

T.C.
GEBZE YÜKSEK TEKNOLOJİ ENSTİTÜSÜ
MÜHENDİSLİK VE FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

SULTANBEYLİ'DE MÜLKİYET
SORUNLARI VE İMAR UYGULAMALARI
PROBLEMLERİNİN ARAŞTIRILMASI VE
ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Ahmet Selim US
YÜKSEK LİSANS TEZİ
JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ MÜHENDİSLİĞİ
ANABİLİM DALI

171077

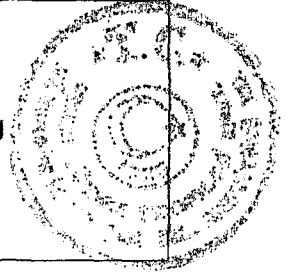
TEZ DANIŞMANI
Prof.Dr. İbrahim BAZ

GEBZE
2005



**GEBZE YÜKSEK TEKNOLOJİ
ENSTİTÜSÜ**

YÜKSEK LİSANS JÜRİ ONAY FORMU



Ahmet Selim US'un tez çalışması, G.Y.T.E. Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu'nun 15.02.2005 Tarih ve 2005/8 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalında YÜKSEK LİSANS tezi olarak kabul edilmiştir.

JÜRİ

ÜYE

(TEZ DANIŞMANI) : Yrd.Doç.Dr. Bahadır ERGÜN

ÜYE

: Yrd.Doç.Dr.Taşkın KAVZOĞLU

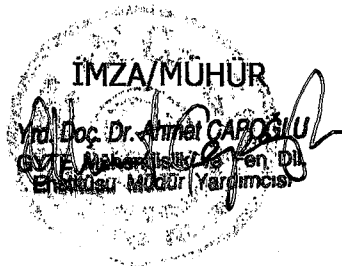
ÜYE

:Yrd.Doç.Dr. M. Halis SAKA

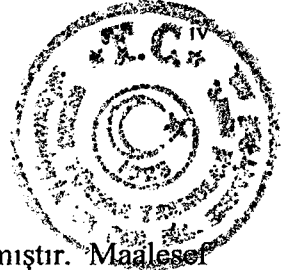
ONAY

G.Y.T.E. Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu'nun

20.06.2005 Tarih ve 2005/22 sayılı kararı.



ÖZET



Sultanbeyli her zaman Türkiye gündemine kalmayı başarmıştır. Maalesef yapılan hatalar dolayısı ile hep olumsuzluklar yönleri dile gelmiştir. Orman yasası gündeme her gelişinde ilk Sultanbeyli konuşulmuş orman yasası sadece Sultanbeyli için çıkartılacakmış gibi algılanmıştır.

Sosyal araştırmalar bakımından da sürekli ilk sırayı Sultanbeyli'nin aldığı da bilinmekte olup Akademik araştırmacıların başlıca araştırma konusu olma özelliğini de uzun yıllar muhafaza etmiş, etmeye de devam etmektedir. Son 5 yıl içerisinde Sultanbeyli Belediyesi Harita Müdürlüğü bünyesinde yapılan çalışmalarda, imar faaliyetlerinin tamamında yer alınmış, mülkiyet ve imara ilişkin problemler çözüm için masaya yatırılmıştır. Sadece belediye arşivi ile sınırlı kalmayıp Sultanbeyli Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü, Orman İşletme Şefliği ve ilgili diğer kurumlarda da Sultanbeyli ile ilgili her türlü bilgi ve belgeye ulaşılmıştır.

Bu çalışmada aşağıdaki konulara değinilmiştir.

Sultanbeyli'nin Cumhuriyetin kurulması ile birlikte mülkiyet durumunda yaşanan değişimler, günümüze etkileri, orman yasası ile gelen değişiklikler ve bunların Sultanbeyli'ne etkileri, İSKİ'nin yaklaşımı ve çözüm olabilecek önerilere yer verildi.

SUMMARY

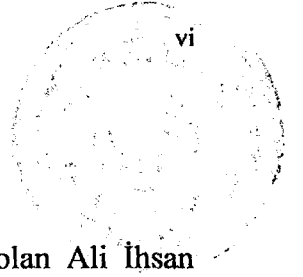


Sultanbeyli, which is in the city of İstanbul, has always taken a place on the Turkey's agenda. However, the town remembered with its bad sides due to unfortunately mistakes about governing. Everytime forest law becomes a first issue, Sultanbeyli has been in the focus of discussions. It has been assumed as if this Law of Forest would be registered for this region only.

Sultanbeyli has preserved its major place among the social researches, and this will likely continues as it is now. For understanding of the study, the supervisor of the project has been in Surveying Management of Sultanbeyli Municipality with all job about Cadastral Survey and problems about possession and owner problems of building. The researchs are not maintain with only archives, it has also taken a place with other departments information. Following points have been mentioned below are issued in this study.

After establishment of Turkish Republic, the changes of possession phases in Sultanbeyli, the changes in Forestal Law and these effects of Sultanbeyli and approach of İstanbul Water Utility are taken place in this study.

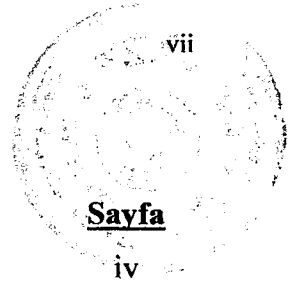
TEŞEKKÜR



Bu çalışmamda belediye de çalıştığım dönemde müdürüm olan Ali İhsan SARICAOĞLU'na, bizzat katkılarından dolayı Harita Mühendisi Abdülkadir SEZER'e ve Sultanbeyli Belediyesi Harita Müdürlüğü'nde çalışan tüm personel arkadaşlarıma ve orman konularında bilgi ve belgeleri ile yardımcı olan orman teknikeri Yılmaz ZENCİR'e, Avukat Ahmet KILIÇ'a Çekmeköy Belediyesi Fen İşleri Müdürü O. Erhan OFLAZ'a, sabırla katkılarını esirgemeyen değerli Hocam Prof. Dr. İbrahim BAZ'a ismini söyleyemediğim çalışmamda katkısı bulunan Sultanbeyli Belediye personeli ve tüm Sultanbeyli halkına teşekkür ederim.



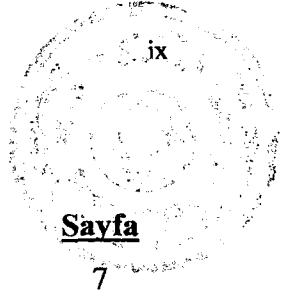
İÇİNDEKİLER DİZİNİ



ÖZET	iv
SUMMARY	v
TEŞEKKÜR	vi
İÇİNDEKİLER DİZİNİ	vii
TABLolar DİZİNİ	ix
RESİMLER DİZİNİ	ix
1. GİRİŞ	1
2. SULTANBEYLİ’NİN TARİHÇESİ VE GENEL DURUMU	3
2.1. Sultanbeyli’nin Tarihçesi	3
2.2. Sultanbeyli’nin Genel Durumu	4
2.2.1. Ulaşım	8
2.2.2. İçmesi ve Atıksu	9
2.2.3. Doğalgaz	10
2.2.4. Eğitim	11
2.2.5. İskan	13
2.2.6. Jeolojik Durum	16
2.2.7. İklim	16
2.2.8. Bitki Örtüsü	16
2.2.9. Çevre Kirliliği	17
2.2.10. Sosyal Hayat	17
2.2.11. Sağlık	19
2.2.12. Kültür ve Turizm	20
3. SULTANBEYLİ’DE MÜLKİYET DURUMU ve GELİŞİMİ	22
3.1. 1. Dönem Cumhuriyet Dönemine Geçiş	23
3.2. 2. Dönem 1954’ten 1984’e Sultanbeyli’nin Mülkiyet Durumu	27
3.3. 3. Dönem 1984’ten Bugüne Mülkiyet Durumu	31
4. MÜLKİYET DURUMUNUN KADASTRAL AÇIDAN ELE ALINMASI	34
5. SULTANBEYLİ’DE İMAR FAALİYETLERİ	36
5.1. İslah İmar Planı Çalışması	38

5.2. İmar Uygulama Aşaması	
6. PLAN AŞAMASINDA KARŞILAŞILAN MÜLKİYET PROBLEMLERİ VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ	
6.1. Orman Vasfından Kaynaklanan Problemler ve Çözüm Önerileri	
6.1.1. 3116 Sayılı Yasa	
6.1.2. 4785 Sayılı Yasa	
6.1.3. 5658 Sayılı Yasa	
6.1.4. 5653 Sayılı Yasa	
6.1.5. 6831 Sayılı Yasa	
6.1.6. 3302 Sayılı Yasa	
6.2. Orman Vasfının Oluşturduğu Problemlerin Çözümüne İlişkin Yasal Öngörü	
6.2.1 Değişik İçtihatlar	
6.2.2. Makilik Alanların İrdelenmesi	
6.2.3. Karar Aşaması	
6.2.4. Çözüm Önerisi	
6.3. İski Havza Koruma Yönetmeliği Açısından Kaynaklanan Problemler	
6.4. İski Açısından Çözüm Önerileri	
7. İMAR UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILAN PROBLEMLER VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ	
7.1. Problemlerin Tespiti	
7.2. İmar Kanunu'nun 18. Maddesi İçin Çözüm Önerileri	
7.3. İslah İmar Planı Uygulamaları İçin Çözüm Önerileri	
8. SONUÇLAR	
KAYNAKLAR	
ÖZGEÇMİŞ	

TABLÖLAR DİZİNİ



Tablo

Sayfa

2.1. Sultanbeli'nin Mahalle Bazında Nüfus Dağılımı	7
2.2. Sultanbeyli Genelinde İlköğretim Okullarında Öğretmen ve Öğrenci Durumu	11
2.3. Sultanbeyli Genelinde Lise ve Öğrenci Durumu	12
2.4. Yapıların Mahalleler Göre Dağılımı	14
2.5. 1999 Marmara Depremine Sultanbeyli Üzerinde Etkileri	15
5.1. Belediye Mülkiyetinde Bulunan Araziler	40
6.1. Sultanbeyli İlçesi Sınırları Dahilinde 6831 Sayılı Kanun 2/B Maddesi İle Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Alanların Parsel Numaraları, Alanı ve Üzerinde İnşa Edilen Bina Sayıları	48



RESİMLER DİZİNİ



Resim.

2.1. Keçi Kalesine Ait Bir Görünüm

6.1. Sultanbeyli’de Maliye Hazinesi Adına Kayıtlı 1154 Parselin Bir
Kısımında Bulunan Yapılar

6.2. İSKİ’nin Su Saati Bağladığı Baraka

21

46

57



1.GİRİŞ



İstanbul nüfus büyüklüğü bakımından, Türkiye'nin en büyük ilidir. Türkiye 1990 genel nüfus sayımına göre 7.3 milyon olan İstanbul Türkiye nüfusunun %13'ünü oluşturmaktadır.

Doğum-ölüm oranları ve göçlerin zaman içinde önemli değişiklikler göstermesi, İstanbul nüfusunda değişime neden olmaktadır. Bu hareketlilik, 1950'lerden sonra sürekli artarak bugünkü seviyeye ulaşmıştır.

İstanbul nüfusunun Türkiye nüfusu içindeki payı 1950'de %5.6 iken, 1990'lara gelindiğinde bu oran %13'lere yükselmiştir. 1950'lerdeki sanayileşme ve tarımda makineleşme sonucu kırsal alanlardan kente göç olgusuyla birlikte, özellikle İstanbul geneline nüfus hareketleri tarihsel süreç içinde hızlanarak devam etmiş, İstanbul'un tüm ilçelerinde de sürekli nüfus artışı görülmüştür.

Eski Ankara yolu üzerinde bir köy statüsünde olan şimdiki kentin orta büyüklükteki imalathanelerinin, gecekondu-kaçak yapılaşmaların yoğunlaştığı bir merkez durumuna dönüşmüştür. Bu durumun gerçekleşmesinde en büyük etken olarak Sultanbeyli'nin muhtelif iş ve sanayi merkezlerine yakın olmasını gösterebilmekle beraber diğer etkenleri de aşağıdaki şekilde sıralamak mümkündür.

- E-6 Karayolunun ortasında bulunması
- Asya yakasındaki iş merkezlerine yakın olması
- Organize sanayi bölgelerine yakın olması
- Yerleşim alanlarının ve iş alanlarının ucuz olması
- Kurtköy Havaalanına yakın olması

Sultanbeyli'deki ilk yerleşimler köy niteliğindedir. Birkaç haneden oluşan kırsal nitelikli olan yerleşmeler son yirmi seneye kadar aynı büyüklükte gelmiştir. Sultanbeyli'den İstanbul'a uzanan yapılaşma yanlışlığı; yoğun göçlerle tıkanan kentlerin dev sorunlarından olan çarpık yapılaşma ve bozuk kentleşme olgusunun ibret verici tipik örneğini oluşturmuştur.

İstanbul'da son otuz yılda gerçekleşen kontrolsüz nüfus artışı; kente dinamik bir yapı getirmekle birlikte özellikle metropol alanda yapılaşma ve yerleşme düzeninde geniş boyutlu, çözümü karmaşık, kontrolü güç sorunlar ortaya çıkarmıştır.

Yılların ihmaline uğramış bu sorunlar, ne kadar güç olursa olsun imkansız olmayıp akıcı bir planlama ve köklü önlemler ve teşvikler ile çözümlenebilir.

Sultanbeyli'nin plansız bozuk yapılaşmasının dayandığı fiziksel, hukuksal sosyo-ekonomik ve psikolojik etkenlerin tümü birden Sultanbeyli'yi bugünkü haline getirmiştir.

Sultanbeyli ilçesinde halihazır haritalar doğrultusunda çarpık yapılaşmaların önlenmesi ve standartların yakalanması için İslah imar planı yaptırılmıştır. 1990 genel nüfus sayımında 82.649 olan nüfusun 2000 nüfus sayımında ise 177.000'e ulaşmıştır. Bu nüfus göçünün en önemli nedeni yapılan ulaşım bağlantılarıdır. 1. ve 2. boğaz köprüsüne bağlı çevre yolları bunun en güzel kanıtıdır.

Sultanbeyli ilçesi kadastro bakımından yetersiz diyebileceğimiz bölgeler arasında yer almaktadır. 1950'li yıllarda yapılan kadastro o günkü şartlarda yeterli olmakla birlikte günümüz şartlarında geri kalmaktadır. Geçen bu süre zarfında çarpık kentleşme sonucu büyük bir gelişmeye şahitlik etmişse de bunu kadastro hizmetleri için söylemek yanlış olacaktır. Plansız gelişerek gecekondu şehri kimliğine bürünen Sultanbeyli'de mülkiyet sorununa ilişkin ciddi adımlar atılmışsa da siyasi istikrarsızlık sonucu ileriki aşamalara geçilememiştir.

Bu sorunlara ek olarak başlı başına araştırma konusu olabilecek orman arazilerinin durumudur. Değişik kanunlarla bir muamma haline dönüşen ormanlar ve bunların en iyi örneklerinden olan Sultanbeyli'deki orman arazilerine de oldukça geniş yer ayrılmıştır.



2. SULTANBEYLİ'NİN TARİHÇESİ VE GENEL DURUMU

2.1. Sultanbeyli'nin Tarihçesi

Bizans imparatorluğu ve Osmanlı Devrinde İstanbul'un ve bölgenin tarım ihtiyacını karşılaması dışında yerleşim açısından hiçbir gelişme göstermemiştir. Sultanbeyli'de tarihi eserler açısından günümüze hiçbir şey kalmamıştır.

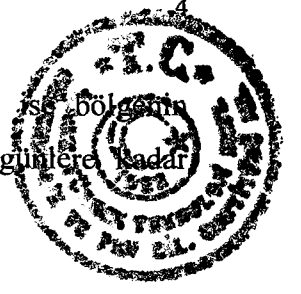
Bizans İmparatorluğu döneminde bu alanlar orman alanlarının, tarım ve bağcılık faaliyetlerinin yoğunlaştığı alanlardı. Bu bölgeler ormanlarla çevrili olduğu için adı çok geçmemektedir. Açık alanlarda daha çok Ermeniler yaşamaktaydı. Kiliseler ve bir çok konut inşa edilmişti. Bölge Mevkiinin genişliği, İstanbul'a yakınlığı ve bol suyu sayesinde yerleşime müsaitti. Büyük depremler de halk bu bölgeye kaçar ve afetin geçmesine kadar bu bölgede iskan ederdi.

Müslüman Araplarca İstanbul'un kuşatılması sırasında bu bölge askeri bir üst olarak kullanılmıştır. Anadolu'nun Türkler tarafından fethedilmesinden sonra Danişment Gazinin arkadaşlarından Turasan'ın Üsküdar'a gelerek Alemdağ'da Askeri kale yaptırdığı söylenmektedir.

Tarih boyunca Sultanbeyli çevresi Ermenilerin tarım alanları olmuş daha sonraları Müslüman Türklerin İstanbul'u fethetmesi ile zaman içinde bu alanlar terk edilmeye yüz tutmuştur. Bölge Osmanlı Döneminde Çamlıca'daki küçük bölgeler haricinde tamamen sahipsiz kalmıştır. Osmanlı Devleti zamanında İstanbul'daki toplumsal ihtiyaçlar vakıf yoluyla karşılandığından devlet bünyesinde kentsel sorunlara eğilmek üzere bir örgütlemeye gerek duyulmamıştır. Osmanlı toplumunda 19 yy.'a kadar hizmetlerin bir bütün olarak mekanla ilişkisi ve arazi kullanımının düzenlenmesi vakıflar yoluyla gerçekleşmiştir.

19 yy.da kentin batıya doğru surların dışında gelişimi çok azdır. Osmanlı devleti bir çok yer gibi sahipsiz kalan bu alanları vakfetmiş ve Hazine-i Hassa'nın mülkü sayılmıştır. Bu dönemde de buradaki açık alanlarda taş çıkartmak için Taş ocakları çalıştırılmıştır. Bu taş ocaklarından çıkan taşlar ile bir çok cami ve imaret inşa edilmiştir.

Osmanlı Devleti'nin son dönemi ile Cumhuriyet döneminde ise bölgenin tamamı çiftlik olarak özel mülkiyet tarafından kullanılmış ve bugünlere kadar gelinmiştir.



2.2. Sultanbeyli'nin Genel Durumu

Sultanbeyli'nin bugünkü konuma ulaşmasında önemli yeri olan tarihsel gelişimi ve bu süreçte oluşan mahkemelerden başlayıp arazilerin satış vaadi sözleşmeleri ile elden çıkarılması uygulaması ile devam eden gelişmelere aşağıda genişçe yer verilmiştir.

Sultanbeyli düz bir alanda kurulu bir kent görünümlü ilçe konumundadır. Kentin kuzey ve güneyinde yer alan tepeler ve ormanlık alan gelişmeyi sınırlamaktadır. Ayrıca topoğrafya yerleşim açısından sakıncalara neden olmaktadır. Günümüzde Sultanbeyli'nin tamamına yakını yerleşik alan olduğu için yeni gelişme alanı oldukça azdır.

Sultanbeyli İlçesi, İstanbul iline bağlı, İstanbul'un Anadolu yakasında TEM Otoyolu boyunca gelişmiş, İstanbul iliyle İzmit arasındaki sanayi gelişiminin çekim gücü etkisiyle oluşmuş yerleşim merkezidir. Sultanbeyli ilçesi İstanbul ilinin Anadolu yakasındaki ilçelerinden biridir (Ek 1). Doğusunda Pendik, Batısında Kartal, Kuzeyinde Ümraniye güneyinde Kartal ve Pendik ilçeleriyle sınırlanmıştır. Sultanbeyli doğusunda yer alan Kurtköy'e olan yakınlığı ve Kurtköy'ün İstanbul bütünündeki rolünün artması neticesinde bu yönde bir gelişme yaşayacağı olağandır. Kurtköy'de havaalanı tamamlanmış, organize sanayi sitesi ve toplu konut alanları inşa edilmektedir. Bu nedenle Kurtköy- Sultanbeyli ulaşım ağının iyi kurulması neticesinde kentin ekonomik gelişmesi söz konusu olabilir. Sultanbeyli İlçesi TEM otoyolunun her iki yakasında kuruludur. Düz bir ovayı andıran ilçede yerleşme Eski Ankara yolu olarak bilinen Fatih Bulvarı boyunca lineer gelişme göstermiştir. Yerleşmenin ortasından doğu-batı istikametinde geçen Otoban kenti ikiye bölmekte olup, mevcutta 3 üst geçit, 1 alt geçit ile birbirine bağlanmaktadır.

Sultanbeyli ilçesi, İstanbul ilçelerindeki iş merkezlerine yakınlıkları nedeni ile ekonomik gelişme potansiyeli, alt merkez olma konumundadır. Adeta bir yatakhaneyi andıran ilçede gece ve gündüz nüfusu arasında büyük fark mevcuttur.

28° 01' ve 29° 55' doğu boylamlarıyla 41° 33' ve 40° 28' kuzey enlemleri arasında kalmakta ve ilçe yerleşim alanı sonradan katılan Paşaköyün bir kısmı ile birlikte toplam 2300 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Sultanbeyli ilçesi 15 mahalleden oluşmaktadır. Batısında Ümraniye, doğusunda Kartal ve Pendik, güneyinde ise yine Pendik ilçeleri bulunmaktadır. Arazi fazla engebeli olmayıp Sultanbeyli genelinin ortalama yüksekliği 200 metredir. Tepeler ve çevreleri ormanlarla kaplıdır. Orman alanlarında çam, meşe, kestane, erik, fındık, kızılçık, muşmula gibi ağaç cinsleri ve makiler bulunmaktadır. İlçede büyük gıda, içecek ve mobilya fabrikaları mevcuttur. Yerleşimin denizden yüksekliği 130 mt'dir.

1980 yılına gelindiğinde Sultanbeyli, 2.431 nüfuslu, köy ile kasaba arası görünümüne sahip bir yerleşim haline gelmişti. 1980-85 arası dönemde nüfus yılda %8.6'lık bir hızda artarak 3.741'e ulaştı. Ama en büyük gelişme, 1985-90 döneminde yaşanmıştır. 'Eşi benzeri görülmedik' sıfatını her açıdan hak edecek bir dönem olarak ta tanımlanabilir. Sultanbeyli için. beş yılda nüfus 22 kat artarak 82.289'u bulmuştur. 1987 yılında belediye teşkilatına kavuşan yerleşim 1992 yılında ilçe teşkilatına kavuşmuştur. Nüfus 1999 yılında 142.521 kişiye ulaşmıştır. Sultanbeyli konum itibari ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırlarındadır. Belediye teşkilatının kurulması ile 23.07.2004 tarihine kadar yönetim olarak 1580 sayılı yasa çerçevesinde yönetilen belediye 23.07.2004 tarihinde resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5216 Büyükşehir Belediyesi Kanunu çerçevesinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi kapsamına dahil olmuştur. TEM otoyolunun kuzey ve güney istikametlerinde gelişme sağlanmıştır. Mücavir alanı içerisinde bağlı köyü yoktur.

