsuz etkileri İstanbul Arnavutköy Belediyesi emlak yönetim faaliyetleri çerçevesinde tartışılarak değerlendirilmiştir. Kamu kurumları emlak yönetimi çalışmaları beraberinde kentteki yapılaşmaya, donatı alanlarının artırılmasına ve ulaşım ağlarının iyileştirilmesine katkısı tartışılmıştır. Bu bağlamda yerel yönetimlerde bulunan emlak stoğunun doğru ve planlı yönetilmesi durumunda kentsel gelişmeye pozitif etkiler göstereceği değerlendirilmiştir.

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

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

ABSTRACT

In this study, the effects of real estate management activities applied to real estates owned by public institutions on urban development were examined through the example of Istanbul Arnavutköy district. Immovable properties owned by public institutions and organizations are used in public services (equipment such as schools, parks) and for the benefit of the public (such as roads, squares) due to their social and economic benefits, while they are also used for financing purposes (such as renting or selling) due to their financial functions.

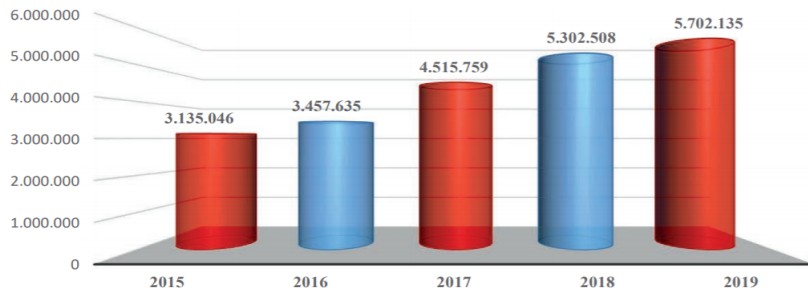
The study consists of 3 main parts. In the first part, the aim, importance and necessity of the study were mentioned and the basic concepts of the study were explained. In the second part, information about the use and activity of real estate in Arnavutköy and owned by the metropolitan and district municipalities is given.

In the third part of the study, the positive and negative effects of real estate management of public institutions and organizations on local urban development are discussed and evaluated within the framework of the property management activities of Istanbul Arnavutköy Municipality. Along with the real estate management works of public institutions, its contribution to the urban development, increasing the area of reinforcement and improving the transportation networks were discussed. In this context, it has been evaluated that if the real estate stock in local governments is managed correctly and planned, it will have positive effects on urban development.

Keywords: Real estate, Property management, public institution, urbanization, urban development

1. GİRİŞ

Kentsel gelişmede en önemli girdiyi arsa ve sermaye oluşturmaktadır. Üretilmeyen kısıtlı bir kaynak olması nedeniyle de konut projelerinde arsa temini yani yer seçimi en önemli role sahiptir. Arsa arzının bol olduğu kentlerde arsa fiyat düzeyleri, kıt olan kentlere göre daha düşük olmaktadır. Arsa fiyatları da konut fiyat düzeylerinin başta gelen belirleyicilerindedir (Türel ve Koç, H. 2015). İstanbul'da konut projelerini kent mevcut arsa/arazi stoku yönlendirmektedir. İstanbul'un mevcut arsa/arazi stokunda kamu arazileri önemli bir yer tutmaktadır. Bunlardan tarım alanları, mera alanları gibi her bir mülkiyet biçimleri yarattığı dinamikler ile İstanbul'daki yapılaşma piyasasının büyümesini ve gelişmesini şekillendirmektedir. Merkezi ve yerel yönetim kararları ile kente yapılan büyük yatırımlar kentsel gelişmeyi de o yöne çekmektedir. Özellikle yapılan yeni yollar (otobanlar), büyük hastaneler, üniversite kampüsleri veya büyük konut projeleri gibi yatırımların kentlerin gelişimini çok büyük oranda etkilediği, yatırım yapılmayan kentlerin ise bu oranda gelişmediği görülmektedir. Ülkemizde emlak yönetiminde pek çok aktör vardır, özellikle devlet arazilerinin yönetiminde pek çok kamu kurumu söz sahibidir. Ayrıca büyükşehir sınırları içerisinde kalan ilçelerde kamu mülkiyetinde bulunan alanlar, gelişme ve yapılaşma baskısı altındadır. Ancak bazı ilçelerde kamu arazileri kamu yararına sunulması amaçlı kullanılması gerekirken, bazı ilçelerde ise farklı toplu konut uygulamaları ile yerleşime açılması o yörede kentsel gelişime güçlü bir etki yaratmaktadır. Kamu yatırımlarının yapıldığı alanlar, cazibe bölgesi olmakta ve bu alanlarda hızlı gelişme yani yapılaşmaya neden olması, hızlı kentleşme, plansız gelişme olarak gerçekleşmektedir. Ülkemizde toprak mülkiyeti özelden çok (adet ve yüzölçümü olarak) devlete aittir. Yıldırım, Tanrıvermiş ve Tüdeş'e göre Devlet, bu bakımdan önemli mali bir kaynağa sahiptir. 2020 yılı itibarıyla Türkiye yüzölçümünün yaklaşık %38'inin halen Hazine mülkiyetinde olduğu görülmektedir. Bu mülkiyet yapısı ile devlet, kalkınma ve gelişme için gerekli kaynağı sağlamada önemli bir potansiyele sahiptir. Buna karşın devlet, kamuya ait taşınmazları milli ekonomiye katkı sağlayacak bir unsur haline getirememektedir. Şekil 1'de de görüldüğü gibi kamu kaynaklarının verimli kullanılmaması nedeniyle kamu arazilerinden elde edilen gelirlerin, genel bütçe gelirleri içerisindeki oranı çok düşük düzeyde kalmaktadır (Yıldırım, İ., Tanrıvermiş, H. & Tüdeş, T., 2020).



Şekil 1: 2019 yılı Hazine taşınmazları gelirleri. (Milli emlak müdürlüğü, 2019)

İstanbul'da kamu arazileri kentleşme baskısı nedeniyle çok daha önemlidir. Kent, özellikle 1950'lerden sonra çok yoğun oranda göç almaya başlamış gecekondulaşma ve kaçak yapılaşmalarla şekillenen bir gelişme göstermiştir (Çakır 2011). İstanbul'un yasa dışı ve kontrolsüz gelişmesi temelde; kentin çekim gücünün ülke ve bölge ölçekli politikalarla dengelenememesine dayanmaktadır. İstanbul üzerinde oluşan aşırı talebin merkezi yönetim ve yerel yönetimlerce de karşılanamaması, kentin kontrolsüz ve plansız bir biçimde hızla büyümesi sürecini doğurmuştur.

Sürdürülebilir ve planlı gelişmenin önündeki en önemli engel olarak görülen kontrolsüz ve plansız büyüme süreci, bugün de devam etmekte olup; gerek ülke ölçekli, gerekse de bölge ölçekli dinamikler İstanbul'u şekillendirmektedir. Bu nedenle İstanbul'da 2000'li yıllardan sonra yayılma ve saçaklanma; rezerv alanlar, Kanal İstanbul, yeni otoyolları, 3. Köprü, yeni havaalanı gibi yatırımların etkisiyle orman alanlarına ve havza alanlarına doğru gelişimini devam ettirmiştir (Yazman ve Öztürk 2009). Gelişim ve büyümede büyük öneme sahip bu yayılma projelerinin birçoğu etkisini Arnavutköy ilçesinde göstermektedir. Arnavutköy ilçesi kapsadığı geniş orman alanları, havza alanları ve tarım alanları ile İstanbul'un önemli doğal alanlarını oluşturmaktadır ve önemli ölçüde plansız ve kontrolsüz olarak yapılaşarak büyümüştür. Bu büyüme ve genişleme sürecinde sahip olduğu kamu taşınmazlarının yönetimi de ciddi bir öneme sahip olmuştur.

1.1 Çalışmanın Amacı

Yeni yatırımların (yeni otoyol, yeni köprü, yeni havaalanı ve kanal İstanbul gibi) devam ettiği kentin kuzeyi özellikle Başakşehir, Arnavutköy gibi ilçelerde son 10 yılda meydana gelen arazi kullanım değişikliklerinin

yakın gelecekte de artarak devam etmesi beklenmektedir. Bir zamanlar İstanbul'un kırsal bölgesi olan hatta kentin çeperlerinin dışında kalan İspartakule ve Bahçeşehir'e doğru devam eden kentsel gelişimin yayılarak kuzeybatıya doğru genişlemesi ile İstanbul'un diğer kırsal köy yerleşmesi olan Hadımköy ile birleşmesi son yirmi yıl içinde gerçekleşmiştir. Bu yapılaşmaya ek olarak havalimanı, otoyol vb. üst ölçekli kentsel yatırımların bu alanda uygulanmaya başlaması Arnavutköy ilçesinin arsa spekülasyonları için önemli bir alan özelliğini devam ettirmektedir (Döker, 2012).

