

**T.C.  
BAHÇESEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİNDE  
HİSSELENDİRME PROBLEMLERİ  
PENDİK - SAPANBAĞLARI  
ÖRNEĞİ**

**Yüksek Lisans Tezi**

**KENAN PAŞALI**

**Tez Danışmanı: Doç. Dr. Hülya YAKAR**

**İSTANBUL, 2013**

**T.C.**  
**BAHÇESEHİR ÜNİVERSİTESİ**  
**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**  
**KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ**

Tezin Başlığı : Arazi ve Arsa Düzenlemelerinde Hisselendirme Problemleri  
Pendik Sapanbağları Örneği  
Öğrencinin Adı Soyadı : Kenan PAŞALI  
Tez Savunma Tarihi : 25.04.2013

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğu Fen Bilimleri Enstitüsü tarafından onaylanmıştır.

Doç.Dr.  
F. Tunç BOZBURA  
Enstitü Müdürü

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğunu onaylarım.

Prof. Dr. Mustafa ILICALI  
Program Koordinatörü

Bu Tez tarafımızca okunmuş, nitelik ve içerik açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak yeterli görülmüş ve kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

Doç. Dr. Hülya YAKAR (Tez Danışmanı) :  
Doç. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN :  
Yrd. Doç. Dr. Nilgün CAMKESEN :

## ÖZET

Arazi Ve Arsa Düzenlemelerinde Hisselendirme Problemleri

Pendik Sapanbağları Örneği

Kenan PAŞALI

Kent Sistemleri ve Ulaştırma Yönetimi.

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Hülya YAKAR

NİSAN 2013, 74 sayfa

Kentleşme ve kent yaşam kalitesinin sürdürülebilir olmasında temel etken olan imar planının kent mekanlarını düzenleyen kararları kapsamında öngördüğü donatı alanlarının temininde ülkemizde yasal altlık olarak başlıca Kamulaştırma Kanunu ve İmar Kanunu hükümleri uygulanmaktadır. Bu iki kanundan imar kanununun uygulanmasında ise özellikle yapılaşmış alanlarda arazi ve arsa düzenlemesi işlemlerinin sonucunda taşınmaz konumunun değişmesi, taşınmaz alanının küçülmesi veya büyümesi ve yeni oluşan parseldeki malik sayısının artması gibi taşınmaz malikleri aleyhine sonuçlar ortaya çıkmaktadır. Bu durum ise yapılan bu düzenlemenin yargıya taşınmasına ve iptale konu edilmesine neden olmakta, bu da imar planının kişi mutluluğunu da amaçlayan ilkesi ile örtüşmeyen sonuçlar oluşturmaktadır.

Bu çalışma ile İstanbul Metropolitan Alanı'nda özellikle ruhsatlı ve ruhsatsız yapılaşmaların yoğun olarak bulunduğu Pendik ilçesinde hiç yapılaşma bulunmayan ve yapılaşmanın yoğun olduğu iki farklı uygulama alanında 3194 sayılı imar kanununun arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin 18. Maddesine göre yapılan imar uygulamaları sonrasında birden fazla malike sahip parsellerin oluşması neticesinde ortaya çıkan ve mülkiyet dokusunu sorunlu hale getiren problemler karşılaştırmalı olarak incelenmiş ve problemler ortaya konmuştur.

**Anahtar Kelimeler:** Arsa ve arazi Düzenlemesi, Uygulama İmar Planı, Donatı Alanı, Düzenleme Ortaklık Payı, Hisselendirme

## **ABSRTACT**

### **Subdivision Problems of Lands and Landing Regulations**

Example of Pendik sapanbağları

Kenan PAŞALI

Urban Systems and Transportation Management

Thesis Advisor: Assoc. Prof. Hülya YAKAR

April, 2013, 74 pages

Urbanization and urban quality of life, which is the main factor in the sustainable urban development plan for the provision of places in our country, the legal base regulating the areas of social spaces as required by the scope of the decisions of the major provisions of the Code of Expropriation and Code of Housing Acts are implemented. As the implementation of Code of Housing especially as a result of regulation changes in the position of real estate, real estate area of reduction or expansion, and such as the increasing number of the parcel owner and the new owners of real property, adverse consequences arise. This situation causes the judgment of this arrangement to be moved and be subject to cancellation and unpleasant results which is inconsistent with the principle of the development plan.

In this study, two different region with dense housing and nohousing areas in Pendik in İstanbul Metropolitan Municipality provincial borders in which intensionally licensed and shanty housing are located, applications as per article 18 of housing code with the number of 3194 cites land and landing regulation, problems; as lands existed after housing applications which have owners more than one and creates problematic property characteristic, are comparatively investigated.

**Keywords:** Land and Landing Regulation, Tentative Plan, Social Spaces, Development Readjustment Share, To Parcel Out

## İÇİNDEKİLER

<b>TABLolar</b> .....	VI
<b>ŞEKİLLER</b> .....	VII
<b>1.GİRİŞ</b> .....	1
1.1.AMAÇ.....	2
1.2.KAPSAM.....	2
1.3.YÖNTEM.....	3
<b>2. KAVRAMSAL YAKLAŞIM</b> .....	<b>5</b>
2.1.MÜLKİYET KAVRAMI ÖZEL MÜLK, KAMU MÜLKÜ .....	5
2.2. İMAR PLANI, DONATI ALANLARI, İMAR PARSELİ.....	7
2.3. KAMULAŞTIRMA, ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMESİ DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI, HİSSELENDİRME.....	9
<b>3. MÜLKİYET-ARSA DÜZENLEMESİ İLİŞKİSİNİN TARİHSEL SÜREÇ İÇİNDEKİ GELİŞİMİ</b> .....	<b>11</b>
3.1 ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMELERİNDE ULUSLAR ARASI ÖRNEKLER.....	11
3.2 TÜRKİYE’DE ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMESİ.....	14
3.3.DEĞERLENDİRME.....	19
<b>4. İSTANBUL PENDİK İLÇESİ ÇAMLIK VE SAPANBAĞLARI MAHALLERİ</b> .....	<b>22</b>
4.1 PENDİK İLÇESİ KONUMU VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	22
4.2.SAPANBAĞLARI MAHALLESİ.....	29
4.3.SAPANBAĞLARI MAHALLESİ ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ.....	32
4.4.ÇAMLIK MAHALLESİ.....	57
4.5.ÇAMLIK MAHALLESİ ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ.....	61
4.6.DEĞERLENDİRME.....	63
<b>5.DEĞERLENDİRME VE SONUÇ</b> .....	<b>65</b>
<b>KAYNAKÇA</b> .....	<b>69</b>

## TABLULAR

Tablo 4.1: Şuyulandırma Cetveli.....	42
Tablo 4.2: Şuyulandırma Cetveli.....	42
Tablo 4.3: Şuyulandırma Cetveli.....	45
Tablo 4.4: Şuyulandırma Cetveli.....	46
Tablo 4.5: Şuyulandırma Cetveli.....	48
Tablo 4.6: Hisse Hesap Tablosu.....	50
Tablo 4.7: Şuyulandırma Cetveli.....	54

## ŞEKİLLER

Şekil 4.1: Pendik İlçesinin Türkiye ve İstanbul'daki Konumu .....	23
Şekil 4.2: Pendik İlçesinin İstanbul'daki Konumu.....	24
Şekil 4.3: Pendik İlçesinin İstanbul'daki Konumu.....	26
Şekil 4.4: Pendik İlçesinin 1/100.000 Ölçekli Plandaki konumu.....	26
Şekil 4.5: Pendik İlçesi Ulaşım Haritası.....	29
Şekil 4.6: Pendik İlçesi Sapanbağları Mahallesi.....	30
Şekil 4.7: Sapanbağları Mahallesi 2010 tarihli hava fotoğrafı.....	31
Şekil 4.8: Sapanbağları Revizyon Uygulama İmar Planı.....	32
Şekil 4.9: Sapanbağları İmar Uygulama Sınırı.....	34
Şekil 4.10: Kadastro İfrazlı Parseller.....	36
Şekil 4.11: Düzenleme Ortaklık Payı Oranı.....	39
Şekil 4.12: Kamu Ortaklık Payı Oranı .....	40
Şekil 4.13: Örnek DOP ve KOP hesabı.....	43
Şekil 4.14: Parselasyon Haritası.....	44
Şekil 4.15: Parselasyon Haritası.....	46
Şekil 4.16: Parselasyon Haritası.....	47
Şekil 4.17: Hisselendirme Haritası.....	51
Şekil 4.18: Parselasyon Haritası.....	53
Şekil 4.19: 1982 tarihli hava fotoğrafı.....	53
Şekil 4.20: Parselasyon Haritası.....	55
Şekil 4.21: Parselasyon Haritası.....	56
Şekil 4.22: Pendik İlçesi Çamlık Mahallesi.....	58
Şekil 4.23: Pendik İlçesi Çamlık Mahallesi.....	60
Şekil 4.24: Çamlık Mahallesi Uygulama İmar Planı.....	60
Şekil 4.25: Çamlık Mahallesi 1997 tarihli düzenleme öncesi kadastral durum.....	61
Şekil 4.26: Çamlık Mahallesi 1997 tarihli düzenleme sonrası kadastral durum.....	62
Şekil 4.27: Sapanbağları Mahallesi 1997 ve 2010 tarihli hava fotoğrafı.....	63
Şekil 4.28: Çamlık Mahallesi 1997 ve 2010 tarihli hava fotoğrafı.....	64

## 1.GİRİŞ

Yerleşimler tarih boyunca kültür ve medeniyetlerin ortaya çıkıp geliştiği ve yayıldığı mekanlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Hayatı avlanma üzerine kurulu ilk insanların yerleşik hayata geçerek tarım ve hayvancılık faaliyetlerinde bulunmaya başlamalarıyla, ilk başlarda küçük topluluklar halinde yaşayan insanlar zamanla daha büyük topluluklar oluşturarak kentsel yerleşmeleri meydana getirmişlerdir.

Günümüzdeki köy yerleşmelerinden daha büyük olan ilk yerleşmelerde tarımsal verimliliğin artması, üretim biçiminin değişmesiyle birlikte zanaat ve ticaret önem kazanmış ve bu yerleşmeler hızla gelişmişlerdir. Yerleşmelerin tarihsel süreci irdelendiğinde günümüzdeki modern kentin sanayi devrimi ile ortaya çıktığı ve sanayi devrimi ile kentlerin çekim merkezi haline geldikleri bilinmektedir.

Bu gelişimlerle kentlerin fiziki ve sosyal yapısında köklü değişiklikler olmuş ve büyümenin baskıyla kentler merkezden dışarıya çepere doğru ancak plansız olarak büyümüştür. Plansız gelişme doğal olarak kentsel hizmetlerin özellikle çevre ve altyapı sorunlarına neden olurken “planlama” bir araç olarak bu sorunları bütüncül olarak nedenleri ve çözüm önerileri ile ortaya koymak üzere ortaya çıkmıştır.

Planlamanın hedefi olan kentlerin fiziksel gelişmelerinin yönlendirilmesi, kent mekanlarının düzenlenmesi için taşınmaz mülklerin ve bunlar üzerindeki kamu yada özel mülkiyet haklarının plan kararları doğrultusunda düzenlenmesi ve yasalar kapsamında güvence altına alınması gerekmektedir. **Mülkiyet haklarının düzenlenmesini belirleyen yasal çerçevede içinde, mülkler üzerinde yapılan dağılımlar ve paylaşımlar neticesinde bir mülk üzerinde birden fazla malik mülkiyet hakkına sahip olabilmektedir.** Hisseli mülkiyet olarak da ifade edilen bu durum, mülk üzerindeki hakların kullanılması sürecinde ortak hareket etmeyi gerektirmektedir. Malikler arasında ortak hareket etme konusunda ortaya çıkan anlaşmazlıklar ise imar planlarının uygulanmasını güçleştirmekte, sürdürülebilir kentsel gelişmeyi engellemektedir.



## **1.1. AMAÇ**

Kentleşme ve kent yaşam kalitesinin sürdürülebilir olmasında temel etken olan imar planlarının kent mekanlarını düzenleyen kararları kapsamında öngördüğü donatı alanlarının elde edilmesi ve özel mülkiyetin imar plan kararlarına göre düzenlenmesi ülkemizde kamulaştırma ve arsa ve arazi düzenlemeleri yoluyla gerçekleştirilmektedir.

Kamulaştırma özellikle donatı alanlarının elde edilmesinde etkili bir yöntem olsa da ihtiyaç duyduğu yüksek maliyet nedeniyle zorunlu haller dışında tercih edilmemektedir. Arsa ve arazilerin bir hamur haline getirilip yeniden imar plan kararlarına uygun bölünmesi ve bu bölünme sırasında kamunun diğer bir deyişle halkın ortak kullanım alanlarının her malikten eşit şekilde düzenleme ortaklık payı adı altında bedelsiz olarak karşılanması, ülkemizde uygulanan arsa ve arazi düzenleme yöntemlerinin başında gelmektedir. Mülkiyet haklarının yeniden düzenlenmesi sonrasında bir mülk üzerinde birden fazla malikin mülkiyet hakkı doğmakta ve bu mülk üzerinde ki hakların kullanılması maliklerin ortak hareket etmelerini gerektirmektedir.

Bu çalışmanın amacı; imar planı kararları doğrultusunda ve özellikle yapılaşmış alanlarda yapılan arsa ve arazi düzenlemeleri neticesinde oluşan hisseli arazilerde, mülkiyet haklarının kullanılması hususunda problemlerin ortaya çıktığını ortaya koymaktır.

## **1.2. KAPSAM**

Bu çalışmada, imar planlarının hayata geçirilmesinde en önemli etkenlerden biri olan ve taşınmaz mülklerin sınırlarında ve bu sınırlar dahilinde ki mülkiyet haklarında maliklerin oluru olmaksızın değişiklikler yapan arsa ve arazi düzenlemeleri, bu düzenlemelerin ilçe genelinde yoğun olarak yapıldığı İstanbul Metropolitan alanında ki Pendik Sapanbağları ve Çamlık mahallelerinde yapılan uygulamalar üzerinden incelendi.

Sapanbağları mahallesinin çalışma alanı olarak seçilmesinde, 1958 yılından itibaren Balkanlardan gelen göç ile yapılaşmaya başlaması, uygulama alanının Pendik İlçesi'nin merkezi bir konumunda bulunması, yapılması hedeflenen ve çalışmaları yürütülen arsa ve arazi düzenlemesinin mülkiyet dokusu üzerinde çok hisseli bir yapı oluşturması nedeniyle tamamlanamayıp iptal edilmesi etkili olmuştur.

Çamlık mahallesi ise, hisseli mülkiyete sahip olsa da düzenleme öncesi arazinin boş olması nedeniyle yapılan düzenlemenin planın öngördüğü yapılaşmaya öncülük etmesi ve yapılaşmış alanlarda yapılan düzenlemelerin etkilerini yapılaşmamış alanlar üzerinden karşılaştırma yaparak incelenmesi açısından çalışmaya dahil edilmiştir.

Çalışma dört bölümden oluşmaktadır.

**Birinci Bölüm:** Kavramsal yaklaşım ve tanımlar.

**İkinci Bölüm:** Uluslararası örneklerde arsa düzenlemesi kavramının gelişim süreci ile özellikle ülkemizde 1848 tarihinde Ebniye Nizamnamesi ile başlayan ve günümüze kadar gelen arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin yasal süreci içermektedir.

**Üçüncü Bölüm:** 1985 sonrasında itibaren günümüze kadar olan süreçte arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin yasal mevzuat ve bu mevzuata bağlı uygulamaların sonuçlarının mülkiyet deseni ve kullanımında meydana getirdiği değişikliklerin İstanbul'un 2. Derece alt merkezi alanlarından biri olan Pendik İlçesi özelinde Çamlık ve Sapanbağları uygulamaları üzerinden görsel materyaller ile desteklenerek incelenmesini içeren bölümdür.

**Dördüncü Bölüm:** Arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin meriyette bulunan mevzuat hükümleri ile yapılan uygulama sonuçlarının mülkiyet kullanım hakları üzerindeki etkilerinin değerlendirilmesi ile önerileri içermektedir.

### 1.3. ARAŞTIRMA YÖNTEMİ

1. Literatür Araştırma;Arazi ve arsa düzenlemede kullanılan yöntemler,yasal mevzuat,tarihsel süreç içinde yasal sistemin değişimi,uluslararası uygulamalar
2. Pendik İlçesi'nin gelişimi, planlama süreci, plan kararlarının çalışma alanına etkileri

**3. Alan Çalışması;** Seçilen alanın planlama süreci, planlama kararları,imar uygulamaları,uygulamalar sonucu ortaya çıkan problemler ve problemlerin nedenleri

## 2.KAVRAMSAL YAKLAŞIM

### 2.1. MÜLKİYET KAVRAMI, ÖZEL MÜLK, KAMU MÜLKÜ

#### a-) Mülkiyet Kavramı

Mülk, malik ve bunlar arasındaki ilişkiyi belirleyen mülkiyet hakkı arasında ayrılmaz bir bağ bulunmaktadır. Tarih boyunca mülkiyet ve mülkiyet hakkı üzerinde ki tartışmalar süre gelmiştir. Bu tartışmalar dönemin dini siyasi ve ekonomik düzenlerine göre değişiklik göstermiştir. Tartışmaların temelinde ise mülkiyetin tarafları ve mülkiyet üzerindeki hakların sınırları konusu ağırlık kazanmıştır.

Türk Dil Kurumuna göre “mülk”;

1. Ev, dükkân, arazi vb. taşınmaz mal
  2. Vakıf olmayıp doğrudan doğruya birinin malı olan yer veya yapı
  3. Devletin egemenliği altında bulunan toprakların bütünü, ülke”
- anlamlarına gelmektedir. Malik” ise sahip, iye anlamında, “mülkiyet” ise Sahiplik iyelik anlamındadır. <sup>1</sup>

Mülkiyetin konusu” eşya”dır. Yani sadece “eşya”niteliğinde olan mallar üzerinde mülkiyet hakkı kurulabilir.<sup>2</sup>

En basit anlamıyla mülkiyet bir eşya üzerinde ki o eşyayı kullanma faydalanma ve tasarruf etme hakkıdır.

Medeni Kanunda “bir şeye malik olan kimsenin, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız elatmanın önlenmesini de dava edebilir.” denmektedir.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> <http://www.tdk.gov.tr>

<sup>2</sup> Gözler, K., 2012, Genel Hukuk Bilgisi, s.154

<sup>3</sup> <http://www.tbmm.gov.tr/kanunlar> , madde 683

1982 anayasasının 35.maddesi;“ Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.”. hükmü gereğince mülkiyet hakkı anayasa ile teminat altına alınmıştır.

Mülkiyet hakkı, hakkın konusu olan eşyanın cinsine göre “taşınır mülkiyeti” ve taşınmaz mülkiyeti” olmak üzere ikiye ayrılır.<sup>4</sup>

Arsa ve arazi düzenlemelerinin temel öznesi olan taşınmaz mülkiyetinin konusu Medeni Kanunun 704. Maddesine göre şunlardır.