Ömerli barajının su toplama havzası üzerinde kurulan (Ek 2) yerleşmenin mülkiyet dağılımı incelendiğinde büyük bir kısmının hazine arazileri olduğu ormandan açılan yerleşim alanları olduğu görülmektedir.

1985 yılında Kartal ilçesinin bir köyü konumunda iken 23.11.1987 yılında genel sınır raporu hazırlanarak belde haline gelmiştir. Belediye ancak 1989 yerel seçimlerinden sonra faaliyete geçmiştir. Bu anlamda 1990 yılı belediye kuruluşunun Sultanbeyli'nin gelişme sürecinde aldığı rol bakımından bir dönüm noktası olarak değerlendirilebilir. 27.05.1992 tarihli resmi gazetede yayımlanan "Merkezi Sultanbeyli kasabası olmak üzere İstanbul ilinde Sultanbeyli " ifade ile Sultanbeyli ilçe haline gelmiştir. 1990 yıllarında dört mahalleden oluşmakta iken (Fatih

Mahallesi 19.144 kişi, Gazi Mahallesi 19.882, Mehmet Akif Mahallesi 35.361 kişi, Turgut Reis Mahallesi 7.911 kişi) (Ek 3) 15.09.1994 tarih ve 994/913 sayılı Sultanbeyli Kaymakamlığı İlçe İdare kurulu kararı ile; Hasanpaşa, Abdurrahmangazi, Mehmet Akif, Fatih, Yavuz Selim, Necip Fazıl, Orhangazi, Akşemsettin, Hamidiye, Mecidiye, Turgut Reis, Ahmet Yesevi, Adil, Mimar Sinan, Battalgazi mahalleleri olmak üzere 15 mahalleye ayrılarak bugünkü halini almıştır(Ek 4). 1994 yılına gelindiğinde Sultanbeyli ilçesi bugünkü haline gelmiştir. Bu dönemde Sultanbeyli, ağırlıkla TEM yolunun güneyinde eski köy yerleşimi çevresinde yoğunlaşmış ufak bir kasaba olmaktan çıkmış, TEM yolunun her iki yanında geniş alanları kapsayan büyük bir yerleşim haline gelmiştir.

Ayrıca ilçenin doğusunda Kurna Köyü, Batısında Samandıra ve Büyükbakkalköy, kuzeyinde Yenidoğan ve Paşaköy, güneyinde Kurtköy, Şeyhli, Yayalar ve Yakacık yerleşim merkezleri ile çevrilidir.

2300 Hektarlık bir yerleşim alanına sahip ilçe de toplam alan 2950 hektardır. Toplam 15 mahalleden kurulu olan ilçe de mahallelerin yüzölçümü ve nüfusları aşağıda çıkarılmıştır.

Bu mahallelerin dokuz adeti TEM otoyolunun güneyinde Aydos dağının eteklerinde, diğer kalan altı mahalle ise TEM'in kuzeyinde Teferrüç Tepe eteklerinde ve Tavşantepe çevresindedir.



Tablo. 2.1. Sultanbeyli'nin Mahalle Bazında Nüfus Dağılımı (Sultanbeyli Belediyesi Harita Müdürlüğü)

Sıra No:	Mahalle	Alan (ha)	Nüfus
1	Mimar Sinan Mahallesi	301.77	6482
2	Adil Mahallesi	185.14	5578
3	Battalgazi Mahallesi	314.47	14010
4	Ahmet Yesevi Mahallesi	123.08	16268
5	Turgut Reis Mahallesi	97.54	11061
6	Mecidiye Mahallesi	153.23	13083
7	Hasan Paşa Mahallesi	74.86	11872
8	Abdurrahman Gazi Mahallesi	134.45	19033
9	Mehmet Akif Mahallesi	160.21	17605
10	Fatih Mahallesi	103.40	13564
11	Hamidiye Mahallesi	119.27	15354
12	Yavuz Selim Mahallesi	102.64	10482
13	Necip Fazıl Mahallesi	139.70	7081
14	Orhangazi Mahallesi	104.35	7675
15	Akşemsettin Mahallesi	120.63	5984

Not : Nüfus bilgileri 2000 genel nüfus sayımı resmi sonuçlarıdır.

Sultanbeyli ile ilgili aşağıda belirtilen güncel bilgilerde mevcuttur. Bu bilgiler Sultanbeyli'nin genel yapısını anlamak için yardımcı olacaktır.

Sultanbeyli'nin nüfusu : 178.000 (2000 resmi sayıma göre)

Sultanbeyli'nin toplam alanı: 2950 hektar

Sultanbeyli'nin Orman alanları : 650 hektar

Sultanbeyli'nin Orman hariç yerleşim alanı : 2300 hektar

Çok hisseli parsellerin alanı : 1100 hektar

Çok hisseli parsellerin malik sayısı : 300 (son 3 yılda yapılan satışlar hariç)



Otoban dolayısıyla Karayollarının kamulaştırdığı alan : 50 hektar

İmar uygulaması (Şüyulandırma) yapılan alan : 450 hektar

Sultanbeyli Belediyesi mülkiyetindeki alanlar : 180 dönüm (satıştan önce)

Arsa ofisine ait alan : 26 ha

Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan alanlar: (2/B alanları) 550 hektar

Tescil Dışı alan : 150 ha

Sultanbeyli'deki bina sayısı : 31.800

Ruhsatlı bina sayısı : 200

İskanlı bina sayısı : 5

İSKİ koruma alanı: 255 ha (Toplam alanın %13'ü)

Gölet alanı: 47.6 dönüm

Gölet kıyı alanı : 97 dönüm

Gölet kıyı sahil şeridi alanı : 258 dönüm

Enerji nakil hatları (ENH):

ENH Kuzey : 8.6 hektar, uzunluk 1.6 km (2 Hat)

ENH Güney : 80.1 hektar, uzunluk 5.5 km (3hat)

Sokak sayısı : 2088

Cadde sayısı : 150

Bulvar sayısı : 3

Toplam parsel sayısı : 4698

Hazine adına kayıtlı parsel sayısı : 13

Uygulama sonucu oluşan parsel sayısı : 4500

2.2.1. Ulaşım

İlçede iki önemli karayolu geçmektedir. Bunlardan biri ilçe merkezinin içinden geçen eski Ankara yoludur. Bu yolun 24.00 mt'lik bölümü Sultanbeyli Belediyesi tarafından iki taraflı 4 şeritli bulvar şeklinde ilçenin batı doğu istikametinde devam ederek Fatih Bulvarı adı ile hizmete açılmıştır.

İkincisi Sultanbeyli'yi ortadan ikiye bölen TEM otoyoludur. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ile Avrupa'yı Asya'ya bağlayan bu otoyol ilçenin geleceği açısından oldukça önemlidir. Bilindiği gibi Trakya-Anadolu otoyolunun Sultanbeyli'den geçmesi Sultanbeyli'yi çekici duruma getirmiş, 1985-1988 yılları arasında hızlı bir yapılaşma sonucu 3365 nüfuslu köy konumundan bugünlere gelmiştir.

İlçenin diğer yerleşimler ile bağlantısı; ağırlıklı olarak yapılmaktadır. Yan yol üzerinden TEM Otoyoluna girilmekte; istenilen yerlere ulaşılma imkanı söz konusudur olmaktadır. TEM otoyolunun Sultanbeyli'ye yakın iki yerde giriş ve çıkışı bulunmaktadır. Birincisi Kurtköy-Pendik yol ayrımı diğeri ise Kartal Yol ayrımıdır. İki yol ayrımının da Sultanbeyli'ye uzaklığı yaklaşık 5-6 km'dir. TEM otoyolu Sultanbeyli'yi boydan boya ikiye bölmesine rağmen yeterince kullanılamamaktadır. Her ne kadar projesi varsa da uygulamaya geçirilmeyen inşaatı başlangıç aşamasında kalan halende, TEM otoyolundan giriş çıkış olmadığından ulaşım hizmeti daha uzun mesafeden sağlanmaktadır. Buna alternatif olarak otoyol kenarında dinlenme alanı veya yolcu indirme bindirme cebi olmadığından dolayı sıkıntılar yaşanmaktadır. Yerleşim içinden Sultanbeyli'ye çıkış verilmesi, yolcu indirme bindirme cebinin veya dinlenme alanının otoyolun güvenliğini sıkıntıya sokmayacak şekilde tasarlanması Sultanbeyli'nin gelişmesi açısından önemli bir etken olacaktır.

Yerleşimden Pendik veya Kartal üzerinden E-5 Devlet Karayoluna ulaşılabilmekte o yoldan da istenilen yere ulaşma imkanı söz olmaktadır. Samandıra-Ümraniye üzerinden Şile bağlantı yolu ile Üsküdar'a geçişte mümkündür.

Yerleşime en yakın havaalanı 10 km mesafede bulunan, 2005 yılında faaliyete geçen Kurtköy Sabiha Gökçen Havaalanıdır. Bu havaalanının faaliyete geçmesi ile birlikte bölgenin cazibesini biraz daha artacağı beklenmektedir. Yerleşime en yakın Demir yolu Pendik'te bulunmaktadır

2.2.2. İçmesuyu ve Atıksu

Hızlı gecekondulaşmadan önceki yıllarda ilçe çevresinde birçok dere mevcut olup Sultanbeyli'nin su ihtiyacı bu derelerden sağlanmakta idi. Ancak 1980 ve sonrası artan yoğunluk sebebi ile su kaynakları azalarak kirlenmeye başlamıştır.

İlçede içmesuyu gereksinimi diğer İstanbul ilçelerinde olduğu gibi son yıllarda sayısı artan Memba suyu satan firmalardan ve Belediyenin içmesuyu istasyonlarından karşılanmaktadır. İçmesuyu İSKİ tarafından karşılanmakta olup İSKİ şebekesinin olmadığı yerlerde Belediye tarafından tankerlerle su dağıtılmaktadır.

Artan yoğunlaşmaya paralel olarak altyapı hizmetleri gecikmeli de olsa 1990 yılların ortalarından itibaren kanalizasyon çalışmaları başlamıştır. Bu zamana kadar dereler ve gölet bölgesi atık sular için kullanılan bölgeler olmuştur. Köy Hizmetleri İstanbul İl Müdürlüğü'nce 1985 yılında yapımı tamamlanan Sultanbeyli göleti o tarihte Sultanbeyli Köy Muhtarlığına devredilmiş daha sonra belediye kurulması ile birlikte göletin işletilmesi yapılan protokol gereği Sultanbeyli Belediyesine devredilmiştir. Orman vasfını yitirmiş hazine arazisi ve özel mülkiyete ait parseller üzerine kurulu gölet(Ek 5) o tarihlerde tarım amaçlı sulama için yapılmış olup 200 aileye hitaben 32 hektarlık alanın sulama işi için yaptırılmıştır.

Sonraki yıllarda artan gecekondulaşma ve göç sebebi ile tarım arazileri kalmadığından etrafına hafriyat dökülmesi ve atık su kanallarının buraya bağlanması neticesi ile kullanılamaz hale gelmiştir. Bütün yaz aylarında gölette boğulma sık sık karşılaşılan bir durum haline gelmiştir. Her ne kadar son yıllarda çevre düzenleme projesi yapılmışsa da kirliliği ortadan kaldıramadığı aşikardır. Suni bir göl olan bölgenin suları tahliye edilip temizlenerek ağaçlandırılması çevresi için de faydalı olacaktır.

Dere yataklarına çöp moloz benzeri atıkların atılması, ayrıca pis su bağlantılarının derelere verilmesi nedenleri ile dereler taşmakta ve çevresine zarar vermektedir. Bu bölgede kanalizasyon sistemi yoktur. Fosseptikler doğrudan bu derelere bağlanmış olup, Sultanbeyli İlçesinin tüm pis suları bu dereler vasıtasıyla İstanbul Şehrinin en büyük ve önemli içme ve kullanma suyu rezervi olan Ömerli Baraj Gölüne akmaktadır.

2.2.3. Doğalgaz

İGDAŞ bölge müdürlüğü tarafından doğalgaza geçiş hızla devam etmekte olup merkez olarak tabir edilen Fatih Bulvarı ve civarında 2004 yılı eylül ayı itibari ile büyük ölçüde tamamlanmıştır.

2.2.4. Eğitim

Sultanbeyli ilçe olmadan önce Beldede bit ortaokul, iki ilkokul bulunmaktaydı. İlkokulların yetersiz olması nedeni ile öğrencilerin büyük bir kısmı kiralık dükkanlarda olumsuz şartlar içerisinde eğitim ve öğretim görürlerken, sorunların üzerine gidilmiş, bugün 14 ilköğretim okulu, 3 özel ilköğretim okulu, 1 Lise, 1 Ticaret Meslek Lisesi, 1 Meslek Lisesi, 1 İmam Hatip Lisesi, 3 Adet Özel Lise olmak üzere 24 adet eğitim kurumu mevcuttur. Tüm bu okullarda 477 adet sınıf öğretmeni, 210 branş öğretmeni, görev yapmaktadır. Ayrıca 147 adet branş, 72 adet sınıf öğretmenine ihtiyaç olduğu tespit edilmiştir.

Yerleşim genelinde toplam 14 adet ilköğretim tesisi, 3 adet özel ilköğretim tesisi, 4 adet lise bulunmaktadır.

Tablo. 2.2. Sultanbeyli Genelinde İlköğretim Okullarında Öğretmen ve Öğrenci Durumu (Sultanbeyli Belediyesi Harita Müdürlüğü)

OKUL ADI	DERSLİK SAYISI	Alan (m ²)	ERKEK	KIZ	TOPLAM	MÜLKİYET DURUMU
A.YENER İ.Ö.O	16	2500	1149	1103	2252	ÖZEL İDARE
AHMET YESEVİ İ.Ö.O	30	2410	1587	1298	2885	MALİYE
ATATÜRK İ.Ö.O	21	2651	653	534	1187	MALİYE
CUMHURİYET İ.Ö.O	30	3068	930	619	2549	MALİYE
FATİH İ.Ö.O.	51	7996	2603	1962	4565	MALİYE
H.ALİ YÜCEL İ.Ö.O	21	2620	869	629	1498	KÖY T.K.
KAPTANI DERYA İ.Ö.O	30	3940	1286	930	2216	MALİYE
M.FEVZİ ÇAKMAK İ.Ö.O	30	3150	589	444	1033	MALİYE
MEHMET AKİF ERSOY İ.Ö.O	21	2600	1250	1021	2271	MALİYE
MERKEZ İ.Ö.O	30	3220	2286	1946	4332	KÖY T.K.
MEVLANA İ.Ö.O	30	2650	2127	1477	3064	MALİYE
NENE HATUN İ.Ö.O	30	2010	864	651	1515	ŞAHİS
Ş.Ö.HAMİT SÜTMEN İ.Ö.O	30	2620	2028	1468	3496	MALİYE
TURGUT REİS İ.Ö.O	30	2420	1812	1157	2969	MALİYE
TOPLAM	400	43855	20033	15239	35832	

Yerleşim genelinde 14 adet ilköğretim okulu bulunmakta olup sayı ve alan itibariyle yetersiz konumdadır.

Yerleşim genelinde 3 adet özel ilköğretim okulu bulunmakta olup toplam 205 öğrenci öğrenim görmektedir.

Özel Sultanbeyli İlköğretim Okulu 42 öğrenci

Özel Altınay İlköğretim Okulu 94 öğrenci

Özel Bahtiyar İlköğretim Okulu 69 öğrenci

Toplam 205 öğrenci

Tablo. 2.3.Sultanbeyli Genelinde Lise ve Öğrenci Durumu(Sultanbeyli Belediyesi Harita Müdürlüğü)

	Derslik Sayısı	Toplam Öğrenci	M ²	Mülkiyet
T.Feyzioğlu Lisesi	23	1094	14200	Maliye
Tic.Meslek Lisesi	27	973		Maliye
Kız Meslek Lisesi	15	359		Maliye
İmam Hatip Lisesi	30	778	5080	Vakıf

Not: Yukarıdaki bilgiler için İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü verilerinden yararlanılmıştır.

Yerleşme genelinde 4 adet lise bulunmakta olup 3 tanesi meslek lisesidir. İmam Hatip Lisesi haricindeki okullar aynı alan üzerinde bulunmaktadır. Eğitim tesisi alanı ve sayısı itibariyle çok yetersiz olup, yerleşimden diğer ilçelere ve yerleşimlere okuma amacıyla giden çok sayıda öğrenci vardır.

Sultanbeyli’de 3 adet te özel lise bulunmaktadır.

Özel Sultanbeyli Akşam Lisesi 39 öğrenci

Özel Altınay Akşam Lisesi 42 öğrenci

Özel Akşam Ticaret Meslek Lisesi 20 öğrenci

Toplam 101 öğrenci

Ayrıca yerleşmede 1 Halk Eğitim Merkezi, 1 Rehabilitasyon Araştırma Merkezi ve 1 Adet öğretmen lokali vardır.

Yerleşmedeki ilköğretim okullarında: 35272 öğrenci

Liselerde: 3.205 öğrenci

Özel Liselerde: 101 öğrenci olmak üzere toplam 38.782 öğrenci bulunmaktadır.

2.2.5. İskan

1970'li yıllardan sonra ilçe İstanbul'un kaçak iskan alanı olmuş ve bugüne kadar bu devam etmiştir. İlçe bu yıllarda idari açıdan Kartal'a bağlı olduğu için idari ve sosyal açıdan yetersiz kalmış ve ilçenin dışarı bağımlılığı gelişmiştir. Eğlence, kültür alanları ve eğitim alanları diğer ilçelerde yoğunlaşmıştır. 1978'lerden itibaren ilçe Devletin yanlış yapılaşma politikası yüzünden değişim sürecine girmiş ve bugünün görünümü olan kaçak betonarme yapılar inşa edilmiştir. İlçe plansız gelişme yüzünden diğer İstanbul ilçelerine göre daha fazla gecekondü alanına sahiptir.

Sultanbeyli yerleşmesinin 1992 yılında ilçe ve belediye yönetimi statüsü kazanmasından önce ekonomik açıdan da Kartal'a bağımlıydı. Süreç içinde sanayi sektöründe gelişim hizmet ve ticaret sektörlerinin de gelişmesini sağlamış, çevre yerleşmelere hizmet verir konuma gelmiştir. Özellikle sanayi kuruluşları bölge içinde önemli istihdam olanakları sağlamaktadır.

Anadolu Otoyolu ve II. Boğaz Köprüsü, çevre yolları, İstanbul ili ve ülkesel bağlantılar açısından günümüzde çok büyük önem taşımaktadır. Önemli ulaşım aksları ve bunların Sultanbeyli yerleşmesinden geçmesinin yanı sıra yerleşmenin çevresinde yer alan yerleşim bölgelerinin nitelikleri de Sultanbeyli ilçesinin İstanbul geneli içinde doğu yakasında bir merkez olmasına neden olmuştur. Sultanbeyli genelinde yaşanan en büyük çevresel sorun kaçak yapılaşmaların oluşturduğu çirkin görüntüdür. Yerleşme genelinde tüm konutların % 80-85 inşaat halindedir. Yerleşme genelinde inşaat sektörü kişilerin kendi imkanları nispetinde yapıldığı için; ekonomik

olanaklara göre 1 veya 2 katı yapılmakta demir filizleri bırakılmakta ve 2-3 yıl bekletilmekte imkan olması durumunda tekrar devam edilmektedir. Yapılan yapıların çoğu aynı aileye mensup kişiler tarafından yapılmaktadır. Her yönüyle bitmiş inşaat sayısı çok azdır. Halihazır haritalara dayanarak yapılan çalışma ile aşağıda ki çizelgede yapıların mahalleler göre dağılımı verilmiştir.

Tablo. 2.4. Yapıların mahalleler göre dağılımı

T.C. SULTANBEYLİ BELEDİYESİ		
S.N.	MAHALLE ADI	BİNA SAYISI
1	ADİL MAH.	971
2	A.GAZİ MAH.	2821
3	AKŞEMSETTİN MAH.	1269
4	A.YESEVİ MAH.	2693
5	B.GAZİ MAH.	2362
6	FATİH MAH.	2159
7	HASANPAŞA MAH.	1666
8	HAMİDİYE MAH.	2471
9	M.AKİF ERSOY MAH.	2713
10	MECİDİYE MAH.	2307
11	M.SİNAN MAH.	1320
12	N.FAZIL MAH.	1569
13	O.GAZİ MAH.	1351
14	T.REİS MAH.	1523
15	YAVUZ SELİM MAH.	2088

17 Ağustos Gölcük merkez üstlü depremde Sultanbeyli genelinde de hissedilmiş ve çeşitli binalarda hasarlar meydana gelmiştir.

Deprem sonrası 700 adet yazılı 300 adet sözlü belediyeye müracaat yapılmış, yapılan müracaatlar sonrası 93 binada toplam 214 dairenin oturulamaz halde olduğu, 95 binada 190 dairenin orta hasarda olduğu tespit edilmiştir. (Karpuzcu, 2001)



Tablo. 2.5. 1999 Marmara Depreminin Sultanbeyli Üzerinde Etkileri (Karpuzcu, 2001)

Mahalle	BİNA SAY.	DAİRE DAY.	MALİK SAY.	KİRACI SAY.	TOPLAM
Abdurahman Gazi Mahallesi	8	35	23	12	173
Adil Mahallesi	-	-	-	-	-
Ahmet Yesevi Mahallesi	9	13	10	3	73
Akşemsettin Mahallesi	4	5	4	1	37
Battalgazi Mahallesi	18	25	9	16	150
Fatih Mahallesi	1	5	4	1	34
Hamidiye Mahallesi	3	3	2	1	34
Hasan Paşa Mahallesi	6	20	5	15	96
Mecidiye Mahallesi	4	7	4	3	33
Mehmet Akif Mahallesi	17	56	40	16	280
Mimar Sinan Mahallesi	-	-	-	-	-
Necip Fazıl Mahallesi	6	16	14	2	70
Orhangazi Mahallesi	1	2	1	1	13
Turgut Reis Mahallesi	12	22	17	5	114
Yavuz Selim Mahallesi	4	5	5	-	28
TOPLAM	93	214	138	76	1135

Sultanbeyli ilçesi ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Türkiye Deprem Haritasına göre 1. derece Deprem kuşağı içerisinde yer almaktadır. Bu yöre ve dolayısıyla inceleme alanı, kuzeyinden ve güneyinden gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Projelendirmede “ Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmenlik ” esaslarına mutlaka uyulması gerekmektedir.



2.2.6. Jeolojik Durum

İstanbul ili, Sultanbeyli İlçesi sınırları içerisinde kalan yaklaşık 2000 hektarlık alanının 1/5000-1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planına bağlanacak gözlemsel Jeolojik Etüt Raporunun hazırlanması amacıyla mahallinde yapılmış gözlemsel jeolojik incelemesi 2000 yılında yapılmıştır. Parsellerde yapılaşmalar sırasında sondajlı zemin etütlerinin yapılması gerekmektedir. Sultanbeyli kuzeyde Teferrüç Tepesi, Güneyde Aydos dağı eteklerinde gelişmiştir. Eğim % 5, % 8 arasında değişmektedir. Denizden yüksekliği en düşük noktada 90 mt. En yüksek noktada 265 metredir.