Arnavutköy İstanbul'un en son ilçe statüsü kazanan yerleşmelerinden biri olmasına karşın yapılan ve yapılacak olan yatırımların da etkisiyle çok hızlı bir gelişme ve nüfus artışı yaşamıştır. İlçe olmadan önceki belde belediyesi nüfusu 50 bin civarında olan Arnavutköy'ün ilçe olmasıyla birlikte nüfusu 2008 yılında 163.510 bin kişiye, 2019 yılında ise 282.488 ulaşmıştır (Url 1). 2018 yılından sonra ise yeni havaalanı yapılması Arnavutköy ilçesinde emlak piyasasında fiyatların katlanmasına neden olmuştur. Arnavutköy ilçesinde fiyatların değerlendirilmesi bölgedeki devlet arazilerinin önemini ortaya çıkarmaktadır. Bu bağlamda çalışmanın amacı, İstanbul Arnavutköy ilçesi sınırlarında kamu kurum ve kuruluşlarının tasarrufunda ya da mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerin emlak yönetimi faaliyetlerinin bölgede kentsel gelişmeye etkilerini, olumlu olumsuz yönleri ile tartışarak değerlendirmektir.

1.2 Çalışmanın Kapsamı

Çalışma alanı Arnavutköy ilçesi sınırlarındaki hüküm ve tasarrufu kamuya ait taşınmazların kullanım ve değerlendirilmesini kapsamaktadır. Bu anlamda Arnavutköy ilçesi sınırları içinde bulunan ilçe belediyesine, maliye hazinesine ait taşınmazlar ile diğer kamu kurumları tasarrufundaki taşınmaz kullanımları araştırılmıştır. Özellikle Arnavutköy ilçe sınırları içerisinde bulunan tasarrufu Belediyeye ait taşınmazların Emlak yönetimi esasında gerçekleştirilen kiralama, satış, ecrimisil tahsis vb. işlemleri incelenmiş, bu incelemeler sonucunda kamuya sağlanan maddi kaynaklar ile ilçede meydana gelen kentsel gelişmeler, kamuya ait sosyal donatı alanlarındaki artış ve kamu arazilerinde çalışmaları yapılan faaliyetler ortaya konulmuştur. Ayrıca ilçede gecekondulaşma ile oluşan mülkiyeti Hazineye ait Karlıbayır mahallesinde taşınmazların 4706 sayılı "*Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun*" kapsamında belediye devri ve Belediyeden ilgisine satışı süreci tüm etkileriyle incelenmiş söz konusu mahalledeki emlak satışı yapılan kamu taşınmazlarındaki kentsel değişim ve gelişmeler çalışmanın kapsamda araştırılmıştır.

1.3 Çalışmanın Yöntemi

İstanbul'un kuzeyinde yer alan Arnavutköy ilçesi yeni kurulan bir ilçe olmasına karşın İstanbul'a yapılan kamu yatırımlarının kuzeye doğru yayılmasından en çok etkilenen ilçelerden biridir. Bu doğrultuda öncelikle konu ile ilgili tezler, kaynaklar ve yayınlar, Arnavutköy Belediyesi'ne ait arşiv taramaları yapılarak mülkiyet ve kullanım bilgileri elde edilmiştir. Bu işlemler ile kamu kurumlarının emlak yönetiminin kentin gelişim ve yapılanmasında nasıl bir etken rol üstlendiği konusu değerlendirilmeye çalışılmıştır. Bu süreçte emlak yönetiminin ne gibi değerlendirme süreçlerine dahil olduğu (satış, kiralama, devir, ecrimisil vb.) incelemesi yapılmıştır. Devam eden çalışmalarla vatandaş ile kamu etkileşimi sonucunda oluşan kentsel yapılanma eski hali ve yeni hali uydu fotoğraflarından faydalanarak karşılaştırmalı olarak tartışılmıştır.

İlçe Belediyesi'nin faaliyet gösterdiği sınırlardaki emlak yönetimi ekseninde hangi ölçüde etkili olduğu; halkın memnuniyet düzeyini ortaya koymak üzere vatandaş tarafından idareye yapılan kiralama ve satış talep başvurular incelenmiş, Belediye arşivine ait kamu taşınmazlarının olduğu bölgelerdeki drone çekimleri, sokak görüntüleri, uydu görüntüleri, emlak hareketliliğinden sonra gerçekleştirilen inşaat faaliyetleri ve çalışma konusu çerçevesinde yapılmış ilgili çalışmaların literatür araştırması ile incelenmiştir.

1.4 Çalışmanın Temel Kavramları

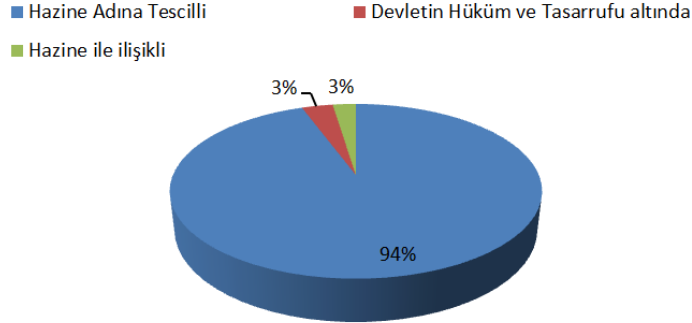
Arazi: Bu kavram 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda, "Toprak, iklim, topografya, ana materyal, hidroloji ve canlıların değişik oranda etkisi altında bulunan yeryüzü parçası" şeklinde ifade edilmektedir.

Hazine: Dilimize Arapça'dan geçen ve çok yaygın kullanılan hazine kelimesi, mali hukukumuz açısından oldukça sık kullanılmaktadır. Genel olarak Devlet malının ve devlet mali kaynağının muhafaza edildiği yer anlamında ifade edilmiştir. Günümüzdeki anlamıyla hazine, genel bütçe ile idare edilen kamu kuruluşlarının menkul ve gayrimenkul malları, mülkiyetleri, alacakları ve borçları bakımından devlet tüzel kişiliğinin ismidir. Söz konusu kuruluşların çeşitli yollarla edindikleri ve tapu sicilinde hazine adına kayıtlı veya niteliği itibarıyla hazine adına kaydedilebilir taşınmaz mallara da hazine taşınmaz malı denilmektedir (Kardeş, 1999).

Hazine Arazisi: Genel bütçeli kamu kuruluşlarının ifade ettiği hali ile, tapuda Hazine adına kayıtlı ve kaydedilebilen arazilerdir (Kardeş, 2004). Adet ve yüzölçümü olarak Türkiye Cumhuriyeti Devleti ciddi bir taşınmaz portföyüne sahip olup, Şekil 2'de gösterildiği üzere Türkiye genelinde 2020 yılı itibarıyla Hazine'nin

özel mülkiyetindeki tescilli taşınmaz sayısı adet olarak 4.002.140 (% 94,36) adet ve bu taşınmazların toplam yüzölçümü 259.275.594.409 m² (% 91,95)'dir. Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlardan işlem görenlerin sayısı 136.757 (% 3,22) adet ve toplam yüzölçümü 16.305.230.602 m² (% 5,87)'dir. İlişkili taşınmazların ise sayısı 102.276 (% 2,41) adet ve toplam yüzölçümü 6.399.809.395 m² (% 2,27)'dir.

Adet içindeki payı



Şekil 2: Hazine Taşınmazlarının Türlerine Göre Dağılımı
(Milli emlak müdürlüğü , 2020)

Taşınmaz Mal: Akıntürk'e göre taşınmaz mal, yerinde sabit olan ve bir yerden başka bir yere taşınmayan şeylerden oluşmaktadır. Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğinin 4. maddesine göre, hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz mal, Tapuda Hazine adına tescil edilen taşınmazlardır. Hazine taşınmaz malı ise, Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz mallar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden oluşmaktadır (Akıntürk 2001).

Hazine Malları: Genel bütçe ile idare edilen tüm kamu kuruluşlarının taşınır malları ve taşınmaz malları ile hak ve alacaklarının tümünden oluşmaktadır (Kardeş, 2004).