1-Arazi,

2-Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,

3-Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.

Taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkı maliklerin sayısına göre de, tek mülkiyet ve birlikte mülkiyet olmak üzere ikiye ayrılır.

**Tek Mülkiyet:** Tek mülkiyet veya münferit mülkiyet, bir kimsenin bir şeyin tamamı üzerinde tek başına mülkiyet hakkı sahibi bulunması demektir. Yani bir mal, tek bir kişiye ait ise ortada “tek mülkiyet” vardır.Buna “ferdi mülkiyet” veya “bireysel mülkiyet” de denir<sup>5</sup>

**Birlikte Mülkiyet:**“Birlikte mülkiyet” veya “toplu mülkiyet”, bir şey üzerinde birden fazla kişinin aynı zamanda mülkiyet hakkına sahip bulunması demektir. Birlikte mülkiyetin de “paylı mülkiyet” ve elbirliği mülkiyeti” şeklinde iki türü vardır.<sup>6</sup>

**Paylı Mülkiyet:**“Paylı mülkiyet” veya esli tabirle “müşterek mülkiyet”,birden çok kimsenin, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla malik olması demektir. Buna göre, paylı mülkiyette, malikler birden fazla olsa da, mülkiyet konusu olan şey, bir bütün olarak tek bir mülkiyet konusudur.

---

<sup>4</sup> Gözler, K., 2012, Genel Hukuk Bilgisi, s.168

<sup>5</sup> Gözler, K., 2012, Genel Hukuk Bilgisi, s.164

<sup>6</sup> Gözler, K., 2012, Genel Hukuk Bilgisi, s.164

Paylara bölünmüş olan şey, malın kendisi değil, malın üzerindeki mülkiyet hakkıdır. Dolayısıyla paylı mülkiyette, malın kendisi paylara bilfiil bölünmemiştir.<sup>7</sup>

**Elbirliği Mülkiyeti:**“Elbirliği mülkiyeti” veya eski tabirle “iştirak halinde mülkiyet”, birden fazla kimsenin, aralarında kanun veya söz”leşme gereğince daha önceden mevcut olan ortaklık bağına dayanarak aynı eşyanın tamamına payları belli olmaksızın birlikte malik olmalarıdır. Medeni Kanununun 701’inci maddesine göre de “kanun ve kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti, elbirliği mülkiyetidir.Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır.”<sup>8</sup>

### **b-) Özel Mülk**

Özel mülk gerçek veya tüzel kişilerin kanunların çizdiği sınırlar içerisinde dilediği gibi kullanma faydalanma ve tasarruf etme hakkına sahip olduğu taşınır ve taşınmaz eşyaların tümüdür.

### **c-) Kamu Mülkü**

Türk Hukukunda kamu mallarını ifade etmek için kullanılan terimlerde birlik yoktur. Kamu hizmetlerinde kullanılan bu malların tümünü ifade etmek üzere “devlet malları”, “devlet emlakı”, “idare malları”, “idare emlakı”, “milli emlak”, “kamu malları”, hazine malları” gibi deyimler kullanılmaktadır.<sup>9</sup>

## **2.2. İMAR PLANI, SOSYAL DONATI ALANLARI, İMAR PARSELI**

### **a-) İmar Planı**

Planlama kavramsal olarak belirlenen hedefe ulaşabilmek için var olan olanaklar ve karşılaşılan veya karşılaşılabilecek sınırlayıcılar çerçevesinde yapılabilecek eylemler konusunda karar verme ve bu eylemleri hayata geçirme sürecidir. Özetle planlama eylemi için kestirimler yapılmalı sonuca ulaşılabilecek amaç ve hedefler doğrultusunda stratejiler geliştirilmelidir.

<sup>7</sup> Gözler, K., 2012, Genel Hukuk Bilgisi, s.165

<sup>8</sup> Gözler, K., 2012, Genel Hukuk Bilgisi, s.167

<sup>9</sup> MİLE, Milli Emlak Müdürlüğü, Devlet Malları Mevzuatı

İmar planı; Kentbilim Terimleri sözlüğü ,”Kent ya da kasaba halkının sağlığını korumak ,toplumsal,ekonomik,ve ekinsel gereksinmelerini iyi yaşama amacıyla ,ülke,bölge,ve kent verilerine dayanarak ,oturma,çalışma,dinlenme ve ulaşım gibi kentsel işlevler arasında denge kurup, eldeki ve sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak için, varsa yeryazım durumu da belirtilen haritalar üzerinde toprak parçalarının kullanım biçimlerini ve başlıca bölge tiplerini gösteren, tüzel bir değeri olan onaylanmış belge” olarak tanımlanmaktadır.<sup>10</sup>

İmar yasası imar planlarını, "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" olarak iki kategoride tanımlamıştır.<sup>11</sup>

Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır.<sup>12</sup>

Uygulama İmar Planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.<sup>13</sup>

#### **b-) Sosyal Donatı Alanları**

Sosyal donatılar, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesi’nde “Sağlıklı bir çevre meydana getirmek amacı ile yapılması gereken eğitim, sağlık, din, kültürel ve idarî yapılar ile park, çocuk bahçeleri gibi yeşil alanlara verilen genel isimdir” şeklinde tanımlanmaktadır.<sup>14</sup>

<sup>10</sup> KELEŞ, R., Kentleşme Politikası, s.149-150

<sup>11</sup> 3194 sayılı imar kanunu R.G.18749 sayı 9 Mayıs 1985 yayım tarihi md.6

<sup>12</sup> 3194 sayılı imar kanunu R.G.18749 sayı 9 Mayıs 1985 yayım tarihi md.5

<sup>13</sup> 3194 sayılı imar kanunu R.G.18749 sayı 9 Mayıs 1985 yayım tarihi md.5

<sup>14</sup> Plan Yapımına Dair Yönetmelik R.G.18916 sayı 2 Kasım1985 yayım tarihi md.3

### **c-) İmar Parseli**

Parsel kısaca sınırlandırılmış arazi parçasıdır.Fransızca parcelle kelimesinden dilimize geçmiştir.Parsel mülkiyetin araziye tatbik edilmesi, sınırlarının yeryüzü üzerinde belirlenerek kayıt altına alınmasıdır.

Bir ülkedeki her çeşit arazi ve mülklerin yeryüzü üzerindeki yer ve konumlarını, alanlarını, değerlerini,üzerlerindeki her tür hak ve yükümlülükleri tespit ederek plana bağlama işi ,kadaströ olarak tanımlanmaktadır.Genellikle ,taşınmaz malların sicilleri kadaströ olarak anlaşılır.<sup>15</sup>

Kadaströ Parseli; kadaströ yapıldığı zaman kadaströ adaları içinde bulunan mülkiyeti tescilli parseldir.<sup>16</sup>

İmar Parseli; İmar adaları içerisindeki kadaströ parsellerinin İmar Kanunu, İmar Planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir.<sup>17</sup>

Şehircilik açısından imar parseli; yapı yapmaya elverişli, erişilebilirlik ,altyapı,sosyal donatı gibi gerekli teknik ve altyapı gereksinimleri karşılanmış kentsel arazi parçasıdır.

## **2.3.KAMULAŞTIRMA, ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ, DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI, HİSSELENDİRME**

### **a-) Kamulaştırma**

Anayasanın 46. Maddesi, kamulaştırmayı, devletin ve kamu tüzel kişilerinin; kamu yararının gerektirdiği durumlarda, karşılıklarını peşin ödemek koşuluyla, özel iyelikte bulunan taşınmaz malların tümünü ya da bir bölümünü, yasada gösterilen yöntemlere göre alması biçiminde tanımlar.<sup>18</sup>

### **b-) Arsa ve Arazi Düzenlemesi**

Uygulama imar planlarının araziye uygulanması ve planın öngördüğü hedeflere ulaşılması için mülkiyet dokusunun imar planına uygun hale getirilmesi gerekmektedir.

---

<sup>15</sup> ERKAN, H., Kadaströ Tekniği, s.1

<sup>16</sup> 3194 sayılı imar kanunu md.5

<sup>17</sup> 3194 sayılı imar kanunu md.5

<sup>18</sup> KELEŞ, R., Kentleşme Politikası, s.178



Arsa ve arazi düzenlemesi (AAD) şehir planlaması açısından kullanışsız yapıya sahip kadastro parsellerinin daha ekonomik kullanılabilir bir yapıya dönüşümünü sağlayan bir planlama aracıdır. AAD'de temel ilke, bir düzenleme bölgesindeki mevcut kadastro parsellerinin tek bir kitle haline getirildikten sonra imar planı verilerine uygun olarak yeni imar parselleri şeklinde düzenlenip yeniden mal sahiplerine geri verilmesini aynı zamanda da kamuya ait alanların kamu hizmetine sunulmasını sağlamaktır.<sup>19</sup>

### **c-) Düzenleme Ortaklık Payı**

Düzenleme Ortaklık Payı: Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tâbi olmayan alanlar ile cami, karakol yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tâbi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden yüzde 35'e kadar düşülebilen miktar ve/veya zorunlu hallerde malikin muvafakatı ile tesbit edilen karşılığı bedeldir.<sup>20</sup>

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı: Bir düzenleme sahasında tesbit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçüm miktarına oranıdır.<sup>21</sup>

### **d-) Hisselendirme**

Arsa ve arazi düzenlemesi sırasında düzenleme alanındaki donatı alanları olan yeşil alan, yol, otopark, eğitim tesisi, ibadet alanı ve karakol alanları her malikin hissesinden hisseleri oranında eşit oranda kesinti yapılarak oluşturulmaktadır. Bu alanlar oluşturulduktan sonra her malikin kesintiden sonra kalan hissesinin bulunduğu yerden verilmesi esastır. Ancak düzenleme sırasında tamamen veya kısmen donatı alanlarına denk gelen parsellere uygulama alanında farklı bir yerden yer vermek gerekmektedir.

Bu işlem sırasında malikler düzenleme öncesinde hissedar olmadıkları diğer maliklerle hissedar olabilmektedirler. Düzenleme sırasında yapılan bu işleme hisselendirme denmektedir.

---

<sup>19</sup> Yomralıoğlu, T., 1992, Arsa ve Arazi Düzenlemesi için Yeni bir Uygulama Şekli

<sup>20</sup> İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arsa Ve Arazi Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik md.4

<sup>21</sup> İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arsa Ve Arazi Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik md.4

### 3. MÜLKİYET-ARSA DÜZENLEMESİ İLİŞKİSİNİN TARİHSEL SÜREÇ İÇİNDEKİ GELİŞİMİ

#### 3.1 ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMELERİNDE ULUSLAR ARASI ÖRNEKLER

##### Almanya

Almanya’da arsa ve arazi düzenleme işlemi “Umlegung” olarak bilinmekte olup, aslında kırsal arazi düzenlemesi metotlarının kentsel koşullara uygulanmasıdır. 100 yıl önce Frankfurt Am Main’in belediye başkanı olan Franz Adickes, arazi sahiplerinin AAD projelerine katılımını zorunlu kılmak için bir yasa oluşturmuştur. Bu yasanın ana fikri düzenleme alanında kamulaştırma yapılmadan arazilerin dönüşümünü sağlamaktır. Belediyeler kamu kullanımı için gerek duyulan alanları tüm proje alanından bir tür arazi kesintisi olarak elde etmektedir. Bu kesintiden geriye kalan net inşaat arazisi bir önceki sahiplerine dağıtılmakta, böylece arazi sahipleri kendi imar parsellerine inşaat yapabilir veya bu parselleri piyasa koşullarında satabilirler. Kadastro parselinden imar parseline dönüşümde artan arazi değeri arazi sahibi ve belediye arasında (en azından kısmen) dağıtılabılır<sup>22</sup>

Almanya’da arsa ve arazi düzenleme yetkisi belediyelere ait olmakla birlikte, belediyeler yetkilerini arsa ve arazi düzenlemesi kurullarına ya da arazi sahiplerine devredebilmektedirler.

Bu kapsamda kadastro parsellerinin dönüşümünden sonraki aşama olan dağıtımda iki kıstas esas alınmaktadır. Bunlar “alan esaslı dağıtım” ve “değer esaslı dağıtım” olup, bunlardan “alan esaslı dağıtım” ülkemizde de kullanılmaktadır.

“Alan esaslı dağıtım” da belediyeler, kadastro parsellerinin yüzde 30’una kadar olan kısmını kamu hizmetlerinin yürütülmesi amacıyla bir bedel ödemeksizin ayırabilirler. Diğer bir dağıtım kriteri olan “değer esaslı dağıtım”da ise ana düşünce; imar planı ile gelen değer artışının arazi sahipleri ile belediye arasında paylaşılmasıdır.

---

<sup>22</sup> Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı -2007

Almanya’da arazi kullanım planına dayalı olarak yürütülen arsa ve arazi düzenlemesinde şeffaflık önemli olup, arazi sahiplerinin tamamı düzenleme çalışmalarına katılmaktadır. Katılım sırasında toplantının gündemini parsellerin piyasa değerleri, arazi sahiplerinin talepleri ve yeniden dağıtımın özellikleri oluşturmaktadır. Yerel meclisin aldığı uygulama kararı ile birlikte proje tanıtım toplantıları yapılarak bu toplantılar sırasında arazi sahiplerine süreç ve kurallar hakkında bilgiler verilmektedir. Parsel sahiplerinin yeni parsellerini ve dağıtım kurallarını belediye tarafından yetkilendirilen avukat, kıymet takdirçisi, harita mühendisi ve yerel meclisin iki üyesinden oluşan beş kişilik bir arsa ve arazi düzenlemesi dağıtım kurulu belirlemektedir. Söz konusu alandaki tüm uygulamalar; ifraz, tevhid, alım-satım gibi işlemler proje tamamlanana kadar kurulun denetimi altındadır.

### **Fransa**

Arazi ve arsa düzenlemesindeki amaç , düzenleme sonrası oluşan değer artışının düzenleme yapılan alanda kalmasının sağlanmasıdır. Değer artışının arazi katılımı ile orantılı olması esas olup arazi sahipleri aynı temeller üzerinde maliyetleri de paylaşmak zorundadırlar. Arazi ve arsa düzenlemesinde, düzenlemeden önce ve sonra olmak üzere iki sabit değer belirlenmekte ve dağıtım bu sabit değerler çerçevesinde yapılmaktadır. Belirlenen değerler genellikle arazi ve arsa düzenleme süreci öncesi belirlenmektedir. Bu değerler, zorunlu satın alımların ve dağıtım sırasındaki farkların karşılanmasında kullanılmaktadır.<sup>23</sup>

Fransa’da düzenleme alanı ile ilgili olarak yetkililer ve arazi sahipleri tarafından bir “ön proje” planı yapılmaktadır. Bu plan alan için önerilen düzenleme sınırlarını bu alan içerisinde uygulamadan etkilenecek parselleri ve mülkiyet sahiplerinin kayıtlarını içermektedir. Plan yapıldıktan sonra projenin ana hatları, yararlarının yanı sıra alt yapı ihtiyaçlarının da altı çizilir maliyet ve maliyet raporları değerlendirilir. Planı uygulamak ve raporu yönetmek için genellikle harita mühendisi olan bir danışman seçilir. Bazı aşamalarda belediyenin var olan arazi kullanım planları göz önüne alınarak hazırlanan ön projeler için kamu desteği almak mümkündür.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> yayımlanmış doktora tezi Ş. Şence TÜRK 2003

<sup>24</sup> Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı -2007

Süreç projeye yapılan itirazların değerlendirilmesi sonrasında arazi sahiplerinin 2/3'nün onayının alınmasıyla ilgili idare tarafından projeyi yürütecek olan bir kurulun oluşturulması ile başlamakta ve düzenleme işlemi bu kurul tarafından yürütülmektedir.

Projeyi onaylamayan arazi sahiplerinin mülkiyetleri anlaşma yoluyla satın alınır veya kamulaştırılır. Proje alanı içerisindeki kamu alanları toplam alan hesabından çıkarıldıktan sonra, kalan net alan düzenleme yapılmadan önceki değerini koruyacak biçimde yeniden proje alanı içindeki mülk sahiplerine dağıtılmaktadır. Yeniden dağıtım işleminin tamamlanmasından sonra mülk sahiplerinin incelemesi için proje belirli bir süre ilan edilmekte ve bu sürenin bitiminde yapılan son düzenlemeler onay için yerel idareye gönderilmektedir.

### **Japonya**

Japonya'da arazi ve arsa düzenlemesi projelerinin başlangıç süresi beş ile on yıl arasında değişmektedir. Bu zaman süreci içinde 3 yada 5 görevli tam zamanlı olarak çalışmaktadır. Arazi ve arsa düzenleme alanı içindeki her bir mal sahibi ve kiracı ile konuşma, projenin açıklanması, mal sahiplerinin arazi ve arsa düzenlemeyi kabul etmesi konusunda ikna edilmesi projenin başlangıç aşamasındaki en önemli çalışmaları oluşturmaktadır.<sup>25</sup>

Japonya'da imar planlarının en önemli aracı, arsa ve arazi düzenlemesi olup uygulama ilk 19. Yüzyılın sonlarında Tokyo'nun kısmi yenilenmesi amacıyla yapılmış ve 1919 tarihli Şehir Planlama yasası ile kurumsallaşmıştır.

Daha sonra düzenli kentleşme ve gerekli altyapı alanlarının sağlanması amacıyla 1946 yılında yürürlüğe giren yasa ile planlama alanının yüzde 15'inin yol ve yeşil alanlar için bedelsiz olarak terk edilmesi öngörülmüş ve 1954 yılında ise yeni bir yasa ile yerel yönetimlere yetki verilmiştir.

Yerel yönetimler yetkisinde kamusal alanlar için kesinti yapılmasının amacı yeni şehir alanları geliştirmek eski alanları yenilemek büyük altyapı yatırımları için düzenlemektir.

---

<sup>25</sup> Şence T ÜRK, Ş., Türkiye'de İmar Planı uygulamalarında yeni bir sistem yaklaşımı 2003

Almanya Fransa uygulamalarına göre bu yaklaşım yalnızca kamu veya özel sektörü kapsamamakta yerel yönetimler, kamu ve özel girişimcileri, tüm arazi sahipleri “Arsa ve Arazi Düzenlemesi’ni” uygulayabilir ve ilk adımı atabilir. Projenin uygulama ilkeleri olarak eğer proje özel alan sınırları içinde tespit edilmişse; bu proje en azından hem arazi sahiplerinin hem de kiracıların sayı ve alan bakımından 2/3’i tarafından desteklenmeli, süreci başlatanın kimliği, rolü tartışılmadan proje kabul edilmelidir. Proje Fransa örneğinde olduğu gibi kapsamlı bir ön planlama ile başlamakta bu ön çalışmada; amaç, koşullar, yapılacak yapılar, maliyet ve kazanımlar belirtilmekte, bu planlar iki hafta boyunca ilan edilmekte ve bunlarla ilgili yapılan itirazlar veya görüşler alınmaktadır. Gerekli düzenlemelerden sonra yetkililer uygulama kuralları ile birlikte ön planı kabul edebilmekte; arazi sahipleri ve kiracılar için yetkili bir kurum kurabilmektedir.<sup>26</sup>

### **3.2 TÜRKİYE’DE ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMESİ**

#### **Cumhuriyet Öncesi**

Arsa ve arazi düzenlemesi ülkemizde uzun yıllardan beri uygulanan bir düzenleme aracıdır. Osmanlı döneminde ilk defa şehircilik anlamında çıkartılan 1848 tarihli ‘Ebniye Nizamnamesi’ İstanbul’da ki cadde ve sokakların genişletilmesi için yıkılması gerekli binaların satın alınması veya kamulaştırılması hükümlerini içermektedir.