2.2.7. İklim

Sultanbeyli Marmara Bölgesi ve Marmara Denizi geçit noktaları üzerinde bulunmaktadır. İlçe kuzeydoğu rüzgarlarına açıktır. Sultanbeyli’de hakim rüzgar kuzeyden yıldız, karayeldir. İkinci derece önemli rüzgarda güneyden lodostur. Ortalama rüzgar hızı 3.45 m/sn’dir(İmar ve Planlama Müdürlüğü, 2003).

Sultanbeyli sıcaklık bakımından çevre ilçelerden farklılık göstermemektedir. Minimum değerler ocak ve şubat aylarına göre alınır. Sıcaklık Ocak, Şubat, Mart, Nisan aylarında 0°C Derecenin altına düşmektedir. En yüksek sıcaklık 40.5°C ile Ağustos ayında görülmektedir. En düşük sıcaklık 16.1°C ile Şubat ayında görülmektedir. En soğuk ay 9.3°C ile Ocak ayıdır(İmar ve Planlama Müdürlüğü, 2003).

Yapılan beş yıllık gözlemlere göre yıllar arasında yağış miktarı olarak büyük farklılıklar göstermemektedir. Yıl içinde en çok yağış kış aylarında Ocak-Kasım-Aralık, en az yağış ise yaz aylarında Mayıs-Haziran-Ağustos olduğu görülmektedir.

2.2.8. Bitki Örtüsü

Sultanbeyli’de bitki örtüsü olarak daha önceki yıllarda bağlar, ağaçlıklar, fidanlıklar mevcutken yoğun yapılaşma nedeni ile bölgede bugün bunlar tamamen tahrip edilmiştir. Bugün düzenlenen parklarla ilçeye adına yakışır yeşil alanlar oluşturulmaktadır.

Toprak Kabiliyeti 1960'lara kadar bölge tarım alanı olmasına rağmen yoğun yapılaşma nedeniyle tarıma müsait alanlar tamamen ortadan kalkmıştır.

Diğer bir çevre sorunu ise Otoban'ın etrafından yeşil kuşak çalışması yapılmadığından dolayı gürültü kirliliği olmaktadır. Otobanın kenarında servis yolu bulunmakta, bu yoldan sonra konut veya ticari üniteler yapılmış olup gürültüden dolayı rahatsızlıklar olmaktadır.

2.2.9. Çevre Kirliliği

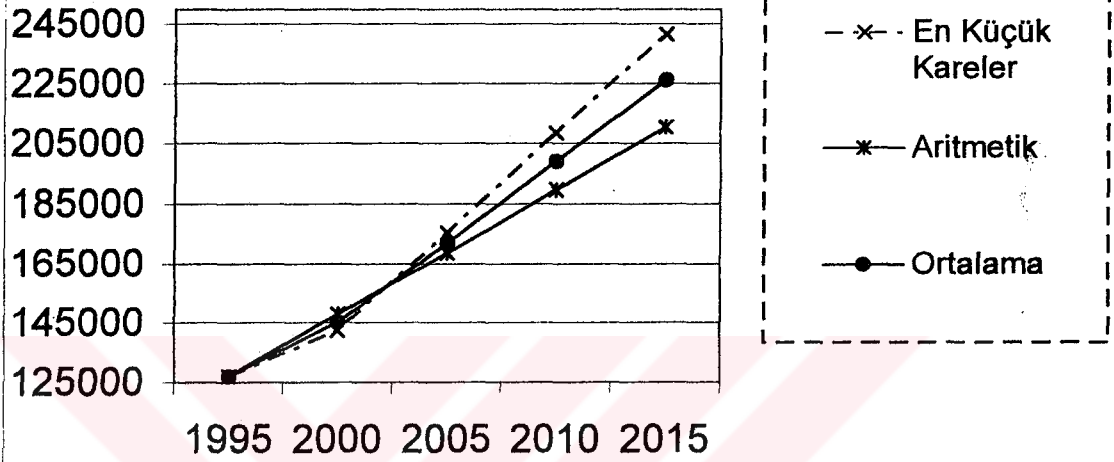
Yerleşim genelinde Belediye tarafından çöpler düzenli olarak toplanmakla birlikte bilinçsiz kişiler tarafından atılan veya yağmur suları ile derelere biriken çöpler ayrı bir görsel ve su kirliliğine yol açmaktadır. Yerleşimin atık su kolektör inşaatı devam etmekte olup bir kısım konutlar atık sularını derelere vermekte bunlarda kirliliğe yol açmaktadır. Gelişigüzel yakıt kullanma ve kırsal kesimden alışkanlık haline gelen unsurlar dolayısı ile özellikle kış aylarında hava kirliliğinden söz etmek mümkündür.

2.2.10. Sosyal Hayat

Sultanbeyli sosyal yapısı açısından karmaşık bir içeriğe sahiptir. Türkiye'nin her bölgesinden insanların yaşadığı gibi Yugoslavya, Kırım ve Orta Asya Cumhuriyetleri, Bulgaristan ve Yunanistan'dan gelmiş topluluklar da mevcuttur. İlçede iç göç nedeniyle hızlı bir nüfus artışı vardır. Yurdun bir minyatürü şeklindedir. Hemen hemen her bölgeden ilçeye insanların gelip yerleştiği için farklı kültür alışkanlıkları, örf ve adetleri bünyesinde toplamıştır. Bölgeye yerleşen insanlar çoğunlukla iş bulmak amacıyla gelip yerleşmiş insanlardan oluşmaktadır. Daha sonra yanlarına akrabalarını da alarak bu sayede ilçenin çoğu kısmında temeli hemşeriliğe dayanan gruplaşmalar mevcuttur, hatta bu gruplaşmalar cadde ve sokak isimleri ilk başlarda orada yaşayan halk dikkate alınarak verilmiştir. Örnek verecek olursak Sinop sokak, Ordu caddesi, Amasya caddesi vb. İlçede inşaat sektörü oldukça hareketlidir. Halk geçimini genellikle inşaat sektöründe çalışarak sağlamaktadır. Bunun yanında ilçede fazla sanayi iş kolu bulunmadığından halkın bir kısmı çevre ilçelerdeki işyerlerinde çalışarak hayatlarını sürdürmektedir.

Sultanbeyli insanların büyük bir çoğunluğu ev sahibi olup, evlerini kendi imkanları ve dostlarının yardımı ile yapmışlardır.

SULTANBEYLİ 1995-2015 DÖNEMİ İÇİN NÜFUS PROJEKSİYONU ÖNGÖRÜSÜ



Nüfus projeksiyonu hesabında Aritmetik ve En Küçük Kareler yöntemi dikkate alınmıştır (İmar ve Planlama Müdürlüğü, 2003). Sultanbeyli'nin yapısını uygun olmadığından dolayı hesaplamalar yapılmasına rağmen değerlendirmeye alınmamıştır. 2015 yılı ortalama nüfus projeksiyonu 226.088 kişi bulunmasına rağmen 150.000 kişinin yaşayacağı tahmin edilmiştir. Bunun nedenleri arasında şu an yerleşim alanı olarak gözükmekle birlikte İSKİ su toplama havzasında kalan alanlar ile askeri alanlara yapılaşma açılmayacağından ve parsel büyüklüğünün minimum 500 m² olacağından dolayı nüfusun 150.000 kişide kalacağı tahmin edilmektedir.

2000 yılı itibarıyla; Sultanbeyli genelinde 11.500 kişi ve %23,80 ile inşaat sektörü birinci sırayı almaktadır. İkinci sırayı ise 9.750 kişi ve %20,18 ile Ticaret Sektörü gelmektedir. Bunu sırayla İyi Tanımlanmamış Hizmetler, İmalat Sanayi, Hizmetler, Ulaşım Haberleşme, Resmi ve İdari Hizmetler, Elektrik-Gaz-Su, Tarım

Hayvancılık Sektörleri takip etmektedir. 2000 yılı itibariyle Çalışanların tüm nüfusa oranı % 33,9'dur (İmar ve Planlama Müdürlüğü, 2003).

2.2.11. Sağlık

Sultanbeyli'de Tacirler Eğitim Vakfı Sultanbeyli Devlet Hastanesi, Kur'an Kursu caddesi üzerindedir. 1 hastanenin temeli 1991 yılında atılmış 1992 yılında tamamlanmıştır. 100 yataklı hastanede 3 Ameliyathane bulunmaktadır. Hastane Belediyenin verdiği arsaya Tacirler Eğitim Vakfı tarafından yaptırılmıştır. Devlet Hastanesi yanındaki binada Sultanbeyli Merkez Sağlık Ocağı sağlık hizmetleri vermektedir. Abdurrahmangazi ve Adil mahallesinde de birer adet sağlık ocağı mevcuttur.

Ayrıca belediye bünyesinde sağlık işleri müdürlüğü bünyesinde faaliyet gösteren 2 doktor, 1 sağlık memuru, 1 hemşire, 3 şoför, 1 mezar kazıcı, 1 gassal ile ücretsiz sağlık hizmetleri verilmekte bu sayı günlük 50-60 kişiyi, yıllık ise 14.000 kişi civarında gerçekleşmektedir. Ayrıca bu müdürlükte, 1 Ambulans, 1 gezici sağlık aracı, 1 cenaze nakil aracı, 1 cenaze yakıma aracı bulunmaktadır.

Yerleşmede Fatih Bulvarında Saygı ve Ersoy hastaneleri olmak üzere 2 özel hastane bulunmaktadır.

Sağlık hizmetlerinin daha iyi yürütülebilmesi için 4 adet Sağlık Ocağına ihtiyaç olduğu belirtilmektedir. İlçede göç eden insanların genellikle sosyal güvencesi olmaması nedeni ile sağlık hizmetlerinden yararlanması için 3816 sayılı kanun gereğince 17.550 kişiye yeşil kart verilmiştir. Ayrıca 3294 sayılı kanunla kurulan İlçe Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Vakfından fakir, muhtaç ve kimsesizlere yemek, giyim, barınma, eğitim vb. yardımlar yapılmaktadır.

Sağlık hizmetlerinde genel olarak; Devlet Hastanesinde 93 kişi, Sağlık Grup Başkanlığı ve bağlı olduğu sağlık ocaklarında 48 kişi, belediye sağlık işlerinde 9 kişi olmak üzere toplam 150 kişi hizmet vermektedir.

Sultanbeyli ilçesi İstanbul genelinde temiz havasının olması etrafındaki ormanların ilçeye sağladığı havanın temizliği nedeniyle insanların burayı tercih etmesine sebep olmuştur. Ancak hızla gelişen yapılaşma ve plansızlık bu temiz



havanın yok olmasına neden olmaktadır. Bu yüzden mahalle içlerinde hava sirkülasyonu sağlayacak boş alanlar oluşturulmalıdır.

2.2.12. Kültür ve Turizm

İstanbul bir kültür merkezi olma durumundadır. Türkiye nüfusunun 1/5'ini barındıran İstanbul'da sayısız kültür ve eğlence evi mevcuttur. Sultanbeyli'de mevcut eğlence ve kültür tesisleri, artan nüfusla beraber gelişme göstermemiştir.

Sultanbeyli İstanbul'da olduğu gibi i  ve dış g  lerle kısa bir zamanda büyük gelişme gösterdiğinden gelenler yörelerinin kültür ve folkl r değerlerini beraber getirmişlerdir. Halk Anadolu'nun bütün illerinin kültür özelliklerini yer yer yaşatmaktadır. Halkın büyük bir kısmı  ağdaş şehir yaşantısına ayak uydurmaktadır. Nişan, düğün, sünnet düğünü, milli ve dini bayramlarda yapılan işler, söylenen türküler, oynanan oyunlar farklılık gösteriyorsa da zamanla bunlar kaynaşmıştır.

Yerleşmede ayrıca Belediye karşısında Sabancı kreş ve kütüphanesi bulunmaktadır.

Sultanbeyli'de camilerin hepsi Cumhuriyet döneminde yapılmıştır. Bunlardan en eskilerinden biri Sultanbeyli Merkez Cami'dir. Bu cami 1967 yılında tamamlanmıştır.

Yerleşme genelinde 45 cami bulunmakla beraber bu camilerde müftülük dahil toplam 49 personel görev yapmaktadır.

Sultanbeyli'de turistik açıdan ilçeye ek bir potansiyel istihdam getirecek alanlar mevcut değildir. Yerleşmede tarihi özellik taşıyan Aydos dağındaki Aydos Kalesi Bizanslılardan kalmadır. Bu kalenin bir adı da keçi kalesidir. Aşağıdaki fotoğraf Aydos Dağı eteklerinden çekilmiş Keçi Kalesi ve çevresi görülmektedir.



Resim.2.1. Keçi Kalesine ait bir görünüm.

Ayrıca bugün Çiftlik Mevkii olarak bilinen adını da daha önceden bu bölgede bulunan Yahudi Çiftliği kalıntılarından alan, 1980 yılların sonuna doğru bu yapının kasıtlı olarak yıkıldığı ifade edilmektedir.

Sultanbeyli’de bulunan başlıca yönetim binaları şöyledir.

Sultanbeyli Kaymakamlığında, Yazı İşleri Müdürlüğü, Mal Müdürlüğü, Nüfus Müdürlüğü yer almakta Tapu Müdürlüğü, Kadastro Şefliği, PTT Müdürlüğü, Orman Şefliği, Emniyet Müdürlüğü, Hükümet Tabipliği, İlçe Sağlık Ocağı Baş Tabipliği, Veteriner Müdürlüğü, Müftülük, Sivil Savunma Müdürlüğü, Özel İdare Memurluğu bulunmaktadır.

Yerleşimin ilçe olmasına rağmen Askerlik Şubesi bulunmamakta, faaliyetini Kartal’da sürdürmektedir.



3. SULTANBEYLİ'DE MÜLKİYET DURUMU ve GELİŞİMİ

Sultanbeyli'nin kuruluş ve gelişme aşamasını anlatmak için ana hatlarıyla dört dönemde ele alınmıştır. Birinci dönem, bugünkü Sultanbeyli ve civarındaki geniş arazilerin mülkiyetine ilişkin ilk bilgileri elde edildiği, 1800'lü yılların sonlarında başlayan ve bu arazilerin sorunlu bir şekilde satıldığı 1954 yılına kadar geçen süre, Sultanbeyli'nin kaderini belirleyen bu arsa satış işleminin hemen ardından açılan davalar silsilesinin sonuçlandığı 1984 yılına dek geçen dönem ise ikinci dönem. Üçüncü dönem ise, TEM otoyolunun bölgeden geçişi ile başlayan ve Sultanbeyli'nin bugün bildiğimiz Sultanbeyli olduğu, 1985 sonrası hızlı gelişme dönemidir.

1800'lü yılların sonlarında başlayıp 1954 yılına dek geçen uzun bir süreyi kapsayan birinci döneme ilişkin çok az kaynak vardır. Sultanbeyli arazilerinin el değiştirmede, kayda değer hemen hiçbir değişikliğin olmadığı bir dönem olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu dönemle ilgili belgelerin yanında farklı anlatımlarda mevcuttur. Hemen hepsi bir sonraki döneme ait olan mahkeme kayıtlarında da ayrıca bu döneme ilişkin bulgular da göze çarpmaktadır. Sultanbeyli arazilerine ilişkin kayıtlara geçmiş ilk satış işleminin yapıldığı 1954 yılında başlayan ikinci dönem ise, en çok resmi kayıtlara rastlanan (bunlar mahkeme kayıtlarından oluşmaktadır) mahkeme dönemidir. Bu dönemi orman ve mülkiyet konularında tam bir hukuk savaşının yaşandığı dönem olarak ta tanımlayabiliriz. Halen günümüzde bir çözüme ulaşmayan orman arazilerinin çözümü, bu dönemde içinden çıkılması oldukça güç hale gelmiştir. Ayrıca bu dönemde mahkeme süreci devam ederken Sultanbeyli'nin bugünkü çözümsüzlüğüne esas teşkil eden 3194 sayılı İmar Kanunu 18. Madde'de yer alan "Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şüylendirilen Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerine ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz." hükmüne aykırı olarak arsa satışlarının Tapu dairesine ve Mahkeme kayıtlarına yansımayan adi satış sözleşmesi yapılarak el değiştiren arazilerin oluşmasını kapsayan dönem olarak ta tanımlayabiliriz. Sultanbeyli'nin inanılması güç bir hızla geliştiği üçüncü dönem



hakkında ise sağlam bir belge üzerine yapılan bir çalışma bulmak oldukça zordur. 1985 yılında sonra gelişen Sultanbeyli de plan çalışmaları için çeşitli girişimler olmuşsa da bunların kağıt üzerinde kaldığı uygulamaya geçirilmediği görülmüştür.

3.1. 1.Dönem Cumhuriyet Dönemine Geçiş

Sultanbeyli'ye ilişkin ilk bilgi, bugünkü Paşaköy, Kurnaköy ve Samandıra'nın bir bölümü de dahil olmak üzere buraların Sultan 2. Abdülhamid tarafından hizmetlerinden ötürü dönemin Bahriye Nazırlarından Hasan Hüsnü Paşa'ya bağışlanması olayıdır. 1950'li yıllarda Sultanbeyli arazilerine ilişkin sürmekte olan çok sayıda dava dosyasından birinde de Hasan Hüsnü Paşa 1894 yılında sahibi olduğu arazilerin haritasını yaptırmış, bu haritanın aslı halen Sultanbeyli Belediyesi'nde bulunmaktadır. Bundan böyle kısaca Sultanbeyli arazileri olarak adlandırılan topraklar Hasan Hüsnü Paşa adına toplam 84 parça halinde tapuya kaydedilirken, bunlardan 27'si üzerinde de çeşitli vakıf hisseleri yer almaktaydı. Fakat Yargıtay İçtihatları Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun, 2003/1 E ve 2004/1 no'lu "Vakıf Şerhi'nin Tapu Sicilinden silinmesi ya da Tapu Siciline yazılmasına ilişkin istemleri içeren davalarda 3402 sayılı Kadastro Kanununun 12/3.maddesinde öngörülen on yıllık hak düşürücü sürenin uygulanması gerektiğine" 02.04.2004 tarihinde yapılan ilk toplantıda kararı gereği vakıf hisseleri yeniden düzenlenmiştir. 1954 tarihli satış vaadi sözleşmesinden alınan şu bilgiler mülkiyete yönelik fikir vermektedir(Işık ve Pınarcıoğlu, 2001).

No 11:

Mevki: Samandıra, Palamut deresinde tarla, 600 dönüm

Hududu: Şarken Ali Bey, Ahmet Bey tarlası; şimalen Timurculu çiftliği tarlaları hudut ve yol; garben Tahir Bey tarlası ve bazen Palamut deresi; cenuben Nalbant Mehmet Bey tarlası.

No 66:

Mevki: Sultan Çiftliği, Büyük Koru altında ve üstünde ve ortasında tarla, 685 dönüm

Hududu: Şarken sahibi senedin büyük korusu ve beş hat mesafede büyük meşe ağacı ve çiftlik tariki; şimalen sahibi senedin büyük korusu ve çiftliğine giden yol ve Ince Dere; garben Ince Dere ve sahibi senedin korusu

Her ne kadar bu ifadeler sözlü olsa da Hasan Hüsnü Paşa bu arazilerin bir haritasını yapmıştır. Hasan Hüsnü Paşa bu haritayı yapmakla bir nevi arazilerinin sınırlarını belirgin hale getirmiştir. Çoğu kayıtlarda yer almayan bu harita aslında sorunların çözümüne ilişkin sağlam bir altlık oluşturmaktadır. Hasan Hüsnü Paşa'ya Sultan 2. Abdülhamid tarafından bağışlanan 84 parça arazinin tapu kayıtlarında yer alan ve dönemi için yeterli olabilecek sözlü tanımlamalar, toprak üzerindeki mülkiyet ilişkilerinin toplumda bambaşka bir rol oynamaya başladığı Cumhuriyet döneminde büyük bir sorun kaynağı olmuştur(Işık ve Pınarcıoğlu, 2001).

Sultanbeyli arazilerinin Hasan Hüsnü Paşa'nın eline geçmesinin ardından yaklaşık 20 yıllık bir süre herhangi bir değişim olmamıştır. Her ne kadar çeşitli söylentiler olsa da 1950'li yılların mahkeme kayıtlarından edinilen bilgiye göre Sultanbeyli arazileri 1908 ile 1911 yılları arasında Franz Phillipson isimli bir kişiye geçer.

Sultanbeyli arazilerinin Hasan Hüsnü Paşa'nın mülkiyetinden çıkıp Franz Phillipson'ın eline geçtiği 1910'lu yıllardan 1950'li yılların başlarına dek geçen 40 yıllık süre, arazilerin mülkiyetinin el değiştirmede, dolayısıyla kayda değer bir gelişmenin olmadığı bir dönemdir. Kayıtlar Phillipson'ın 1929 yılında Paris'te ölmüş olduğunu, ancak bu arada geçen 40 yıllık dönem, özellikle toprak mülkiyetini düzenleyen yasalar anlamında çok önemli değişikliklerin olduğu bir dönemdir. Bu değişiklikler Sultanbeyli topraklarının kaderini derinden etkilemekle kalmamış, bu arazileri elden çıkarma uğraşına giren Phillipson'ın varislerinin kendilerini hiç hesaplamadıkları bir hukuk savaşının içinde bulmaları sonucunu doğurmuştur. Sonunda 1954 yılında Phillipson'ın hayatta kalan tek oğlu ve daha önce ölmüş bulunan iki oğlunun çocukları, Sultanbeyli arazilerini satmayı başaracaklardır. Ancak bu satış işlemi, Cumhuriyet bürokrasisi ile uzun süren bir savaşla gerçekleşebilmiştir(Işık ve Pınarcıoğlu, 2001). Ote yandan, bu satış işleminin kendisi de satış öncesinden çok daha büyük hukuki sorunlara yol açacak ve bu kez arazileri Phillipson'ın varislerinden satın alanlar, kendilerini bir hukuk çıkmazının içinde bulacaklardır.

Cumhuriyet sonrasında toprak mülkiyetine ilişkin yapılan düzenlemeler arasında Sultanbeyli ve çevresi açısından da en önemli olanı 1937 yılında yürürlüğe giren 3116 sayılı Orman Kanunudur. Bu kanunun en önemli yanı, orman alanlarının sınırlarının beş yıl içinde belirlenmesini ve tapuya tescil edilmesini öngören, Kanunun kendi ifadesi ile ormanlara "tahdit" getiren 5. maddesidir. Kanun, orman alanlarının tespiti amacıyla, tahdit komisyonları kurulması ve tüm tahdit ve tapuya tescil işlemlerinin kanunun yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıl içinde tamamlanması hükmünü getirmiştir.