Özel Mallar: Kamu hizmetlerinin yürütülmesinde doğrudan doğruya bir rolü olmayan ve halkın yararlanmasına tahsis edilmemiş olan, ancak sağladıkları gelir nedeniyle dolaylı olarak kamu yararı sağlayan mallardır (Akdoğan vd., 1986). Eroğlu'na göre ise, teorik olarak esas itibariyle kamu hizmetlerinin görülmesine sağladıkları gelirler nedeniyle katkıda bulunan mallardır. Bu nedenle bu mallara, devlet malları teorisinde mali mallar da denildiği görülmektedir (Eroğlu, 1978). Devletin özel mallarını ayırt edebilmek tahsis işlemi ile mümkündür. Tahsis işlemi ile devletin özel mülkiyetindeki taşınmaz, kamu malına dönüştürülür veya tahsis işlemlerinin kaldırılmasıyla kamu malı olmaktan çıkartılarak devletin özel malı durumuna getirilir (Ertaş, 1998).

Kamu Malları: Kamunun direkt olarak ortak faydalanmasına ve kullanılmasına doğal özellikleri gereği açık olan (sahipsiz mallar) ile devlet ya da bir kamu tüzel kişisi tarafından kamunun direkt olarak faydalanmasına ve kullanılmasına tahsis edilen (orta malları) ve bir kamu hizmetinin aracı olmak üzere bu hizmete tahsis edilen mallardan (hizmet malları) meydana gelmektedir (Düren, 1975).

Hizmet Malları: Bir kamu hizmetine, o hizmetin ögesini oluşturacak biçimde bağlanmış taşınmazlardan oluşur (Kırbaş, 1988). Kardeş'e göre ise Askeri kışla, polis karakolu, sağlık ocağı, okul, adliye, hükümet konağı gibi üzerinde kamu hizmetlerinin yürütüldüğü yerlerdir. Bunlar, tapu siciline kaydedilebildikleri için diğer kamu mallarından ayrılmaktadır (Kırbaş, 1988) ve (Kardeş 2007).

Sahipsiz Mallar: Her vatandaşın direkt olarak ortak faydalanmasına doğal zorunluluğu gereği açık olan taşınmazlardır. Türk hukukunda sahipsiz malları tarıma elverişli olmayan yerler, kıyılar, genel sular, ormanlar, tabi servet ve kaynaklar, taş ocakları, tuzlalar şeklindedir (Ertaş, 1998). Turan'a göre, İnsanların bu malları herkesçe kullanmaları için ayrıca bir tahsis işlemine gerek yoktur (Ertaş 1998) ve (Turan 1998).

Orta Malları: Medeni Kanunun 641. maddesinde menfaati umuma ait mallar olarak tanımlanmış ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında oldukları şeklinde belirtilmiştir (Aydınli 1992). Turan'a göre, herkesin yararlanmasına veya sadece belli bir alandaki topluluğun yararlanmasına da açık olabilirler. Yolların ve meydanların kullanılma hakkı herkese ait iken yaylak ve meralarda kullanma hakkı sadece belli bir topluluğa ait olmaktadır (Aydınli 1992) ve (Turan 1998).

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

Fuzuli Şagil (İşgalci): Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğinin 4. maddesine göre, kişinin özürülü bulunup bulunmadığı aranmaksızın, kamuya ait hazine taşınmazının tasarrufunu, yetkili idarenin müsadesi dışında elde eden, elinde tutan veya her ne biçimde bulunursa bulunsun bu taşınmazı izinsiz olarak edinen veya tasarrufuna alan gerçek veya tüzel kişilerdir.

Ecrimisil: Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 4. maddesine göre, hazine taşınmazının, idarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle, idarenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya füzuli şağilin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, taşınmaz malın işgalden önceki haliyle elde edilebilecek muhtemel gelir esas alınarak idarece talep edilen tazminattır.”

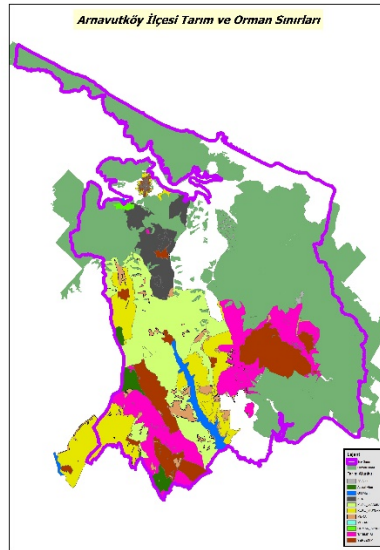
Söyler’in aktardığına göre, bir taşınmazın malikinin açık veya örtülü rızası olmaksızın başka biri tarafından işgal edilmesi nedeniyle, işgal edenden isteyeceği tazminata ecrimisil denilmektedir (Söyler 2005).

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

Tahsis kavramında, kamu hizmeti ve kamu yararı önemli birer öge olduklarından bu kavramları açıklamanın yerinde olacağı düşünülmüştür. Turan’a (1998) göre kamu hizmeti, Kamu kurum ve kuruluşları tarafından veya yakın gözetim ve denetimi altında yapılan hizmetlerdir (Turan 1998).

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

Arnavutköy İlçesi İstanbul’un Avrupa Yakası’nda Karadeniz kıyısına yakın bir konumda bulunmaktadır. Kuzeyinde 27 km. sahil şeridinin bulunduğu Karadeniz, batısında Çatalca ilçesi, güneyinde Esenyurt, Büyükçekmece, Başakşehir ilçeleri, doğusunda Eyüp ilçesi ile sınırlanırken, Durusu Gölü’nün doğu ve Küçükçekmece Gölü’nün kuzey kıyılarında yer almaktadır. Şekil 3 de görüldüğü üzere önemli orman ve tarım alanlarına sahip olan ilçe, Avrupa Yakasının içme suyunu karşılayan Durusu Gölü ile Sazlıdere Barajını da içine alarak 450,28 km²’ lik bir alanı kaplamaktadır (Aksoy, 2020).



Şekil 3: Arnavutköy ilçesi tarım, orman ve havza alanları haritası

Arnavutköy ilçesi kuzey ormanlarının yoğun ve nüfusun düşük miktarda kaldığı bir yerleşimdir. Arnavutköy ilçesinde tarım alanları, mera alanları, karadeniz kıyısı sahil şeridi, orman alanları ve havza alanları gibi Devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan alanlar fazlaca bulunmaktadır. Arnavutköy Belediyesi arşivine göre 2020 yılı itibari ile Arnavutköy ilçesinde yaklaşık 4 km² mera, 163 km² orman ve 123 km² alanı ise hazine adına kayıtlı taşınmaz bulunmaktadır. (Arnavutköy belediye arşivi).

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

Endeksa'nın "2017 yılında Konutta En Fazla Değer Artışı Olan İller ve İlçeler" başlıklı araştırmasına göre, İstanbul'da konutta en fazla değer artışı olan ilçe Arnavutköy ilçesidir (URL 2).

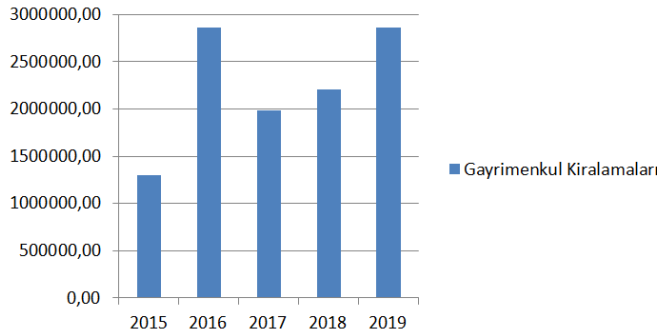
Bu bağlamda Arnavutköy ilçesinin kent morfolojisinin incelerken geçmişten günümüze gelişen yapısal emlak yönetimsel faaliyetler genel olarak 2010 yıllara kadar çok fazla olmadığı ilçenin İstanbul'un merkezi bölgelere

bağlayan Eski Edirne Asfaltı caddesi ve kamu yararına gerçekleştirilen okullar, hastane gibi yerel ölçekli kentsel yapı çeşitliliklerinin olduğu görülmüştür. 2010'lu yıllardan sonra ise sırasıyla İstanbul havalimanı, 3. Köprü bağlantı yolları yapılmış, metro hatları, kanal İstanbul projesi ve çevresinde yapımı planlanan rezerv yapı alanı gibi büyük ölçekli kentsel projelerin yapımına başlanmış ya da başlanacaktır.