1856 yılında çıkarılan başka bir düzenleme ile beldenin süslenmesi, temizliği ve yolların genişletilmesi işlemleri sebebiyle, belirli bir bedel karşılığında istimlak (kamulaştırma) yapılması esası kabul edilmiştir.

Kentsel toprak mülkiyetinin düzenlenmesi açısından önem arzeden ilk düzenleme ise 1864 tarihli, Galata Bankerleri ve azınlıkların baskısı ile hazırlanan “Turük-u Ebniye Nizamnamesidir” (Yollar ve Yapılar Nizamnamesi). Bu nizamname ile getirilen düzenlemelerden bazıları şunlardır;

- i. Nizamnamede beş çeşit farklı genişlikte yol tanımı yapılmış ve yollar umumi yol olarak vasıflandırılmıştır.

---

<sup>26</sup> Larsson, G., 1997, Land Readjustment: A Tool for Urban Development

- ii. Bu umumi yollar üzerine yapı yapılması yasaklanmış, mevcut olan yapıların ise esaslı tamirine izin verilmemiştir.
- iii. Sokak genişletilmesi için gerekli olan miktarın sokağın iki tarafında bulunan parsellerden ortak olarak bedelsiz terk edilmesi gerektiği, terk miktarının arsanın yarısından fazla olması halinde fazla miktarın bedelinin hükümetçe ödenmesi hükme bağlanmıştır.
- iv. Yeniden sokak açılması veya mevcut sokakların genişletilmesi veya yapımına başlanması için ilgili idarece yol istikamet haritası yapılması, bu haritaların yapı sahiplerinin bilgilenmesi ve varsa itiraz edebilme hakları için ilan edilerek 15 gün askıya çıkarılması ve mülk sahiplerini bilgilendirme toplantılarının yapılması 7. Ve 8. Maddelerde düzenlenmiştir.
- v. Nizamnamenin dokuzuncu maddesinde özel mülk sahiplerinin de yol istikamet haritası hazırlatabileceği, bunların padişah tarafından onaylanacağı miri ve vakıf arazileri için hazırlanacak haritalar neticesinde bu mülkler üzerine yapılacak yapılar için toprak kirası alınacağı belirtilmekte, bu yolla kişi veya şirketlere de devlet arazini imara açma hakkı verilmektedir.
- vi. On ikinci madde de ise yanan yerlerin tekrar imara açılması sırasında yolların ve arsaların mümkün olduğunca düzgün olarak planlanmasını ve yeniden yer sahibi olacak kişilere mümkün mertebe eski arsaların miktarı ve “fevaid ve muksenatına” (yarar ve güzelliğine) göre tahsis edilmesi hükme bağlanmaktadır.

1848 ve 1856 tarihli nizamnamelerde sokak genişletilmesi veya beldenin düzenlenmesi gibi işlemler bedeli ödemek suretiyle yapılmaktadır. 1864 Nizamnamesi ise zorunlu arsa ve arazi düzenlemesi ve bedelsiz terk özelliğini içermesiyle 1848 ve 1856 tarihli nizamnamelerden farklılık göstermekte ve günümüzde uygulanan 18. Madde uygulamasının köklerini oluşturmaktadır.

1882 yılında 1864 tarihli “Turük-u Ebniye Nizamnamesi” ,”Ebniye Kanunu” olarak yeniden düzenlenmiştir. Benzer hükümleri içeren Kanun, Nizamnameden iki temel noktada farklılık göstermektedir. Bunlardan birincisi , haritaların onaylanmasındaki süreç ve onay yetkisinin mercii, ikincisi ise, kentsel toprak mülkiyetinin yeniden dağılımı konusundaki farklı yaklaşımdır.

Birinci temel farklılık; söz konusu kanun ile yol istikamet haritaları hakkında 1864 tarihli nizamnameye göre zorunlu olan bina sahiplerini bilgilendirmeyi amaçlayan toplantıların kaldırılması ve bu haritaların onay yetkisi de padişah yetkisi olmaktan çıkartılarak Şehremaneti ve idare meclislerine devredilmesidir.

İkinci temel farklılık ise, kanunun 5. Maddesine göre ilk kez yollar dışında mabet avluları, iskeleler, umuma ait meydanlar ve mesire yerlerinin kamu yararına ayrılmış alanlar olarak belirlenmesidir. Kanun ile kamulaştırma ile belediyeler yetkili kılınmış, yol için yapılacak terkinlerin her iki taraftan eşit şekilde yapılmasını, terk edilecek miktarın arsa derinliğinin dörtte birinden fazla olması halinde ise, bedelinin ödenmesi hükme bağlanmıştır. Burada kanunun yüzde 25 oranında bir kesinti öngördüğü görülmektedir. Ayrıca 9. Madde de eğer yol için iki taraftan da bir kesinti yapılamıyor ve yolun tamamı bir taraftan geçiyorsa, yolun yarı bedeli alınıp diğer arsa sahibine verilmektedir. Böylece yol açılması sırasında hem parsel sahipleri arasında ortaya çıkacak adaletsizlik önlenmiş hem de kamulaştırma yükü de azaltılmıştır.

1902 yılında Ebniye Kanunu'nun 14. maddesine eklenen iki fıkra ile yol istikamet planları yapılan yerlerdeki binalı ve binasız arazilerin düzenlenmesi sonrasında düzenleme öncesi değer ile düzenlemeden sonra ortaya çıkan değer farkının dörtte birinin dört eşit taksitle ve dört yılda belediyeye ödenmesi hükme bağlanmıştır. Böylece düzenleme sonrasında oluşan değer artışının kamuya kazandırılması hükmü ilk kez yasalarımıza girmiştir.

16. madde ile ham arazilerin imara açılması sırasında okul ve karakol yapılacak arazilerin bedelsiz olarak terki zorunluluk haline getirilmiştir. Bu terk sırasında arsa sahibinin bir dilekçe ekinde yolları, karakol ve okul alanlarını ve yeni parselleri gösteren planı onay için Dahiliye Nezaretine vermesi zorunludur.

Kanunun 17. maddesi aynı parselasyon düzenlemelerinin devlet ve vakıf arazileri üzerine de yapılabileceğini, bu durumda arsa bedeline karşılık gelebilecek bir kiranın mülk sahiplerince ödenmesini hükme bağlamaktadır.

## Cumhuriyet Ve Sonrası Dönem

Cumhuriyet dönemi ile birlikte 1925 yılında 642 sayılı kanun ile Ebnîye Kanununun bazı maddeleri iptal edilerek 98 maddelik yeni bir düzenleme yapılmıştır. Bu düzenlemenin temel farklılığı sınırları içerisinde 150'den fazla yapının yanmış olduğu mahallelerin içinde ya da yakın çevresinde bulunan bağ, bostan, bahçe ve arazilerin hangi usul ve esaslar çerçevesinde planlanacağını belirtmesidir. Bu düzenleme ile birlikte yangın yerlerinde mülkiyetin yeniden dağılımı öngörülmektedir.<sup>27</sup>

Planlar hazırlanırken arazi değerlerini ve sahiplerini belirlemek amacıyla bir komisyon oluşturulmakta, oluşturulan komisyon yaptığı tespitler neticesinde hak sahiplerinin adına arsa değerlerine karşılık birer bono düzenlemektedir. Hazırlanan planlar ile birlikte bono sahipleri ve bono değerleri 1 ay süreyle ilan edilmekte, yapılan itirazlarda Belediye Meclisi tarafından incelenip kesinleştirilmektedir. Belediyenin kararlarına itirazlar 15 gün içinde Şurayı Devlete (Danıştay) yapılabilmekte ve Şurayı Devlet de bu itirazları 1 ay içerisinde inceleyip karara bağlamak zorundadır.

Arazi değerleri ve hak sahipleri kesinleştikten sonra araziler bono haline dönüştüğü an Belediyenin mülkü haline gelmektedir. Belediyeler, belediye meclisince onaylanan planları 1 ay süreyle askıya çıkarmakta ve bu 1 ayın sonunda araziler müzayedeye ile satışa çıkarılmaktadır. Bu müzayedelere bono sahibi olmayan veya yöre de oturmayanlarda katılabilmektedir. Bono sahipleri aldıkları arsaların değerleri ile ellerindeki bono arasındaki değer farkını belediyeden alabilmekte veya belediyeye borçlanmaktadır. Bono sahipleri isterlerse müzayedeye katılmayıp bonolarının bedelini belediyeden talep edebilmektedir. Üzerinde yapı bulunan arazilerde ise mevcut yapının korunması veya kamulaştırılması kararını vermek belediyelerin yetkisindedir.

1930 yılına gelindiğinde Ankara Şehri İmar Müdürlüğünün Kuruluş ve Görevlerine İlişkin 1351 sayılı Kanuna 2 Haziran 1930 tarih ve 1663 sayılı Kanunla eklenen maddelerle, yangın yerlerine bağlı olmaksızın, Ankara İmar Müdürlüğü'ne, her türlü topraklar üzerinde birleştirme, ayırma ve yüzde 15 ekisiyle dağıtma yetkisi verilmiştir.

---

<sup>27</sup> Türkiye ve Ortadoğu Amme İdaresi Enstitüsü



Böylece ilk defa, hamur kuralı, yangın yerleri dışındaki arsalar hakkında da uygulama alanı bulmuştu.<sup>28</sup>

1933 tarihli ve 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu ile, her türlü arsaların plan gereklerine göre, belediyelerce bölünmesi, birleştirilmesi sırasında, yüzde 15'lik bir eksiklikle dağıtılması yetkisi, ilk defa Ankara dışındaki belediyelere de verilmiş oldu.<sup>29</sup> Bugünkü anlamda arsa ve arazi düzenlemesi 6785 sayılı eski imar kanununun 42. maddesinde düzenlenmiştir.

Bu madde ile imar ve yol istikameti planı hududu içinde bulunan binalı ve binasız bütün gayrimenkullerin birleştirilip, tekrar müstakil ve hisseli parseller ayırmaya ve bunları yüzde 25 eksikliğine kadar dağıtmaya belediyeler yetkilidir. Bu madde ile yollar, meydanlar, yeşil alanlar ve otopark alanları umumi hizmet alanı olarak tanımlanmıştır.

Ancak Anayasa Mahkemesinin Esas No.: 1963/65 no'lu kararında söz konusu 42. Maddenin, 9/7/1956 günlü ve 6785 sayılı Kanununun 42 nci maddesinde yer alan ve taşınmaz malın gerçek karşılığı verilmeksizin yüzde yirmibeşe kadar noksanı ile sahiplerine dağıtabileceğini kapsayan hükmünün, Anayasa'nın 38 inci maddesine aykırı olduğundan iptaline karar verilmiştir. Anayasanın 38 .maddesinin birinci fıkrası şu şekildedir; “ Devlet ve kamu tüzel kişileri, kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların, kanunda gösterilen esas ve usullere göre, tamamını veya bir kısmını kamulaştırmaya veya bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir.”<sup>30</sup>

Bu kararda Anayasa Mahkemesi 42. Maddeye göre idarelerin imar planlarını hayata geçirmek için uyguladıkları araçlardan biri olan ve uluslararası uygulamalarla da paralellik arz eden arsa ve arazi düzenlemesi işlemini kamulaştırma olarak değerlendirmiş ve bedeli ödenmeden bir mülkten eksiltme yapılamayacağını kararlaştırmıştır.

---

<sup>28</sup> YAVUZ-KELEŞ-GERAY, Şehircilik: Teori-Politika-Uygulama, s.394; KELEŞ, Kentleşme Politikası, s.197

<sup>29</sup> İmar Hukuku Dersleri sf 291

<sup>30</sup> <http://www.tbmm.gov.tr/anayasa/anayasa61.htm>

Ancak söz konusu kararın muhalefet şerhlerinde de; yapılan düzenlemenin mahallî bir kamu hizmetinin yapılması gibi dar bir amaca değil, bir şehrin asrileştirilmesi, güzelleştirilmesi, taşınmaz malların inşaata elverişli parseller haline getirilmesi amacına dayandığı, bu işleri bir kamulaştırma saymak ve 42' nci madde hükümlerini Anayasa'nın kamulaştırmaya ilişkin hükümleriyle karşılaştırmak kanun koyucunun amacından uzaklaşmak olacağı belirtilmiştir.

1972 tarih ve 1605 sayılı Kanunla Anayasa Mahkemesi'nin iptal ettiği 42. Madde yeniden düzenlenmiş ve belediyelere düzenleme alanı içerisindeki arsaların dağıtım sırasında, bu arsaların yüzde 25' ine kadar olan kısmını düzenleme nedeniyle meydana gelen değer artışlarına karşılık düzenleme ortaklık payı olarak düşme yetkisi verilmiş ve düzenleme ortaklık paylarının düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi ve yeşil saha gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarda kullanılamayacağı da belirtilmiştir.

1984 tarih ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılar ve Bunlara Uygulanacak Hükümler Hakkında Kanun ile gecekondu ve imar mevzuatına aykırı yapıların bulunduğu alanlarda ki ıslah planlarının uygulanması sırasında bu alanda bulunan arsalarından yüzde 35'e kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceği öngörülmüştür.

Son olarak da 1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi ile arsa ve arazi düzenlemesi yasalarımızda tekrar düzenlenmiş, yasanın yürürlüğe girdiği tarihte yüzde 35 olan düzenleme ortaklık payı oranı 3.10.2003 gün ve 5006 sayılı Kanunla yüzde 40'a çıkarılmıştır.

### **3.3.DEĞERLENDİRME**

Almanya, Fransa ve Japonya üzerinden örnek verdiğimiz uluslararası arsa ve arazi düzenlemelerinde temel yaklaşım düzenleme sonrası oluşan değer artışlarının proje alanında kalması ve yapılan düzenlemeye mülk sahiplerinin katılımının maksimum seviyede olmasını sağlamaktır.

Fransa ve Japonya’da yapılan düzenlemeler süreç açısından Almanya’dan daha uzun sürmekte ve mülk sahiplerinin projeye katkıları daha fazla olmaktadır.

Ülkemizde Osmanlı’dan bu yana uygulamada çeşitli farklılıkları içerisinde barındırsa da imar planlarının hayata geçirilmesinde arsa ve arazi düzenlemesi etkili araçlardan birisi olmuştur. 1848 tarihli ‘Ebniye Nizamnamesi’ ve 1856 tarihli nizamname ile yolların ve beldelerin istimlak yoluyla düzenlenmesi amaçlanmış, 1864 tarihli “Turük-u Ebniye Nizamnamesi “ ile bedelsiz terk ve zorunlu arsa ve arazi düzenlemesi yasalarla hayatımıza girmiştir.

Cumhuriyet dönemi ile birlikte 1925 yılında 642 sayılı kanun ile Ebniye Kanununun bazı maddeleri iptal edilerek yapılan 98 maddelik yeni bir düzenleme ile günümüzde de gündemde olan değer esaslı arsa ve arazi düzenlemesi konusuna yangın alanlarıyla da sınırlı olsa bugün için radikal sayılabilecek çözümler getirmiştir.

Bugünkü anlamda arsa ve arazi düzenlemesi 6785 sayılı eski imar kanununun 42 . maddesinde düzenlenmiş, 1985 yılında yürürlüğe giren 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi ile son şeklini almıştır.

Özellikle 1980 yıllarda hızlanan kırsaldan kentlere olan yoğun göç ve buna bağlı nüfus artışına karşılık, idareler imar planı yapımı ve yeterli imar parseli üretimi konusunda başarılı olamamışlardır. Bunun başlıca nedenleri arasında, gerekli bilgiye sahip teknik eleman ve bütçe yetersizliği, arsa ve arazi düzenlemesi uygulamalarının uzun gerçekleşme süreleri, idarelerin oy kaygısı ve siyasi nedenlerle bu konuya istekli yaklaşmamaları sayılabilir.

Geldiğimiz süreçte süratle değişen ve gelişen kentlerimize karşılık 3194 sayılı imar yasınının arsa ve arazi düzenlemesini kapsayan 18. Maddesi geçen süre zarfında arsa üretimine çözüm oluşturma noktasında özellikle yapılaşmış alanlarda yetersiz kalmış ve beraberinde bir çok problemin oluşmasına neden olmuştur.

Özellikle ülkemizde uygulanan arsa ve arazi düzenlemelerinin sadece şekilsel bir düzenleme aracı olarak görülmesi ve mülk sahiplerinin katılımını göz ardı etmesi düzenlemelerin amacına ulaşmasını büyük ölçüde engellemektedir.

Yoğun iptal davalarına konu olan arsa ve arazi düzenlemeleri, hukuki ve teknik nedenlerden ötürü idare yargı tarafından uygulamaların üzerinden seneler geçmiş olsa dahi iptal edilmiş, bunun sonucunda da mülkiyet hakkı açısından geriye dönülmesi zor koşullar ortaya çıkmıştır. Ayrıca idarelerin yaptıkları yanlış uygulamalar neticesinde de mülkiyet sahipleri açısından telafisi zor zararlar oluşmuştur. Bu nedenle özellikle kentsel dönüşümün yoğun olarak gündemimizi işgal ettiği bu günlerde arsa ve arazi düzenlemesini düzenleyen yasalarımızın günümüz şartlarına göre tekrar gözden geçirilmesi gerekmektedir.

## **4. İSTANBUL PENDİK İLÇESİ ÇAMLIK VE SAPANBAĞLARI MAHALLERİ**

### **4.1 PENDİK İLÇESİ KONUMU VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ**

#### **Pendik İlçesinin Genel Tanıtımı**

Pendik çok eski bir yerleşim yeridir. Kaynaklar, Pendik ilçesinin M.Ö. 5000'lerden beri var olduğunu belgelemektedir. Doğal liman özelliği gösteren bir koyun kıyısına yakın mesafede kurulmuştur. Tarih boyunca en önemli özelliği İstanbul'dan Anadolu'ya başka bir deyişle Avrupa'dan Asya'ya gidecek yolcuların ilk konaklama yeri olmasıdır. Pendik Türkiye'nin en şehirleşmiş bölgesi olan ve ortalama yoğunluğu oldukça yüksek bir çerçeve içinde yer almaktadır. Gelişme şehirleşmeyi oluşturduğu gibi şehirleşme de gelişmeyi etkilemektedir.

Pendik'te belediye teşkilatı 1918'de kurulmuş ve 1926 yılına kadar belediye ile yönetilmiştir. 1926-1931 yılları arasında muhtarlıkla yönetilen Pendik, 1931 yılından itibaren yine belediye ile yönetilmiştir. 1970 yılında Kartal Belediyesine bağlanmış olup, 26 Mart 1989 yılında ilçe olarak idari yapıya kavuşmuştur.