Bu kanunun Sultanbeyli arazilerini yakından ilgilendirmektedir. Ancak 3116 sayılı yasaya ilişkin Sultanbeyli'de hiçbir uygulama yapılmadığı gözlenmiştir. 1940'lı yılların başında Phillipson'ın varisleri kendilerine kalan arazileri elden çıkarmak için girişimlerde bulunurlar. Bunun için yapılması gereken ilk işlem doğal olarak 1929 yılında ölen Phillipson'ın yasal varisi olduklarını kanıtlamaktır. 1942 yılında Franz Phillipson'ın varisleri adına hareket eden Osman Vefik Bakan adlı bir avukat mahkemeye başvurarak müvekkilleri adına veraset senedi verilmesini talep eder ve 1980'li yılların sonuna dek sürecek bir hukuk süreci de başlamış olur. Arazilere ilişkin olarak mahkeme sürecinde fikirleri sorulan Beyoğlu Vakıflar Müdürlüğü, Franz Phillipson'ın bila varis olduğu ve mutasarrıf bulunduğu Kartal, Samandere mahallesindeki çiftliğin vakfa rücu (geri verilmesi) lazım geldiği iddiası ile veraset davasının reddi talebinde bulunur. İstanbul 3. Asliye Mahkemesi 7.7.1948 tarihinde Beyoğlu Vakıflar Müdürlüğü'nün talebinin reddine ve Franz Phillipson'ın bila varis ölmediğine hükmederek, Phillipson'ın oğlu ile altı torununun veraset ilamını onaylar. Mahkemenin bu kararına itiraz eden Beyoğlu Vakıflar Müdürlüğü'nün başvurusu, Yargıtay 2. Hukuk Dairesi tarafından 1949 yılında reddedilir ve sonuçta Jules George Rene Phillipson ile ölmüş olan iki ağabeyinin altı çocuğunun Phillipson'ın yasal varisleri olduğu 7 yıl sonunda onaylanmış olur(Işık ve Pınarcıoğlu, 2001).

Ama Sultanbeyli topraklarına ilişkin tüm yasal sorunları kökten etkileyen ve sadece Sultanbeyli topraklarına değil, tüm Türkiye'deki orman alanlarının mülkiyeti sorununa yepyeni boyutlar getiren bir gelişme yaşanır, veraset davasının sürmekte olduğu yıllarda 13.7.1945 tarihli ve 4785 sayılı kanun ile tüm ormanlar devletleştirilir.

4785 sayılı kanun bir türlü uygulamaya geçirilememiş, ancak çıkartıldığı tarihten itibaren itirazlarla karşılaşan bu yasa ilk kez 1950 yılında 5653 ve 5658 sayılı yasalar ile önemli ölçüde değiştirilir.

Orman hukuku alanında tüm bu kargaşa sürerken 1953 yılında Demokrat Parti hükümeti Sultanbeyli'nin geleceği açısından çok önemli olan, etkileri bugün bile gözlenebilen bir karar verir. Tapuda hala 1929 yılında ölmüş Franz Phillipson adına kayıtlı bulunan arazilerin 7.381.000 metrekarelik bölümü Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu uyarınca Bulgar göçmenlerine dağıtılmak üzere istimlak edilir. Toprak Tevzi Komisyonu'nun verdiği 3122/135 sayılı kararın tarihi 26 Ekim 1953'tür. Tapuya arazilerin istimlak edildiği yolunda bir şerh konur ve arazi 46'şar dönümlük parçalar halinde Bulgar göçmenlerine dağıtılır. Göçmenlere dağıtılan araziler için tapuya "25 yıl süreyle satış yapılamaz" kaydı konur. Bu arazi Sultanbeyli'nin bugün Adil Mahallesi olarak bilinen kesiminin önemli bir bölümünü kapsamakta ve Merkez Camii karşısında PTT'ye dek uzanmaktadır. Burası Sultanbeyli'nin sahibinin kim olduğu konusunda belirsizlik olmayan tek kesimi olduğundan olsa gerek, 1980 sonlarında ki ucuz arsa savaşından hiç etkilenmemiştir. Göçmenler, kendilerine dağıtılan arazilere Sultanbeyli'ye yoğun bir akımın yaşandığı 1980'lerin sonlarında da sahip çıkmışlar ve arazilerinin parçalanmasının önüne geçebilmişlerdir. Bulgar göçmenlerine dağıtılmak üzere istimlak edilen 7.381 dönüm arazinin istimlak bedeli, mal sahibi adına bankada bloke edilir. Ancak Phillipson'ın varisleri bu bedeli düşük bularak, paraya hiç dokunmazlar. Arazilerinin bir bölümünün istimlak edilmesi kararı Phillipson'ın varisleri için sanki bir harekete geçme sinyalidir. Zaten istimlak kararından kısa bir süre sonra da Sultanbeyli arazilerini satma girişiminde bulunurlar ve satış sözleşmesine istimlak bedeline ilişkin özel bir madde eklerler. Ama sonuçta istimlak bedeli olarak bankada bloke edilen paraya kimse elini sürmez 10 yıl boyunca. Daha sonra bu para zaman aşımı nedeniyle Hazineye iade edilir. Yani Sultanbeyli arazilerinin 7.381 dönümlük bir bölümü hiçbir bedel ödenmeden istimlak edilmiş olur. Ustelik Bulgar göçmenlerine dağıtılmak üzere istimlak edilen arazilerin tamamı da dağıtılamaz ve daha sonra tekrar Hazine adına tescil edilir(Işık ve Pınarcıoğlu, 2001).

3. 2. 2.Dönem 1954'ten 1984'e Sultanbeyli'nin Mülkiyet Durumu

1 Mart 1954 tarihinde İstanbul Barosuna kayıtlı Emil Franko isimli bir avukat, İstanbul 5. Noterine, Jules George Rene Phillipson ve altı yeğeninin Franz Phillipson'ın yasal varisleri olduğunu gösteren veraset ilamı ve bu veraset ilamında adı geçenler tarafından Phillipson adına kayıtlı gayri menkulü satmaya yetkili kılındığına ilişkin bir vekaletname ile başvurur. Emil Franko'nun yanında Sultanbeyli arazilerini Phillipson'ın varislerinden satın almak isteyen toplam 103 kişilik bir grubu temsilen Ali Şen isimli bir kişi vardır. Phillipson'ın varislerinin vekili ile Sultanbeyli arazilerini satın almak için noter huzurunda anlaşılan bu 103 kişi, bundan sonraki 30 yıl boyunca Sultanbeyli'nin tapusunu almak için uğraşacak, 103 kişinin sahibi olduğu 155 hisse yasal olan ve olmayan yollarla ufalarak binlere, hatta on binlere bölünecek ve araya gerçek hisse sahibi olmayanların da karışmasıyla Sultanbeyli arazisinin sahibinin kim olduğunu bile belirlemenin imkansız olduğu bir durum çıkacaktır. 1987 yılına dek sürecek olan yasal sürecin sonunda, nerelerin orman olduğu ve kimin nereye sahip olduğuna dair başlangıçtaki çatışmaların tümüyle anlamını yitireceği bir noktaya gelinecektir. O gün İstanbul 5. noterliğinde İstanbul, Kartal kazasına bağlı ve Sultan Beylik, Demirciler ve Şalgamlı namları ile bilinen çiftliğin Ali Şen ve arkadaşlarına satılması için taraflar arasında gayrimenkul satış vaadi mukavelesi tanzim edilir. Tapuda Phillipson adına kayıtlı 84 parça gayrimenkulün ayrıntılı bir şekilde tarif edildiği, noterde imzalanan bu satış sözleşmesinin yasallık kazanabilmesi için arazinin yeni sahipleri adına tapuda tescil edilmesi gereklidir. Sözleşmenin imzalanmasından tam bir hafta sonra Ali Şen, kendisi de dahil olmak üzere toplam 103 kişi adına bu kez Eyüp Asliye Hukuk Mahkemesi'ne başvurarak Phillipson'ın varisleri aleyhine bir dava açar. Dava dilekçesinde, Phillipson'ın varislerinin yasal süresi içinde tapu dairesi önünde satış niyetlerini beyan etmediklerini belirterek Sultanbeyli arazilerinin tapuda kendi adlarına kaydedilmesini talep eder(Işık ve Pınarcıoğlu, 2001).

Ali Şen'in cebri tescil talebinde bulunduğu Eyüp Asliye Hukuk Mahkemesi, Kartal Tapu Sicil Muhafızlığı'ndan Sultanbeyli arazilerinin tapu kaydını ister. Kartal Tapu Sicil Muhafızlığı, 17.3.1954'de cevap verir mahkemenin talebine. Cevabi: yazıda, arazilerin 7381 dönümlük bölümünün "Çiftçiyi Topraklandırma Kanununa tevkifan (uyarınca) istimlak edildiği ve mütebaki (geri kalan) gayrimenkullerin ise

orman mefhumuna dahil olduğu, Orman Idaresince tahdit yapılmak suretiyle devletleştirildiğinden başka namlara devredilemeyeceğı" belirtilir ve bu arazilerden hangilerinin devlet ormanı olarak tahdit edildiğı konusunda Orman Idaresi'nden görüş alınması gerektiğı vurgulanır. Orman idaresi de benzer şekilde söz konusu arazilerin "tahdit suretiyle devletleştirilmiş" olduğunu ve bundan dolayı da el değiştiremeyeceğini belirtir(Işık ve Pınarcıoğlu, 2001).

Eyüp Asliye Hukuk Mahkemesi, tek parti ve Demokrat Parti döneminde çıkarılmış dört orman kanunu karşısında tavır belirlemek gibi gerçekten de çok güç bir görevle karşı karşıyadır. Davacı vekilleri avukat Süleyman AKYAZI ve Tahir BAYAV açmış olduğı davada Eyüp Asliye Hukuk Mahkemesinin 22.3.1954 tarih, 954/167 E ve 954/144 sayılı kararında, özellikle ormanların devletleştirilmesi konusunda burada değinmekte yarar gördüğümüz bir dizi değerlendirme yapılmıştır. Mahkeme heyetine göre, herhangi bir alanın devlet ormanı olarak tahdit edilebilmesi için öncelikle tahdit komisyonlarınca hazırlanan mazbataların kesinleşmesi ve Hazine adına tapuda tescil edilmesi gereklidir. "Katilleşmiş mazbatalara isnat etmeyen tahditler Hazineye mülkiyet bahşetmez". Oysa bu işlemler Sultanbeyli özelinde gerçekleştirilmiş değildir. Ote yandan mahkeme heyeti, 1950 yılı Mart ayında yürürlüğe giren 5653 ve 5658 sayılı yasalar ile 4785 sayılı yasada öngörülen ormanların devletleştirilmesinin çıkarılan bu iki yasa ile kalktığını, "5653 sayılı kanunun neşrine kadar devletleştirilmemiş ve kayıtlarında şahısların mülkiyeti muhafaza edilmiş bulunan gayri menkuller, 950 senesi Mart nihayetinden itibaren devleştirme rejiminin ilga edilmiş olmasından dolayı hiçbir vesile ile devletleştirilemez" ifadesi ile belirtmiştir. Ayrıca "Orman Idaresinin ormanları devleştirme salahiyeti kalkmış olduğuna göre ve Tarım Vekaletinin bir gayrimenkulün orman olup olmadığını tespit salahiyeti de kalmadığına göre "Orman Idaresi yazısının gayrimenkullerin mülkiyet ve tasarrufları üzerinde tesir icra etmesi varit olamaz. Böyle olmakla: Devletleştirme sonunda Devletleştirildiğinden bahis ile hazine namına kaydın tashihi için Tapuya Şerh verilmemiş olduğundan 4785 sayılı kanunun 1. maddesi gereğince devletleştirilen ormanların dava mevzuu gayrimenkullerden hangisine şamil olduğunu anlamak için ancak tapu kayıtlarındaki "cins"lerini tetkik etmek icap etmiştir." ifadesi ile tapu kayıtlarına atıfta bulunmuş ve cins hanesinde orman olduğunu gösteren bir kayda rastlanamadığı belirtilmiştir(Işık ve Pınarcıoğlu, 2001).



Ayrıca bu mahkeme kararı Cumhuriyet'in ilk 30 yılında çıkarılan orman kanunları karşısında net bir tavır almış ve Sultanbeyli arazileri üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmadığı yönünde bir karar vermiştir. Tapuda Franz Phillipson adına kayıtlı olan toplam 84 parça araziden sadece bir bölümü için vermiştir mahkeme bu kararını. Daha doğrusu mahkeme, vermiş olduğu kararın tapuda "cinsi" hanesi karşısında "koru" yazılı arazi parçalarına "şamil olmadığını" özenle belirtmiştir. Dolayısıyla mahkeme aslında iç içe iki karar vermiş, devletleştirme kararının Sultanbeyli arazilerinin sadece bir bölümü için geçerli olduğuna hükmederek sonraki yıllara damgasını vuracak belirsizliğin önünü açmıştır (Işık ve Pınarcıoğlu, 2001).

Eyüp Asliye Mahkemesi'nin aktarılan kararda bu grupta yer alan kişilerin isimleri, baba adları da mevcuttur. Bu 103 kişi, Sultanbeyli arazilerini toplam 155 hisse halinde aralarında bölüşmüşlerdir. En büyük pay, toplam 6 hisseyle mahkeme önünde grubun temsilciliğini üstlenen Halil oğlu, 1321 doğumlu, Tekirdağ, Merkez nüfusuna kayıtlı Ali Şen'e aittir. Şen'den sonra toplam 46 kişinin 2'şer hissesi vardır. Sultanbeyli arazilerini satın alan 103 kişilik gruptan 30 kişi Tekirdağ, 28 kişi Kırklareli nüfusuna kayıtlıdır. Geriye kalan 45 kişinin 17'si İstanbul, 11'i Tokat, 4'ü de Trabzon nüfusunda kayıtlıdır.

Satış işleminin tapuya tescilini onaylayan kararın ardından mahkeme süreci durmaz. 1956 yılında arazilerin yeni sahipleri Ali Şen ve arkadaşları, sahibi bulundukları araziye işgal ettikleri gerekçesiyle ve işgalin önlenmesi amacıyla Ali Koçak ve arkadaşı aleyhine Kartal 1. Asliye Hukuk Mahkemesinde tahliye davası açarlar. Belli ki davalılar Sultanbeyli'de dava konusu araziler üzerinde yaşamaktadırlar. Mahkeme davacıları savunmalarını ister. Davalıların savunmalarında arazilerin hazineye ait olduğunu belirterek davanın seyri değişmiş olur. 6831 sayılı Orman Yasası yürürlüğe girmesi ile birlikte Sultanbeyli arazileri üzerinde sürmekte olan tartışmaların çerçevesini birden değişir. Bu yasanın 2. maddesi Orman Bakanlığı'na saptayacağı alanları orman kapsamından çıkartma yetkisi verir. Bu yasanın ardından 1958 yılında Sultanbeyli'de tapulama işlemleri yapılır. O tarihe dek bilinen tüm sınırlar yeniden saptanır, parsel numaraları değişir. Ve elbette ki tüm taraflar tapulama işlemlerine itiraz ederler. Davalar birbiri ardına gelir. Ali Şen ve arkadaşlarının 1956 yılında açtıkları dava, 1960 yılında Tapulama Mahkemesine açılan bir başka; dava ile birleştirilir. Tapulama Mahkemesi çeşitli



defalar bilirkişi noksanlığı veya bilirkişi raporlarına yapılan itirazlar nedeniyle dosyayı Tapulama Komisyonuna iade eder. Yargıtay 7. Hukuk Dairesi 1978 yılında iade kararlarından birini bozar. Tashihi karar talebi üzerine dava dosyaları birleştirilir. Daha sonra Tapulama Mahkemelerinin lağvedilmesi üzerine dosyalar Kartal 1. Asliye Hukuk Mahkemesine devredilir. 1984 yılında mahkeme kararı verir. Taraflarca karara itiraz edilir. Sonuçta 1987 yılında Yargıtay bu kararı kesinleştirir(Işık ve Pınarcıoğlu, 2001).

Davanın bu denli uzun sürmesinin temel nedeni, dava konusu arazilerin mülkiyetinde esas alınan Osmanlı tapularının araziye uygulanmasında karşılaşılan sorunlardır. Aslında Hasan Hüsnü Paşanın yaptırmış olduğu harita mahkeme açısından tapuda yer alan ve arazinin konumunu tanımlayan ifadelerle birlikte çözüm olabilecek konumdadır. Fakat bu haritanın mahkemelerde delil olarak kullanıldığına rastlanmamıştır. Arazilerin sınırlarını saptamak için kurulan bilirkişi heyetinin raporları her defasında itirazlarla karşılaşmıştır. Bir diğer belirsizlik kaynağı ise orman alanları üzerine süren tartışmadır. Tüm mahkeme süresince orman hukukuna ilişkin düzenlemeler birkaç kez değiştirilmiş ve hangi kararın Sultanbeyli'yi nasıl etkilediği, nerelerin hangi kanuna göre orman kapsamına girdiği sorusu içinden çıkılması olanaksız bir hal almıştır. Ote yandan, çeşitli defalar karar aşamasına gelen mahkemeler verdikleri ara ya da kesin kararlarda, bu kararın tapuya 84 parça halinde kayıtlı bulunan arazilerin hangi bölümüne ilişkin olduğunu belirtmemiş, birbirinden farklı nitelikleri olan arazileri bir bütün olarak görmek eğiliminde olmuşlardır. En son karar olan Kartal 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 1981/650 E, 1984/645 sayılı kararında sadece 27 parça arazi için geçerli olan vakıf payları sanki arazinin tümü için geçerliymişçesine hüküm verilmiş, zaten içinden çıkılması son derece güç olan mülkiyet sorunu bu kez Vakıflar Idaresinin de devreye girmesiyle daha da karmaşık bir hal almıştır(Işık ve Pınarcıoğlu, 2001).

1954'den 1984'e dek süren mahkeme süreci, Sultanbeyli'nin sonraki yıllardaki gelişimini derinden etkilemiş, geri dönülmesi olanaksız gelişmelere yol açmıştır. Dava sonuçlanana dek arazi satışları durdurulmuştur. Bir yandan arsa satışlarına kısıtlama getirilmesi, diğer yandan çeyrek yüzyılı aşan bir yargı süreci karşısında malikler, ellerindeki arazileri gayri resmi yollardan satmaya başlamışlardır. Bu dönemde bugün içinden çıkılması güç olan mülkiyet problemlerine esas teşkil eden

gayri resmi nitelik taşıyan satış işlemlerinin yapılmış olmasıdır. Satış işleminin yapılmasının nedeni ödedikleri para karşılığında tapuların alınmamış olmasıdır. Bu satış işlemi genellikle noter ya da muhtarlık senedi aracılığıyla yapılmıştır. Başlangıçta kontrollü olarak yapılan bu arsa satışları sonraları içinden çıkılmaz bir hal almış bugünkü hissedarlardan döneme ait bilgi alınan Mustafa YÜCEL'in ifadesi ile evi Sultanbeyli olan hissedarlar dışındakilerin zor kullanılarak bölgeye sokulmamasına kadar varmıştır. Böylelikle Sultanbeyli'nin hızla geliştiği yıllarda tam anlamıyla bir yağmaların olduğundan bahsetmek mümkündür. Bir yandan mahkemeler ve tapuya işlenmeyen arsa satışlar devam ederken 1957 yılında Sultanbeyli köy statüsünü alır. Sultanbeyli'nin köy statüsünü alması, ilerideki yıllardaki gelişimi üzerinde en azından satışı kontrollü olarak köylüler nezdinde geçerli belgelerin verildiği görülmüştür. Özellikle daha sonraki yıllarda muhtarlardan satış senedi ile arsa alanlar, denetimsiz Sultanbeyli topraklarında diledikleri yere yerleşmiş, diledikleri binayı inşa etmiştir. Muhtarlık eliyle yürütülen gayri resmi arazi satışlarının hızlanması ile tapu kayıtlarında görünen Sultanbeyli ile gerçek Sultanbeyli arasında da ciddi bir ayırım ortaya çıkmıştır.

3.3. 3.Dönem 1984'ten Bugüne Mülkiyet Durumu

Bu döneme ilişkin resmi belgeleri içermeyen kentleşme sürecinde yapılmaması gereken her türlü uygulamanın yapıldığından bahsetmek mümkündür. Arsa satışlarının yasal olmayan bir zemine kaymış olması, bu satışlar karşılığında hiçbir belge verilmediği anlaşılmamalıdır. Yalnızca bu belgelere ulaşmanın zor olduğu ve bir kayıt altına alınmadığını da söylenebilir. Çeşitli yollarla elde ettikleri arazileri parselleyip kendilerinden sonra gelenlere satanlar, bu satış karşılığında mutlaka bir belge veriyorlardı. Hiçbir hukuki geçerliği olmayan bu belgeler, Sultanbeyli'nin 1980'lerden itibaren hisseli parselasyon planları ve adi satış sözleşmesi diyebileceğimiz (halk arasında da belediye satışı ve aldıkları belgeye belediye veya köy tapusu denilmekte) denetimsiz ve son derece hızlı mülkiyet ufanmasına sebep olan evraklardan oluşmaktadır. Bu belgelerin çoğu son derece özensiz, bir kağıt üzerine, satın alınan arsanın yerini gösteren aceleyle çizilmiş basit bir krokiden oluşsa da kimi zaman parselasyon planı adı verilen krokiler bir mühendislik hassasiyeti ile yapıldığı görülmektedir. Bir bölümü ise resmi tapulara benzetilerek, büyük bir özenle hazırlanmıştır(Ek 6-Ek 7). 23.06.1989 tarihinde dönemin belediye

başkanı tarafından özel parselasyon planlarına atıfta bulunarak özel parselasyon yapan veya yaptıranlara bir yazı yazılmıştır. Düşünce olarak doğru bir yaklaşımsa da bu yazıda sanki yapılan uygulama normalmiş gibi tapusuz yerlere tapu verilebilmesi için yapılan parselasyon planlarının belediye tarafından toplanacağından bahsedilmekte ve ileriki aşamada çözüm üretilememiştir. Böylelikle özel parselasyon planları belediye tarafından tanınmış ve yeni yapılacak olanlara zemin hazırladığı zaman içerisinde görülmüştür.

Kartal 2. Sulh Mahkemesinin 14.2.1990 tarihli 989/322 E ve 990/68 sayılı kararına göre noterlik belgesi uyarınca yapılan satış vaadi sözleşmesini geçerli sayarak davalı hissedardan belirli miktar hissesini davacılar lehine tapu tescil edildiği görülmüştür. Bu şekilde tapuya tescil edilen satışlardan bahsetmekte mümkündür.