2.1. Kamu taşınmazlarının kiralanması işlemlerin etkisi

Arnavutköy ilçesi 22 Mart 2008 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanan İlçe kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki 5747 Sayılı Kanun ile birlikte İlçe sınırları içerisinde bulunan 7 adet ilk kademe belediyesinin birleşmesi ile kurulmuştur. 2010 yılı itibarıyla belediyenin tasarrufunda 210 adet kiralık mülkü mevcuttur. Bunlardan 141'inin kiralama işlemi yapılmıştır. Söz konusu kiralamaya konu taşınmazlar yıllar içerisinde talebe göre farklılık göstermektedir. (Arnavutköy Belediyesi arşivi, 2010). Bu kapsamda kiralamaya konu taşınmazlar genel manada 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 36. maddesi hükümlerince kapalı teklif usulü ile ilan edilerek duyurulur. Kıymet takdir raporu hazırlanan taşınmazların ihale tarihinde encümen üyeleri tarafından ihalesi belirlenen muhammen bedelin altında kalmamak şartı ile geçerli en yüksek teklifin belirlenmesi ile ihale sonuçlandırılır. Şekil 4'de son beş yıl içerisinde Belediye tarafından tasarrufu altında bulunan taşınmazların kiralanması ile birlikte belediye bütçesine ciddi kaynaklar sağlanmış olduğu görülmüştür.

Gayrimenkul Kiralamaları



Şekil 4: Arnavutköy İlçesi yıllara göre kira gelirleri. (Arnavutköy belediyesi faaliyet raporları)

2.2. Kamu taşınmazları satış işleminin etkisi.

Devlet malları gelirlerinin kamu gelirleri içerisindeki önemi; ülkelere, çağa, uygulanan ekonomik ve iktisadi politikalara göre farklılıklar göstermektedir. Kamu ekonomisi kuramının, kamu gelirleri çözümlerinde borçlanma gelirleri ve vergi ile birlikte, devlet mallarından sağlanan gelirler de yer almaktadır. (Çelik 2009) Bu bağlamda ülke çapında kamu mallarından sağlanacak maddi gelirler önemini vurgulanması ile birlikte Arnavutköy Belediyesinin de yıllara sari yapmış oldukları faaliyetler nedeniyle borçlanma gelirleri ve vergi ile birlikte, vergi harici kaynaklar elde etme ihtiyacı doğmuştur. Bunlardan mali açıdan en önemlisi satış işlemleridir. Satış işlemleri temelde iki başlık altında toplanmaktadır.

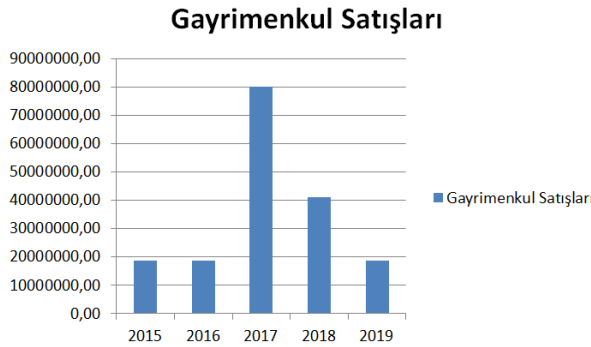
a) Hisseli Satış;

Belirli bir taşınmaz üzerinde tek bir kişi ya da tüzel kişilik tarafından mülkiyetin tamamına hakim olmama durumunda hisseli mülkiyet söz konusu olmaktadır. Hisseli taşınmazların ise yapılaşabilmesi için ya mülkiyet sahiplerinin hissesi adına muvafakatname alması ya da plan notlarına göre minimum parsel büyüklüğünü sağlıyorsa taşınmazın ifraz edilerek yapılaşması gerekir. Bu gibi durumlarda çoğunlukla hissedarlar arasında uyuşmazlıklar çıkar. Bu uyuşmazlıkların hissedarlar arasında çözülememesi izale-i şüyu davalarının açılmasına konu olmaktadır. Belediye sınırları içerisinde kamu kurumlarının şahıslarla ve diğer tüzel kişilerle imar uygulaması sonucunda minimum parsel büyüklüğünün sağlanmaması gibi durumların yaşanmaması için bazı paylı ortaklıklarının olduğu görülmektedir. Hisseli satış işleminin dayanağı olan kısım 3194 sayılı kanununun 17. maddesinin 3 fıkrasında "...Ayrıca belediye veya valilikler ile şüyu olan müstakil inşaat yapmaya müsait bulunan imar parsellerinde, belediye veya valilikler, hisselerini parselin diğer hissedarlarına bedel takdiri suretiyle satmaya, ilgililer satın almaktan imtina ederse, şüyuun izalesi suretiyle sattırmaya yetkilidir." şeklinde ifade edilmektedir. Hisseli satış sonucunda kişiler imar durumuna uygun olarak yapılaşma çalışmalarına başlayabilir. Bu sayede mülk sahiplerinin önündeki engellerden birisi olan paylı hissedarlığın sonlandırılma işlemi herhangi bir sorun yaşamadan tamamlanır (<https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194.pdf>). İdarede herhangi bir tasarrufuna kullanmadığı paylı mülkiyetinden bütçesine kaynak sağlar.

b) İhaleli satış;

Kamu kurumları, tamamı mülkiyetine ait olan taşınmazları için üzerinde herhangi bir çalışma programları olmaması durumunda gerekli onayları alarak satışını yapabilir. Satış işlemi için ihale süreci başlatılır ve ihale ilan edilerek Basın ilan kurumunun belirlediği gazetelerde yayımlanır. İhale zamanı geldiğinde 2886 sayılı devlet ihale kanunu hükümlerinde kapalı ya da açık teklif usulüne göre satış işlemi gerçekleştirilir.

Arnavutköy ilçesi nispeten düşük nüfusu ile birlikte yüz ölçümü olarak İstanbul'un dördüncü büyük ilçesi olması nedeni ile taşınmaz satış gelirleri ciddi bir gelir kaynağıdır. Bu noktada taşınmaz satışı işleminden sağlanan kaynakların kullanım biçimi de önemli olan bir diğer husustur. Kentin tasarrufunda bulunan taşınmazlarda sosyal, kültürel ve diğer donatı merkezlerin çoğaltılması ve ilçenin alt-üst yapı çalışmalarının herhangi bir aksaklığa uğramadan planlı bir şekilde artırması, kentleşme bağlamında büyük öneme sahiptir. Kaynak dağılımının doğru alanlarda kullanılmasının birçok köyden ve birbirinden uzak mesafede küçük mahallelerden oluşan ilçede sistemli bir kentsel gelişme ile planlı alt yapı hizmetlerine ulaşabilme kolaylığı sağlayacağı düşünülmektedir. Şekil 5'de görüldüğü üzere Arnavutköy ilçe belediyesi son beş yıl içinde yapmış olduğu satış işlemlerinden elde ettiği kaynaklar aktarılmıştır.



Şekil 5: Arnavutköy İlçesi yıllara göre satış gelirleri. (Arnavutköy Belediyesi faaliyet raporu)

Şekildeki verilere göre satış gelirlerini incelemek gerekirse, 2017 yılı için Arnavutköy Belediyesi faaliyet raporunda yıllık tüm belediye ait gelirler 268.000.000,00-TL olarak açıklanmış iken bunun içerisinde yaklaşık 80.000.000,00-TL'lik arsa satışlarından elde edilen gelir toplam gelirin %30 oluşturmuş ve ilçenin kentsel gelişiminde ciddi kaynak sağladığı görülmüştür (Faaliyet raporu 2017). Yerel idarenin ekonomisine eklenen satış gelir kalemi kentin gelişiminde büyük öneme sahip olan resim 1'deki faaliyetlere bakılarak fen işleri çalışmalarına aktarıldığı ve kentsel yatırıma dönüştüğü düşünülmektedir.

Resim 1: Kentte fen işleri kapsamında gerçekleştirilen alt-üst yapı çalışmaları. (Faaliyet raporu)



2.3. Kamu İdarece kamu taşınmazlarına ecrimisil ve tahliye işlemlerin etkisi

Şahısların kamu mallarından farklı biçimlerde faydalanabilmektedir. Şahısların kamu taşınmazlarında yararlanması "genel yararlanma" ve "özel yararlanma" şeklinde ikiye ayırmak mümkündür.

Genel yararlanmada taşınmazlara tahsis amacına uygun olarak herkesin faydalanmasıdır. Özel yararlanma kamu idaresinden izin alınarak gerçekleştirilir ve serbest değildir. İdare tasarrufunda olan taşınmazlar sözleşme, şartname, ruhsat ya da imtiyaz yolu ile hukuken geçerli bir işleme tabi olmalıdır.