#### Şekil 4.1: Pendik İlçesinin Türkiye ve İstanbul'daki Konumu



*Kaynak:* Pendik Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü

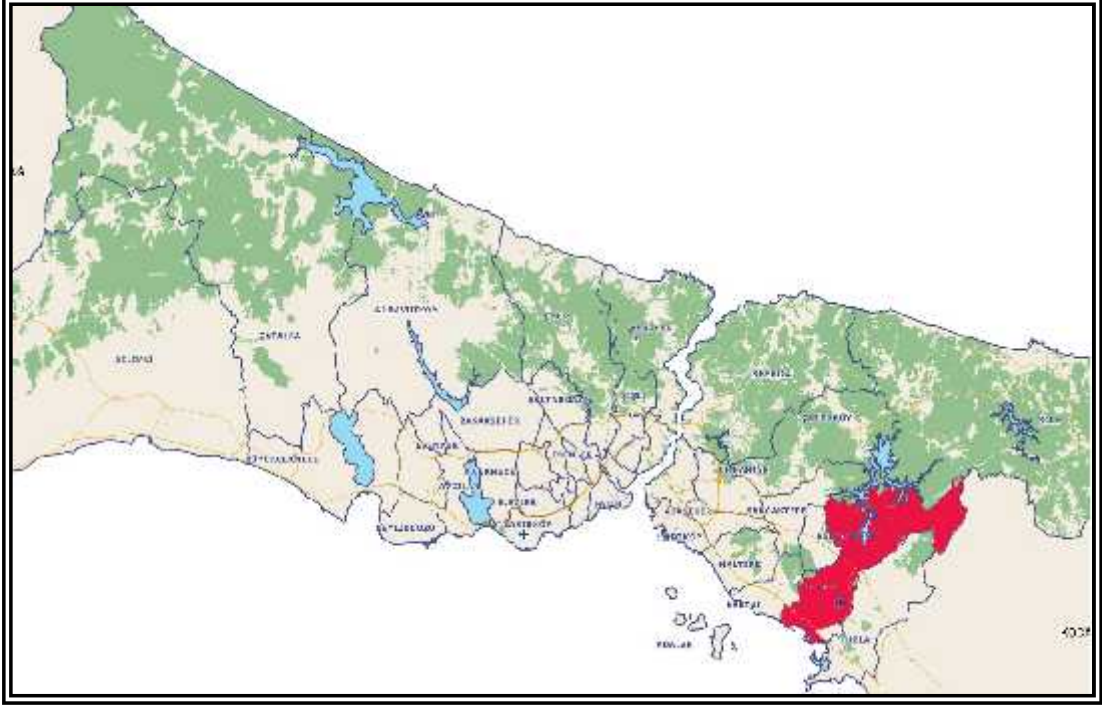
#### Pendik ilçesinin İstanbul Metropolitan Alanı içindeki konumu

Pendik İstanbul metropolünün doğusunda yer almaktadır. Batısında Kartal ilçesi, Doğusunda Tuzla ilçesi, kuzeyinde Dolayoba ve Yakacık yerleşmeleri, güneyinde de Marmara Denizi yer almaktadır. Pendik, 41 derece 40 dakika paralel dairesi ile 28-29 derece boylam dairelerinde yer alır.

Anadolu istikametinden gelindiğinde İstanbul'a giriş kapısı niteliğinde olan Pendik, Kocaeli Yarımadası'nın güneybatısında yer alır. İlçe doğuda Tuzla, kuzeyde Sultanbeyli, batıda Kartal ve güneyde Marmara Denizi ile çevrilidir. Pendik İlçesi, İstanbul merkezine 39 km uzaklıkta olup, İstanbul sınırı dışında kendisine en yakın il merkezine olan uzaklığı 72 km' dir.

Pendik ilçesinde 3 ana ulaşım aksı yer almaktadır. Bu akslardan biri sahil yolu ve ona paralel olarak ilerleyen banliyö hattı olup, diğer önemli ulaşım aksları ise D-100 karayolu ve TEM Otoyoludur.

#### Şekil 4.2: Pendik İlçesinin İstanbul'daki Konumu



*Kaynak:* Pendik Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü

#### **Kentsel ve Tarihi Gelişimi**

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından Pendik için hazırlanmış olan rapor, Pendik hakkında geniş kapsamıyla ayrıntılı verilere sahiptir. Bu rapordaki veriler, çalışmanın amacı doğrultusunda sadeleştirilerek ve düzenlenerek aşağıda verilmiştir.

Pendik Belediyesi'nin de içinde yer aldığı İstanbul; 2500 yılı aşan tarihsel gelişim sürecinde Bizans, Roma ve Osmanlı gibi İmparatorlukları içinde barındırmış, kuruluşunun hemen ardından, stratejik konumunun önemi nedeniyle önemli bir ticaret merkezi olmuştur.

Kente 15. yüzyıla kadar Bizans İmparatorluğu hüküm sürmüştür. 16. yüzyıldan itibaren kent silüetinde Bizans öğeleri kaybolmaya, Osmanlı İmparatorluğu'na ait öğeler belirmeye, kent nüfusu ise göçün etkisiyle artmaya başlamıştır. 17. ve 18. Yüzyılda kent nüfusu artmaya devam etmiştir.

19. yüzyılda gelindiğinde ise, Osmanlı'nın geleneksel toplum yapısı batıda yaşanan sanayi devriminin ardından, Tanzimat Dönemi'nde yaşanan değişimlerle derinden sarsılmaya başlamıştır. Bu dönemde İstanbul'da çok merkezli ve insan ölçeğindeki yapı değişmiş, şehrin yönetimine meslek kuruluşları ile halkın katılımı sınırlanmış, merkezi kararların etkinliği artmış, şehirde araba yolu açılması ile ilk defa araçlar insanlara göre öncelik kazanmıştır

Cumhuriyet Dönemi'nde batı kültürü, kent kimliğine ve hayatına giderek daha fazla hakim olmuştur. 1940'lı yıllardan itibaren İstanbul'a göç hızlanmaya başlamış, bu da kentin fiziksel yapısında büyük değişime yol açmıştır. 1960'larda İstanbul'un kent nüfusu 1 680 000'i bulmuştur. Kentleşmiş alanlar, belediye sınırlarını aşmış, hızla yeni belediyeler oluşturulmaya başlanmıştır. Yerleşme birimleri sayısı bu dönemde 49'a çıkmıştır. 1970 yılında kentleşmiş kesimlerde yerleşme sayısı 61'e yükselmiştir.

İstanbul, günümüzde mevcut sınırlarını zorlayan, kitlesel göçün baskısıyla Türkiye'nin olduğu kadar, dünyanın da en hızlı ve düzensiz gelişen metropollerindedir. Bunlarla birlikte bu gelişmeden en çok pay alan ilçelerden biriside Pendik olmuştur.

Pendik'te yerleşen en eski insan topluluğunun "Makedonyalılar" olarak tanımlanmasına rağmen 1961 yılında yapılan kazılarda 3000-4000 yıl öncesine ait olduğu belirlenen insan kalıntıları bulunmuştur.

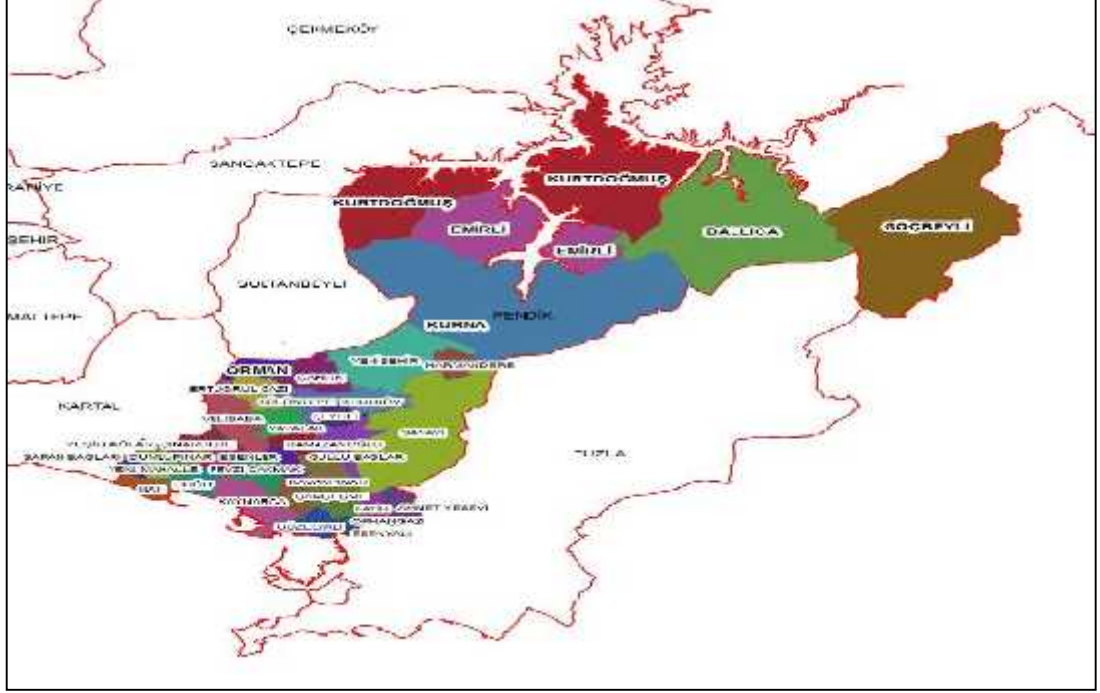
Osmanlı döneminde Gebze ilçesine bağlı bir köy iken daha sonra Üsküdar Mutasarraflığına bağlı Kartal Sancağı bünyesinde bir nahiye olmuştur. Nihayet 04.07.1987 tarihinde 19507 sayılı Resmi Gazete de yayınlanarak 3392 sayılı Kanun ile İlçe olmuş ve teşkilatlanmasını tamamlayarak 11.08.1988 tarihinde fiilen faaliyete geçmiştir. İlçe olduktan sonra 1990 yılındaki ilk nüfus sayımında 200.907 olan nüfus, 2000 yılında 389.657 kişi olmuş, 2012 yılında ise 2000 yılına göre yüzde 60 artan nüfus 625.797 kişiye ulaşmıştır.

### **İdari Yapı**

Bugün 31 mahalle, 5 köye sahip olan Pendik ilçesi ~20298 ha. büyüklüğündedir ve 625.797 kişi yaşamaktadır. Pendik İlçesinin sınırlarında kalan Kurna, Emirli, Kurtdoğmuş, Göçbeyli ve Ballica köylerinin yaklaşık büyüklüğü 13554 ha. dır.



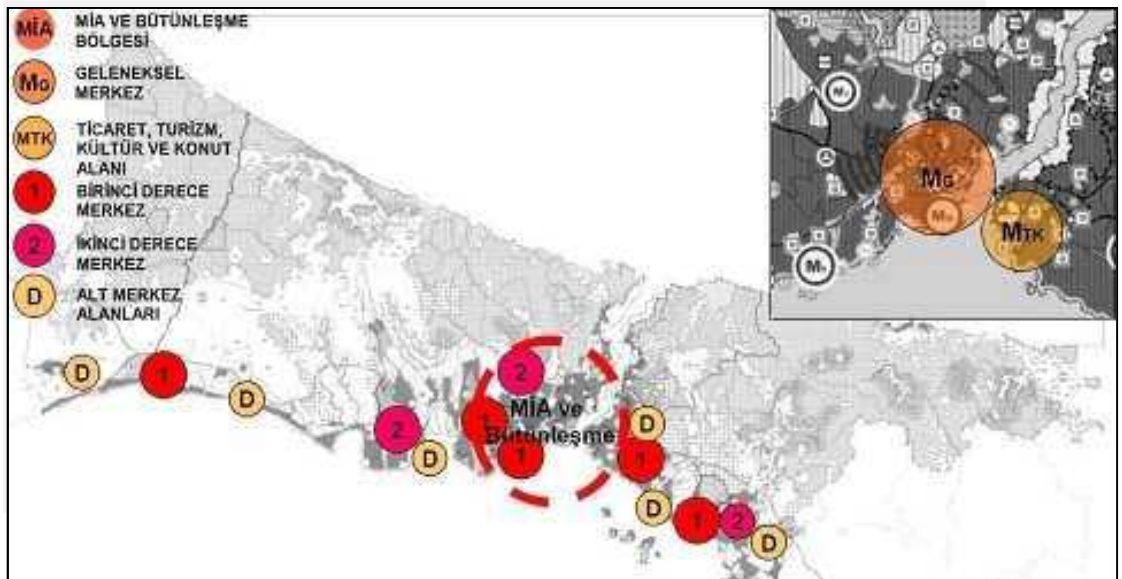
**Şekil 4.3: Pendik İlçesinin İstanbul'daki Konumu**



*Kaynak:* İstanbul Büyükşehir Belediyesi Harita Müdürlüğü

Pendik İlçesi İstanbul'un makro ölçekli planlama yaklaşımlarında, 2. Derece Merkez olarak kabul edilmiş olup, kendi içine ve hinterlandında yer alan komşu ilçelerin yerleşik nüfusuna hizmet verecek nitelikte, hizmet ve ticaret fonksiyonları içeren merkez olarak **şekil 4.4**'de olduğu biçimde belirlenmiştir.

**Şekil 4.4: Pendik İlçesinin 1/100.000 Ölçekli Plandaki konumu**



*Kaynak:* İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü

Pendik ilçesini önemli kılan diğerk bir konu Sabiha Gökçen Havaalanıdır. Yakın tarihte faaliyete geçen Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı, toplam 1300 hektar alan üzerine kuruludur ve İstanbul'un ikinci havaalanıdır. Ayrıca yakın bölgesinde Formula 1 yarışlarının yapıldığı İstanbul Park Yarış Pistinin olması da Pendik İlçesinin önemini arttırmaktadır. Bunun dışında ise kıyı dolgu planıyla birlikte onaylanan, "Pendik Marina Projesi" ve TEM' in güneyinde Kurtköy kavşağına yakın planlanan "Fuar Alanı" da Pendik' in gelişmesine çekici güç oluşturan yatırımlardır.

Pendik ilçesi bütününde sanayileşme ile birlikte artan nüfus sonucu E-5 Karayolunun kuzeyinde yer alan mahaller de yoğun bir göç ve nüfus artışına maruz kalmıştır. Pendik'e göç edenler genelde Karadeniz, Doğu ve İç Anadolu doğumlu olup çoğunluğunu Karadenizliler oluşturmaktadır. Göçün sebebi iş ve konut edinme olanağıdır.

### **Ekonomik Yapı**

Pendik ilçesi sanayinin gelişmesinden önce tarım ağırlıklı bir yerleşim görünümündeydi. Sanayinin gelişmesinden sonra tarımda çalışan işgücü sanayiye kaymıştır.

Sanayide iş gücünün giderek artması beraberinde konut ihtiyacını doğurmaktadır. Konut ihtiyacının artması arazi değerlerinin rantını arttırmış ve artan rant değerleri sonucu tarım alanları yerini konut alanlarına bırakmış süreç içinde tarım alanları yok olmuştur.

### **Fiziksel yapı – çevresel kaynaklar**

Halihazırdaki idari yapılanma içinde Pendik ilçesine bağlı 31 mahalle, 5 köy bulunmakta olup, ilçe sınırlarınının 12765 hektarı havza alanında, 6117,1 hektarı da havza dışı alanda kalmaktadır. TEM Otoyolu güneyinde kalan alanın yüzde 3.2'i orman alanı, yüzde 21'i havaalanı, yüzde 1.9'u askeri alan, yüzde 0.3'ü tersane ve yüzde 1.6'sı kıyı dolgu alanında, kalan yüzde 71'i de yerleşim alanında kalmaktadır.

## **Ulaşım**

Günümüzde çevresiyle bağlantıları açısından oldukça iyi konumda olan Pendik, gerek karayolu gerekse demiryolu ulaşımı ile beslenmektedir. Son zamanlarda hizmete açılan deniz otobüsü ve vapur iskelesi ile deniz yolu taşımacılığı da Pendik'in İstanbul merkezi iş alanına bağlantısını güçlendirmiştir

İlçeden geçen TEM Otoyolu ve D-100 Karayolu İlçenin olduğu kadar İstanbul'un da önemli karayolu akslarındandır. İlçenin güneyinden geçen ve denizin doldurulması ile oluşturulan sahil yolu da komşu ilçelerin sahil yerleşimlerini birbirine bağlayan akslardan biridir.

Pendik İlçe sınırlarında bulunan Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı toplam 655 hektar alan üzerine kurulu İstanbul'un 2. Havaalanıdır.

İlçeden geçen Gebze–Haydarpaşa Banliyö hattı ile Anadolu yakasının birçok ilçesi arasında ulaşım sağlanmaktadır.

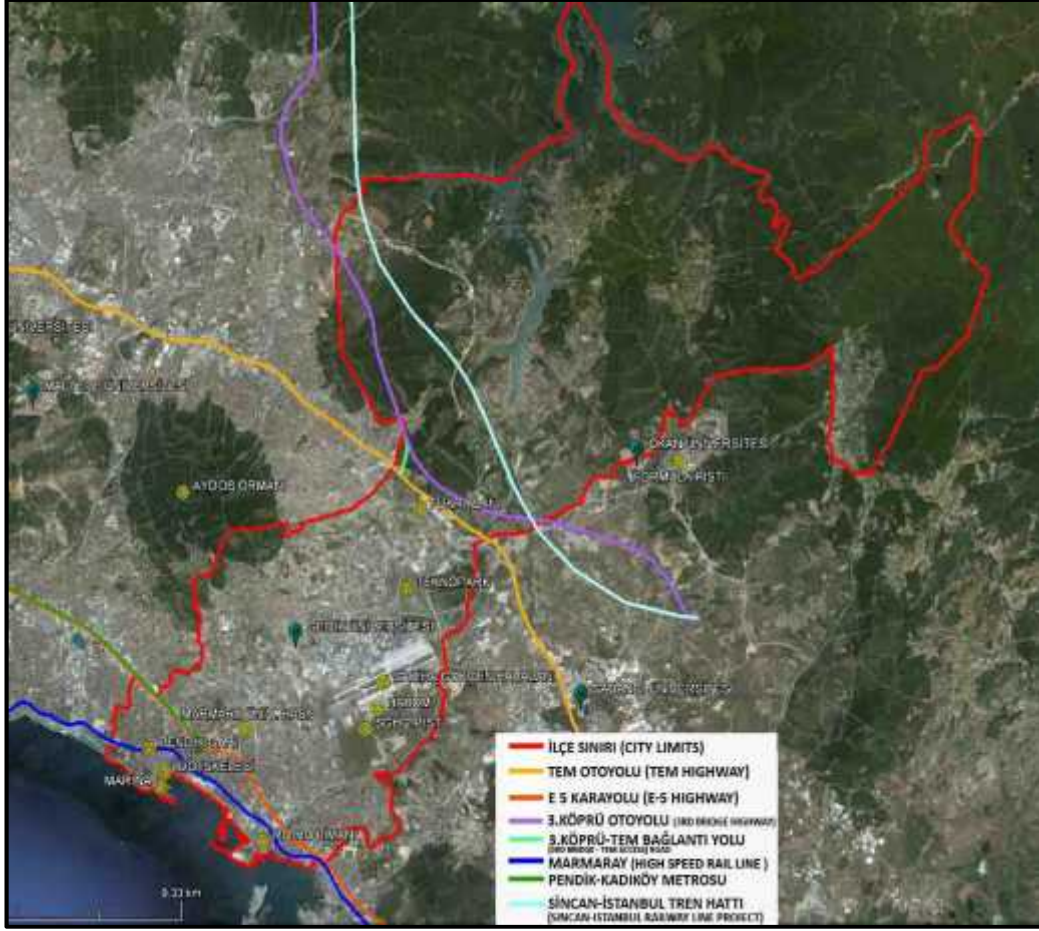
1994 yılında uluslararası nakliye firmaları tarafından kurulan U.N Ro-Ro İşletmeleri A.Ş. kurulduğu günden bugüne büyüyerek Akdeniz ve Dünya'nın en büyük Ro-Ro operatörlerinden biri haline gelmiştir. Kurulduğu yıllarda uluslararası nakliyecilerin Doğu Avrupa ve Balkan'lardaki kara nakliyesinde yaşadığı sıkıntılara alternatif bir yol sunmayı hedefleyen U.N Ro-Ro, günümüzde hızlı, güvenilir ve düşük maliyetli bir servis anlayışı ile faaliyetlerini sürdürmektedir.<sup>31</sup>

İDO Dış Hat Deniz Otobüsü ve Hızlı Feribot seferleri Yalova ve diğer ilçelerle olan ulaşımında karayoluna önemli bir alternatif oluşturmaktadır.