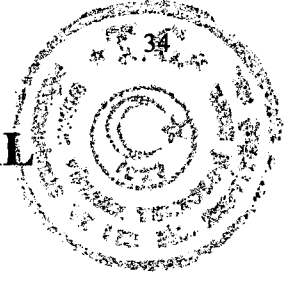
Sultanbeyli arazilerini Phillipson'ın varislerinden satın alan grubun, işgalci konumunda bulunanlara karşı 1954 yılında açtığı ve daha sonra Orman İdaresi'nin de karışmasıyla iyice karmaşık bir hal alan dava, nihayet 1984 yılında Kartal 1. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından 1984/645 sayılı kararla sonuçlanır. Ancak mahkeme kararına yapılan çeşitli itirazların sonuçlandırılması ve kararın kesinleşmesi 1987'yi bulur. Bu sürede dava, ilk açılış amacından bambaşka bir noktaya ulaşmıştır. Öncelikle Sultanbeyli, davanın ilk açıldığı günkü Sultanbeyli değildir. 1985 yılında Sultanbeyli nüfusu 3.700'ü aşan bir yerleşimdir. Davanın sonuçlanması çözüm noktasında hiçbir anlam ifade etmemektedir. Bu 30 yılı aşkın süre içinde birçok kere tapulama işlemi yapılmış, orman arazileri belirlenmiş, hatta bunların bir bölümü değişen yasaların tanımladığı kurallara göre orman kapsamı dışına bile alınmıştır. 6831 sayılı Orman Kanunu'nun orman kapsamı dışına çıkarılan alanlara ilişkin hükümleri belirleyen ünlü 2/b maddesi birçok kez uygulanmıştır. Orman kapsamı dışına çıkartma işlemlerinin dava ve Sultanbeyli açısından en temel sonucu, dava başladığı tarihte işgalci konumunda bulunan grubun artık hak sahibi haline gelmiş olmasıdır. 1984 yılındaki bu kararda "Davacıların davalılardan' ecrimisil taleplerinde hakları yoktur. Zira 1744 sayılı Kanunun tatbikatı nedeniyle hak sahibi olmuşlardır" ifade edilmektedir(Işık ve Pınarcıoğlu, 2001).

Fiili durumu yönlendirmek açısından hemen hiçbir etkisi olmasa da mahkeme kararı, Sultanbeyli arazilerinin mülkiyetini sonunda tespit etmiştir. Alınan bu kararda arazilerin bir bölümü orman sıfatıyla Hazine adına, bir bölümü de satış işlemleri

mahkeme kararıyla durdurulduğu tarihte tapuda adı geçen şahıslar üzerine tescil edilmiştir. Mahkeme kararı ile tescil olunan daha o tarihte bile çok sayıda orman işgali yaşanmış, orman alanlarında çok sayıda inşaat yapılmış, bu denli ileri gidilmediği durumlarda da orman olarak belirlenmiş alanlar satılmaya hazır duruma getirilmiştir. Özel mülkiyet olarak tescil edilen alanların durumu da farklı olmamıştır. Çünkü adına tescil yapılan şahısların Sultanbeyli’de ikamet etmeyen önemli bir bölümü ya çoktan arazilerini yasal olmayan yollarla ellerinden çıkartmış ya da baskı veya zaman aşımı gibi sebeplerle artık ilgilenemez hale gelmişlerdir. Bir bölümünün de topraklarına fiilen el konulduğu görülmüştür.

Ancak yine de 1984 mahkeme kararı, Sultanbeyli’nin yasal olarak kimlerin mülkiyetinde olduğunu belirlemiş olması anlamında büyük önem taşımaktadır. Bu mahkeme kararı ile tesis edilen mülkiyet bugün için de yasal geçerliği olan mülkiyet durumudur.

Göçmenlere dağıtılmak üzere istimlak edilen arazilerin ufak bir bölümü, dağıtılamadığı gerekçesiyle Hazine’ye iade edilmiştir. Mahkeme, daha önceki tarihlerde verilmiş, orman kapsamı dışına çıkarma kararlarının bir bölümünü dikkate almış ve sonuçta Sultanbeyli arazilerinin önemli bir bölümünü özel mülkiyet olarak tescil etmiştir. TEM yolunun her iki yanında yer alan ve o dönemdeki yapılaşmanın neredeyse tümünün yoğunlaştığı oldukça büyük bir arazi üzerindeki ihtilaf bu kararla kalkmış, buraların özel mülkiyete konu olacağı kabul edilmiştir. Sultanbeyli’nin diğer bölgelerinde bulunan benzer alanlar da dikkate alındığında, özel mülkiyet adına kaydedilen arazilerin toplam büyüklüğü 923 hektara ulaşmaktadır. TEM yolu için Karayolları tarafından istimlak edilen kesim ile mahkeme kararlarının kapsamadığı alanlar da dahil edildiğinde, Sultanbeyli’nin o dönemdeki 2.541 hektarı bulan toplam alanının %36’sının tapuda adları geçenlerin mülkiyetinde olduğunun tescili anlamına gelmektedir. Mahkeme, ayrıca Sultanbeyli arazilerinin %30’una denk düşen 692 hektarlık bölümünün orman niteliğini taşıdığına ve mülkiyetinin Hazine’de olduğuna karar vermiştir.



4. MÜLKİYET DURUMUNUN KADASTRAL AÇIDAN ELE ALINMASI

Sultanbeyli gelişme eğilimleri değişkenlik göstermektedir. İlçe sınırlarının %85-90'ı yapılanmış olup düzenli bir gelişme görülmemektedir. Yapılanmaların tamamına yakını kontrolsüz olup, emlakçılar tarafından çizilen parselasyon planına göre yapıldığı görülmüştür. Yapılaşmanın olmadığı veya çok az olduğu yerler ağırlıklı olarak Adil Mahallesi ve Battalgazi Mahallesi olup bu alanlar tapulu ve imarlı alanlardır. Bu alanlarda muhtelif zamanlarda mevzii imar uygulamaları yapılmışsa da bunların bir kısmı kullanılamayacak kadar uygunsuz parsel olmuş(Ek 8) ya da yapılan uygulamaların bir kısmı imar kanununa muhalefetten iptal olmuştur. Ayrıca iptal olan bu uygulamaların geri dönüşü gerekirken yapılan yazışmalarda tapu müdürlüğü kadastro müdürlüğüne kadastro müdürlüğü de tapu müdürlüğüne bildirilmesi gerektiğini belirtmiş iptal olan uygulama bölgelerinde durum iyice çıkmaza girmiştir.

Özellikle hazine veya başkasına ait alanlar üzerine yapılaşmalar yoğun bir şekilde olmuştur. Bunun nedeni ise bina yaparak arsaya sahiplenme isteğidir. Geçen süre içerisinde gayri resmi yapılan satışlarda aynı yerin iki hatta üç defa satıldığı veya satın alan kişinin sahiplenmemesi nedeni ile yerine başkaları tarafından yapı yapılması işgalinde işgal edildiği gibi durumlara rastlanmıştır. Düzenli bir kullanım bölgelemesi görmek mümkün değildir. Girişimci konumunda olan insanlar nereye ne tesis yapmak istemişse yapmıştır. Kimi zaman bu araziler tapulu olan arazilerden daha kıymetli hale gelmiştir. Bunun sebebi halk arasında beton parası adı altında ödenen harç dışında hiçbir ödeme yapılmadan özel parselasyonlara göre oluşturulan parsellerde istenildiği şekilde yapıların yapıldığı görülmektedir. Konutların arasında fabrika, atölye görme imkanı söz konusudur. Yerleşim genelinde küçük çaplı Küçük Sanayi Sitesi bulunmaktadır. Kuruyemiş toptancıları organize bir şekilde faaliyettedir. Marangozlar Sitesinin inşaatı devam etmektedir. Sultanbeyli İlçesinde 2000 yılı Devlet İstatistik çalışmaları sonucu yapılara ilişkin bilgiler (Ek 9) mevcuttur.

Gayri resmi evraklar ile yapılan satışların tapuda kayıtlarının bulunmaması mülkiyet yapısını oluşturan önemli bir etkidir. Kısaca özetlemek gerekirse

Sultanbeyli'de imar parselleri dışında üç durum vardır: a) 6831 sayılı Kanunun 2/b maddesi gereğince hazine adına kayıtlı orman arazileri ve üzerindeki işgal alanlar, b) Tapuda hissesi ve işgali bulunan Sultanbeyli'nin yerlileri oluşan alanlar, c) Tapuda hissesi olmayıp buna karşılık fiili işgalleri bulunanlardan oluşan alanlar ki bunlar nüfus bakımından büyük bir çoğunluğu teşkil etmektedir.



İmar uygulaması hazırlık çalışmaları olarak, Kadastro parsellerinin sayısallaştırılması da gerekmektedir. Daha önceden Kadastro Müdürlüğü olarak Kartal'a bağlı iken ortak mutabakat sonucu 2001 yılı itibari ile bütün parsellerin sayısal ortama atılması Belediye tarafından yapılmıştır(Ek10).

2003 yılında Kartal Kadastro Müdürlüğünden Umraniye Kadastro Müdürlüğüne devredilen bölgede bu devirle birlikte sıkıntılar da ortaya çıkmıştır. Umraniye Kadastro Müdürlüğü çalışanlarının ifadesi ile devir aşamasında hiçbir bilgi ve belgenin kendilerine verilmediği ve yapılan sayısallaştırma çalışmalarının da bir geçerliliği olmadığını belirtmişlerdir. Kadastro bakımından çıkmazda olan ilçede tek sorun bu değildir. İlçe mücavir sınırlarında olup kadastro bakımından Pendik Kadastro Müdürlüğüne bağlı parseller (709 ve 710) de mevcuttur. Bunların yanı sıra Kurtköy sınırında Pendik sınırında kalan parsellerin Sultanbeyli'ye ait parseller ile binmeler de söz konusudur. Sonradan Paşaköy bölgesinden katılan kısma ait kadastral durumu tespit etme adına bizzat ilgili Kadastro Müdürlüklerinde yapılan çalışma sonucunda bu bölgeye ait parseller ile önceki parsellerde binmelerin olduğu tespit edilmiştir(Ek 10).

Kadastral durum açısından tüm parseller sayısal ortamda olup bunların tapu kayıtları ile karşılaştırılması sonucu gerek parsel alanı olarak gerekse kadastral parsellerin güncellemelerinin ilgili Kadastro müdürlüklerince yapılmaması sonucu farklılıklar tespit edilmiştir. Tapu alanı ile kadastral alan arasındaki farklar görülmektedir. Ayrıca Sultanbeyli gibi yerleşmenin yoğun olduğu bir bölgede kadastro belirsiz olmayan tescil dışı bölgelere de rastlamak mümkündür(Ek 11)

5. SULTANBEYLİ'DE İMAR FAALİYETLERİ



Büyük imar kargaşası içerisinde bulunan İstanbul'un, dolayısı ile ona çekirdik teşkil eden İmar açısından yanlış adına her türlü örneklemenin mevcut olduğu Sultanbeyli'de imar durumu gözden geçirirken plan kavramına ve çeşitlerine göz atmakta yarar vardır(Sultanbeyli Harita Müdürlüğü, 1996).

Bölgesel planlar: Sosyo-ekonomik gelişme ve yerleşme eğilimlerini, sektörel hedefleri bölge bazında ele alan ve DPT tarafından gerekçe gösterilen 1/200 000 ölçekli planlardır.

Metropolitan alan ve Nazım Planlar Bölgesel Planlara uygun olarak şehirlerin sanat tarihi, kültürel değerleri, ulaşım ve gelişim eğilimleri gibi önemli hususları içerir ve 1/50 000 ölçekte yapılan nazım planlardır. Halen İstanbul'da 1980 yılında hazırlanıp onaylanmış 1983'de revize edilmiş metropolitan nazım imar planı vardır.

Çevre düzenleme Nazım İmar Planı : Metropolitan nazım imar planına uygun olarak birkaç ilçeyi kapsayacak şekilde 1/25 000 ölçekte hazırlanan konut, sanayi, turizm, ulaşım gibi yerleşme kullanım kararlarını belirleyen planlardır. Büyükşehir Belediye Meclisinin kararı ve Büyükşehir Belediye Başkanı'nın onayından sonra bir aylık askı süresiyle birlikte yürürlüğe girer.

Nazım İmar Planı: Çevre düzenleme nazım imar planı kararlarına uygun olarak birkaç ilçeyi de kapsayabilen ve kapsamındaki konut, sanayi, turizm, ulaşım gibi yerleşim ve arazi kullanımı kararlarını daha detaylı açıklayan 1/5000 ölçekte hazırlanan planlardır. Bunlarda Belediye Meclisi'nin kararı, Başkanın onayı ve 1 aylık askı süresinden sonra yürürlüğe girer.

Uygulama İmar Planı: Nazım imar planları doğrultusunda kapsadığı bölgenin yapı adalarını, yoğunluk ve düzenini yolları ve uygulama için gerekli uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren 1/1000 ölçekli planlardır. İlçe belediyelerince tasdikli halihazır haritalar üzerine ve varsa kadastral durumu işlenerek hazırlanıp İlçe Belediye Meclisi tarafından onandıktan sonra gönderildiği Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ve Belediye Başkanı'nın onayını müteakip 1 aylık askı sonunda yürürlüğe girer.

Islah İmar Planı: Düzensiz ve sağlıklı bir biçimde yerleşmiş, yapı bozukluklarının, yerleşme alanlarının, sınırları belli edilmek sureti ile mevcut oluşum da dikkate alınarak dengeli, düzenli ve sağlıklı hale getirilmesi amacı ile halihazır haritalar üzerine yapılan ve yapılanma şartlarını da belirleyen plandır.

Kaynağını, kısaca imar affi denilen 2981, 3290, 3366 sayılı kanunlardan alır. İlçe belediyeleri tarafından hazırlanıp belediye meclisince kabul edildikten sonra yürürlüğe konur. Bu planların askıya çıkarılma zorunluluğu yoktur.

3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında İlave ve Revizyon İmar Planlarının tanımı aşağıda yapılmıştır.

İlave İmar Planı: Uygulama aşamasında geçilmiş yürürlükte bir imar planı bulunan ancak bu planla beraber karar getirilmemiş yakın yada uzak çevredeki alanlarda, değişen koşullar nedeniyle arazi kullanma kararları üretilmesi gerekli görülen hallerde, bu alanlarda düzenlenen ve mevcut planla bütünleşen yada ilişkilendirilen sınırlı ve dar kapsamlı plandır.

İlave Plan için araştırma ve planlama sürecinin tümüyle yenilenmesi gerekmeyip, ancak fiziksel mekanda plan sonrası ortaya çıkan değişikliklerden kaynaklanan ve gelişmeye açılan yeni alanlarda üretilen ek plan kararlarını yönlendiren kısıtlı bir dizi araştırma ve yenilenen toplu değerlendirme ile yetinilir.

Revizyon İmar Planı: Kentsel ve çevresel alanlarda uygulama aşamasında geçilmiş yürürlükte bir imar planı bulunması, ancak bu planın değişen koşullarda uygulamayı yönlendirmede yetersiz kaldığının belirlenmesi sonucunda aksayan konularda veya topluca düzeltilmesinin gerekli görüldüğü durumlarda yürürlükteki planın temel ilke kararları değiştirilmeden bu plan üzerinde uygulamaya dönük ayrıntılarda getirilen gerekli bir dizi düzeltme ve yenileme yapılarak, yürürlükteki planın yenilenmesi(revize edilmesi)dir.

Uygulamadaki öncelikler nedeni ile kısa sürede edilmesi amaçlanan plan revizyonu için araştırma ve planlama sürecinin tümüyle yenilenmesi gerekmeyip, ancak fiziksel mekanda plan sonrası ortaya çıkan değişikliklerden kaynaklanan ve revizyon gerekçesi olan aksaklık ve sorunların araştırılması ve toplu değerlendirmenin yenilenmesi ile yetinilir

5.1. İslah İmar Planı Çalışması

Sultanbeyli'de imar faaliyeti açısından ilk ciddi adım 1996 yılında ilçenin büyük çoğunluğunu kapsayan İslah İmar Planı yapılmıştır. Protek Planlamaya yaptırılan bu planın (Sultanbeyli Harita Müdürlüğü, 1996) raporunda aşağıdaki değerlendirmelere yer verilmiştir.

İslah İmar Planı çalışmaları dört aşamadan oluşmaktadır:

a- Onaylı imar planı kısa bir sürede hızlı nüfus artışı ve değişmelere uğramış, planlar acil revizyon yapılması gerekmiştir.

b- İmar Affi yasasına göre bu kapsama giren bölgelerin daha önce yaptırılan İmar Planlarının eksik kalan bölgelerinin de tamamlanması gerektiği görülmüştür.

c- Ayrıca kentin güneyinde kalan kent merkezi ile gecekondu ve çevre yolu arasında kalan plan dışı ulaşılabilirliği çok yüksek iki bölgenin imar planı kapsamı içine alınması talebi ortaya çıkmıştır.

d- İlçenin yeni planlanan yerler dahil, tüm gelişme alanlarında teknik ve sosyal altyapı alanlarını gerçekleştirebilmek amacıyla 18. madde uygulamasına geçilmiş, bu uygulamaların hemen gerçekleştirilmesi için de planla bazı değişikliklerin yapılması zorunlu hale gelmiştir.

Ülkemizde imar planı, ıslah imar planı ve 18. madde uygulamaları yönünden ülkemizin önde gelen ili İstanbul'un ilçelerinden Sultanbeyli İslah İmar Planı yapımında plana konan teknik ve sosyal altyapı alanları Belediye Meclisi kararları ile daraltılmış, planın gerçekleşmesi uğruna bu kararlar plana konulmak durumunda kalmıştır. Hazineye ait alanların giderek daralması nedeniyle, bu alanların bundan böyle çok büyük titizlikle adeta kişisel mülkiyet anlayışı ile ele alınması ve bu nedenle sosyal altyapının bu alanlara kaydırılma şansını ortadan kaldırmış ve plan bu konulardaki avantajını da kullanamamıştır.

Sultanbeyli için yapılan öneri Nazım Plan çalışması kentin mevcut durumu ve sosyal-kültürel yapı dikkate alınarak bu özelliklere uygun bir çalışma düşünülmüştür. Kentin büyük bir kısmı yapılaşmış olduğundan yeni gelişme alanı yoktur. Mevcut

yapılaşma nedeniyle gerekli donatı elde edilememiştir. Bu donatı alanları standartların altındadır. Eğitim, sağlık ve diğer kültürel alanlar yeterli değildir.

Sultanbeyli'nin mülkiyet sorununa ilişkin en büyük adım olan bu plan akabinde ileriye yönelik hiçbir çalışma yapılmayarak adeta bölge kaderine terk edilmiştir. Yapılan bu plan çalışmasından anlaşılabacağı üzere mevcut durumu tespit ve ıslahından öte bir çalışma olmayıp daha sonraları bu planın da uygulamaya geçirilemediği bugünkü yapılaşmadan anlaşılmaktadır. Buna o döneme ait sosyal ve siyasi yapının da katkısının büyük olduğu gerçektir.

5.2. İmar Uygulama Aşaması

1999 yerel seçimler sonrasında yeni bir sayfa açılmış Harita Müdürlüğü bünyesinde İmar faaliyetleri yapılmasına yönelik kararlar alınmıştır. O döneme ait beş yıllık faaliyet raporunda; Harita Müdürlüğü 2002 yılına kadar imar uygulaması çalışmalarını, ada bazında bitirmeyi hedeflediye de plan yapılmasının gecikmesi sonucu 2004 yılı sonrasına bırakılmıştır.

Fakat 31.10.2003 tarih ve 2003/72 sayılı Sultanbeyli Belediye Meclisince onanan İlçenin tümüne yönelik yapılan İslah İmar Planı, yürürlükte olan ve sorunların çözümüne yönelik önemli bir adım olarak karşımıza çıkmaktadır. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nden alınacak uygun görüş neticesinde söz konusu planla birlikte 2981 sayılı yasanın 9c ve 10c maddeleri, 3194 sayılı imar kanununun 18 maddesi ve 2981 sayılı kanunun ek 1 maddesi gereğince uygulama yapılması hedeflenmişse de tamamlanamamıştır.

Yine Sultanbeyli Meclisinin 05.05.2003 tarih 2003/20 ve 11.06.2003 tarih 2003/30 sayılı meclis kararı gereğince Tapu koordinasyonu sağlayacak kararlar alınıp bu kararlar doğrultusunda belediyeye yapılan bağışlar ve ücret mukabilinde tüm parsellerden 72/3720 oranında belediye adına hisse alınarak Sultanbeyli Belediyesi de mevcut hisseli parsellerde hisseli konuma gelmiştir.

Tablo.5.1. Belediye Mülkiyetinde Bulunan Araziler

Ada/Par	Alan	Hisse	Malik	Pay
0/1151	70700	84/3720	SULTANBEYLİ BLD.	1596.45
0/1321	3750	84/3720	SULTANBEYLİ BLD.	84.68
0/1322	1250	84/3720	SULTANBEYLİ BLD.	28.23
0/1323	6250	84/3720	SULTANBEYLİ BLD.	141.13
0/1324	16250	84/3720	SULTANBEYLİ BLD.	366.94
0/1325	177500	84/3720	SULTANBEYLİ BLD.	4008.06
0/1326	3750	84/3720	SULTANBEYLİ BLD.	84.68
0/1327	3500	84/3720	SULTANBEYLİ BLD.	79.03
0/1328	3250	84/3720	SULTANBEYLİ BLD.	73.39
0/1329	31250	84/3720	SULTANBEYLİ BLD.	705.64
0/1332	75500	84/3720	SULTANBEYLİ BLD.	1704.84
0/1337	15500	84/3720	SULTANBEYLİ BLD.	350.00
0/1410	553426	60/3720	SULTANBEYLİ BLD.	8926.23
0/1415	1130416	48/3720	SULTANBEYLİ BLD.	14586.01
0/1415	1130416	80/18600	SULTANBEYLİ BLD.	4862.00
0/1417	3952	84/3720	SULTANBEYLİ BLD.	89.24
0/1420	212415	84/3720	SULTANBEYLİ BLD.	4796.47
0/1422	1115	84/3720	SULTANBEYLİ BLD.	25.18
0/1424	100210	84/3720	SULTANBEYLİ BLD.	2262.81
0/1561	6012831	84/3720	SULTANBEYLİ BLD.	135773.60



6. PLAN AŞAMASINDA KARŞILAŞILAN MÜLKİYET PROBLEMLERİ ve ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

6.1 Orman Vasfından Kaynaklanan Problemler Ve Çözüm Önerileri

Sultanbeyli ilçesinde orman arazileri geniş bir alanı içermekte olup çözüme kavuşturulamayan bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu bölümde orman arazileri ile bu arazilerin düzenlenmesine ilişkin çıkarılan yasalar ve bunların Sultanbeyli'ye etkisi incelenmektedir.

Gerek Osmanlı döneminde gerek Cumhuriyet döneminde ormanlarla ilgili pek çok yasa çıkarılmıştır. Bu yasalar ve özellikle Sultanbeyli'yi ilgilendiren makilik alanlara getirilen hükümler aşağıda geniş bir şekilde ele alınmıştır.

Ormanlarımızla ilgili olarak cumhuriyetten önceki dönemde iki önemli yasa görünmektedir.

Bunlar;

a-1856 tarihli Arazi Kanunnamesi

b-1870 tarihli Orman Nizamnamesi

bunlardan Arazi Kanunnamesinde ormanlar dört grupta toplanmıştır.