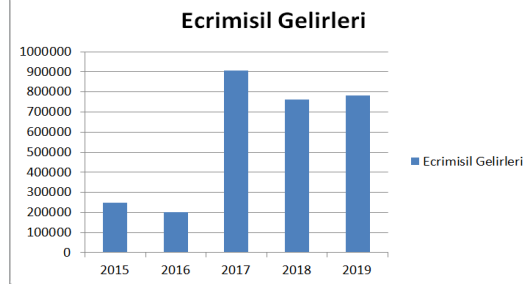
Kamu taşınmazlarından faydalanma genel ve önceden izin almak suretiyle özel yararlanma şeklinde olmasına rağmen birçok kamu malları elinde herhangi bir hukuki belge olmaksızın kişiler tarafından izin alınmaksızın işgal edilmiş durumdadır. Bu işgal durumu genel manada; elinde hukuki bir sözleşmenin sona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

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

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

Ecrimisil işlemine konu olabilmesi için kamuya ait taşınmaz malın,

-Devletin hükmü ve tasarrufu altında olan, Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan, Belediye yönetiminin ya da İl Özel İdaresinin sahip olduğu bir taşınmaz olması gerekmektedir. Bu çerçevede çalışma alanı olan Arnavutköy ilçesinde Belediyenin ecrimisil işlemi olarak tasarrufunda olan kamuya ait gayrimenkullerde bulunan işgallerin tespit edilerek fuzuli işgale ecrimisil tahakkuk ettirildiği veya işgalcinin tahliye edilmesi için Zabıta Müdürlüğü'ne bilgi verildiği görülmüştür. Yapılan çalışmalarda son beş yıl içerisinde yaklaşık 3.000.000-TL gelir sağlamıştır ve şekil 6'da yıllara göre ecrimisil gelir dağılımı verilmiştir. Bu kaynak belediyeçilik çalışma faaliyetlerinin devamı kapsamında belediye genel bütçesine ek gelir olarak eklenmiştir.



Şekil 6: Son beş yıl içerisinde gerçekleşen yıllık ecrimisil gelirleri (Arnavutköy Belediyesi faaliyet raporu)

Ayrıca işgal konusu yerlerdeki taşınmazlar fuzuli şağili ile gerek kiralama sürecine dahil edilerek hukuki dayanak sağlanması, gerekse kamu faydası gözetilerek zabıta ekiplerince koordine edilerek tahliyesi gerçekleştirilmiş, haksız işgaller kamu gücü ile sonlandırılmıştır. İşgale konu yerlerin bazılarında plan fonksiyonunda park alanı, yol alanı, spor alanı gibi sosyal donatı alanları içerisinde kaldığı görülmektedir. Bu gibi durumların kamunun yararlanmasına haksızca engel olduğu gözetilerek ecrimisil işlemlerinde kamu tarafından tahliye ile sağlanmasının önemi bir kez daha ortaya çıkmıştır. Ecrimisil işlemi hukuka uygun olmayan bir faydalanmadan dolayı ilgilisin alınan bir tazminattır. Bir kamu taşınmazı idare yöntem sistemi değildir. Tam tersine, kamu malını koruyup kollamaya yönelik bir cezalandırma sistemidir. Bu sebeple, ilgili idare, ihtiyaç duyduğu gayrimenkule yönelik olarak ecrimisil olarak işgalin devamına izin vermemeli; kamu malının tahliyesine yönelik yasal işlemleri yerine getirmesi önerilmektedir.

2.4. İdarece kamu taşınmazlarının devir ve tahsis işlemlerin etkisi

İdarelerde temelde kurumların ihtiyaçlarına göre taşınmazı tahsis eder. Taşınmaz mülkiyetinin alınıp, satılması sürecinde ilgili kanunlar nezdinde devir işlemi yapar.

2.4.1. Kurum içi tahsis işlemleri

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

İdare ayrıca Belediye Kanununun 75. Maddesinin (d) bendi hükümleri çerçevesinde cami alanlarını müftülüğe, ilçedeki sağlık alanlarını sağlık müdürlüklerine gibi işlemler yaparak yerel bölgede ihtiyaç duyulan faaliyetler için ilgili kurumlara meclis karar alarak 25 yıla kadar taşınmaz tahsisi sağlamıştır

Resim 2: Sırasıyla: Arnavutköy gençlik merkezi, Hadımköy kapalı pazarı, Bolluca futbol stadi



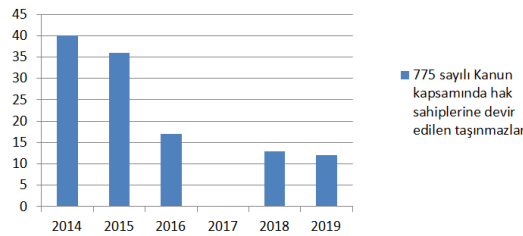
2.4.2. Kurumlar arası devir işlemleri

Kurumlar arası devir işlemlerinde daha çok 4706 sayılı kanunun 5. maddesi kapsamında maliye hazinesi ait taşınmazlar ve 20/07/1966 tarih ve 775. Sayılı gecekondur kanunu ile devir işlemlerinden bahsedilebilir.

a) İlgili belediyenin 775. sayılı gecekondur kanunu ile yaptığı işlemler; kapsamında olan kanunun yayınlandığı tarihten önce yapılan gecekondur olarak tanımlanan taşınmazların tespiti sağlanarak devri belediyeye yapılır. Belediyelerin mülkiyetinde olan ve bu kanun kapsamına göre Belediye mülkiyetine geçecek olan arazi ve arsalarından hangilerinin seçileceği belediye meclisi kararı ile belli edilip, karar alınan taşınmazlardan TOKİ Başkanlığınca uygun bulunanlar, bu kanun hükümleri kapsamında konut yapımına ayrılır. TOKİ Başkanlığı, belediye meclislerince tespiti gerçekleştirilen yerleri ret etmeye, aynen olduğu gibi kabul etmeye veya bazı değişiklikler yaparak onaylamaya veya değiştirilmek üzere geri iade etmeye yetkilidir.

775 sayılı kanun kapsamında Arnavutköy ilçesi Karlıbayır mahallesinde mülkiyeti hazine adına olan gecekondur mahallesi; *bölge gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondur yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler kapsamında* Maliye hazinesi ile protokol yapılarak Arnavutköy Belediyesine mülkiyeti devredilmektedir. Gecekondur bölgesi olarak belirlenen alanda devir başvurusunda bulunan kişilerin yapısının imar planı içerisinde kalması gereklidir. İmar planında kalıyorsa öncelikle başvuru dilekçesiyle birlikte gecekondur durumundaki yapısının yıkımının gerçekleştirmiş olduğunu belirtir ve ruhsatlı yeni yapı yaptığı bildirilir. Gerekli şartları sağlayan kişilere devir kararı alınan taşınmazlar ilerleyen süreçte şekil 7'de gösterilen miktarda ilgisine devredilerek tapu işlemi tamamlanmıştır.

775 sayılı Kanun kapsamında hak sahiplerine devir edilen taşınmazlar



Şekil 7: 775 sayılı kanun kapsamında idare tarafından devir edilen taşınmazlar.
(Arnavutköy Belediyesi faaliyet raporu)

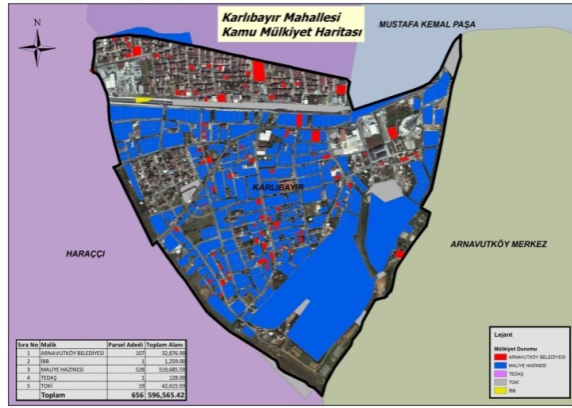
Kanun kapsamında devri gerçekleştirilen yapılan imar koşullarına uygun olarak kentsel refahın sağlanmış olduğu ruhsatlı yapılarıdır. Bu sayede gecekondur yapılaşmasından arındırılarak kentsel esenliğin sağlandı sağlıklı yapılaşmaya imkan tanınmıştır.