---

<sup>31</sup> <http://www.unroro.com.tr>

**Şekil 4.5: Pendik İlçesi Ulaşım Haritası**



*Kaynak:* Pendik Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü

## **4.2.SAPANBAĞLARI MAHALLESİ**

Eskiden üzüm bağlarıyla kaplı olan Sapanbağları Mahallesi, 1996 yılında Batı Mahallesi'nden ayrılarak kurulmuştur. Mahallenin batısında ve kuzeyinde Kartal ilçesi, doğusunda Yeni Mahalle ve güneyinde ise Batı Mahallesi yer almaktadır. Mahalle yaklaşık 10 bin nüfusa sahip olurken; 1958 yıllarından itibaren Balkanlardan gelen göçler ile birlikte hızla konut alanları ile dolmaya başlamıştır.

Mahallenin dört parkı olan Bosnalı Şehit Çocuklar Parkı, Mustafa Gürsel Parkı, Dere Sokak Parkı ve Saadet Parkı'nda vatandaşlar gün içerisinde dinlenme ve eğlencenin yanı sıra sportif faaliyetlerini de gerçekleştirme fırsatı yakalamaktadır.<sup>32</sup>

**Şekil 4.6: Pendik İlçesi Sapanbağları Mahallesi**



*Kaynak:* Pendik Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü

<sup>32</sup> <http://www.pendik.bel.tr>

**Şekil 4.7: Sapanbağları Mahallesi 2010 tarihli hava fotoğrafı**



*Kaynak: İstanbul Büyükşehir Belediyesi Harita Müdürlüğü*

D-100 Karayolunun güneyinde kalan mahalle Gebze-Haydarpaşa Banliyö hattına cephelidir. Mahallenin kuzeyinden geçerek mahalleyi ikiye bölen Süreyyapaşa caddesi ise komşu Kartal ilçesi ile sağlanan karayolu ulaşımının önemli alternatiflerinden birisidir.

Sapanbağları mahallesini kapsayan ilk imar planı 12.01.1976 yılında yapılmış ve bu imar planına göre büyük oranda konut alanı olarak planlanmıştır. Planlama alanındaki ortalama parsel büyüklüğü 300 m<sup>2</sup> olup, müstakil olarak yapılar yapılmaktadır. İmar planına göre yapı yüksekliği 24.50 m. olup, mahallede yapılan yapıların ortalama bina yüksekliği 15.50 m.dir. 1976 yılından yaklaşık 30 yıl sonra 14.04.2000 tarihli nazım imar planı doğrultusunda 23.09.2005 tarihinde yeni bir imar planı yapılmıştır.

Bu imar planı ile 1976 yılındaki yapılaşma şartları ve fonksiyon alanları aynen korunmuştur. 2007 yılında kentsel dönüşüm amaçlı hazırlanan nazım imar planı sonrasında 16.05.2008 tarihinde yeni bir imar planı hazırlanmıştır. Ancak mülk sahipleri tarafından gelen yoğun itirazlar nedeniyle bu planın uygulanmasından vazgeçilmiş ve 20.12.2010 tarihinde yeni bir imar planı hazırlanmıştır. Halen 2010 yılı onaylı imar planı yürürlüktedir.

#### Şekil 4.8: Sapanbağları Revizyon Uygulama İmar Planı



*Kaynak:* Pendik Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü

### 4.3.SAPANBAĞLARI MAHALLESİ ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ

#### Düzenleme Sınırının Belirlenmesi

20.12.2010 tarihli plan kararlarını uygulamak amacıyla Pendik Belediye Encümeni'nin 14.02.2006 tarih ve 192 sayılı kararı gereğince 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesine göre Sapanbağları Mahallesi İmar Uygulamasına başlanılmasına karar verilmiştir.

Arsa ve arazi düzenlemesi yönetmeliğinin düzenleme sınırının geçirilmesi başlıklı 6. Maddesinde “*Düzenleme Sınırı; a)İskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırlarından, b)İskân sahası içindeki yollarda yol ekseninden, c)Cami ve karakol yerlerinin dış sınırından, yeşil alan ve genel otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranı ve uygulamaya alınan parsel sınırına göre uygun görülecek yerinden geçirilir.*

*Ancak, imar plânlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır.*

*Düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi halinde; sınır, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalan başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde geçirilir. Parsel büyük ise, ifraz yapılarak ifraz sınırından geçilir.”*denmektedir. Söz konusu uygulama sınırı encümen kararıyla tüm mahalle sınırını alacak şekilde geçirilmiş ve uygulama çalışmalarına başlanılmıştır.(şekil:4.9)

Arsa ve arazi düzenlemesi yönetmeliğinin 29. Maddesi gereği düzenlemeye alınan taşınmaz malların ada ve parsel numaraları ve belediye encümen kararı örneği bir yazı ile birlikte mahalli tapu ve kadastro idaresine gönderilerek, kayıtlarında "İmar Düzenlenmesine" alındığının belirtilmesi istenir.

Tapu sicil müdürlüğünce, düzenleme alanına tamamen veya kısmen giren bütün parsellerin sicillerinde, bunların düzenlemeye tâbi olduğuna dair gerekli belirtme yapıldıktan sonra, ilgili idarece her türlü ifraz ve tevhitlerine izin verilmez.Tapu sicil müdürlüğünce bu belirtme yapıldıktan sonra yapılacak tüm alım satımlar belediyeye bildirilir. Bir parselde imar uygulaması yapılması o parselde alım satım işlemlerine engel değildir. Uygulamanın tapu müdürlüklerince tescil edileceği son ana kadar alım satım yapmak mümkündür.

### **Mülkiyet ve Parsel Sınırlarının Tespiti**

Uygulama kararı alındıktan ve tapu müdürlüğünce parsellerin sicillerine imar düzenlemesine ait şerh düşüldükten sonra belediye uygulama alanında ki tüm parsellerin tapu kayıtlarını ilgili tapu müdürlüğünden talep eder.Eğer ilgili tapu kayıtlarında hisse hataları veya başka hatalarla karşılaşırsa bunların çözümü yoluna gidilir.



Tapu kayıtlarında ki şerhler hacizler ve beyanlar parselasyon sırasında büyük önem taşımaktadır. Bir parsel üzerindeki bu kayıtlar parselasyon sonrasında da yeni oluşan parsellere aynen taşınır.

#### **Şekil 4.9: Sapanbağları İmar Uygulama Sınırı**



*Kaynak:* Pendik Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

Tapu kayıtlarının temin edilmesinden sonra diğerk bir altlık olan uygulama alanındaki parsellerin koordinatları kadastro müdürlüklerinden temin edilir.

Uygulama alanında elde edilen kayıtlara göre toplam 737 adet parsel bulunmaktadır. Bu parsellerin hemen hemen tümü kadastro ifrazlı diye tabir edilen ortalama 300-500 m<sup>2</sup> alana sahip parsellerdir. 2981 sayılı İmar Ve Gecekondü Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değıştirilmesi Hakkında Kanun'un 10. Maddesinin b fıkrasında “ Üzerinde imar mevzuatına aykırı olarak toplu binalar inşa edilmiş hisseli veya özel parselasyona dayalı arsa veya arazilerde, kişilerin hisse miktarları ve fiili kullanma durumları dikkate alınarak valilik veya belediyelerin talebi üzerine:

*1. Henüz kadastrosu yapılmamış yerlerde, kadastro müdürlüklerince bu Kanunda belirtilen mülkiyet tespitine dair hükümler de uygulanarak,*

*2. Kadastrosu veya tapulaması tamamlanmış yerlerde ise bu Kanunla verilen yetkiler kadastro müdürlüklerince kullanılarak,*

*İslah imar planlarının yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın: onayların alınmasına ve ilanların yapılmasına (askı ilanları hariç), komisyonların kurulmasına lüzum kalmaksızın 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri veya 766 sayılı Tapulama Kanunu hükümlerine göre hak sahipleri tespit veya yeniden tayin edilerek adlarına tescil edilir.*

*Bu tespit sırasında özel parselasyon planında görülen veya hisseli satışlar sonucu fiilen oluşan yol, meydan, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha vs hizmetlere ayrılan yerler ile bunlara ilişkin hisseler bedelsiz olarak resen tapudan terkin; okul, ibadet yeri ve benzer kamu hizmetlerine ayrılan yerler ise, bedelsiz olarak ilgili idareler adına tespit ve tescil edilir.” denmektedir. Söz konusu işlem sonucu oluşan parsellere pratikte kadastro ifrazlı parseller denir. Uygulama sırasında her ne kadar özel parselasyonda belirtilen donatı alanları resen terk edilse de, bu bir düzenleme ortaklık payı kesintisi olarak adlandırılmaz ve bu yüzden bu parsellerde uygulama yapılırken daha önce yapılan terkler geriye iade edilerek düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılır.*

#### Şekil 4.10: Kadastro İfrazlı Parseller



*Kaynak: Pendik Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü*

#### **Halihazır Harita Revizyonu**

Tapu kayıtları ve parsel koordinatları temin edildikten sonra ikinci aşama olarak uygulama alanının halihazır revizyon haritası yapılır. Uygulama alanının İBB tarafından fotogrametrik yöntemle yapılmış halihazır haritaları baz alınarak arazide yeni yapılan veya yıkılan binalar varsa bunlar tespit edilir ve eksiklikler ölçülerek BÖHHYY göre tamamlanır. Özellikle parselasyon sırasında yapılar arasında ki sınırları belirlerken hatalara neden olabilen binalara ait çıkmalar ve kapı girişleri de belirlenerek haritaya işlenir. Halihazır revizyonu sırasında ayrıca hisseli parsellerde bulunan binalara ve bunlardaki dairelere ait mal sahipleri tek tek belirlenir. Bu işlem Sapanbağları mahallesi gibi küçük ifrazlı kadastro parsellerine sahip olan uygulamalarda çok hatalara neden olmaz.

Ancak özellikle büyük ve çok hisseli kadastro parsellerinde binaların, bunlardaki daire sahiplerinin ve özel parselasyona dayalı olarak arazide üzerinde yapı yapılmamış olan boş alanların çok dikkatli bir şekilde tespit edilmesi gerekir. Aksi takdirde yapılan parselasyon sırasında malikler yanlış parsellere tahsis edilebilir.

### **İmar Planının Sayısallaştırılması**

Hali hazır ölçümü devam ederken bir taraftan da imar planının sayısallaştırması yapılır. Eğer sayısal plan varsa orijinal plan paftalarıyla kontrol edilir. Çünkü imar planının sayısallaştırılması sırasında yapılacak bir hata düzenleme ortaklık payı hesabını etkileyeceği için bütün uygulamanın hatalı bir hesap üzerinden yapılmasına neden olacaktır.

### **Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı ve Kamu Ortaklık Payı Hesabı**

Sayısallaştırma işleminden sonra uygulamada en önemli aşama olan düzenleme ortaklık payı hesabına geçilir. Düzenleme ortaklık payı hesabı arsa ve arazi düzenlemesine ait esaslar ile ilgili yönetmeliğin 11. maddesinde , “ *Düzenleme ortaklık payı oranı: Bir düzenleme sahasında tesbit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin yüzölçümü miktarına oranıdır.*

*Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı veya bu maksatla başka isimlerle bir pay alınmış olan arazi veya arsalar bu ortaklık payı hesabına katılmaz.*

*Ancak, taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine, mülga 6785 - 1605 sayılı İmar Kanununun 39 uncu maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin, ilk parselin ifrazında alınan terk oranını yüzde 35'e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir. “ şeklinde tanımlanmıştır.*

Formülle ifade edecek olursak:

$$D.O.P.O = \frac{\text{Düzenlemeye Giren Kadastral Parseller Toplamı} - \text{İmar Adaları}}{\text{Düzenlemeye Giren Kadastral Parseller}}$$

Düzenlemeye Giren Kadastral Parseller

Sapanbağları imar uygulamasının D.O.P.O. hesabı aşağıdaki şekildedir.

**DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI HESABI:**

Toplam Tahsis	=	183113.53
Toplam İmar Ada Alanı	=	183113.53
Toplam Ortak Katılım Alanı	=	0.00
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopal)	=	192963.95
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopalma)	=	41420.68
Toplam Kamulaştırılan Alan	=	0.00
Toplam Bağışlanan Alan	=	0.00
Toplam Kadastral Alan	=	192963.65 + 41420.68 = 234384.63

**Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı**

$$\text{Kamuya Ayrılan Alan} = 234384.63 - 183113.53 = 51271.10$$

$$\text{Düzenleme Ortaklık Payı} = 51271.10 / 192963.95 = 0.2657030$$

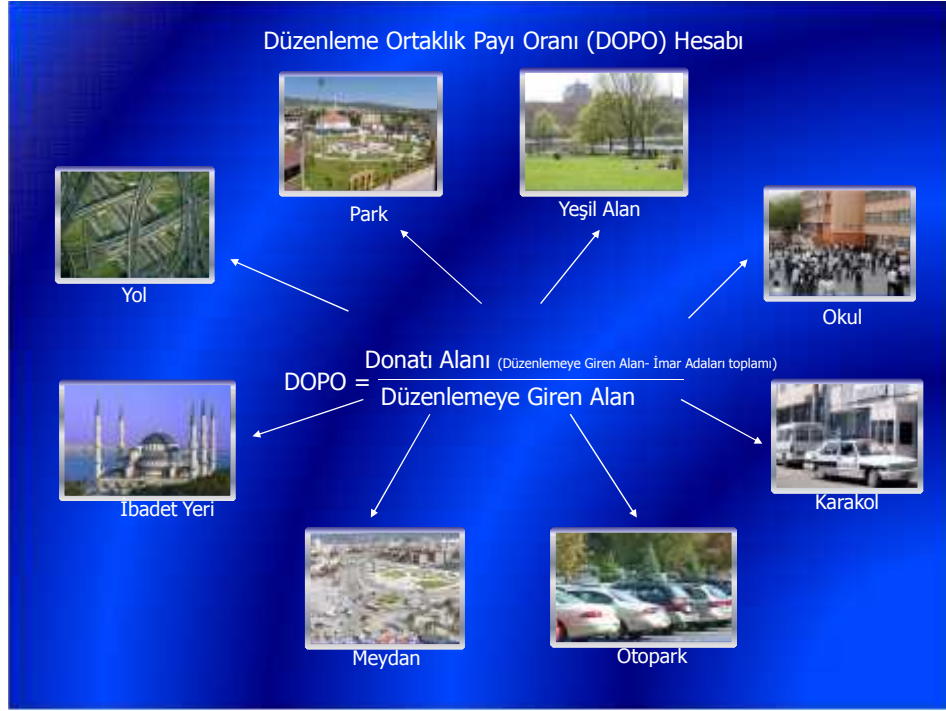
$$\text{Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)} = 0.2657030$$

Düzenleme ortaklık payı hesabı yapılırken hangi donatıların düzenleme ortaklık payı olarak bedelsiz karşılanacağı İmar Yasasının 18. Maddesinde belirtilmektedir. Bu alanlar, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi planlarda donatı alanı olarak tanımlanmaktadır.

Uygulama alanımızın sınırları içinde ki uygulama imar planında düzenleme ortaklık payına konu alanlar; park, meslek lisesi alanı, ibadet yeri, ilköğretim alanı ve yollardır. Bu alanların toplamı düzenleme alanının yüzde 26.57030'u dur.

Bu matematiksel değer, uygulama alanında ki her malik hissesinin yüzde 26.57030'unu ortak alanların oluşturulması amacıyla re'sen ve bedelsiz olarak kamunun kullanımına terk edileceğini ifade etmektedir. Yasa bedelsiz olarak yapılan bu kesintinin, uygulama sonrasında oluşan değer artışına karşılık yapıldığını belirtmektedir.

#### Şekil 4.11: Düzenleme Ortaklık Payı Oranı



Kaynak: Arazi ve Arsa Düzenlemelerinde Hisselendirme Problemleri Pendik Sapanbağları Örneği 2013

3194 sayılı İmar Yasasının yürürlüğe girdiği 1985 yılından itibaren düzenleme ortaklık payına konu alanlarda sadece bir kere değişikliğe gidilmiş ve 3/12/2003-5006/1 sayılı kanun maddesi ile ilköğretim alanları ifadesi ilk ve orta öğretim kurumları ifadesi ile değiştirilerek liseler de bu kapsama dahil edilmiştir.

Ancak günümüze kadar geçen süre içinde muhtelif Danıştay kararları ile yasada belirtilmemiş donatı alanları da örneğin semt spor alanları, ağaçlandırılacak alanlar, pazar alanları yasanın kapsamına alınmıştır.

Yasada düzenleme ortaklık payı oranı haricinde başka bir katılım kütesi olan K.O.P olarak ifade edilen kamu ortaklık payı da tanımlanmaktadır. Arsa ve arazi düzenlemesi yönetmeliğinin Kamu Tesisleri Arsalarına Tahsis başlıklı 12. Maddesinde, “ Düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri düzenlemeye giren parsellerin alımları oranında pay verilmek suretiyle hisselenir.” şeklinde ifade edilmiştir.