- 1- Eşhas uhdesindeki ormanlar
- 2- Vakıf ormanları
- 3- Cibali mubaha
- 4- Kura ve kabaha mahsus ormanlar.

Ormanlarımızla ilgili Cumhuriyet döneminde sırası ile 3116, 4785, 5658, 5653, 6831 ve 3302 sayılı yasalar çıkartılmıştır. Bu yasaların içeriği ve Sultanbeyli üzerindeki etkileri aşağıda sırasıyla anlatılmaktadır.



6.1.1. 3116 Sayılı Yasa

1937 yılında çıkarılmıştır. Devlet ormanlarının saptanmasını esas alan ormanların tarifini yapan ve ilgili kuralları belirleyen ilk önemli yasadır. Bu yasa devlet ormanlarının kadastro yapılması olarak algılayabiliriz. Bu önemli yasa MAKİ ORMAN SAYILMIŞ, istisnalar içinde yer almamıştır.

6.1.2. 4785 Sayılı Yasa

1945 yılında çıkarılan tüm ormanları devletleştiren en önemli yasadır. MAKİLER bu yasa da yine orman sayılmış ve istisnalar içinde makiye yer verilmemiştir.

6.1.3. 5658 Sayılı Yasa

31.03.1950 tarihinde yürürlüğe giren bu yasa, tanımı yapılan bazı koşulların varlığı halinde, bir kısım özel ormanların iadesi amaçlanmıştır. 4785 sayılı yasa ile devletleştirilen ormanların ayırıcı unsur bulunması halinde sahiplerine iade edileceği yönünde bir yasal düzenleme yapılmıştır.. Ne var ki; MAKİLER, bu yasa da yine orman olarak durumunu korumuştur. Bunlarla ilgili her hangi bir yeni hüküm getirilmemiştir.

6.1.4. 5653 Sayılı Yasa

03.04.1950 tarihinde yürürlüğe giren bu yasa 3116 sayılı Yasanın büyük bölümünü değiştirmiş, kısmen kaldırmış, yine orman tahdidinin yöntemini göstermiş, ormanı tarif etmiştir. Bilimsel hiç bir gerekçe gösterilmeden bu yasanın 1. maddesinin istisnaları tanımlayan bölümünün (e) bendinde “MAKİ CİNSİNDEN HER TÜRLÜ AĞAÇCIKLARLA ÖRTÜLÜ YERLER ORMAN SAYILAMAZ” denilerek, ilk defa makiler orman rejiminin dışına çıkarılmıştır. Bu yasa ile değiştirilmiş olan orman tanımıyla beraber maki tefrik komisyonları oluşturularak daha önceden maki iken 3116 sayılı yasa ile orman içerisine alınan alanlar makiye tefrik edilmiştir. Bu yasanın 1. maddesi;

“Madde 1- Kendi kendine yetişmiş veya emekle yetiştirilmiş olup herhangi bir çeşit orman hasılatı veren ağaç ve ağaççıkların toplu halleri yerleriyle birlikte orman sayılır. Ancak:

- a) Her çeşit dikenlikler;



- b) Parklarla şehir, kasaba ve köy mezarlıklarında ağaççıklar,
- c) Sahipli her çeşit ziraat arazisi içinde emekle yetiştirilen ve tabii olarak ormanlarda yetişmeyen kavak, okaliptüs, söğüt, akasya gibi ağaççıklar,
- d) Ormanların dışındaki sahipli arazide ve bunların kenarlarında bulunan dağınık veya yüzölçümü üç hektarı geçmeyen ve Devlet ormanlarına mesafesi, en az üç kilometre olan grup halindeki her nevi ağaç ve ağaççıklar,
- e) Maki cinsinden her türlü ağaççıklarla örtülü yerler, orman sayılmaz.” şeklinde ifade yer almaktadır.

Bu kanunun 43. maddesi’nde muhafaza ormanı mahiyetini taşıdığı veya devamlı orman hasılatı verdiği Tarım Bakanlığınca fennen belirtilecek olan makilerle örtülü sahalar yukarıdaki (e) fıkrası hükmünün dışında olduğu ifade edilerek bir sınırlama getirilmiştir.

6.1.5. 6831 Sayılı Yasa

8.9.1956 tarihinde yürürlüğe giren bu yasanın 1. maddesinin (j) fıkrasında yine makiler orman sayılmamıştır. Bu yasanın 1. ve 2. maddesinde şöyle denilmektedir;

“Madde 1- Ormanların tarifi, taksimi, idare ve muşakabesi: Tabii olarak yetişen veya emekle yetiştirilen ağaç ve ağaççık toplulukları yerleriyle birlikte orman sayılır.

Ancak:

- A) Sazlıklar,
- B) Step nebatlarıyla örtülü yerler,
- C) Her çeşit dikenler,
- Ç) Parklar,
- D) Şehir mezarlıklarıyla kasaba ve köylerin hudutları içerisinde bulunan eski (kadim) mezarlıklarındaki ağaç ve ağaççıklarla örtülü yerler,
- E) Sahipli arazide bulunan ve civarındaki ormanlarda tabii olarak yetişmeyen ağaç ve ağaççık nevilerinin bulunduğu yerler,

F) Orman sınırları içinde veya bitişişinde tapulu, orman sınırları dışında ise her türlü tasarruf belgeleriyle özel mülkiyette bulunan ve tarım arazisi olarak kullanılan, dağınık veya yer yer küme ve sıra halindeki her nevi ağaç ve ağaçcıklarla örtülü yerler,

G) Orman sınırları dışında olup, yüzölçümü üç hektarı aşmayan sahipli araziadaki her nevi ağaç ve ağaçcıklarla örtülü yerler.,

H) Sahipli arazide ve muhitin hususiyetlerine göre yetişmiş veya yetiştirilecek olan fıstık çamlıkları ve palamut meşelikleri dahil olmak üzere her nevi meyveli ağaç ve ağaçcıklar,

I) Sahipli araziadaki aşılı ve aşısız zeytinliklerle, özel kanunu gereğince devlet ormanlarından tefrik edilmiş ve imar ıslah ve temlik şartları yerine getirilmiş bulunan yabancı zeytinlikler ile 9.7.1956 tarih ve 6777 sayılı Kanunda tasrih edilen yabancı veya aşılanmış fıstıklık, sakızlık ve harnupluklar,

J) Funda veya makilerle örtülü orman ve toprak muhafaza karakteri taşımayan yerler, orman sayılmaz.

Madde 2 - (Değişik: 5/6/1986 - 3302/1 md.)

Orman sayılan yerlerden:

A) Öncelikle orman içindeki köyler halkının kısmen veya tamamen yerleştirilmesi maksadıyla, orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen aksine tarım alanlarına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler ile halen orman rejimi içinde bulunan funda ve makilerle örtülü yerlerden tarım alanlarına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler,

B) 31/12/1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerlerden; tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fındıklık, fıstıklık (antep fıstığı, çam fıstığı) gibi çeşitli tarım alanları veya otlak, kışlak, yaylak gibi hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler ile şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim alanları,

Orman sınırları dışına çıkartılır.

Orman sınırları dışına çıkartılan bu yerler Devlete ait ise Hazine adına, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ise bu müesseseler adına, hususi orman ise sahipleri adına orman sınırları dışına çıkartılır. Uygulama kesinleştikten sonra tapuda kesin tashih ve tescil işlemi yapılır.

Bu yerler dışında orman sınırlarında hiçbir suretle daraltma yapılamaz Bu madde hükümleri; muhafaza ormanı, milli park olarak ayrılan, izin ve irtifak hakkı tesis edilen ormanlık alanlarda ve 3 üncü madde ile orman rejimi içine alınan yerlerde bu niteliklerin devamı süresince, yanan orman sahalarında ise hiçbir şekilde uygulanmaz.”

Sultanbeyli ilçesi sınırları dahilinde 6831 sayılı kanun 2/b maddesi ile orman sınırları dışına çıkarılan alanların parsel numaraları, alanı ve üzerinde inşa edilen bina sayıları aşağıda verilmektedir.

Tablo.6.1. Sultanbeyli ilçesi sınırları dahilinde 6831 sayılı kanun 2/b maddesi ile orman sınırları dışına çıkarılan alanların parsel numaraları, alanı ve üzerinde inşa edilen bina sayıları

Kadastral Parsel	Alan (m ²)	Bina Sayısı
0/1153	94950	178
0/1154	3553633	4407
0/1155	2599100	3815
0/1156	533000	678
0/1335	186000	271

T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı resmi web sitesinde yer alan aşağıdaki fotoğrafta Sultanbeyli de Maliye Hazinesi adına kayıtlı 1154 parselin bir kısmında bulunan yapılar görülmektedir.



Resim.6.1. Sultanbeyli’de Maliye Hazinesi Adına Kayıtlı 1154 Parselin Bir Kısımında Bulunan Yapılar

Sultanbeyli’nin önemli bir kısmını oluşturan bu alanlar ve üzerindeki işgaller düşünüldüğünde bölgenin planlara dahil edilerek uygulama yapılması gerekmektedir. Ancak mevcut orman yasası buna izin vermemektedir. Bununla ilgili orman yasasında düzenleme yapılması istenmiş, ancak bu yasa teklifi Cumhurbaşkanı tarafından veto edilmiştir. Yasa değişikliğinin içeriği mevcut yapısı bakımından Sultanbeyli’nin 2/b arazilerinin sorunlarını çözebilecek konumdadır. Mevcut yasa da, bu alanlara çözüm getirilmediği gibi bunlar üzerindeki işgalcilere hiçbir müeyyide uygulaması önermediğinden adeta işgalleri ödüllendirir gibi sonuçlar çıkartılmasına neden olmaktadır. Orman yasasında yapılacak bir yasa değişikliği ile birlikte işgaller kayıt altına alınarak nemalandırılmalı ve bu sayede kaynakların sınırsız ve sorumsuz bir şekilde kullanılmasının önüne geçilmelidir.

6.1.6. 3302 Sayılı Yasa

19.6.1986 tarihinde yayınlanan 3302 sayılı Yasanın 2. maddesi ile orman rejimi içinde bulunan funda ve makilerle kaplı olanlardan, tarım alanına dönüştürülmesinde yarar görülen kesimlerin dışarı çıkarılacağı ilkesi kabul edilmiştir.

6.2. Orman Vasfının Oluşturduğu Problemlerin Çözümüne İlişkin Yasal Öneri

Değişik zamanlarda çıkarılan birbiri ile çelişki içerisinde olan bu yasalar ışığında çözüm önerisi olarak sunulabilecek en önemli dayanak 1996 yılında Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu'nun 22/3/1996 gün ve 1996/1 sayılı kararıdır. Bu kararda;

“Yürürlükten kaldırılmış olan 3116 sayılı Orman Kanununun 5653 sayılı Kanunla değişik 1/e maddesine göre çıkarılan "Makilik ve Orman Sahalarının Birleştiği Yerlerde Orman Sınırlarının Tespitine Ait Yönetmelik" ile bu Yönetmelik uyarınca kurulan maki komisyonlarının ve yaptıkları işlemlerin geçerli olup olmadığı, orman sınırlandırması kapsamında iken söz konusu komisyonlar tarafından makilik alan olarak belirlenen taşınmazlar hakkında özel kanunlar gereğince oluşturulan tapulara değer verilip verilemeyeceği konusunda Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, Birinci, Yedinci, Ondördüncü ve Onaltıncı Hukuk Daireleri ile Sekizinci ve Yirminci Hukuk Dairelerinin kararları arasında İçtihat aykırılığı bulunduğu belirtilerek İçtihatların Birleştirilmesi, Yirminci Hukuk Dairesinin 19.11.1993 gün ve 1/1 D. İş sayılı kararına dayanılarak istenilmiş, Birinci Başkanlık Kurulunun 2.1.21993 gün ve 48 sayılı kararı ile konu gündeme alınmıştır.

6.2.1 Değişik İçtihatlar

Hukuk Genel Kurulunun 18.11.1992 tarih, 1992/1-553 esas ve 1992/659 karar sayılı ilamında; maki komisyonlarının makilik alanları belirlemeye yetkili olduğu, makilik saha olarak belirlenen ve orman sayılmayan yerlere ilişkin olarak oluşturulan tapulara değer verilerek uyumsuzluğun çözümlenmesi gereğine değinilmiştir. Birinci, Yedinci, Ondördüncü ve Onaltıncı Hukuk Dairelerinin kararları da aynı doğrultudadır.

Buna karşılık 20. Hukuk Dairesinin 7.7.1992 gün, 1992/6313 esas ve 1992/3606 karar sayılı ilamında; "... 5653 sayılı Yasada maki tefrik komisyonları kurulacağına ilişkin bir hüküm mevcut değildir. Bu komisyonların kuruluşu, yaptığı işlemler ve aldığı kararlar yasal dayanaktan yoksun olup, yok hükmündedir..." görüşüne yer verilmiş, aynı Dairenin 30.11.1992 gün, 1992/3809 esas ve 1992/6542 sayılı kararında; Maki Yönetmeliğinin yasal dayanağının bulunmadığı, orman dışına çıkarma işlemlerinin orman tahdit komisyonlarınca yapılabileceği, yönetmeliğin kanuna aykırı olduğu ve bu suretle oluşan tapu kayıtlarına değer verilemeyeceği belirtilmiş; keza 19.11.1993 tarihli İçtihatların Birleştirilmesi için Birinci Başkanlık Kuruluna başvuru kararında da bu görüşler doğrulanmıştır. Sekizinci Hukuk Dairesinin 6.6.1988 gün, 1988/6564 esas ve 1988/7800 sayılı kararı da benzer niteliktedir.

6.2.2. Makilik Alanların İrdelenmesi

Ülkemizde orman konusunda ilk düzenleme, 1285 tarihinde yürürlüğe giren "Orman Nizamnamesi" ile yapılmıştır. Bu Nizamnamede ormanın tanımına yer verilmemiştir. Cumhuriyet döneminde çıkartılan 3116 sayılı Orman Kanunu 1.6.1937 tarihinde yürürlüğe konulmuş ve anılan Yasanın 1/1. maddesinde, ilk kez ormanın tanımı yapılmıştır. Orman, "Kendi kendine yetişen ve emekle yetiştirilmiş olup da herhangi bir çeşit orman hasılatı veren ağaççık ve ağaççıkların toplu halleri yerleri ile birlikte orman sayılır" şeklinde tanımlanmış, maddenin 2. fıkrasında ise istisnalar belirtilmiştir. 3116 sayılı Kanunun orman tanımına "Makilik" alanlar da girmektedir.

24.3.1950 tarihinde kabul edilerek 3.4.1950 tarihinde yürürlüğe konulan 5653 sayılı Kanunla, 3116 sayılı Orman Kanununun bazı maddeleri ve bu arada ormanın tanımına ilişkin 1. maddesi değiştirilmiş, ormanın tanımı yeniden yapılmış, istisnalar bentler halinde sayılmıştır. Anılan maddenin "e" bendinde "Maki cinsinden her türlü ağaççıklarla örtülü yerler orman sayılmaz" denilmiş, son fıkrasında ise, "Bu Kanunun 43. maddesi gereğince muhafaza ormanı niteliğini taşıdığı veya devamlı orman hasılatı verdiği Tarım Bakanlığınca fennen belirtilecek olan makilerle örtülü sahalar yukarıdaki (e) fıkrası hükmünün dışındadır" hükmüne yer verilmiştir. Makilik alanlar orman sayılırken, yapılan değişiklikte, istisnalar dışında orman sayılmamıştır.

Orman Kanununda yapılan değişikliğin uygulaması yönünden, idare tarafından 17.8.1950 tarihinde "Makilik ve Orman Sahalarının Birleştiği Yerlerde Orman Sınırlarının Tespitine Ait Yönetmelik" yürürlüğe konulmuştur. 3116 sayılı Kanun, 6831 sayılı Orman Kanununun yürürlüğe girdiği 8.9.1956 tarihinde yürürlükten kalkmış ve Yönetmelik geçerliliğini yitirmiştir.

İçtihat aykırılığı 1950 yılında yürürlüğe konulan ve 1956 yılına kadar yürürlükte kalan Maki Yönetmeliğinin yasal dayanağı bulunup bulunmadığı, yönetmeliğin kanuna aykırı olup olmadığı ve yönetmelik uyarınca kurulan maki komisyonlarının işlemlerine değer verilip verilemeyeceği konularında toplanmaktadır.

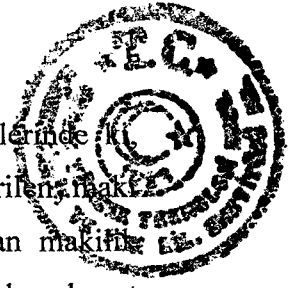
Kamu kurum ve kuruluşlarınca kanun ve tüzüklerin uygulanmasını sağlamak ve bunlara aykırı olmamak şartıyla yapılan düzenleyici kurallara "Yönetmelik" denilmektedir.

İçtihat uyurşmazlığına konu olan olayda, orman niteliğini taşıyan makilik alanlarla, orman sayılmayan makilik alanların fennen belirtilmesi görevi Tarım Bakanlığına verilmiştir. Bakanlığa verilen görevin yerine getirilmesi yönetmelikle düzenleme yapılmasını zorunlu kılmıştır. Kanunda belirleme görevinin ne şekilde yapılacağına dair hüküm olmadığından bu yön idarenin takdirine bırakıldığı görülmektedir.

İçtihat uyurşmazlığı, orman sınırlandırması yapılan yerlerdeki makilik alanların tespitine ilişkindir. 3116 sayılı Orman Kanununun 13. maddesi gereğince sınırlandırılması kesinleşen ormanlar Hazine adına tapuya tescil olunur. 3116 sayılı Kanunla makilikler de orman sayıldığı için, bu alanlar da sınırlandırma kapsamına alınmıştır. 5653 sayılı Kanun, istisnalar ayırık olmak üzere makiliklerin orman sayılmayan yer olduğunu kabul etmiş, bu değişikliğe uygun olarak orman sayılmayan makilik alanların tespiti gerekmiştir. Maki komisyonlarının görevi, orman sayılmayan makilik alanları belirlemekten ibarettir.

Bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş ve tarım arazisi veya yerleşim yeri olarak kullanılmasında yarar olan ormanların, orman dışına çıkarılabileceği hükmü, gerek Anayasada ve gerekse 6831 sayılı Orman Kanununun 2. maddesinde yer almıştır. Orman dışına çıkarılan yerin öncesi orman olduğundan,

5653 sayılı yasa ile makiye tefrik edilen alanların tespiti için Sultanbeyli ve çevresinde oluşturulan komisyonca rapor hazırlanmış ve rapordan alınan bazı bilgilere aşağıda yer verilmiştir.



Istanbul Orman Başmüdürlüğü'nün 29/5/1993 ve 21/5/1954 tarihlerinde emirleri gereğince evvelce İstanbul İşletmesi tarafından teşekkül ettirilen makine komisyonunca Alemdağ ve Samandıra bölgeleri dahilinde tespit olunan maki sahaların Başmüdür muavini Avni DİKÇAM başkanlığında oluşturulan heyet tarafından mahallinde yeniden tetkikat yapılarak kesin bir karar verilmek üzere ayrı ayrı rapor ve krokiler hazırlanmıştır.

Bu bölgeler ile ilgili olarak 27/1/1953 tarihli raporda(Orman Umum Müdürlüğü, 1954);

- a)“Elmalı bendinin kaynaklarını koruyan Alemdağ, Çavuşbaşı ve Hekimbaşı ormanlarının yükünü arttırmamak,
- b)Askeri birliklerin ve hava alanının civarında bulunması sebebi ile(şu an Sarıgazi ve Samandıra beldeleri arasında kalan askeri bölgedeki havaalanından bahsedilmekte) alakalı askeri birliklerin mütalaasını almak,
- c)İstanbul civarında müstakil ağaçlanması için iyi bir zemin olmak,
- d)Halin bu mıntika köylerinin ziraat sistemine uygun bulunmamak

Gibi sebepler dolayısı ile maki tespit ve tefrik raporu Başmüdürlükçe de tasdik edilmemiş toprak tevzi komisyonlarına da gerekli bilgi verilmemiştir.

Kartal kazasının Samandıra, Uskudar kazasının Kısıklı nahiyesi dahilinde olup, evvelce tahdidi yapılan ormanların bu günkü durumları bilahare izahat verileceği üzere dosya üzerinde mahallinde yapılan tetkikat sonu aşağıdaki listede gönderilen neticeye varılmıştır” denilmektedir. Bu listeden sadece Sultanbeyli ile ilgili olan kısımları aşağıda belirtilmiştir.

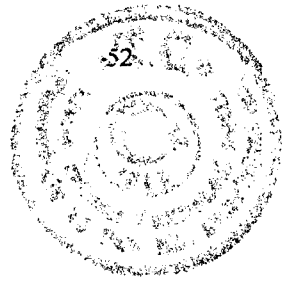
“Sultanbeyli Köyü olarak geçen listede;

Kiraz bayırı 352,0000 ha,

Çayırüstü 3,2500 ha,

Saray bayırı 34,1750 ha,

Tavşan tepe 5,0000 ha,



Başyatak 14,5000 ha,

Gölbayırı 58,0000 ha,

Küçükkoru 16,0000 ha,

Teferrüçtepe 352,0000 ha,

Şalgamlı 1473,8200 ha”

ormanlarından bahsedilmektedir. Aynı raporda bu alanların bitki yapısı ile ilgili aşağıdak belirtildiği şekilde;

“- Kirazbayırı: 352 hektardır. %50 erika, %25 kocayemiş, %15 eğrelti, %10 çalılışmış, meşe nevilerini ihtiva etmektedir. Arazi düzdür. İmbat kuvveti iyidir. Ziraata elverişlidir. Esasen birçok kısımları halen ziraat arazisi haline getirilmiştir. Devamlı orman hasılatı vermez.

-Çayırüstü: 3,25 hektardır. Flora itibari ile %50 erika, %25 kocayemiş, %15 eğrelti, %10 bodur ve çalılışmış meşeleri ihtiva etmektedir. Arazi düzdür, imbat kuvveti iyidir. Ziraata elverişlidir. Devamlı orman hasılatı verecek durumda değildir.

-Saray bayırı: 24,175 hektardır. Evsaf flora itibari ile Çayırüstü sahasının aynıdır. Bazı kısımları tarla haline getirilmiştir.

-Tavşan tepe: 5 hektardır. Flora itibari ile Çayırüstü sahasının aynıdır. Arazi ufak tepe halindedir, ziraata elverişlidir. Devamlı orman hasılatı verecek durumda değildir. İmbat kuvveti iyidir.

-Başyatak: 14.5 hektardır. Evsaf flora itibari ile Çayırüstü sahasının aynıdır. Bir kısım yeri tarla haline getirilmiştir.

-Gölbayırı: 58 hektardır. Evsaf flora itibari ile Çayırüstü sahasının aynıdır. Bir kısım yerleri tarla haline getirilmiştir.

-Küçükkoru: 16 hektardır. Evsaf flora itibari ile Çayırüstü sahasının aynıdır.