Ayrıca Gecekondur kanunun uygulamaya başladığı 20.07.1966 tarihten sonra, belediye sınırlarında, özel idarelere, hazineye, belediyelere, katma bütçeli dairelere ait arazilerde yapılacak, devamlı veya geçici bütün

izinsiz yapılar, inşa sırasında olsun veya iskan edilmiş bulunsun, hiçbir karar alınmasına gerek duyulmaksızın belediye birimleri tarafından derhal yıkımı gerçekleştirilmiştir. Bu sayede gecekondulaşmaya imkan tanınmayarak çarpık kentleşmenin önüne geçirilmeye çalışılmıştır.

b) İlgili belediyenin 4706 sayılı kanunun 5. Maddesine göre yaptığı işlemler: 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin altıncı fıkrasına göre; belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup Bakanlıkça tespit edilecek hazineye ait taşınmazlardan, 30/3/2014 tarihinden önce üzerinde yapılanma olanlar; öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine satılmak ya da genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredilmektedir. Bu taşınmazlar belediyelerce kanuni halefi olan ilgisine satılarak satış bedelleri maliyenin saymanlık hesaplarına yatırılmaktadır.

4706 sayılı kanun kapsamında Arnavutköy ilçesinde en temel örneklerden bir tanesi Karlıbayır mahallesi olmaktadır. Karlıbayır mahallesinin yaklaşık 600.000 m² alanı mülkiyeti hazine adına tescilli bulunmaktadır. Şekil 8'de gösterilen mavi renkli taşınmazlar maliye hazinesine ait olup 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin taşınmaz devrini öngören şartları sağlanmadığı taşınmazları göstermektedir. Kırmızı renkte olan taşınmazlar devir için belediyeye yetki verilen taşınmazları ifade etmektedir. Herhangi bir renklendirmeye tabi olmayan taşınmazlar hak sahipliği elde edilen ve devri gerçekleşen özel mülkiyete tabi yerlerdir. Özel mülkiyete tabi devri gerçekleşen yerlerde uygun imar koşullarında projesine göre yeni konutlar inşa edilmiş ve uydu görüntülerinde söz konusu yerlerden bazıları gösterilmiştir. Bölgede devri gerçekleşmemiş maliye adına kayıtlı mavi renklendirme ile gösterilen taşınmazlarda bulunan yapıların gecekondular tarzı yada çok katlı ancak herhangi bir ruhsat ve proje hazırlanmaksızın tuğladan, bir kısmı yıkılmış yada herhangi bir imar koşuluna uygun olmayarak afet riski taşıyabilecek nitelikte yapılar olduğu görülmüştür.



Şekil 8: Karlıbayır mahallesi mülkiyet durum haritası. (Arnavutköy Bel. arşivi)

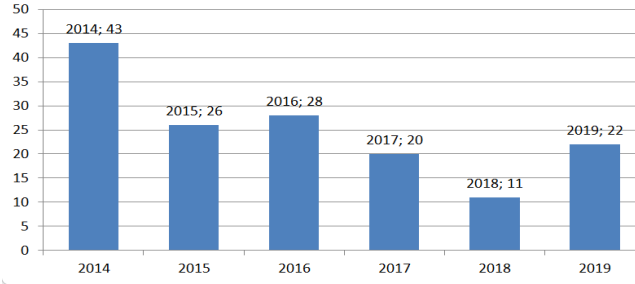
Çoğunluğu hazine adına tescilli karlıbayır mahallesinde 1970 yılı İBB uydu görüntüsünden anlaşılacağı üzere bu yıllarda hiç yapı bulunmamaktadır. Karlıbayır mahallesi sınırlarında bulunan birçok yerleşim 1980 ile 2000 yılları arasında kaçak yapılaşan gecekondular ile oluştuğu milli emlak idaresi tarafından tespit edilerek idare tarafından ecrimisil işlemi uygulanmaktadır.



Şekil 9: 1970 İBB ortofoto karlıbayır görüntüsü (İBB ortofoto arşivi, 2020)

Geçmiş dönemlerde herhangi bir izne tabi olmadan genel anlamda sağlıksız ve imar planlarına uygun olmayarak yapılaşan vatandaşlar 4706 sayılı kanunun 5. Maddesi gereğince işgalcisi olduğu taşınmazın devrini İlgili Belediyeden dilekçe ile talep etmektedir. Bu bağlamda dilekçesinin yanında işgalcisi olduğu yapının halefi olduğunu hava fotoğrafları, elektrik, su, telefon vb. sözleşmeler, geçmiş döneme ait tespit edilen ecrimisil ihbarnameleri gibi evraklarla kanunun istediği belgelerle ispat etmektedir. Kanun kapsamında Belediyeye devri yapılarak ilgisine devir sözleşmeleri hazırlanan kişiler belirlenen bedel üzerinden peşin ya da 5 yıla kadar vade imkanlarından seçmiş olduğu yöneteme göre sözleşme imzalanmaktadır. Kanun kapsamında yıllar içerisinde Belediye tarafından ilgili kişisine devri gerçekleşen yapıların miktarları şekil 10'da gösterilmiştir.

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

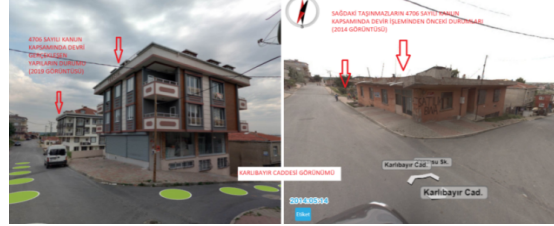


Şekil 10: 4706 sayılı kanunun 5. maddesi kapsamında hak sahiplerine devri gerçekleşen taşınmazlar. (Arnavutköy Bel. Emlak ve istimlak müdürlüğü, 2020)

Arnavutköy Belediyesince 2014 ve 2015 yılı içerisinde 4706 sayılı kanun kapsamında Karlıbayır Mahallesi'nde bulunan Maliye Hazinesi'ne ait 180 adet arsa hak sahiplerine satışı yapılmak üzere Belediye mülkiyetine devri alınmıştır. 4706 sayılı kanun kapsamında devri işlemi yapılan taşınmazlarda 150 tanesi hak sahibine satışı sağlanmıştır. Devir kapsamında birçok yapı sahibi mülkiyetini aldığı taşınmazın inşaat faaliyetlerine başlamışlardır.

Resim 3: 4706 sayılı kanun ile devir işlemlerinden sonra Karlıbayır Mahallesi değişen yapılaşma durumunu gösteren bazı tespitler.

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



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



Resim 3'de örnek verilen görüntülerden Karadağ caddesi üzerinde bulunan Karlıbayır Mahallesi 5941 ada 9 parsel sayılı taşınmazı incelenecek olursak: Maliye hazinesine ait olan taşınmaz 4706 Sayılı Kanunun 5 Maddesi çerçevesinde hazineden belediye devir edilmiştir. Devir edilen taşınmaz için kanuni halefi olduğunu ispat eden şahıs için belediyece satış sözleşmesi düzenlenerek devir hak sahibi üzerine tamamlanmış ve inşaat faaliyetlerini tamamlamıştır. 2013 uydu görüntüsünde taşınmazın bulunduğu parsel bir kısmı yolda kalan, tek katlı, deprem yönetmeliği açısından yetersiz, görüntü açısından ise hoş olmayan yapı durumundadır. Ancak aynı taşınmaz 2019 uydu görüntülerinde aynı açıdan incelendiğinde 3 katlı ve içerisinde 12 dairenin bulunduğu ekonomik kazanımı olan, statik projesi ve kat mülkiyeti bulunan, plan sınırları içerisinde kalan modern bir görünümlü yapı durumundadır. Diğer örnek uydu görüntülerinde de benzer süreçler yaşanmış yapılan emlak yönetim işlemleri ile bölgenin kentsel gelişim sağlanmıştır.

2.5. Yapı işletme devret çalışması kapsamında yapılan faaliyetlerin etkisi

Ülkemizin de sıklıkla içerisinde olduğu ifade edilen gelişmekte olan ülkelerde, küreselleşme ve liberalleşme değişimi içerisinde klasik kamu hizmetlerinin uygulama tarzı standartlarında bir takım değişiklik meydana gelmiştir. Sosyal devlet olmanın bir gereği olan mali kaynaklar ölçüsündeki kamuya hizmet götürmedeki yükümlülük bilinci, kamu kurumlarını yapılacak büyük ölçekli yatırımlarda bütçe haricinde özel hukuk kişilerini de kamu hizmetini yerine getirme sürecini dahil etmiştir (Boz, 2013).