Kamu ortaklık payı dahilinde bulunan okul alanları 3/12/2003 tarihinde yapılan değişiklikle düzenleme ortaklık payı oranı kapsamındaki donatılara dahil edilmiştir. Kamu ortaklık payının düzenleme ortaklık payından farkı; bu kapsamda olan alanlar düzenleme ortaklık payı oranı hesabında olduğu gibi gene her malikin hissesinden ortak olarak oluşturulur ancak bu hisseler ileride kamulaştırılmak üzere bu donatılara tahsis edilir.

#### Şekil 4.12: Kamu Ortaklık Payı Oranı



*Kaynak:* Arazi ve Arsa Düzenlemelerinde Hisselendirme Problemleri Pendik Sapanbağları Örneği 2013

Uygulamaya ait değerlere baktığımızda kamu ortaklık payına ait bir alanın olmadığını kamu ortaklık payı oranının sıfır olduğunu görmekteyiz.

Yasada düzenleme ortaklık payı oranının azami değeri yüzde 40 olarak belirlenmiştir. Düzenleme ortaklık payı oranının yüzde 40'tan büyük olması halinde ise, fazla olan kısım kamulaştırma yolu ile tamamlanır. Ayrıca bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. İlk düzenlemede düzenleme ortaklık payı kesintisi yüzde 1 dahi olsa yeni yapılan uygulamada yeniden kesinti yapılamaz. Ancak bu durum bir parselde birden fazla düzenleme yapılmasına engel değildir.

Yeni yapılan düzenlemelerde imar planına gelen ek donatılar kamulaştırma yolu ile karşılanır.Bu düzenlemede D.O.P.O.=0.2657030 olduğundan kamulaştırma yapılmasına gerek kalmamıştır.Kamulaştırmanın gerekli olması durumunda hesabın nasıl yapılacağı ve hangi hisselerin kamulaştırılacağı arsa ve arazi düzenlemesi yönetmeliğinde tanımlanmıştır.

Düzenleme alanında ki toplam kadastral alan 234384.63 m<sup>2</sup> dir.Düzenleme ortaklık payı oranı hesabı yapılırken uygulama bölgesindeki bazı parsellerden kesinti yapılmaz.Bu durumun çeşitli nedenleri vardır.Bunlardan en çok karşılaşılanları şunlardır.

- i. Eğer bir parsel daha önce imar uygulaması görmüşse o parsel yeni bir düzenleme görse dahi ikinci bir kesinti yapılamaz.Uygulamaya girdiği alan aynen korunarak uygulama sonrasında tahsis yapılır.
- ii. Kamu hizmeti yürüten kurumların parsellerinden uygulama sırasında düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmaz.Örneğin imar planında TCDD hizmet alanı fonksiyonuna sahip TCDD mülkiyetinde olan ve kamulaştırma yoluyla elde edilmiş parsellerden uygulama sırasında bir değer artışı olmadığı ve bu mülkiyetlerin bulunduğu parseller kamu hizmetine tahsis edildiği için düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmaz.
- iii. İmar yasasının 15. Maddesine göre parsel sahiplerinin talebi üzerine yapılan ifraz ve tevhid işlemleri sırasında yol ve yeşil alanlara yapılan bedelsiz terkler uygulama sırasında dikkate alınır.Eğer parselin terk oranı düzenleme ortaklık payı oranından düşükse,ilk yapılan terk oranı düzenleme ortaklık payı oranına tamamlanır, terk oranı düzenleme ortaklık payı oranından fazla ise fazla olan kısım geri iade edilmez ve parsel uygulamaya girer ve alanını uygulama sonrasında da aynen korur.

Uygulama alanında daha önce yaptıkları terklerin oranı düzenleme ortaklık payından fazla olması nedeniyle bazı parsellerden yeni bir kesinti yapılmamıştır.Bu alanların toplamı

Toplam Düzenlemeye Giren (Dopalma) = 41420.68 m<sup>2</sup> dir.



**Tablo 4.1: Şuyulandırma Cetveli**

PAFTA	ADA/PARSEL	ALAN	HISSE	PAY	MALİK	GİREN	GİRMEYEN	DOP	TANHSİS	ADA/PARSEL	ALAN	HISSE	PAY
19C	753/236	517.03	1 / 2	258.53	Malik 1	304.31	0.00	30.86	223.45	9369/18 9837/1	222.73	2378 / 22278	20.79
19C	753/236	517.03	1 / 2	258.53	Malik 2	304.31	0.00	30.86	223.45	9369/18 9837/1	222.73	2379 / 22278	20.79
											405.33	20256 / 40533	202.67

*Kaynak:* Pendik Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

Tablo 4.1 de ki şuyulandırma cetvelinden görüldüğü üzere 758 ada 23 parselin alanı 517 m<sup>2</sup> dir. Parsel malikleri malik 1 ve malik 2, 1/2 oranında hisseye sahiptirler ve hisselerine tekabül eden alan 258.50 m<sup>2</sup> dir. Maliklerin düzenlemeye giren hisselerine baktığımızda ise 304.31 m<sup>2</sup> olduğu görülmektedir. Bu durum bu parselin daha önce bir terk yaptığı ve yapılan bu terkin d.o.p.o.'ndan düşük olduğu için geri iade edildiği ve parselin ilk halinden 0.2657030 oranında d.o.p.o. kesintisi yapıldığı anlamına gelmektedir.

**Tablo 4.2: Şuyulandırma Cetveli**

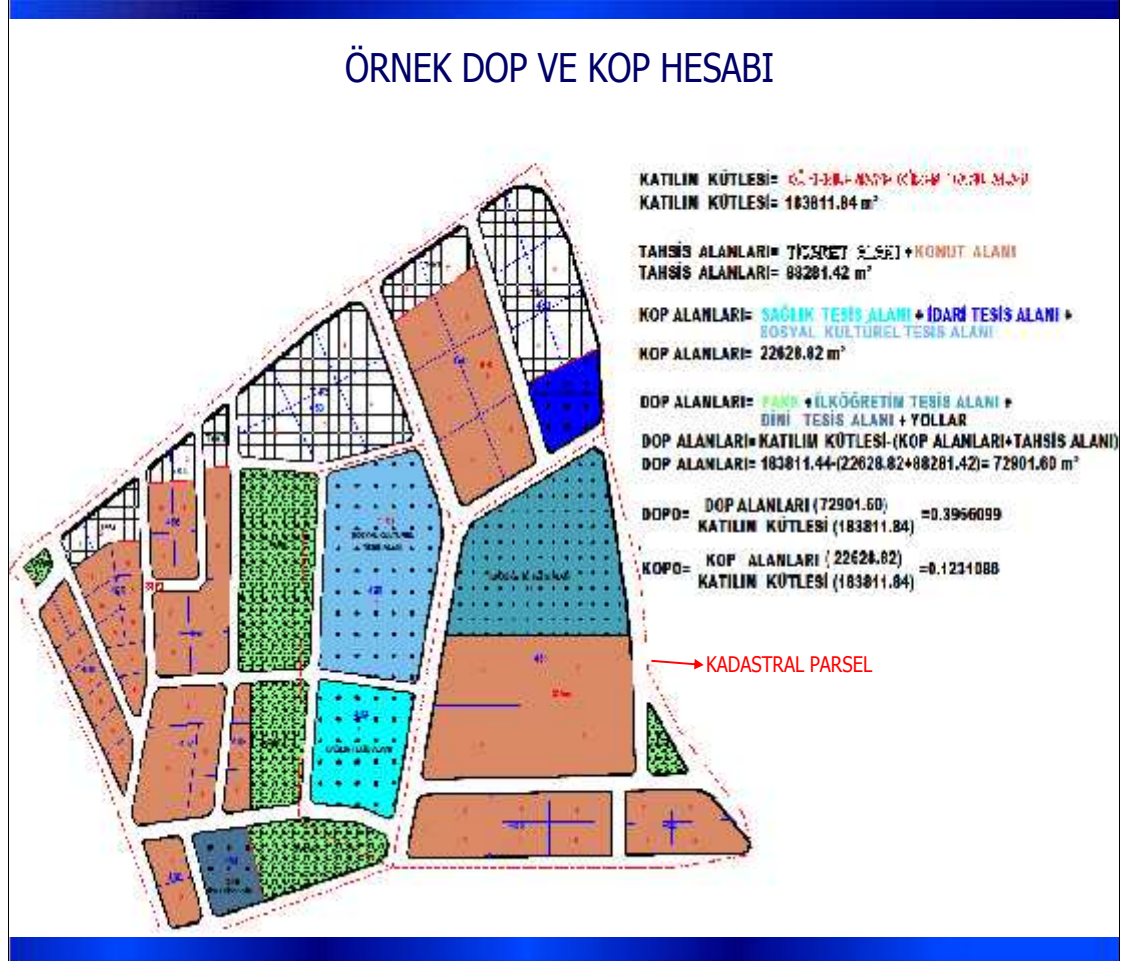
PAFTA	ADA/PARSEL	ALAN	HISSE	PAY	MALİK	GİREN	GİRMEYEN	DOP	TANHSİS	ADA/PARSEL	ALAN	HISSE	PAY
19C	1270/65	85.62	1 / 5	85.62	malik 1	85.62	0.00	0.00	85.62	9861/2	85.62	85.62 / 85.62	85.62
19C	1270/65	85.62	1 / 5	85.62	malik 2	85.62	0.00	0.00	85.62	9861/2	85.62	85.62 / 85.62	85.62
19C	1270/65	85.62	1 / 5	85.62	malik 3	85.62	0.00	0.00	85.62	9861/2	85.62	85.62 / 85.62	85.62
19C	1270/65	85.62	1 / 5	85.62	malik 4	85.62	0.00	0.00	85.62	9861/2	85.62	85.62 / 85.62	85.62
19C	1270/65	85.62	1 / 5	85.62	malik 5	85.62	0.00	0.00	85.62	9861/2	85.62	85.62 / 85.62	85.62

*Kaynak:* Pendik Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

Tablo 4.2 de ki şuyulandırma cetvelinden görüldüğü üzere 1270 ada 5 parsel 5 malike sahiptir. Bu malikler 1/5 oranında parselde hisseye sahiptirler. Bu hisseye karşılık gelen alan 85.62 m<sup>2</sup> dir. Şuyulandırma cetvelindeki giren sütunundaki değerlere baktığımızda 85.62 m<sup>2</sup>, DOP sütunundaki değer sıfır ve tahsis sütunundaki değer de 85.62 m<sup>2</sup> dir. Bu değerlerden anlaşılacağı üzere uygulamaya giren hisselerden d.o.p. kesintisi yapılmamıştır. 1270 ada 5 parsel daha önce bedelsiz rıza' en terk yaptığından ve bu terk oranı uygulamanın d.o.p.o olan 0.2657030'dan büyük olduğundan bu parselden herhangi bir kesinti yapılmamıştır.

Düzenleme ortaklık payı hesabına baktığımızda paydadaki değer, toplam kadastro alanından d.o.p. alınmayacak parsellerin çıkarılmasıyla bulunur.D.o.p.o. ve k.o.p.o. hesabına ait örnek bir uygulama alanında ki hesaplama şekil-4.13'te gösterilmiştir.

Şekil 4.13:Örnek DOP ve KOP hesabı



### Parselasyon ve Hisselendirme

Düzenleme ortaklık payı oranının hesaplanmasından sonra yeni imar parsellerinin oluşturulması ve bu parsellere maliklerin hisselerinin tahsis edilmesi işlemine geçilir.

Arsa ve arazi düzenlemesi yönetmeliğinin İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtımındaki Esaslar başlıklı 10. Uncu maddesinde ;

“ a. Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır.

b. Plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır.

c. Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilmemesi halinde,

İmar parselasyon planları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar iddiaları veya parselleri, kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselendirilebilir.

Hisselendirme, imar ada veya parselinin yüzölçümü payda kabul edilerek, hisse sahiplerine ait düzenleme ortaklık payları çıkarıldıktan sonra kalan yüzölçümü miktarı hisse kabul edilerek kat mülkiyeti uygulanmak üzere yapılır.” denilmektedir.

Dağıtım işlemi sırasında genelde karşımıza üç tür tahsis durumu çıkmaktadır. Bunlar;

1-) Kadastral parseldeki malik veya maliklere tahsis edilmesi gereken alanın dağıtım sonrasında tamamının yeni oluşan imar parselinden verilmesi.

#### Şekil 4.14:Parselasyon Haritası



Kaynak: Pendik Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

**Tablo 4.3: Şuyulandırma Cetveli**

ADA/PARSEL	ALAN	HİSSE	PAY	MALİK	GİREN	DOP	TAHSİS	ADA/PARSEL	ALAN	HİSSE	PAY
1268/6	347.00	1 / 8	43.38	Malik 1	56.33	15.10	41.73	9888/10	333.83	4173 / 33383	41.73
1268/6	347.00	1 / 8	43.38	Malik 2	56.33	15.10	41.73	9888/10	333.83	4173 / 33383	41.73
1268/6	347.00	3 / 4	260.25	Malik 3	340.97	90.60	250.38	9888/10	333.83	25037 / 33383	250.37
							333.33				333.83

*Kaynak:* Pendik Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

Sekil 4.14'de görüldüğü üzere kırmızı sınırlarla görülen 1268 ada 6 no'lu kadastral parselin uygulama öncesi sınırlarını göstermektedir. Söz konusu parselin alanı 347 m<sup>2</sup> dir. Maliklerin hisseleri oranında alanları pay sütununda görülmektedir. Parselin daha önce bedelsiz yaptığı terkler giren sütununda görüleceği üzere geri iade edilmiştir.d.o.p. kesintisi yapıldıktan sonra parsel maliklerinin toplam alması gereken alan tahsis sütununun toplamı olan 333.83 m<sup>2</sup> dir.Mavi çizgilerle sınırları belirli olan yeni 9888 ada 10 no'lu imar parselinin alanı da 333.83 m<sup>2</sup> dir ve eski kadastral parselin tamamı yeni parselde tahsis edilmiştir.Eski sınırlarla yeni sınırlara baktığımızda çok az farkla örtüştüğü görülmektedir.Parselde bulunan yapıyı kesmeyecek şekilde eski kadastral parselin sınırlarında düzenleme yapılmış ve uygulama öncesi üç olan hissedar sayısı uygulama sonrasında da üç olarak korunmuştur.

2-) İkinci durum, uygulama öncesi kadastral parseldeki malik veya maliklere dağıtım sonrası tahsis edilmesi gereken alanın tamamının bulunduğu yerden verilememesi durumudur.

Şekil 4.15:Parselasyon Haritası



Kaynak: Pendik Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

Tablo 4.4: Şuyulandırma Cetveli

ADA/PARSEL	ALAN	HİSSE	PAY	MALİK	GİREN	DOP	TAHSİS	ADA/PARSEL	ALAN	HİSSE	PAY
1268/59	196.00	1 / 4	49.00	Malik 1	65.45	17.66	48.79	9889/20	495.76	735 / 49576	7.35
								9889/25	165.80	4145 / 16580	41.45
1268/59	196.00	3 / 4	147.00	Malik 2	199.35	52.97	146.38	9889/20	495.76	2203 / 49576	12.09
								9889/25	165.80	12435 / 16580	124.35
							195.18				195.18

Kaynak: Pendik Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

Şekil 4.15'de kırmızı sınırlarla görülen 1268 ada 69 no'lu kadastral parselin uygulama öncesi alanı 196 m<sup>2</sup> dir ve iki malike sahiptir.Uygulama sonrası oluşan 9889 ada 25 no'lu parsel konum olarak köşe başındadır ve parselin kuzeyindeki 20 parselde ve batısındaki 24 parselde yapı bulunmaktadır.

Bu nedenle bir anlamda parselin sınırları komşu parsellerdeki yapılarla ve yollarla zorunlu olarak sınırlandırılmıştır. Maliklerin 196 m<sup>2</sup> olan toplam hisselerine daha önce yaptıkları bedelsiz terk eklenmiştir. D.o.p. kesintisi yapıldıktan sonra maliklerin alması gereken toplam tahsis 195.18 m<sup>2</sup> dir. Ancak yeni oluşan 9889 ada 20 parsel 165.80 m<sup>2</sup> dir. Yani maliklere hisselerinin tamamı buldukları kadastral parselden verilememektedir. Bu zorunlu durumun sonucunda maliklerin kendi buldukları parselden verilemeyen 7.35 m<sup>2</sup> ve 22.03 m<sup>2</sup> hisseleri 9889 ada 20 parselde tahsis edilmiştir.

3-) Üçüncü durum ise uygulama öncesi kadastral parseldeki maliklere uygulama sonrasında tahsis edilmesi gereken alandan daha büyük bir parselin verilmesidir.

**Şekil 4.16: Parselasyon Haritası**



*Kaynak:* Pendik Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

**Tablo4.5: Şuyulandırma Cetveli**

ADA/PARSEL	ALAN	HİSSE	PAY	MALİK	GİREM	DOP	TAKSİT	ADA/PARSEL	ALAN	HİSSE	PAY
1263/54	540.00	1 / 4	135.00	Malik 1	135.00	15.37	99.13	9839/20	495.76	9312 / 49576	19.13
1263/54	540.00	1 / 4	135.00	Malik 2	135.00	15.37	99.13			9312 / 49576	19.13
1263/54	540.00	1 / 4	135.00	Malik 3	135.00	15.37	99.13			9312 / 49576	19.13
1263/54	540.00	1 / 4	135.00	Malik 4	135.00	15.37	99.13			9312 / 49576	19.13
1263/53	416.00	1 / 2	208.00	Malik 5	208.07	74.35	207.13			1529 / 49576	15.30
1263/53	416.00	1 / 2	208.00	Malik 6	208.07	74.35	207.13			1529 / 49576	15.29
1263/63	136.00	1 / 4	49.00	Malik 7	56.45	17.56	48.79			735 / 49576	7.55
1263/63	136.00	1 / 4	147.00	Malik 8	199.35	52.37	146.38			2202 / 49576	22.22
2534/2	2331.70	71360 / 133355	1285.07	Malik 9	1235.00	241.43	942.57			3325 / 49576	19.28
											495.76

Kaynak: Pendik Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

Şekil 4.16 da kırmızı sınırlarla görülen 1268 ada 54 no'lu kadastral parselin uygulama öncesi alanı 540 m<sup>2</sup> dir ve eşit hisselerle sahip dört adet malike sahiptir. Uygulama sonrası d.o.p. kesintisi yapıldıktan sonra maliklere tahsis edilmesi gereken toplam alan 99.13\*4=396.52 m<sup>2</sup> dir. Ancak yeni oluşan 9889 ada 20 no'lu imar parseli 495.76 m<sup>2</sup> dir. 20 no'lu imar parselinin sınırları kadastral parseldeki yapıların durumu ve çevre parsellerdeki duvar, çit gibi sınırlar dikkate alınarak oluşturulmuştur. Oluşan yeni parselin alanı ile eski kadastral parsel maliklerine tahsis edilmesi gereken alan arasında 495.76-396.52=99.24 m<sup>2</sup> fark bulunmaktadır ve bu fark 2 numaralı durumda açıklanan uygulama sonrası tamamı yerinden tahsis edilemeyen maliklerin hisseleri ile tamamlanmaktadır. 20 no'lu parselde bu fark uygulama alanında yerinden tamamı tahsis yapılamayan beş adet malik hissesi ile tamamlanmıştır. Uygulama öncesi kadastral parselde dört olan malik sayısı uygulama sonrası dokuz çıkmıştır.