-Teferrüçtepe: 352 hektardır. %40 erika, %30 eğrelti, %20 kocayemiş, %10 da evsafı tamamen bozulmuş bodrulaşmış meşeler ile kapalıdır, arazi geniş bir yamaç halindedir, etekler oldukça düzdür, umumiyet itibari ile ziraata elverişli



karakterdedir. İmbat kuvveti ortadır. Kocavemisler umumivetle dere boyundadır. Devamlı orman hasılatı verecek durumda değildir.

-Şalgamlı: 1474.82 hektardır. Flora itibari ile Teferrüctepi sahasının avınıdır. Arazi geniş bir sırt halindedir. Tali derecikler mevcuttur. Sırtlar oldukça düz olduğundan ziraata elverişlidir. Keza bazı yamaçları da yine ziraata müsaittir. Toprağın imbat kuvveti ortadır. Halen içerisinde yer yer tarlalar da vardır. Devamlı bir hasılat verecek durumda değildir.

7/5/1954 tarihli Umum müdürlük emirleri gereğince de makilik olarak tespit olunan bu sahaların eski sahiplerine terki ve devletleştirme muamelesi dışında bırakılması için İstanbul İşletmesine Başmüdürlükçe gerekli tebligat yapılmıştır” denilmektedir.

Yukarıda bahsi geçen raporda bu sahaların civarında bulunan köyler halkı ziraata elverişli sahaların yavaş yavaş tarla haline getirdiklerinden ve toprak yapısı olarak ta ziraata elverişli bir yapının mevcut olduğuna dair ifadelere de yer verildiği görülmüştür. Ayrıca 4/7/1954 tarihinde aynı raporun netice kısmında bu sahaların makilik olarak tespit ve tefrik olduğu belirtilmiş komisyon tarafından imzalanarak gerekli yazışmaların yapılması kararlaştırılmıştır.

1965 yılında makiye tefrik edilen yerler Yeşil Kuşak ağaçlandırma projesi ile Sultanbeyli ve çevresindeki alanlar suni tensil(sonradan dikilen) yöntemiyle ağaçlandırılmıştır. Bugünkü Sultanbeyli çevreleyen orman alanları bu şekilde oluşturulmuştur.

6831 sayılı kanun 2/b maddesi ile çıkmaza giren orman arazilerinin çözümü noktasında yukarıda bahsedilen rapor ve 1996 yılında Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu 22/3/1996 gün ve 1996/1 sayılı kararı doğrultusunda Belediye 3533 sayılı UMUMİ MULHAK VE HUSUSİ BUTÇELERLE İDARE EDİLEN DAİRELER VE BELEDİYELERLE SERMAYESİNİN TAMAMI DEVLETE VEYA BELEDİYE VEYA HUSUSİ İDARELERE AİD DAİRE VE MÜESSESELER ARASINDAKİ İHTİLAFLARIN TAHKİM YOLİYLE HALLİ HAKKINDA KANUN çerçevesinde tahkime gidilerek makiye tefrik edilen alanların İmar planı kapsamında kalan kısımlarında uygulama yapılabilmesi bir çözüm önerisi olabilecek niteliktedir.



6.3. İski Havza Koruma Yönetmeliği Açısından Kaynaklanan Problemler

Türkiye genelindeki köyden olan göç olgusu, İstanbul'un kentsel çekiciliğinin yanı sıra su toplama havzalarının konumlarının uygunluğu bu alanlarda su kaynaklarının bolluğu, kaçak ve ruhsatsız yapılarla ilgili yasal boşlukların da etkisiyle yöredeki arsa spekülasyonları sonucu, tarlaların parsellenerek hisseli tapu halinde satışlarının, yapılması ve kaçak inşaatların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Diğer taraftan havza içerisinde bulunan sanayilerde çalışanlar da genellikle benzer şekilde konut edinerek, bu bölgelerde yerleşmişlerdir.

Ayrıca havza içerisinde çok sayıda dere yatağının bulunması ve sanayilerin su kaynağı olarak kullanmaları nedeniyle bu alanlar, sanayi kuruluşları için çekici olmuş ve bu tür kuruluşların hızla çoğalmalarına yol açmıştır.

Çevre yollarının bölgeye sağladığı kolay ulaşımın etkisiyle, havzalarda bulunan yerleşim bölgelerine ilgi artmıştır. Havzaların içerisinde ve havzaların etrafında bulunan büyük iş potansiyeline sahip organize sanayi bölgeleri ve sanayi kuruluşları nüfus artışını ve yerleşimi körüklemiştir. Mevcut yönetmeliklere karşın, bölgedeki hızlı ve denetim dışı yapılaşma sonucu her türlü altyapıdan yoksan yeni yerleşim alanları ortaya çıkmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin su ve kanalizasyon hizmetlerini yürütmek ve bu maksatla gereken her türlü tesisi kurmak, kurulu olanları devralmak ve bir elden işletmek üzere kısa adı İSKİ olan İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü 2560 sayılı kanunla, Kasım 1981 tarihinde kurulmuş olup; söz konusu kanunda şehrin istifade ettiği su kaynaklarının korunmasına ilişkin hizmetlerin Büyükşehir Belediye sınırları dışında dahi olsa bu kuruluş tarafından yürütüleceği belirtilmiştir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde ihtiyaç duyulan içme ve kullanma sularının temin edildiği ve edileceği Büyükşehir Belediyesi sınırları dahilinde ve haricinde bulunan yüzeysel ve yer altı su kaynaklarının korunması, söz konusu maddenin 2/c, 6/1 ve 20. maddelerini verdiği yetkiye istinaden tanzim edilmiş "İSKİ İçmesuyu Havzaları Koruma Yönetmeliği" hükümlerine göre yapılmaktadır. Bu yönetmelik ile içmesuyu havzalarında ki yapılaşmalar için kısıtlamalar getirmişse de havza alanlarındaki bütün yerleşimler için özellikle



Sultanbeyli ve çevresi göz önüne alındığında uygulanması teknik ve idari bakımdan zorluklar çıkarmaktadır. Sultanbeyli'deki çarpık yapılaşmayı dikkate aldığımızda mevcut yönetmelik hükümleri vatandaş ile İSKİ'yi karşı karşıya getirmiştir. İSKİ İçmesuyu Havzaları Koruma Yönetmeliği'nin 5-b maddesinde "Bu yönetmelik kapsamında kalan alanlarda yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 2 yıl içinde imar planlarının yapılması veya revize edilmesi esastır.

2560 sayılı İSKİ Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanunun 18. Maddesi ile bu yönetmelikte belirlenen esaslara uygunluk bakımından, imar planlarının hazırlanması ve revize edilmesi için İSKİ'nin görüşünün alınması şarttır.

Yetkili kurumlar tarafından hazırlanan veya revize edilen teklif imar planları İSKİ'ye sunulur. İSKİ Yönetim Kurulu tarafından incelenerek görüşü ile birlikte Genel Kurul'a gönderilir. Gönderilen teklif imar planları Genel Kurul tarafından uygun görülmesi halinde İSKİ Görüşü olarak geçerlidir. İSKİ görüşü alınmak sureti ile yapılan ve/veya revize edilen imar planı hudutları içinde bulunan parsellere münferit görüş verilmez" ifadesi ile yapılacak olan Planlarda İSKİ'nin görüşü alınması gerekmektedir. İstanbul'un içme ve kullanma suyunun temin edildiği su havzalarını korumaya yönelik olarak çıkartılan bu yönetmelik İstanbul'un en önemli iki barajından biri olan Ömerli Barajı koruma havzasında kalan (Ek 2) Sultanbeyli ve çevresine gelecek insan nüfusunu ve ekonomik faaliyetleri sınırlandırılarak bunlardan kaynaklanacak kirlitici unsurların azaltılmasını esas alarak hazırlanmıştır.

6.4. İski Açısından Çözüm Önerileri

Ömerli Barajı İstanbul'un % 31.8 oranında suyunu sağlamaktadır. En önemli su kaynağı olmasına karşın, son yıllarda bu havzadaki kimi yerleşimlerde nüfus çok büyük oranda artmıştır. Bu gelişim sonucu su kirliliği oranı önemli oranda artmaktadır. Toplam içerisindeki payı açısından, Ömerli Havzası önem arz etmektedir.

İlçe sınırları içerisinde kalan Paşaköy dere ve Uzundere ile yan kollarının tamamı Ömerli Barajına deşarj olmaktadır. Bu derele ilçenin kanalizasyon sistemi

yapılmadığı için açık kanalizasyon olarak vazife görmekte olup her türlü atıklar bu yolla Ömerli Baraj gölüne ulaşmaktadır.



Genel Müdürlüğü'nün talimatları doğrultusunda hazırlanan "İSTANBUL SULTANBEYLİ İLÇESİ YAN DERELER TAŞKIN KORUMA PROJESİ İNKİŞAF RAPORU" çalışmaları doğrultusunda dere güzergahları ilgili paftalara işaretlenmiştir. Bu istikşaf raporunda derelerin bir tarafında servis yolu teklif edilmiştir. Ancak İSKİ ve Büyükşehir Belediyesi ile yapılan çalışmalarda dere ıslahı projelerinde her iki sahilde servis yolu yapılması imar planlarında teklif edilmektedir.

Sultanbeyli ilçesinde ki dereler Ömerli Barajı su toplama havzasında yer almakta olup, Ömerli Baraj gölüne akan iki ayrı derenin kollarını oluşturmaktadır. Kuzeyde bulunan birinci gurup derelerin ana kolu Mezarlık Dere, yan kolları ise Paşaçayır, Karapınar, Kule dereleridir. Güneyde bulunan ikinci gurubun ana kolu Uzundere yan kolları ise Naldöken, Köy ve Şalgam dereleridir.

Sultanbeyli ilçesinin plansız ve sık yerleşimi içinden geçen dere ıslahı projesi kapsamındaki bu derelerin ve kollarının çevreye verdiği maddi zararların kesin rakamlarla tespiti mümkün değildir.

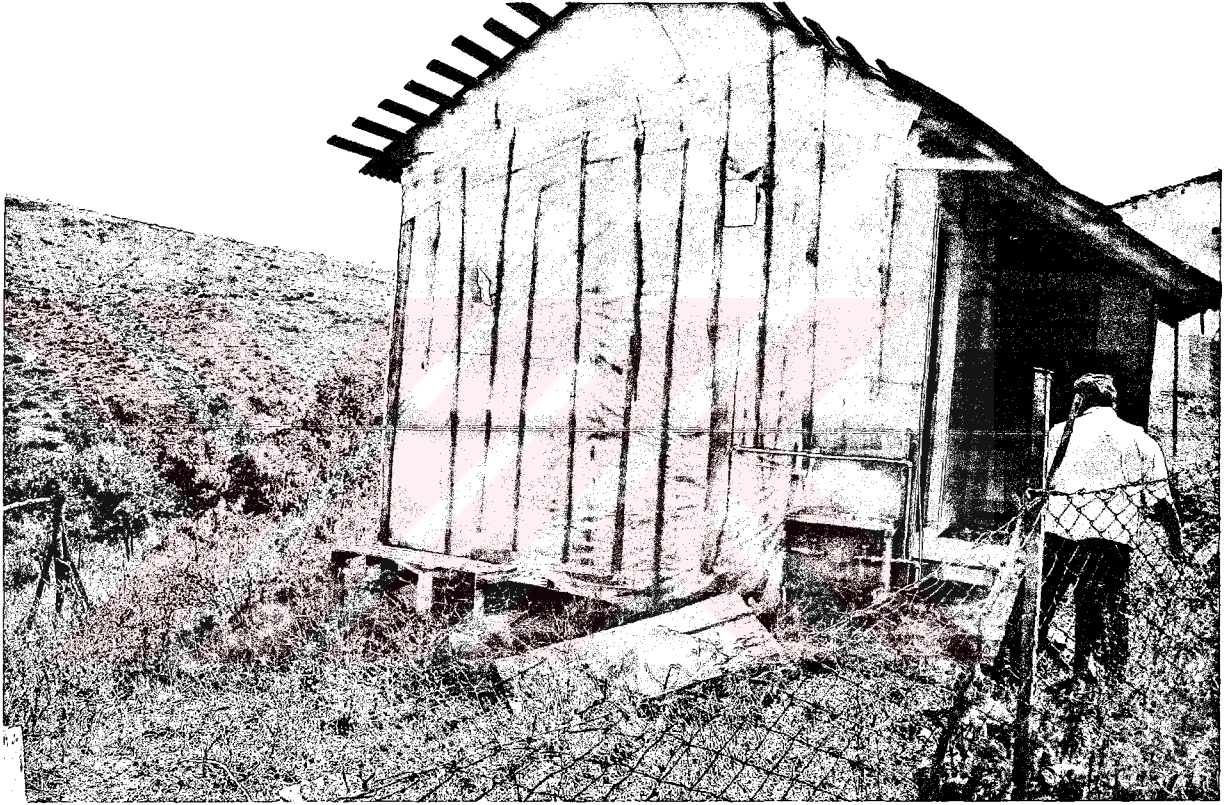
Bahse konu olan dereler İstanbul-Sultanbeyli İlçesi sınırları içerisinde olup iki grupta toplanmaktadır.

Aydos dağından doğup güney-kuzey istikametinde akan Paşaçayır Karapınar, Kule, Kum Dereler birleşerek Mezarlık Dere adı altında Sultanbeyli İlçesini terk edip Paşaköy içinden Ömerli Baraj Gölüne ulaşmaktadır.

Uzun Dere ve onun yan kolları olan Şalgam, Köy ve Naldöken derelerde yine Aydos Dağından kaynaklanıp güney-kuzey yönünde akmakta, Uzun Dereyle birleştikten sonra batı-doğu yönünde akarak Kurnaköy ile Emirli Köyleri arasından Ömerli Baraj Gölüne ulaşmaktadır.

Genellikle şehir merkezlerinden uzak olan havza alanlarında yerleşik olarak yıllardır varlığını sürdüren ve hızla gelişen bölgeler mevcuttur. Bu bölgelere her türlü altyapı hizmeti, sosyal ve eğitim tesisleri götürülmüş ve birçoğu da zaman içerisinde Sultanbeyli'de olduğu gibi belediye statüsüne kavuşmuştur. Burada dikkati çeken İSKİ'nin de zaman içerisinde buralara hizmet götürmüş olmasıdır. Örnek vermek

gerekirse; “Sultanbeyli İçmesuyu Şebeke İnşaatı”nın düzenlenen açılış merasiminde İSKİ Genel Müdürü Dursun Ali ÇODUR yaptığı konuşmada son teknolojiyi kullanarak Ömerli’den Sultanbeyli’ye farklı çaplarda 232 km’lik isale hattı döşendiğini belirtmiştir(<http://www.iski.gov.tr/index.php?haberdetay=01-02-2005>). Aşağıda da 2004 yazında Sultanbeyli’de yıkımı yapılan binalar arasında fotoğrafı çekilen bu yapı diğer yıkılan binalar arasında en çarpıcı olanıdır. Yıkımdan önce su saati çıkarılan baraka şeklindeki bu yapıya dahi İSKİ’nin su bağladığı tespit edilmiştir.



Resim.6.2. İSKİ’nin Su Saati Bağladığı Baraka

Bir yandan yönetmelik gereği yapılara sınırlama getiren kurum bir yandan da yapılan tüm yapılara su bağlayarak su aboneliği vermiştir. Burada yapıyı yapılmasına göz yuman kurumla birlikte İSKİ’nin de payı göz ardı edilemez.

Yıldız Teknik Üniversitesi’nde 3-5 Haziran 2002 tarihinde yapılan “1. Türkiye Yerel Yönetimler Su Sorunları Kongresi”nde aşağıdaki tespitlere yer verilmiştir;



“İnsan yaşamının vazgeçilmez unsurlarından olan su, sınırlı bir kaynaktır. Dünya nüfusunun ve sanayi üretiminin hızla artmasına rağmen su kaynaklarının sabit olması, bu kaynakların kirletilmesi ve tüketilmesine neden olmaktadır. Dünya nüfusunun %40' ını barındıran 80 ülke şimdiden su sıkıntısı çekmektedir.

Dünyadaki büyükşehirlerde nüfus ve sanayi faaliyetlerinin artışıyla beraber su kaynaklarının yetersizliği yanında havzalara da yayılan atıksuların bu kaynakları tehdit etme riski her geçen gün artmaktadır.

ABD’de ki Chicago ve New York şehirlerinde ise diğer şehirlerden farklı olarak 1900’li yıllar boyunca yapılan planlamalarda su ve atıksu akımlarının ayrı tutulması sağlanmıştır. Mesela New York’ta şehrin içinden geçen Hudson nehrinden hiç su temini yapılmayıp sadece arıtılmış atıksuların iletimi için kullanılırken, su temini genellikle ormanlık alanda kalan nehirlerden sağlanmaktadır. Chicago’da da tarihi süreç içinde Michigan gölü su temini için kullanılırken, arıtılan atıksular kanallar ile (modelleme çalışmalarında bu kanalların 100 yıllık taşkını taşıyabileceği hesaplanmıştır) şehrin yanından geçen nehir ile göle akmayan bir nehre taşınmaktadır. Böylece tüm şehri çevreleyen ve birçok rekreasyon faaliyetinin yapılabilirdi böyle bir gölden su temini yapılabilir.

Dünyadaki bazı büyükşehirlerde havza planlama;

	Seul	Chicago	New York	Osaka	Tokyo
Su Kaynağı	Tek nehir (Han)	Michigan gölü	Çoklu havza	Tek nehir (Yodo)	Çoklu havza
Su alımı	Göl ve şehrin yakınındaki nehir	Şehir havzasındaki göl	Orman içindeki uzak göller	Şehir içinden geçen nehir	Şehir içinden geçen nehir
Ana atıksu alıcı ortamı	Su kaynağı nehir	Uzak bir nehir (Mississippi)	Ayrı bir nehir (Hudson)	Su kaynağı nehir	Su kaynağı nehir
Yönetim Planı	Havza koruma ve ileri arıtma	Büyük kanallarla taşıma	Sıkı havza ileri koruma arıtma	İleri arıtma	İleri arıtma
Havzada atıksu arıtma (%)	39	100	-	76	87-100



Ülkemizde şehirleşme çok hızlı yaşandığı için su kaynakları yetersiz kalmakta ve kirlenmektedir. Bu nedenle, su ve atıksu yönetiminin hem son teknolojik gelişmeler hem de ülke gerçekleri çok iyi irdelenerek uygulanması gereklidir.

Ülkemizdeki su ve atıksu hususunda yaşanan en büyük problem kısa ve uzun vadeli ayrı ayrı master planların yapılması veya yeniden gözden geçirilip yeni gelişmelere göre düzenlenmemesidir.

Türkiye’de yerel yönetimlerin çevre konusundaki en önemli sıkıntılardan havza alanı olan ormanlara kaçak yapılaşmanın, sağlam zemin olarak tespit edilen yerlere yayılmasıdır. Şehrimizde edindiğimiz tecrübe bu alanların su kurumu tarafından özel korumaya alınması veya orman enstitüsü, askeriye gibi koruyucu kurumların sınırları içinde olmasının en koruyucu yol olduğunu gösteriyor.

- Temel ihtiyaç maddesi olan ve her geçen gün kullanımı artan su kaynaklarını çok iyi değerlendirmeli ve bilinçli su ve atıksu yönetimiyle hayat kalitemizi bozmadan alacağımız önlemlerle su kaynaklarımızın kirlenmesini önlemeliyiz.
- Dünyanın diğer şehirlerinden de örnek verildiği gibi, yapılan planlamalarda su ve atıksu akımlarının ayrı tutulmasının en uygun yönetim biçimi olduğu saptanmıştır.
- Arıtma tesislerinin sayısını arttırarak arıtma daha etkin hale getirilmelidir.” (URL 2, 2002)

Buradan da anlaşılacağı üzere suyun önemi açıktır. Özellikle İstanbul’un önemli su kaynaklarından biri olan Ömerli Barajı ve bu barajın havzasında kalan 200.000’i aşkın nüfusu olan Sultanbeyli’de yapılacak olan plan aşamasında İSKİ İçme suyu Havzaları Koruma Yönetmeliği, orman arazilerini çözüme kavuşturulduğu varsayılırsa en ciddi unsur olarak karşımıza çıkmaktadır. İSKİ’den uygun görüş alındığı takdirde plan açısından engelin kalmayacağı Ümraniye İlçesi Çekmeköy Beldesi örneğinde de görülmüştür. Plan ve uygulama açısından, İSKİ koruma bandında kalan alanlara İSKİ rekreasyon alanı denilerek yollar arasında kalan adalarda bütün malikler adına hisse çıkartılarak eşit şekilde uygulama yapılmalıdır.



Bu alanların kamulaştırma işlemi de İSKİ tarafından gerçekleştirilmelidir. Kamulaştırma işlemi yapılırken sadece hissedarlar açısından değilde şağillerin durumu da göz önüne alınmalıdır. Bu sayede Sultanbeyli Belediyesi yerine parasal açıdan daha iyi konumda olan İSKİ kamulaştırma işlemini daha hızlı ve etkin yapabilecektir.

Baraj göllerinin mutlak ve kısa, derelerin ise mutlak koruma mesafelerinde kesinlikle yapılaşmaya izin verilmemeli, orta ve uzun koruma kuşaklarının yapılaşmamış alanlarında ise, kesinlikle İSKİ yönetmeliği uygulanmalıdır. Yapılaşmış alanlarda ise yine aynı yönetmelik çerçevesinde parasal, yasal kurumsal ve teknik olanaklar sağlanabildiği takdirde sıhhileştirme, kirleticiliğin kaynağında önlenmesi veya arıtılması, yoğun kirleticilik olan kesimlerde ek önlem alınması gereklidir.

Havza sınırlarında oluşturulacak tampon bölgeler ile yerleşmelerin havza içlerine doğru gelişmeleri önlenmelidir. Aktif yeşil (spor alanları/golf, binicilik, atıcılık, botanik bahçesi) alan olarak düzenlenecek bu alanlar hem kentin rekreasyon gereksinimine yanıt getirecek hem de havzaların korunması konusunda aktif bir rol üstlenecektir. Maalesef Sultanbeyli'de bu uygulamanın tam tersi yapılarak İSKİ Mutlak Koruma Alanında bile yapılara göz yumulmuştur.



7. İMAR UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILAN PROBLEMLER ve ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

7.1. Problemlerin Tespiti

Nüfusu 10.000'i aşan belediyeler ile nüfusu daha az olduğu halde il merkezi olan veya gelecekte imar işleri bakımından plana gereksinimi bulunduğu Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na saptanan belediyelerin "imar yasası" uyarınca yaptırmakla yükümlü oldukları fiziksel planlar imar planlarıdır. Arsa ve arazi düzenlemesi, İmar planı altlık olarak kabul edilerek yapılacak uygulamaların tümüdür. Sultanbeyli örneğinde bu uygulamalardan 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesi uyarınca yapılacak imar uygulaması ve 2981/3290 sayılı yasanın 10/c maddesi uyarınca yapılan ıslah imar planı uygulaması konuları çözüm yolu olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu iki uygulama arasındaki farkı şöyle özetleyebiliriz.