Arnavutköy ilçesinde 2020 yılı itibariyle toplam 282.000 kişi yaşamakta iken İslambey, Anadolu ve Merkez mahallenin toplam nüfusu yaklaşık 80.000 civarındadır (URL, 3). Aşırı kentleşmenin olduğu bu mahallerde bölge halkının ihtiyaçları ve sosyalleşme imkanları düşünülerek bölgeye bir cazibe merkezi yaratmak planlanmıştır. Bu kapsamda idare tarafından Avlu34 yaşam merkezi adı verilen nitelik olarak avm tarzı bir çalışmanın projesini KÖİ yöntemini kullanarak gerçekleştirmek istemiştir. Bu konuda yapılacak projeye ilişkin olarak mülkiyeti kendi adına kayıtlı şekil 11’de gösterilen alan seçilmiştir.



Şekil 11 : Avlu34 yaşam merkezi proje alanı 2013 uydu görünümü
(<https://maps.arnavutkoy.bel.tr/GiSoftGis/#/cityguidepublic>)

Yaşam merkezi proje alanı olarak seçilen 20868 parsel 17 dönüm alanı ile Anadolu ve Merkez mahalleri keşişimin de Eski Edirne Asfaltı caddesi üzerinde merkezi bir konum da boş bir parsel olarak yer almaktadır. Projenin yapımı için 2888 Devlet ihale kanuna hükümlerine göre 30 yıllık müstakil ve daimi üst kullanım hakkı karşılığı ihalesi gerçekleştirilmiştir. İhaleyi kazanan firma tarafından inşaatı ait tüm mali kaynak karşılanarak kamu tarafından mali bir yük oluşturmamıştır. Ayrıca müstakil ve daimi üst kullanım hakkı karşılığı ihalesi yapılan projeden idare her yıl yıllık kiralama bedeli tahsil edecektir. İdare tarafından yapılan anlaşma gereğince yüklenici tarafında proje kapsamında yapımı tamamlanan sinema salonu, kültür merkezi ve sosyal tesis kısımlarının kullanımı idare uhdesi bırakılmıştır. Bölgede yerel idare emlak yönetim çalışması ile oluşturulan Arnavutköy Kültür ve Yaşam Merkezi (Avlu34) yoğun nüfuslu bölge halkının alışveriş ihtiyaçlarının karşılamıştır. Projede bulunan kültür merkezi, sosyal merkezler gibi alanda ayrıca konferanslar, toplantılar, konserler veya yöresel etkinlikler gibi halkın sosyalleşme imkanını artıran eylemlerin yapıldığı göze çarpmaktadır. Avlu34 projesi 2018 yılı itibariyle tamamlanması ile bölgede bulunan taşınmazların değerlendirilmesine sebep olmuş, merkezi konumu ile bölgede yaşanan trafik sıkışıklığına avm içerisinde bulunan otoparkı ile bir takım çözümler geliştirmiştir.

Cazibe merkezine dönüşen bu alan bölge halkının sosyalleşme alanı haline gelmiş ve bölge halkına istihdam olanağı tanımıştır. Bu gibi işlemler idare tarafından mülkiyeti kendisine ait arazi üzerinde KÖİ işlemi ile yapılan çalışmanın bölgeye kentsel faydalar sağlamış yapılan emlak yönetimi işlemi sonucunda bölgenin ihtiyaçlarına karşılımış, ayrıca herhangi bir kaynak harcamadan 30 yıllık müstakil ve daimi üst kullanım hakkı ile taşınmazdan yıllık ciddi kazanç sağlamıştır. Bu faydalarla birlikte toprak mülkiyetine sahip olan yerel idare 30 yıllık sürecin tamamlanması ile de üst kullanım hakkı özel hukuk kişilerinde ait olan avm'nin bedelsizce yapı devrini elde etmiş olacaktır.

Bölgede ayrıca DHMİ tarafından İstanbul havalimanı yap işlet devret modeli ile yapımı hususunda ihalesi yapıldı. 25 yıllık işletme süresi için Devlet Hava Meydanları İşletmelerine ödeyecekleri KDV dahil 26 milyar 140 milyon avro kira bedeli ile ihale edilen İstanbul Havalimanı toplamda 76,5 milyon metrekarelik bir alan üzerine inşa edildi. (URL, 4). İstanbul havalimanı gibi büyük bir yatırımın inşa edileceği devasa alanın projenin farklı bir bölgede düşünülmesi durumunda bölgede yapılacak kamulaştırma bedeli anlamında milyarlarca dolarlık bir kamu kaynağının harcanması anlamına gelmektedir. Ancak kamu taşınmazlarının ciddi bir oranı sahip olduğu havalimanı inşaatının çalışma sahasında sadece %2'lik bir alan özel mülkiyete tabi olup ve bu oranda bir alan için acele kamulaştırma işlemine uygulanmıştır.

3. SONUÇLAR

Yerel idarelerde kentsel gelişimin değişmez bir unsuru olan kaynak üretiminin sağlanması önemli bir konu başlığıdır. Birçok yerel idare her ne kadar bulunduğu kentin en iyi şekilde gelişmesini sağlaması anlamında ihtiyacı olan sosyal kültürel donatı alanlarının artırılması planı olsa dahi, bu planı gerçekleştirmesi için gerekli taşınmaz ve mali kaynağa sahip olması gerekmektedir. Bu nedenle bir çok yerel idare merkezi bütçeden aldığı mali destek yanında elinde bulundurduğu taşınmazların idaresinden de kendini kaynak sağlamaktadır.

Arnavutköy ilçesi sınırlarında yerel idarenin var olan kamu taşınmaz kaynaklarına uygulamış oldukları emlak yönetim politikasına ait incelemeler çoğunlukla yerel idareden alınan bilgiler ışığında incelenmiştir. Yapılan

emlak yönetim faaliyetleri sonucunda oluşturulan kaynakların kentin gelişimine etki etmesi anlamında spor ve kültürel tesisler, yollar, alt ve üst yapı çalışmaları gibi bir çok unsur da kendisine yetecek kaynağını sağlamayı hedeflediği gözlemlenmiştir.

Yaklaşık 450 km² alana sahip olan ilçede haksız zenginleşmeye sebebiyet veren işgal işlemlerinde kamu tasarrufundaki taşınmazlar için idarece ecrimisil işlemi uygulanmış ve ecrimisil işlemlerden yıllara göre ciddi kaynaklar sağlanmıştır. Ecrimisil işleminden mali kaynak sağlanmış olsa bile herhangi bir ihaleye konu olmaması ve kamuoyunu aydınlatmadan gerçekleştirilmiş olmasından bölge halkının menfaati de gözetilerek işgalin sonlandırılması gerekmektedir. İşgal sonlandırarak bu taşınmazlardan bölge halkının eşit biçimde faydalanma ve donatı alanı sunma olanağının artırılabilceği düşünülmektedir.

Yerel idarede kentsel gelişme anlamında bölgede bulunan hazine taşınmazlarına ait işgallerden meydana gelen yapılaşma konusu ciddi bir problem haline gelmiştir. Ortaya çıkan bu kentsel gelişim isteği yerel idare milli emlak müdürlüğü arasında bir emlak yönetim sürecini beraberinde getirmiştir. Bu bağlamda özellikle 775 Sayılı Gecekondu Kanunu ve 4706 Sayılı Kanunun 5 Maddesi hükümlerince yerel idare tarafından işgalci bölgede bulunan vatandaşların bulunduğu taşınmazın devir alması ile kentsel gelişmeyi de tetikleyici etki gösterebilecek işlemler yapılmıştır.

Arnavutköy ilçesi toplam 450 km² yüzölçümünün 200 km² ye yakın bir kısmı devlet hüküm ve tasarrufunda bulunmaktadır. Kamu taşınmazlarının yoğun olduğu Karlıbayır mahallesinde özellikle İBB uydu görüntülerinin yıllara göre değişimleri incelendiğinde 2014 yılı uydu görüntüleri çoğunluğu gecekondu ya da çok katlı ancak herhangi bir ruhsat ve iskana sahip olmayan kaçak yapılaşmaların olduğu görülmüştür. Devir işlemleri gerçekleşmesi sonrasında 2019 uydu görüntülerinde aynı taşınmazda çok katlı ve kentsel anlamda daha sağlıklı afet riski taşımayan ruhsat ve iskanlı yapıların dönüştüğü görülmüştür. Çarpık kentleşerek genişlemiş ve asayiş riski fazla olan bölgede bu dönüşüm çalışmaları sonrasında mahalle kentsel değişim gözlemlenmiş ve esenlik sağlanmıştır. Kamu emlak yönetim politikalarının bölgenin refah seviyesinin arttırdığı, kentsel gelişme anlamında bölgeye daha modern bir görünüm kazandırdığı ayrıca idare tarafından bölgeye yol, okul, park, pazar alanı gibi kentsel gelişimi hızlandıracak yatırımları daha hızlıca sunma imkanı sağlandığı görülmüştür.