Uygulamanın sayısal değerlerine baktığımızda aşağıdaki durumla karşılaşmaktayız.

Toplam uygulamaya dahil edilen parsel sayısı = 737 adet

a-) 720 adet Kadastral ifrazlı parsel bulunmaktadır.

b-) 17 adet Hisseli parsel bulunmaktadır.

c-) Dağıtımda şahısla hisselendirilen toplam malik sayısı = 635 kişi

d-) Toplam uygulamaya giren malik sayısı = 1796 kişi

e-) Toplam 11 adet Pendik Belediyesi,3 adet Maliye Hazinesi, 1 adet İstanbul Büyükşehir Belediyesi hissesi bulunmaktadır.

Dağıtım sonrasında uygulamaya giren 1796 malikten 635'i uygulama sonrasında birbirleriyle hisseli olacak şekilde imar parsellerine tahsis yapılmıştır.Bunun nedeni 2 ve 3 no'lu durumlarda açıklanmıştır.Uygulama alanındaki hisselendirme durumunu özetleyecek olursak;

1-) Parselasyon planı gereği; bulunduğu yerden, dağıtım esnasında yer verilemeyen hisselerin toplamı 3527.00 m<sup>2</sup> dir.Bu hisselerin tamamı imar planında yol, yeşil alan, park gibi donatı alanlarında kalan ve dolayısıyla buldukları yerden yer verilemeyen hisselerdir.

2-) Dağıtım yapılırken bulunduğu yerden hisse verilmiş ama verilen parselin durumuna göre tahsis edilemeyen hisselerin toplamı 9763.00 m<sup>2</sup> dir.Bu hisseler, alması gereken hissenin tamamını, imar planı gereği oluşan yeni parselin boyutlarının ufak olması nedeniyle bulunduğu yerden alamayan hisselerdir.

3-) Dağıtım gereği; imar parsellerine gelmesi gereken hisselerin toplamı 34455.00 m<sup>2</sup> dir.Bu hisseler ise dağıtım sonrası yeni oluşan imar parselinin maliklere tahsis edilmesi gereken hisseden büyük olması nedeniyle bu parsel dışarıdan gelecek hisselerin toplamıdır.

4-) Pendik Belediyesi, İstanbul Belediyesi ve Maliye Hazinesinin dağıtılması gereken toplam hisse miktarı 21513.00 m<sup>2</sup>'dir. Kamuya ait hisseler uygulamayı yapan idareler tarafından 3 no'lu durumda bahsedilen imar parsellerindeki eksik hisselerin tamamlanması amacıyla kullanılır.Parselasyon sırasında kadastral parsellere buldukları yerden tahsis yapılması gerekmektedir.Uygulama alanında maliklerin birbiriyle hissedar yapılması sosyal ve teknik problemlere neden olmaktadır.Malikler uygulama sonrasında hiç tanımadıkları şahıslarla hissedar olabilmektedir.Bu nedenle idareler kamu hisselerini mümkün olduğu mertebe maliklerin birbirleriyle hisselendirilmesinin önüne geçmek için kullanmaktadırlar.



**Tablo 4.6: Hisse Hesap Tablosu**

1-	Hiç yer verilemeyenler	=	3527 m <sup>2</sup>
2-	Hissesi artanlar	=	9763 m <sup>2</sup>
		Toplam	= 13290 m <sup>2</sup>
3-	Açıktaki Kamu hisseleri	=	21513 m <sup>2</sup>
4-	Hissesi yetmeyenler	=	34803 m <sup>2</sup>

Tablo 4.6 da uygulama alanında imar planı gereği hiç yer verilemeyen ve bulunduğu yerden hissesinin tamamı tahsis edilemeyen hisselerin toplamı 13290 m<sup>2</sup> dir. Bulduğu imar parselinin alanını karşılamayan hisseler toplamı ise 34803 m<sup>2</sup> dir. Bu hisselerin 13290 m<sup>2</sup> lik kısmı uygulama içindeki şahıslara ait hisselerden, 21513 m<sup>2</sup> si ise kamuya ait hisselerden karşılanacaktır.

Aşağıdaki şekil de uygulama bölgesindeki adalardan örnek olarak hisselendirilenler gösterilmektedir.

#### Şekil 4.17:Hisselendirme Haritası



*Kaynak: Pendik Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü*

Şekil 4.17 deki kırmızı ile yazılan değerler, parselleri oluşturmak amacıyla kadastro parselindeki malikler haricinde ne kadar daha hissenin gerekli olduğunu göstermektedir.

İmar yasasının 18. Maddesine göre yapılan arazi ve arsa düzenlemesi idarelerce re'sen yapılan bir uygulama olsa da mülkiyetin yeniden düzenlenmesi noktasında sınırsız yetkiye sahip değildir. Medeni kanunumuzun paylı mülkiyetin paylaşma biçimini düzenleyen 699. Maddesinde; "Paylaşma, malın aynen bölüşülmesi veya pazarlık ya da artırmayla satılarak bedelinin bölüşülmesi biçiminde gerçekleştirilir. Paylaşma biçiminde uyuşma sağlanamazsa, paydaşlardan birinin istemi üzerine hâkim, malın aynen bölünerek paylaşılmasına, bölünen parçaların değerlerinin birbirine denk düşmemesi hâlinde eksik değerdeki parçaya para eklenerek denkleştirme sağlanmasına karar verir.

*Bölme istemi durum ve koşullara uygun görülmezse ve özellikle paylı malın önemli bir değer kaybına uğramadan bölünmesine olanak yoksa, açık artırmayla satışa hükmolunur.*

*Satışın paydaşlar arasında artırmayla yapılmasına karar verilmesi, bütün paydaşların rızasına bağlıdır.” denmektedir.*

Bir parselde ki paylı mülkiyet ancak tarafların rızası ile bölünmesi veya açık artırmayla satılması yoluyla sonlandırılır.Bu nedenle imar yasasının 18 .maddesine göre yapılacak arazi ve arsa düzenlemelerinde, hisseli kadastro parsellerinde eğer hissedarların muvafakatı yoksa , hisseler yeni oluşan imar parsellerine aynen tahsis edilir.

Ancak 2981 sayılı yasaya 3290 sayılı yasa ile eklenen ek-1 maddesi kadastro parsellerindeki paylı mülkiyete konu hisselerin müstakil olacak şekilde tahsisine belirli koşullarda olanak tanımaktadır.

*2981/3290 sayılı kanunun ek-1 maddesi şu şekildedir;” İmar planı olan yerlerde, 09/05/1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerinde, binalı veya binasız arsa ve arazilere bu Kanundan önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları gözönünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir.”*

Bu yasa maddesi ile uygulama alanındaki kadastro parsellerinde yasada belirtilen şartları sağlayan paylı mülkiyete ait hisseler müstakil olarak tahsis edilebilir.Yasa metninde belirtildiği üzere 18. Maddenin yürürlüğe giriş tarihinden önce hisseler bölünmüş veya özel parselasyon çapı diye tarif edilen ve parsel sahibi tarafından gayri resmi olarak parselin zeminde fiili olarak bölünmesini bir kağıt üzerinde gösteren belgeye dayanan parsellerde düzenleme sonrasında müstakil olarak hisse tahsisi veya başka bir anlatımla hisse çözümü yapılabilir.

**Şekil 4.18:Parselasyon Haritası**



*Kaynak:* Pendik Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

**Şekil 4.19:1982 tarihli hava fotoğrafı**



*Kaynak:* İstanbul Büyükşehir Belediyesi Harita Müdürlüğü

**Tablo 4.7: Şuyulandırma Cetveli**

ADA/PARSEL	ALAN	HİSSE	PAY	MALİK	GİREN	DOP	TAKSİS	ADA/PARSEL	ALAN	HİSSE	PAY
2831/56	1831.00	2430 / 11048	300.00	Malik 1	315.62	13.56	231.76	2831/129	261.76	TAM	301.76
2831/56	1831.00	510 / 11048	62.50	Malik 2	65.76	17.47	48.28	2831/131	156.63	4823 / 15666	48.29
2831/56	1831.00	315 / 11048	46.88	Malik 3	43.22	13.10	36.21	2831/127	563.23	3622 / 56316	36.22
2831/56	1831.00	315 / 11048	46.88	Malik 4	43.22	13.10	36.21	2831/124	293.93	1294 / 29396	12.94
				Malik 5	43.22	13.10	36.21	2831/127	563.23	2323 / 56316	23.28
2831/56	1831.00	315 / 11048	46.88	Malik 6	43.22	13.10	36.21	2831/124	293.93	3622 / 29396	36.22
2831/56	1831.00	315 / 11048	46.88	Malik 7	43.22	13.10	36.21	2831/126	363.23	3621 / 36316	36.21
2831/56	1831.00	2888 / 11048	321.00	Malik 8	357.12	19.73	247.39	2831/128	363.23	24798 / 35016	147.98
2831/56	1831.00	2030 / 44192	62.50	Malik 9	65.76	17.47	48.28	2831/131	156.63	4823 / 15666	48.28
2831/56	1831.00	6030 / 44192	187.50	Malik 10	187.27	52.41	144.35	2831/130	264.23	3333 / 26423	33.33
								2831/131	156.63	6006 / 15666	60.06
								2831/128	363.23	4593 / 36316	45.93
								2831/124	293.93	541 / 29396	5.41
2831/56	1831.00	1040 / 11048	130.00	Malik 11	156.17	16.54	130.43	2831/130	264.23	10042 / 26423	100.42
2831/56	1831.00	1040 / 11048	130.00	Malik 12	156.17	16.54	130.43	2831/130	264.23	10042 / 26423	100.42

Kaynak: Pendik Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

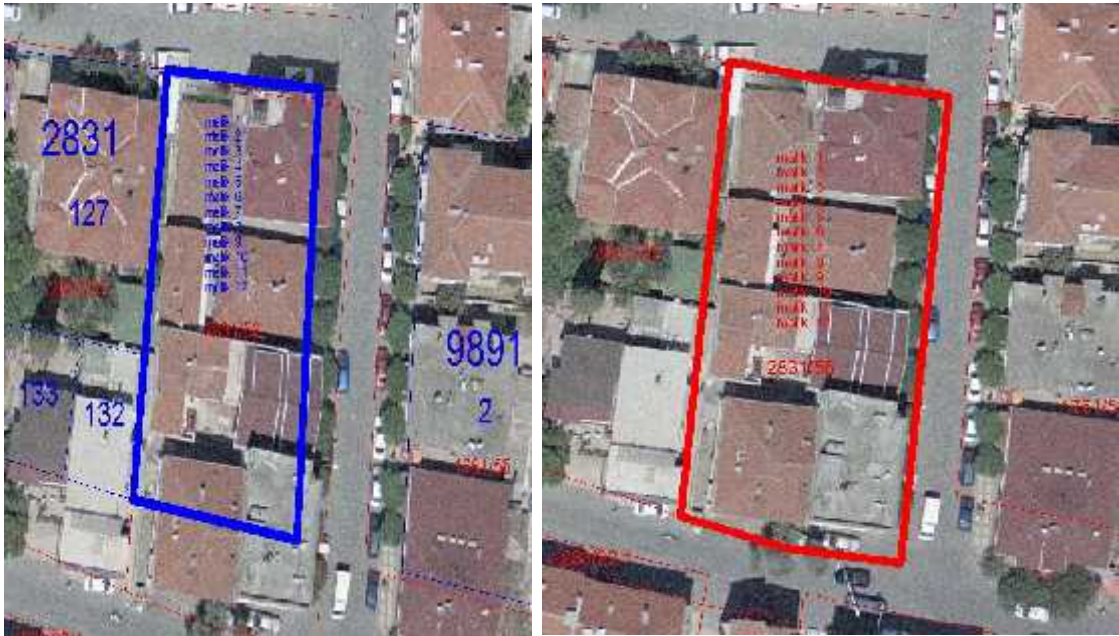
Şekil 4.18 da 2831 ada 56 parselin düzenleme öncesi sınırları kırmızı çizgiler ile, düzenleme sonrası oluşan yeni imar parselleri ise mavi sınırlarla gösterilmiştir. Düzenleme sonrasında 2831 ada 56 parsel dört adet imar parseline bölünmüştür. Kadastral parseldeki oniki olan malik sayısı ise yeni oluşan imar parsellerinde maksimum dördttür.

Yapılan işlem hisse çözümü olarak adlandırılan, bir parseldeki paylı mülkiyetin bireysel mülkiyete dönüştürülmesi amacıyla hisselerin ayrıştırılmasıdır. Bu uygulamada şekil 4.19 da ki 1982 tarihli hava fotoğrafına baktığımızda kadastral parseldeki binalar 1985 tarihinden önce yapılmış ve tapu kayıtlarında ki satış bilgilerine göre de hisse satışları gene bu tarihten önce oluşmuştur.

Bu nedenle 2831 ada 56 sayılı kadastral parseldeki paylı mülkiyete ait hisseler 2981/3290 sayılı yasanın ek-1 maddesine göre bireysel mülkiyete dönüştürülmüştür. Tablo 4.7 deki şuyulandırma cetveline baktığımızda yeni oluşan imar parsellerinin bir kısmı bireysel mülkiyete bir kısmı paylı mülkiyete aittir. Bunun nedeni ise zemindeki bazı binalarda birden fazla hissedarın mülkiyeti bulunmaktadır. Paylı mülkiyetin sonlandırılmasıyla bütün hisseler bireysel mülkiyete dönüşecek diye bir şart yoktur. Zemindeki fiili bölünme nasılsa hisselerde öyle bölünür.

Eğer bu kadastral parseldeki hisseli durumun oluşmasının nedenleri 2981/3290 sayılı yasanın ek-1 maddesinin kapsamı dışında olsaydı, yani binalar 1985 yılından sonra yapılmış ve hissedarlıkta bu tarihten sonra oluşmuş olsaydı bu parselde paylı mülkiyetin aynen devam etmesi gerekirdi. Bu durumda iki yol izleme olanağı bulunmaktadır. Birincisi; yeni oluşan imar parseli gene bir adet olup kadastral parselde bulunan oniki adet malik düzenleme sonrasında aynı şekilde imar parseline tahsis edilecek ve paylı mülkiyet tek parsel üzerinden devam edecektir.(şekil 4.20)

#### Şekil 4.20:Parselasyon Haritası



*Kaynak:* Pendik Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

İkincisi ise; kadastral parsel, arazide bulunan binalara göre fiili olarak dörde bölünecek ancak bu dört parselde eski kadastral parseldeki onbeş malikin tamamı ayrı yarı hissedar yapılacaktır.(şekil 4.21) Bu hissedarlığın giderilmesi ise ya tarafların kendi aralarında hisse alım satımı yoluyla,oluşan parsellerdeki paylı mülkiyeti arazideki fiili duruma göre düzenlemeleri, ya da hissedarlar arasında anlaşılmasında durumunda medeni kanunun 699. Maddesinde belirtilen malın pazarlık veya açık artırma ile satılarak bedelinin bölüşülmesi şeklinde olur.

#### Şekil 4.21:Parselasyon Haritası



Kaynak: Pendik Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

Düzenleme işlemleri, parselasyon ve hisselerin yeniden imar parsellerine dağıtım işlemlerinin ardından aşkı aşamasıyla devam eder.Hazırlanan parselasyon planı imar yasasının 19. Maddesine göre bir ay süreyle askıya çıkar.Parselasyon planlarının hazırlanması ve tescili başlıklı 19. madde şu şekildedir;”İmar planlarına göre parselasyon planları yapılıp, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca mutad vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Tashih edilecek planlar hakkında da bu hüküm uygulanır.

*Kesinleşen parselasyon planları tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderilir. Bu daireler ilgililerin muvafakatı aranmaksızın, sicilleri planlara göre re'sen tanzim ve tesis ederler.*

*Bir parsel üzerinde birden fazla bina ve tesislerin yapımı gerektiğinde (Kooperatif evleri, siteler, toplu konut inşaatı gibi) imar parselasyon planları ifraza gerek kalmadan bu ihtiyacı karşılayacak şekilde düzenlenir veya değiştirilir ve burada, talep halinde, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır.”.*

Parsel maliklerinin bilgilenmesi amacıyla parselasyon planı belediyelerde vatandaşların kolayca görebilecekleri bir yerde askıya asılır.19. madde metninde duyurunun mutad vasıtalarla yapılacağı belirtilmiştir.Günümüzde, muhtarlıklara bilgi verilme,uygulamayı yapan idarenin web sitesinde duyurma veya gazete yoluyla ilan gibi yöntemlerle duyurular yapılmaktadır.Bir aylık süre boyunca parsel sahiplerine yapılan uygulama hakkında bilgi verilir ve eğer varsa itirazları alınır.Bir ayın sonunda parselasyon planı kesinleşir.Askı ilanı süresince yapılan itirazlar belediye encümeni tarafından incelenerek gerekli görülenler düzeltilir ve yapılan düzenleme kontrol ve tescil edilmek üzere kadastro ve tapu müdürlüklerine gönderilir.

Tezimizin konusu olan Sapanbağları mahallesi imar uygulamasında parselasyon ve hisselerin yeniden dağıtımı sonrasında, uygulama sınırı içerisinde kalan parsellerin çoğunluğunun ifrazlı olması ve parsel sahiplerine tahsis edilebilecek boş parsellerin bulunmaması nedeniyle, uygulama çalışmaları askıya çıkarılmayıp; uygulama sahasında bulunan hak sahiplerinin mümkün olduğu kadar birbirleriyle hissedar olmayacakları bir düzenlenmenin mümkün kılınması amacıyla iptal edilmiştir.

#### **4.4. ÇAMLIK MAHALLESİ**

Pendik'in yeni ama hızla gelişen bir bölgesi; Yeşille iç içe olan ve Pendik'in yeni şehircilik anlayışını yansıtan Çamlık Mahallesi, ilçenin de yeni cazibe merkezi halini almaktadır. Modern konut alanlarıyla yaşanabilecek bir kent görünümü sergileyen mahalle, sorunsuz ve planlı altyapısı ile dikkat çekmektedir.



#### Şekil 4.22: Pendik İlçesi Çamlık Mahallesi



*Kaynak:* İstanbul Büyükşehir Belediyesi Harita Müdürlüğü

Yaklaşık 7 bin nüfusa sahip olan ve site yaşamının hâkim olduğu mahallede kendi oyun parklarını bünyesinde bulunduran sitelerden dolayı mahalle aralarında park bulunmamakla birlikte Aydos Dağı'nın yeşili, mahalleye doğa hayatını da yaşatmaktadır. D-100 Karayolu ile TEM Otoyolu arasında kalan ilçe Uluslar arası Sabiha Gökçen Havaalanına kuş uçuşu yaklaşık 3,5 km mesafededir.