Bu gibi gelişmeler ile yönetilen emlak yönetimi süreçlerinin bölge halkına kentsel gelişim ve planlı büyüme bağlamında pozitif faydalar sağladığı anlaşılmaktadır.

Çalışma alanımız genel kapsamda Arnavutköy ilçesi yerel ilçe idaresi tarafından yürütülen emlak yönetim faaliyetleri ile açıklanmıştır. Ancak bölgede yerel idare haricinde hükümet tarafından yürütülen birtakım emlak yatırım ve yönetim çalışmaları bulunmaktadır. Merkezi idare tarafından yürütülen bu projelerden; kanal İstanbul, Kuzey Marmara Otoyolu, İstanbul Havalimanı çalışmaları kısım kısım tamamlanmış veya planları hazırlanmıştır. Bu kapsamda merkezi idare tarafından gerçekleştirilen çalışmalarda yer seçiminin önemi ciddi bir durumunu arz etmektedir.

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

Arnavutköy ilçesi içerisinde kamu tarafından gerçekleştirilen bu emlak yönetimi çalışmaları bize bölgede iki türlü etkin çalışma kolu tarafından yatırım faaliyetlerinin yürütüldüğünü göstermektedir.

Bunlardan birincisi yerel ölçekte ilçe belediye tarafından gerçekleştirilen kiralama, satış, tahsis, devir ve kamulaştırma tarzı yerel idari bölgeyi ilgilendiren daha küçük çaplı emlak yönetim faaliyetleridir. Bu faaliyetler mali kaynak sağlayarak donatı alanları ve alt-üst yapı faaliyetlerini fazlalaştırmasıyla beraber özellikle hazine adına kayıtlı bölgelerde plansız gecekondulaşmanın önüne geçerek planlı kentsel gelişmeyi hızlandırdığı göstermektedir. İkinci olarak ise İstanbul havalimanı, kanal İstanbul, Üçüncü köprü bağlantı yolları, kuzey Marmara otoyolu ve metro hatları gibi ulusal çaplı projelerin çalışmalarını yürütülen merkezi idare emlak yönetim faaliyetleridir.

Bu iki başlı çalışma kolu tarafından yürütülen emlak yönetim faaliyetleri ulusal anlamda bölgeye pozitif kazanımlar sağlayacağı kaçınılmazdır. Ancak merkezi idare tarafından faaliyetleri sürdürülen majör yatırımların yerel idareden bağımsız bir şekilde yönetilmesi kırsal bölge halkının kentsel büyüme geçiş sürecinde yaşayabileceği sorunları tam manasıyla çözüme kavuşturamadan ilerleyeceği düşünülmüştür.

Büyük bir toprak rantına sahip Arnavutköy ilçesi uzun yıllar İstanbul il merkezine uzak bir konumda bulunması sebebiyle tarım ve hayvancılığın bazı bölgelerde yapıldığı, eğitim seviyesinin İstanbul'un diğer bölgelerine göre daha düşük kaldığı, kırsal yerleşimin ilçenin bir çok yerinde halen devam ettiği bölge durumundadır. Bu nedenlerle yerelde yapılan emlak yönetim faaliyetleri sonucunda sayısı sürekli artan sosyal donatı alanları, alt ve üst yapı çalışmaları ile bölge halkının birbiriyle iletişiminin kolaylaşacağı, gecekondulaşmanın engelleneceği bu gibi etkinlikler planlı kentsel gelişme sürecinde yerel bölgeye pozitif yönde fayda sağlayacağını göstermiştir. Devlet tarafından majör bağlamda yapılan emlak yönetim çalışmalarının ise bölge halkına hem ciddi bir istihdam sunması hem de İstanbul'un diğer merkezi bölgelerine metro hatları, yeni ulaşım ağı alternatifleri ile bağlanmasıyla arasındaki sosyo-ekonomik yaşam kalitesi farkını gireceği ve hızla gelişen planlı kentleşmeye

pozitif katkılar sağlaması düşülmüştür. Ancak bu gelişmeler yaşanırken ilçenin kırsal karakteri gözetilmeli ve kırsal bölgelerin kentleşme baskısından korunması önerilmektedir.

KAYNAKLAR

Akıntürk, T., 2001, Medeni Hukuk, İstanbul: Beta Basın Yayım Dağıtım

Aksoy, M., 2020, Sanayi alanlarının kentsel forma ve saçaklanmaya etkisi: Arnavutköy örneği, İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi Anabilim Dalı, Yüksek lisans tezi

Aydınlı, B., 1992, Türk Hukukunda Kamu Malları, Ankara.

Çakır, S., 2011, Türkiye’de Göç, Kentleşme/Gecekondu Sorunu ve Üretilen Politikalar, SDÜ Fen Edebiyat Fakültesi, Sosyal Bilimler Dergisi, Sayı:23, ss.209-222

Döker, M., 2012, İstanbul kentsel büyüme sürecinin belirlenmesi, izlenmesi ve modellenmesi, istanbul üniversitesi sosyal bilimler enstitüsü coğrafya anabilim dalı, doktora tezi.

DÜREN, A., 1975, İdare Malları, Ankara: A.Ü. Hukuk Fakültesi Yayını, No:373.

Erdoğan, E., 2000, Teoride Kamu Taşınmaz Malları, XIV. Türkiye Maliye Sempozyumu. Eskişehir: Anadolu Üniversitesi, İ.İ.B.F. Yayını No: 1176/165.

Ertaş, M., 1998, Devlet Mallarının Korunması, Ankara: Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını.

Kardeş, S., 2004, Ansiklopedik Hazine Malları Sözlüğü, Ankara: Maliye Bakanlığı Araştırma, Planlama ve Koordinasyon Kurulu Başkanlığı Yayını.

Kardeş, S., 2007, Milli Emlak, Muhasebat Kontrolörleri Derneği Yayını, Ankara.

Kardeş, S., 1999, Hazine Malları, Ankara: Maliye Bakanlığı Araştırma, Planlama ve Koordinasyon Kurulu Başkanlığı Yayını, No:350.

Milli Emlak Müdürlüğü, 2020, Erişim tarihi 20.11.2020, <https://milliemark.csb.gov.tr/istatistiksel-bilgiler-i-93107>

Özbay, K., 2018 Ulaşım Yatırımları Ve Kentsel Mekân İlişkisi, Kent Kültürü ve Yönetimi Hakemli Elektronik Dergi | Cilt: 11 Sayı: 3

Söyler, İ., 2005, Devlet Mallarının Kamu Finansmanı Açısından Değerlendirilmesi, Ankara: Maliye Bakanlığı Araştırma, Planlama ve Koordinasyon Kurulu Başkanlığı Yayını, No:368.

TURAN, T., 1998, Devlete Ait Taşınmaz Malların Tek Elden Yönetimi, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara

Türel ve Koç, H., 2015. Housing production under less-regulated market conditions in Turkey, Housing and Built Environment Magazine, Cilt 30, s.53-68

URL 1, Nufusu.com, 2020, Erişim tarihi 25.11.2020, https://www.nufusu.com/ilce/arnavutkoy_istanbul-nufusu

URL 2, Endeksa.com, 2020, Erişim tarihi: 05.02.2019 www.endeksa.com

URL 3, Nufusu.com, 2020, Erişim tarihi: https://www.nufusu.com/ilce/arnavutkoy_istanbul-nufusu.

URL 4, İnternethaber, 2020, Erişim tarihi: 05.02.2019 <https://www.internethaber.com/3-havalimani-isletmecisi-kim-firma-kac-yil-isletecek-1914711h.htm>

Yazman, D., ve Öztürk, D., Erişim tarihi: 2009, <https://v3.arkitera.com/h47023-istanbulun-dunu-ve-bugunu.html>

Yıldırım, İ., Tanrıvermiş, H., Tüdeş T., 2020. Türkiye’de kamu yönetiminde verimlilik algısı: Milli Emlak Genel Müdürlüğü uygulamalarında verimlilik analizi örneği, Gazi İktisat ve İşletme Dergisi