Mahalle sınırları içerisinde yer alan Uluslararası Gaz Eğitim, Teknoloji ve Araştırma Merkezi (UGETAM), Ortadoğu ve Balkanlar'ın en büyük doğalgaz eğitim, test ve sertifikasyon merkezidir.

Türkiye ve bölge ülkelerinin gaz dağıtım kuruluşları ile sektörde ki cihaz üreticisi, yatırımcı, tesisatçı gibi konumlarda yer alan firma çalışanlarını da kapsamına alan ve doğalgazlı cihazlarla şebeke elemanlarını sertifikalandıran bir kuruluş olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

Bünyesinde bulunduğu mahallenin de ismini alan Çamlık Spor Tesisleri, ilçe halkının da yararlandığı spor tesisi olarak hizmet vermektedir. Kapalı basketbol salonu, kreş, futbol stadyumu, iki adet halı saha, iki adet tenis kortu, iki adet açık basketbol – voleybol sahası, tartan zeminli atletizm pisti, çocuk oyun parkının yanı sıra kafeterya ve idari birimler ile 150 araçlık otopark tesis içerisinde bulunan hizmetlerdir.<sup>33</sup>

Çamlık mahallesi ilk olarak 31.07.1997 yılında planlanmıştır. Bu planda büyük yapı adaları planlanarak, 5000 m<sup>2</sup> den küçük parseller oluşturulmamıştır. Parsellerin büyük olması nedeniyle site ve müstakil villa şeklinde yapılaşmalar oluşmuş ve insanların sosyal ihtiyaçları parsel bünyesinde sağlanmıştır. Yapılaşma şartlarında bina yüksekliklerinin düşük olması nedeniyle müstakil villa şeklinde yapılaşmalar sıklıkla görülmektedir. Söz konusu çamlık mahallesi ağırlıklı olarak konut alanı planlanmış olup, kısmen de ticaret alanları mevcuttur. Bölge halkı ihtiyaçlarına yönelik büyük parklar ile yeteri kadar eğitim tesis alanları planlanmıştır. İlk olarak 31.07.1997 yılında yapılan imar planı üzerine 10.07.2012 tarihinde yeni imar planı yapılmıştır. Yeni yapılan imar planı ile yapılaşma şartları ve fonksiyon alanları bir önceki plana göre korunmuştur.

---

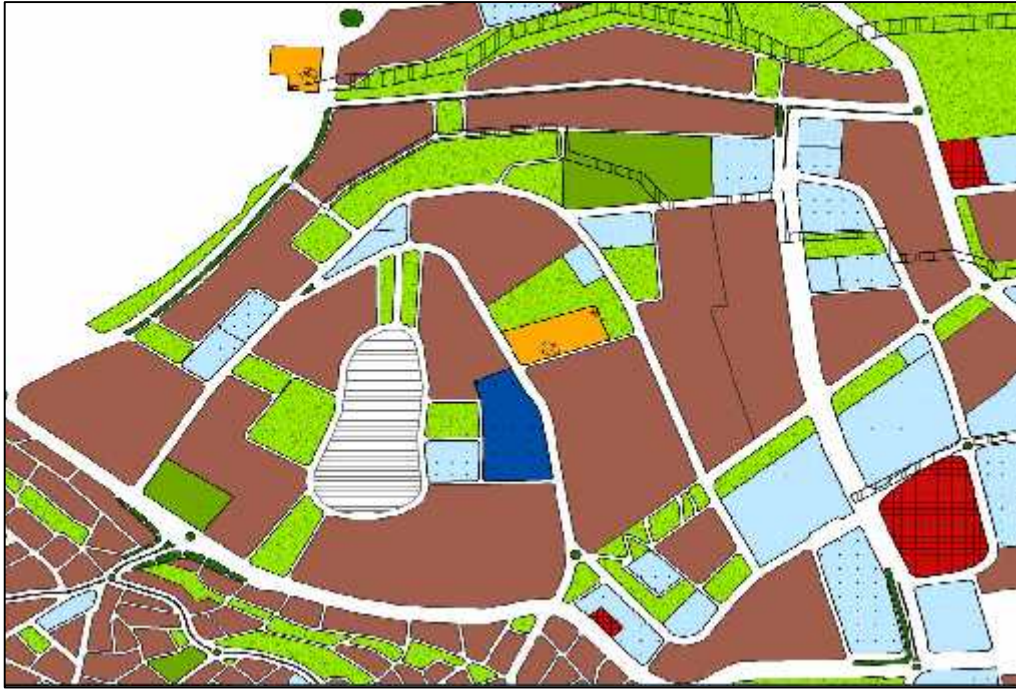
<sup>33</sup> <http://www.pendik.bel.tr>

**Şekil 4.23: Pendik İlçesi Çamlık Mahallesi**



*Kaynak:* <http://www.pendik.bel.tr>

**Şekil 4.24: Çamlık Mahallesi Uygulama İmar Planı**



*Kaynak:* İstanbul Büyükşehir Şehir Planlama Müdürlüğü

#### 4.5.ÇAMLIK MAHALLESİ ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ

Çamlık mahallesi sınırlarında bulunan ve Yayalar Toplu Konut Alanı Uygulaması ya da K3 uygulaması olarak tanımlanan bölge,kuzeyinde Sultanbeyli, doğusunda Kurtköy Toplu Konut Alanı, güneyinde Şeyhli yerleşimi ve batısında Aydos ormanı ile sınırlanmış 251 hektar büyüklüğünde bir alandır.Uygulama alanına baktığımızda,uygulama alanının güneydoğusunda buluna bir iki katı geçmeyen ve yoğun olamayan yapılaşma haricinde boş olduğu görülmektedir. Pendik Belediye Encümeni'nin 06.03.1997 Tarih ve 541 sayılı kararı ile başlanılmış olan arasa ve arazi düzenlemesi ve 04.11.1997 tarih ve 2873 no'lu kararı ile çalışmalar onaylanmıştır.

#### Şekil 4.25: Çamlık Mahallesi 1997 tarihli düzenleme öncesi kadastral durum



*Kaynak:* İstanbul Büyükşehir Belediyesi Harita Müdürlüğü

Uygulama bölgesinde 49 adet kadastral parsel bulunmaktadır. Parsellerin boyutları, en büyüğü 653 dönüm ile en küçüğü 467 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir.

Uygulama bölgesindeki kadastral parsellerin 25’i 1 malike, 17’si 2 ila 8 arası malike, 5’i 12 ila 72 arası malike, 2’si ise sırasıyla 126 ve 146 malike sahiptir. Uygulama bölgesindeki toplam malik sayısı 562 kişidir. Proje alanında düzenleme ortaklık payı yüzde 29.89 olarak hesaplanmıştır. Yaklaşık 251 hektar olan uygulama alanınının 210 hektarı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Pendik Belediyesi, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ve Maliye Hazinesi adına kayıtlı olup 41 hektarlık alanda şahıs mülkiyetindedir.

**Şekil 4.26: Çamlık Mahallesi 1997 tarihli düzenleme sonrası kadastral durum**



*Kaynak:* İstanbul Büyükşehir Belediyesi Harita Müdürlüğü

Düzenlemeden sonra oluşan parsel sayısı ise 167’dir ve imar planı notları gereği minimum 5000 m<sup>2</sup> parseller oluşturulmuştur.(şekil 4.26) Kadastral parsellerden hisseli ve özel parselasyonu olan binalı parsellerin malikleri tespit edilmiş ve dağıtım sırasında dikkate alınmıştır.

#### 4.6. DEĞERLENDİRME

Her iki uygulamanın 1997 ve 2010 tarihi hava fotoğraflarından görüldüğü üzere Sapanbağları mahallesi yapılaşmasını büyük ölçüde tamamlamış olması nedeniyle yapılan arsa ve arazi düzenlemesi düzenleme sırasında oluşan hisselenmeler ve bunun neticesinde mülk sahiplerinin tepkileri sonucu iptal edilmiştir.

Çamlık mahallesinde henüz yapılaşma başlamadan 1997 yılında yapılan arsa ve arazi düzenlemesinin neticesi, planlı yapılaşmanın açıkça görüldüğü 2010 tarihli hava fotoğrafında çok net olarak görülmektedir.

**Şekil 4.27:Sapanbağları Mahallesi 1997 ve 2010 tarihli hava fotoğrafı**



*Kaynak:* İstanbul Büyükşehir Belediyesi Harita Müdürlüğü

**Şekil 4.28:Çamlık Mahallesi 1997 ve 2010 tarihli hava fotoğrafı**



*Kaynak:* İstanbul Büyükşehir Belediyesi Harita Müdürlüğü

## 5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

3194 sayılı imar yasasının 18. Maddesi ile düzenlenen arsa ve arazi düzenlemesi imar planlarının hayata geçirilmesinde kullanılan uygulama araçlarının başında gelmektedir. Söz konusu yasa düzenleme alanında bulunan ve herkesin kullanımına açık olan yol, yeşil alan, eğitim tesisi gibi ortak donatı alanlarının bütün maliklerin hisseleri oranında yapılan bedelsiz kesintiyle oluşturulması ve kesinti sonrası kalan miktarın yeniden dağıtımını öngörmektedir.

Düzenleme sırasında alan esaslı yapılan bu bedelsiz kesintinin dayanağı olan yasa düzenleme sonrası oluşan değer artışını da belirlemektedir. Ancak alan esaslı yapılan bu kesintinin düzenleme bölgesindeki her parselde “aynı değer artışına” neden olduğu konusunda yasanın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren tartışılmakta ve bu öngörünün düzenleme alanındaki tüm parsellerin m<sup>2</sup> birim fiyatlarının eşit olması durumunda uygulanabileceği ifade edilmektedir.

Uluslararası örneklerde incelenen alan esaslı dağıtım modeli, düzenleme alanındaki parsellerin m<sup>2</sup> birim fiyatlarının aynı veya birbirine yakın olması durumunda doğru çözümler ortaya çıkarmaktadır. Ülkemizde ise bu yöntem aralarındaki değer farkı gözetilmeksizin tüm arsa ve arazilere uygulanmaktadır.

3194 sayılı imar yasasının yürürlüğe girdiği 1985 yılı ülkemizde gecekondu ve çarpık yapılaşmanın hız kazandığı yıllar olarak bilinmektedir. 1984 yılında yürürlüğe giren ve gecekondu ve çarpık yapılaşmayı çözmeyi hedefleyen 2981 sayılı imar affi kanunu da bu problemin en büyük göstergelerinden biridir.

Yerel yönetimler ve yetkili idareler 2981 sayılı yasanın yürürlüğe girmesinden itibaren söz konusu yasanın gecekondu bölgeleri ve çarpık yapılaşmaların olduğu alanlarda yapılan ıslah imar planı yapımı ve arsa ve arazi düzenlemesi hükümlerinden faydalanmışlardır.



2981 sayılı yasanın 10-c maddesinde düzenlenen ve 3194 sayılı yasanın 18. Maddesiyle paralellik arz eden arsa ve arazi düzenlemesi, düzenleme alanındaki hisselerin dağıtım sırasında tamamı veya bir kısmı donatı alanında kalan, yapılaşma nedeniyle yer verilemeyen hisselerin bedele dönüştürülmesine olanak sağlamaktadır.

Arsa ve arazi düzenlemesi yapan idarelere düzenleme sırasında çözüm noktasında geniş imkanlar sağlayan bedele dönüştürme yetkisi ıslah imar planlarının yürürlükte olduğu alanlarda kullanılabilir. 3194 sayılı yasanın 18. Maddesi ise imar planlarının yürürlükte olduğu alanlarda uygulanabilmekte ve bu alanlarda bedele dönüştürme işlemi uygulanamamaktadır.

Özellikle yapılaşmanın yoğun olduğu alanlarda 18. Maddenin uygulanması sırasında problemlerin ortaya çıktığı görülmektedir. Sapanbağları imar uygulaması örneğinde incelediğimiz üzere arsa ve arazi düzenlemesi kararının alındığı tarihte bölge büyük oranda yapılaşmasını tamamlamış bulunmaktadır. Düzenlemenin hisselerin dağıtım aşamasında düzenleme alanındaki hissedarların büyük bir çoğunluğunun uygulama öncesi hissedar olmadıkları kişilerle hissedar olması durumu ortaya çıkmıştır. Yapı olan bir parselde yapı sahibinin haricinde bir hissedar tahsis edilmesi sonrasında, mülkiyet hakkının kullanımı sırasında problemler ortaya çıkmaktadır.

Medeni kanuna göre paylı mülkiyete sahip parsellerde alınacak kararlar bütün hissedarların onayı ile alınmaktadır. Bu nedenle yapı sahibi yapısı bulunduğu parseldeki mülkiyet hakkını kullanma yetkisini üçüncü bir şahısla paylaşmak zorunda kalacak veya hissedarlığın giderilmesi için yargı yoluna başvurmak zorunda kalacaktır. Yargı yoluna gidilmesi durumunda ise sonucu uygulama iptali olan kararlar sonrasında tüm düzenlemenin iptal düzenleme öncesi duruma dönülmesi gerekmektedir. Yargılama süresince kanuni bir kısıtlama olmadığı için düzenleme alanında alım satımlar olmakta, yeni parselasyona göre ruhsatlı binalar inşa edilmekte ve parsellerde ipotek tesisi, rehin, kiralama gibi hukuki işlemler tesis edilmektedir. Bu durum neticesinde iptal edilen düzenlemelerin geri dönülmesi imkansız hale gelmekte ve yeni bir çözümsüzlüğün ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

Bütün bunların neticesinde arsa ve arazi düzenlemesi yetkisine sahip idareler özellikle yapılaşmaların olduğu alanlarda arsa ve arazi düzenlemesi yapmaktan kaçınmakta, mülk sahiplerinin rızası ile yapılan ifraz-tevhid işlemleri ile imar planlarını araziye uygulamaya çalışmaktadırlar. Ancak bu durumda imar planına göre yapılan ifraz ve tevhidler neticesinde bütün parsellerden aynı oranda terk yapılamamakta, bazı parseller hiç terk yapmazken bazı parsellerin terk oranı yüzde 40'ında üstüne çıkmaktadır. Bu ise mülk sahipleri arasında adaletsizliğe neden olmaktadır. Ayrıca tamamı veya büyük bir kısmı donatı alanında kalan parsellerin yetkili idarelerce kamulaştırılması gerekmekte fakat ödenek yetersizliği gerekçesiyle kamulaştırma yapılamamaktadır. Bu durumda donatı alanları kamunun kullanımına geçememekte ve bu alanlarda kalan mülk sahiplerinde kamulaştırma yapılmaması nedeniyle mağduriyetlerine neden olmaktadır.

İncelenen diğer bir uygulama olan Çamlık Mahallesi uygulaması ise, arazinin yapılaşmaya başlamadığı ve imar planının yürürlüğe girdiği tarihin akabinde başlamış ve sonuçlandırılmıştır. Bugün söz konusu mahalle donatı alanları ve konut alanlarıyla yaşanılabilir bir ortam sunmaktadır.

Planlama bir alanın fiziksel altyapı, konut, toprak kullanımı, kentsel büyümesi de dahil çeşitli öğelerinin planlanması sürecidir. Bir kent planlanırken her açıdan ele alınır. Yerleşmenin değişiminde etkili olacak sosyal, ekonomik, demografik, estetik, kültürel v.b türlü etmenler birlikte değerlendirilerek geleceğe yönelik amaç ve hedefler ortaya koyularak, uygulama araçlarını ve süreçlerini tanımlayarak alternatifler oluşturulur. Planlamanın öngördüğü hedeflere ulaşmak, geçici çözümlerden ziyade uzun vadeli planlama, yapılan planların zorunlu olmadığı müddetçe sık sık değiştirilmemesi ve lokal çözümler yerine bütüncül yaklaşımlarla mümkün olmaktadır.

Ülkemizde uygulanan alan esaslı dağıtım modeli düzenleme sonrası ortaya çıkan problemlerin en büyük nedenlerinden birisidir. Kentsel dönüşümün gündemde olduğu bu dönemde, mülkiyetin imar planlarına göre düzenlenmesinde en çok kullanılan araç olan arsa ve arazi düzenlemesi konusunda bütüncül bir yaklaşımla yeni bir yasal düzenleme yapılması gerekmektedir. Arsa ve arazi düzenlemesinin sadece parsellerin fiziksel olarak yeniden düzenlenmesini sağlayan bir araç olduğu bakış açısı terk edilmeli, yapılacak düzenlemeler etaplar halinde ve bir takvim dahilinde yapılmalıdır.

Düzenlemenin imar planının ve planın öngördüğü hedeflerle bir bütün olduğu gerçeğiyle hareket ederek mülk sahiplerinin katılımının ve memnuniyetinin üst seviyede olduğu bir yasal düzenleme yaşanan problemlerin çözümünde büyük bir katkı sağlayacaktır.

## KAYNAKÇA

- Gözler, K.,2012, Genel Hukuk Bilgisi, s. 154-167 Ekin Kitabevi Yayınları, Bursa
- Mile, Milli Emlak Müdürlüğü, Devlet Malları Mevzuatı, 2013, s. 1, Eğitim ve Yayım Şubesi
- Keleş, R., 2010, Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi, Ankara
- 3194 sayılı İmar Kanunu, R.G.18749 sayı 9, 1985 , 3194
- Plan Yapımına ait esaslara Dair Yönetmelik, R.G.18916 sayı 2,1985
- Erkan, H., 1997, Kadastro Tekniği, s.1, T.M.M.O.B. Yayınları, Ankara
- Yomralıoğlu, T., 1992, Arsa ve Arazi Düzenlemesi için Yeni bir Uygulama Şekli, H.K.M.O.,  
Yayın Organı, Ankara
- İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arsa ve Arazi Düzenlemesi İle İlgili Esaslar  
Hakkında Yönetmelik, md., 4 R.G. 18916 sayı 2, 1985,
- Şence Türk, Ş. , 2003, Türkiye’de İmar Planı uygulamalarında yeni bir sistem yaklaşımı,  
Doktora tezi
11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 2007, Ankara
- Larsson, G., 1997, Land Readjustment: A Tool for Urban Development, Habitat International,  
Stocholm
- Türkiye ve Ortadoğu Amme İdaresi Enstitüsü, imar mevzuatı
- Yavuz, F., Keleş, R., Geray,C., 1973, Şehircilik:Sorunlar, Uygulama ve Politika, s.394, SBF  
Yayınları, Ankara,
- Kalabalık, H., 2009, İmar Hukuku Dersleri, s. 291, Şeçkin Yayınları, Ankara
- U.N.- Ro-Ro İşletmeleri, <http://www.unroro.com.tr> [ziyaret tarihi: 14 Mart 2013]
- Pendik Belediye Başkanlığı, <http://www.pendik.bel.tr> [ziyaret tarihi: 16 Mart 2013]
- Türk Dil Kurumu, <http://www.tdk.gov.tr> [ziyaret tarihi: 08 Nisan 2013]
- T.B.M.M. web sayfası, <http://www.tbmm.gov.tr/kanunlar> , madde 683 [ziyaret tarihi:  
11 Nisan 2013]
- <http://www.tbmm.gov.tr/anayasa/anayasa61.htm> [ziyaret tarihi: 11 Nisan 2013]