- 1.3194 sayılı imar kanununun 18. maddesi uyarınca yapılacak imar uygulaması asıl olup 2981/3290 sayılı yasanın 10/c maddesi uyarınca yapılan ıslah imar planı uygulaması 10.11.1985 tarihine kadar tamamlanmış yapıların oluşturduğu alanı kapsamaktadır.
- 2.İslah imar planı mümkün olduğu kadar fiili durumu dikkate alınarak ve yapılanma şartları da belirlenerek yapılır. Uygulama imar planı ise plan yapımına ait esaslara dair yönetmelik hükümlerine tabi olup, yönetmelikte belirtilen asgari kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması mecburidir.
- 3.2981 sayılı yasanın 10/c maddesi gereği hisselerin ferdileştirmesi mümkündür. Oysa 18. madde uygulamasında hisse çözümü mümkün olmamaktadır. Uygulama öncesi hissesi oranında uygulama sonrası oluşan parsellerde de aynı oranda hisseyse sahip olmaktadır. Ancak 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesine ek madde olarak getirilen ve 2981/3290 sayılı yasaya eklenen Ek Madde 1 kapsamında bulunan yerler üzerinde yapılacak uygulamalarda hisselerin ferdileşmesi mümkündür.

4.10/c uygulamasında üzerinde yapı olmayan ve bağımsız parsel verilemeyecek alanların bedele dönüştürülme vardır. 18. madde uygulamasında ise bu mümkün olmamaktadır.

5.uygulama açısından imara uygun olmayan bir yapının korunması 10/c uygulamasında daha kolaydır. 18. madde uygulamasında buna olanak yoktur.

6.18. madde uygulamasının esas amacı imara uygun parseller oluşturmak, 10/c uygulamasında ise amaç imara uygun parselden ziyade mevcut yapılar korunarak mümkün olduğu kadar hissesiz parsel üretmektir.

İmar Affı Kanunu'nda yapılan değişiklik nedeni ile kapsama alınması gereken yapılanmaların bulunduğu bölgelerle bütünleştirilmesi amacına yönelik ıslah imar plan sınırlarının genişletilmesi ya da onanlı ıslah planında yapılan maddi hatanın ortaya çıkması durumunda bu hatanın giderilmesine dönük değişiklik yapılmasının dışında mevcut ıslah imar planlarının ıslah imar planı adı altında değişikliğe veya revizyona konu edilmesi söz konusu değildir. Buradan hareketle Sultanbeyli ilçesinde 1996 yılında ve 2003 yılında iki ıslah planı yapılması konusu yukarıda bahsedilen kapsama girip girmediği de ayrı bir tartışma konusudur.

1940'lı yıllardan beri ülkemizde çeşitli biçimlerde uygulanan "imar affı", bugünlerde tekrar gündeme getirilmektedir. 19 Temmuz 2003 Tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 4916 sayılı ÇEŞİTLİ KANUNLARDA VE MALİYE BAKANLIĞININ TEŞKİLÂT VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN çerçevesinde Sultanbeyli ilçesini yakından ilgilendiren 4. madde de "Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup Bakanlıkça tespit edilecek alanlarda bulunan, Hazineye ait taşınmazlardan, 31.12.2000 tarihinden önce üzerinde yapılanma olanlar; öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine satılmak ya da genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredilir. Bu şekilde devredilen taşınmazlar, haczedilemez ve üzerinde üçüncü kişiler lehine herhangi bir sınırlı ayni hak tesis edilemez. Bu taşınmazlar belediyelerce öncelikle talepleri üzerine yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine, rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır" denilmektedir. Bu hükümle birlikte bir anlamda imar affı getirilmektedir. Bu imar affı ile hazineye

ait taşınmaz mallar, işgalcilere satılmaktadır. Bu düzenleme ile Hazineye ait taşınmaz üzerinde oturanlara veya kullananlara işgal ettikleri arsa ve arazilerin satılması ile işgal eylemi yasallaştırılmış olmaktadır.

İmar mevzuatına aykırı olarak Hazine arazilerinin ve çok hisseli parsellerin işgal edilerek fiili bir durum oluşturmuş alanların yasallaştırılması amacıyla planlama yapılması, planlamanın misyonunu hiçe saymaktadır. Bugün Hazine arazileri ve çok hisseli parseller üzerinde bulunan yerleşmelerin büyük bir kısmı su havzaları üzerinde olup orman sınırları dışına çıkan alanlar da bulunmaktadır. Kent bütününde ve çevresi ile birlikte değerlendirildiği zaman bu alanların yapılaşmaya açılmaması gerekmektedir. Ayrıca sanayi açısından uygun yer seçimi olmayan, kenti ve çevresini kirleten, kentleşme açısından uygun olmayan yapılar planlanmak suretiyle "İmar Affı" kapsamına alınacaktır. Sonuçta planlama esaslarına, şehircilik ilkelerine, imar mevzuatına ve kamu yararına aykırı yapılar yapılacak "ıslah imar planları" ile yasallaştırılmaktadır. Ayrıca jeolojik açıdan sakıncalı olan alanlarda, fay hattı üzerinde, yapı bulunması kabul edilmektedir.

İmar planların ne amaçla yapılacağı da önemlidir. Planlar kamu yararı için yapılmalıdır. Hazine arsa ve arazilerinde yapılacak imar planları, bir rant yaratma aracı haline getirilmemelidir. Kamuya ait taşınmaz mallar herkesin ortak malıdır. Bu taşınmazlar üzerinde gelecek nesillerin de hakkı bulunmaktadır. Bu taşınmaz malların işgalcilere verilmesi ve üzerinde rant yaratılması sosyal adalet, sosyal devlet anlayışı ile ters düşmektedir.

Resmi Gazete'de yayımlanan 8.02.2002 tarih ve 24665 sayılı "Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Urettikleri Mal ve Hizmet Tarifeleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile 3194 sayılı İmar Kanununa geçici madde eklenmek suretiyle yapı kullanma izni almayan yapılara geçici olarak elektrik, su ve/veya telefon bağlanabileceği hükme bağlanmıştır. Belediyelerce yol, su, kanalizasyon, doğalgaz gibi alt yapı hizmetlerinin birinin veya birkaçının götürüldüğünün belgelenmesi halinde ilgili yönetmelikler doğrultusunda fenni gereklerin yerine getirilmiş olması ve bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren altı ay içerisinde başvurulması halinde teknik altyapı hizmetlerinin bağlanacağı belirtilmiştir.

Söz konusu olay 3194 sayılı İmar Kanununun 31. maddesi ile çelişmektedir. Anılan madde hükmünde kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılar da izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmayacağı belirtilmesine rağmen, getirilen geçici madde ile bu hüküm işlevsiz hale getirilmiştir. Kamu kurum ve kuruluşları, yapı kullanma izni almayan yapılara imar mevzuatı uyarınca gerekli cezai işlemleri uygulaması gerekirken, imar mevzuatına aykırı yapıları yasallaştırmaya dönük düzenlemeler yapmaktadır. Altyapı hizmetlerinin kamu tarafından sağlanması ile kaçak yapıları kullanan kişilerde yapıların yasal olduğu yönünde bir kanı oluşmaktadır (Sultanbeyli'den örnek verecek olursak vatandaş; suyum var, elektriğim var, yolum asfaltlanmış tapuyu ne yapayım diyecek kadar kendisini hak sahibi sanmaktadır). Geçici olduğu belirtilmesine rağmen yapılan yeni uygulamalar geçiciliği kalıcı hale getirmektedir. Kamu kurum ve kuruluşları imar mevzuatına aykırı yapılara yasal olmamasına rağmen altyapı hizmetleri götürmek suretiyle suç işlemektedir. Kamunun yasalara uymaması durumunda, vatandaşlardan bu yasalara uymasını beklemek ne kadar gerçekçi olduğu tartışılır.

- Yapılan İmar Islah planları İnsanların Yaşam Kalitesini Arttırmamıştır

İmar mevzuatına aykırı olarak yapılan gecekonduların ve kaçak yapıların insanca yaşam ortamı oluşturup oluşturmadıkları hususu yeterince irdelenmemiştir. Açık ve yeşil alanlar, eğitim ve sağlık alanları gibi sosyal ve teknik altyapı olanakları açısından uygun olmayan, plansız yerleşim yerleri birer yaşam alanı olarak kabul edilmiştir. Bunların düzeltilmesi için hiçbir çalışma yapılmamıştır. Gecekonduda yaşayanların yaşamlarında bir kalite getirmediği gibi bu kişiler plansız ve sağlıklı olan ortamlara sıkıştırılmıştır.

- İmar Islah Planları Kaçak Yapılaşmayı Hızlandırmıştır

Kaçak yapı yapanlar eninde sonunda imar affı çıkacağı beklentisi içine girmişlerdir. Önemli olan uygun bir yer bulup yapısını yapmak, üzerine kaçak kat çıkmak veya yeni eklentiler yapmaktadır. Bunun için hiçbir bedel ödenmemekte, sonuçta bunu yapanlar ödüllendirilmektedir. Toplumda oluşturulan bu kanı, vatandaşları kaçak yapı yapma konusunda cesaretlendirmiştir. Tek tek yapılaşmalar yerini kaçak toplu yerleşmelere bırakmıştır. Yaşam kalitesi açısından üst sınıflar da

ekonomik ve politik güçlerini kullanarak, kaçak villalar yapmışlardır. Vatandaşın Yasalara ve Kamu Düzenine karşı güveni yok edilmiştir. İmar mevzuatına uygun olarak yapı yapmak akılsızlık olarak algılanmıştır. Yasalara aykırı hareket edenlere karşı politik, ekonomik vb. nedenlerden dolayı farklı uygulamalar yapılmıştır. Bazılarına imar mevzuatına aykırılıktan dolayı yapılarına en az ceza kesilirken bazılarına en yüksek cezalar verilmiştir. Bazı alanlarda imar mevzuatına aykırı faaliyetler görmezden gelinmiştir. Yasalar ve yönetmelikler sık sık değiştirilmiş, bazılarına ayrıcalık tanınmıştır.

- Yasallaştırılan Gecekondu Alanları Ranta Açılmıştır

Düşük yoğunluklu gecekondu alanları yasallaştırıldıktan sonra, bu alanlarda üretilen imar ıslah planları ile çok katlı yapılaşmaya gidilmiştir. Kamu Hazineye ait taşınmaz mallar üzerinde işgalciler lehine olacak spekülasyon politikasını uygulamıştır. Bu alanlar arsa karşılığı müteahhitlere verilmek sureti ile konut sahibi olunmuştur. Bu alanlarda yaşayan kiracılar yeni gecekondu alanlarına taşınmışlardır.

- Gecekondulaşma Kamu Tarafından Özellikle Teşvik Edilmiştir

Gecekondu sahibinin yoksulluktan kurtularak var olan düzene uyum sağlaması, çelişkilerin ve çatışmaların ortadan kaldırılması ve geleceğe yönelik umutlarının canlı tutulması imar afları ile öngörülmüştür. Başlarda sistem için tehlikeli görülen gecekondu zamanla korunma altına alınmıştır.

- İmar Afları Kamuya Kaynak Transferini Sağlamamıştır

Düşük gelirli insanların bulunduğu gecekondu alanlarından kamuya bir kaynak transferi sağlanamamıştır. Ayrıca bu insanlar imar affı ile ilgili başvurularda bulunmamıştır. Çünkü gecekondu alanların büyük kısmı rant alanlarını oluşturmamaktadır. Ancak kentin imarlı kesimlerine yakın küçük bir kesimi bu olanaklardan yararlanmak için başvuruda bulunmuştur.

- Yürürlükteki Mevzuat Yetersiz Kalmıştır

Göçe dayalı nüfus artışının yarattığı yoğun kentleşme sonucu ortaya çıkan barınma sorununu çözecek düzenlemeler getirilememiştir. 775 sayılı Kanun "gecekondu" olgusunu barınma sorunu genelliği içinde değerlendirmesine karşın bu

Kanun uygulanamamış, gecekondular zamanla rant alanlarına dönüştürülmüş, denetim sağlanamamış, içinden çıkılmaz bir hal almıştır. 775 sayılı Kanun ile başarılı olunamamıştır. Bu başarısızlığın en önemli nedeni ise, anılan kanun kapsamında pek çok yetki ve görevle sorumlu kılınan yerel yönetimlere bu görevleri yerine getirecekleri kaynakların verilmeyişidir.

Kaçak yapılaşma sorunu bir yasa ile çözümlenmesi gereken bir sorun olarak görülmüştür. Gerekli örgütlenme ve parasal kaynak ayrılmamıştır. Sorun ülkenin içinde bulunduğu kentleşme düzeni, kentleşmeye yönelik politika kararları ve planlama kararları bütününde düşünülmemiştir.

- Gecekonduların Yerini Kaçak Yapılara ve Kaçak Kentlere Bırakmaktadır

Ülkemizin içinde bulunduğu siyasal ve ekonomik koşullar nedeniyle gecekonduların yapılması farklılaşmıştır. Gecekondular tekil olarak yapılmamış, toplu olarak örgütlü güçlerce yapılmıştır. Sultanbeyli örneğinde olduğu gibi kısa süre içinde kamu arazileri işgal edilmiştir.

7.2. İmar Kanunu'nun 18. Maddesi İçin Çözüm Önerileri

2981 sayılı kanunun 10/c maddesi gereği yapılan uygulamalarda ki çekincelerden bahsettikten sonra 3194 sayılı yasanın 18.maddesi uyarınca kısa vadede şikayetlerin haddinden fazla olacağı aşikar olmasına rağmen olayın uzun vadede kamu yararı ve bölgede yaşayan ve yaşayacak yeni nesiller açısından olumlu bir çok yanları bulunmaktadır. Bu bağlamda yapılacak olan uygulamanın hangi safhalardan oluşması gerektiği aşağıda belirtildi.

Uygulama başlamadan önce gerekli ilanlar yapılarak ve vatandaş birtakım teşvik veya zorlamalarla daha önce yapılan satış vaadi sözleşmeleri ile veya satış senetleri ile yapılan satışların tapuda gerçek sahipleri üzerine tescili sağlanmalıdır.

Uygulama sınırının bütün bölgeyi kapsamaması en uygunu olmasına karşın bölgenin özel durumuna istinaden uygulama bölgesi olabildiğince az olmak şartıyla 2 gerekirse 4 bölgeye ayrılabilir. Bunun sosyal donatıları homojen dağıtmada sorunlar çıkarmasına rağmen ileride oluşabilecek uygulamanın iptali söz konusu olduğunda

sonucun bütün bölgeyi etkilemesi engellenir ve emek-kaynak israfının önüne geçilmesi mümkündür.



Belediye uygulama öncesi hissedarlardan yeterli hisse miktarlarını toplamalıdır. Bu toplanan hisselerle uygulama sonrası oluşabilecek rantta hemen müdahale edebilmeli ve uygulamanın her aşamasında kontrolü kaybetmemelidir. Bu hisse alımı sırf bu amaç için oluşturulacak bir kişi-vakıf-dernek aracılığıyla da yürütülebilir. Dolayısıyla Belediyenin parasal konulardan kendini dışarıda tutması sağlıklı bir yöntem olarak düşünülebilir. Yapılacak imar uygulaması yapılaşma yoğunluğunun az olduğu veya hiç olmadığı yerlerde parsel bazında, yoğun yapılaşmaların olduğu bölgelerde ise birkaç konutu kapsayacak parseller veya ada bazında olmalı ve uygulama sonucu oluşacak bu parsellerde hissedarlarla beraber yeterli miktarda da kişi-vakıf-dernek hissesi olması öngörülmelidir. Böylece uygulamanın başından sonuna kadar kontrol elden bırakılmayarak istenmeyen rantların önüne geçilmesi mümkün hale gelir. Kişi, vakıf veya derneğin parasal kaynağı ise planların bitirilmesine ve konut alanların belirlenmesinden sonra kesilecek Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) da eklenerek işgalcilerin tapu müracaatları alınabilir.

Uygulama sonucu kişi-vakıf-dernek parsellerde bulundurduğu bu hisseleri parsel üzerinde bulunan konut sahiplerine rayiç bedel üzerinden satışı yaparak alım satım arasında ki bedel artışından oluşan fark ile sosyal donatı alanlarına denk gelen konutların sahiplerine, oluşturacağı komisyon tarafından tespit edilecek inşaat bedelleri ödenebilir, böylece oluşacak mağduriyetler kısmi olsa da azaltılabilir.

Uygulama esnasında ve sonrasında bölgede inşaata yönelik hiçbir faaliyete izin verilmeyerek yapılacak akılcı girişimlerle imar parsellerinde oturan birden fazla taşınmaz sahiplerinin ortak hareketi sağlanmalı ve neticede süreç içerisinde bölgeye kat karşılığı yapan müteahhitlerin ve toplu konut anlayışının girmesi sağlanabilir. Bu ilk bakışta olabilirliği zayıf da gözükse uygulama sonucu arsa fiyatlarının değer artışı ile arsa fiyatlarının bina fiyatlarının fazlasıyla üzerinde olması sebebiyle olmayacak şeyler değildir ve bunun birçok örnekleri başarıyla uygulanmıştır. Örnek olarak halen yapılmakta olan Ankara Dikmen Vadisi Projesi gösterilebilir. Kaldı ki Sultanbeyli ilçesi bugünkü içinden çıkılmaz hale gelmesi 20 yılı almıştır. Düzelmeye için de bir o kadar zaman beklenmesi gerekmektedir.

Ayrıca yapılacak uygulama sonucu bırakılan sosyal donatı alanları bırakılmış olmak için değil de bırakılma amacına uygun ölçülerde parseller olacaktır. Böylece park için bırakılan fakat bu amaçtan çok uzak parsel boyutlarının önüne geçilerek tekrar tekrar başa dönülmeyecektir.



7.3. İslah İmar Planı Uygulamaları İçin Çözüm Önerileri

Her ne kadar 2981 sayılı yasa belirli bir tarihten önce yapılaşan bölgeler için geçerli ise de Sultanbeyli ve benzer bölgelerin mevcut yapıları göz önüne alınarak İslah İmar planına göre uygulama yapmak şu şekilde mümkündür. 2981 sayılı İmar Affı Kanununun 20. maddesinde geçen;

“(Ek: 22/5/1986-3290/12 md.) Ancak zorunlu hallerde ve süratle gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma istidadı gösteren alanlarda belediye veya valiliklerin yaptıracakları ıslah imar planı niteliğinde o bölgedeki yapılaşmanın şekil ve şartlarını gösteren planlara göre uygulama yapılabilir. Bu durumu tespitte belediye veya valilikler yetkilidir. Böyle zorunlu hallerde ve uygulama yapma zarureti olan bölgelerde yapılacak planlarda 3194 sayılı İmar Kanununun imar planı yapma şartları ve standartları aranmaz. Ancak, buralarda yapılacak binaların irtifai azami H=12.50 m. olacaktır” ifadesini bir çözüm yolu olarak görmek mümkündür. Sultanbeyli’yi süratli gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma istidadı gösteren bölgeler içerisinde olduğunu uydu görüntüleri (Ek 12) ile tespit etmek mümkündür. Bu ifade her ne kadar imar affının sonsuza kadar yapılabileceği şeklinde algılansa da bugünkü Sultanbeyli ve benzeri bölgelerin oluşmasını yasalar doğrultusunda engellenmelidir. Ayrıca 2981 sayılı İmar Affı Kanununun 9. maddesi içerisinde yer alan;

“(Değişik üç ve dördüncü fıkralar: 18/5/1987 - 3366/3 md.):

Lüzum görülen hallerde, yukarıdaki fıkraların uygulanması beklenilmeksizin, üzerinde bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliğinde gecekondular bulunan arsa veya araziler, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerce, dışında ise valiliklerce kamulaştırılır. Kamulaştırılması kararlaştırılan ve sınırı belirlenen arsa veya araziler üzerinde bulunan gecekonduların işgal ettiği alan dikkate alınarak, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre tespit edilen bedel, gecekonduların sahiplerinden tahsil edilir. Gerekliğinde, kamulaştırma bedeli sonradan gecekonduların sahiplerinden

tahsil edilip iade edilmek üzere, Toplu Konut Fonu, belediye veya yerel kaynaklarından da karşılanabilir” hükmü gereği kamulaştırma yetkisi Belediyeye verilmiştir.



2942 sayılı kamulaştırma kanunu 8. maddesinde; “Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma kararının alınmasından sonra kamulaştırma işleminin her safhasında kendi ihale komisyonu, yoksa bu amaçla kuracağı komisyon marifetiyle tespit ettireceği bedel üzerinden mal sahibi ile anlaşarak taşınmaz malı, kaynağı veya bunlar üzerindeki irtifak haklarını satın alabilir. Bu suretle satın alınan taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır. Ancak, kamulaştırmaya ve bedeline itiraz davaları açılmaz” ifade edildiği üzere kamulaştırma işlemi gerçekleştirilirken satın alma usulü ile hissedarlar ile anlaşma yoluna gidilerek işgalci ve hissedar arasında dengeler korunarak ortak bir fiyat üzerinde mutabakata varılmalıdır. Böylelikle açılacak tezyidi bedel davalarının da önüne geçilmiş olunur

8. SONUÇLAR

Bu çalışmada hedef, İstanbul İli Sultanbeyli İlçesi'nde geçmişten bugüne süregelen mülkiyet ve imar problemlerini tespit ederek çözüm yollarını bulmaktır. Bu amaca yönelik olarak, değişik çözüm önerileri olmakla birlikte bunlardan yasal altlığı olan ve başka bölgelerde gerçekleştirilen uygulamalar dikkate alınarak Sultanbeyli'ye uygulanabilirliği üzerinde duruldu. Çalışma genelinde kanunlar, mahkeme kararları, Yargıtay kararlarına dayanılarak çözüm yolları araştırıldı.

Sultanbeyli bugünkü durumuna, siyasi faktörlerinde etkisi ile son yirmi yıl içerisinde gelmiştir. Geçen bu zaman zarfında hızlı bir şekilde çarpık kentleşme yaşanmış kanuna uygun olmayan şehirleşme adına yapılmaması gereken değişik uygulamalar gerçekleştirilmiştir. Şüphesiz çözüm noktasında da en az bir yirmi yılın geçmesini beklemek gerekmektedir. Çözüm aşamasında kanunlar çerçevesinde siyasi kararlılık gösterilmeli oluşabilecek her türlü rantın önüne geçilmelidir.

Sultanbeyli'nin en önemli sorunu tapu sorunudur. Yerleşim alanının yaklaşık 2/3'si çok hisselidir. Bu alanların bir kısmı hazine bir kısmı ise şahıs tapulu olup, tapu maliki ile bina sahipleri aynı kişiler değildir. Hisseli satışların resmen yasaklanmasından dolayı satışlar adi senetlerle yapılmış ve tapuya intikal ettirilmemiştir. Bu sorunları çözümlemeye yönelik bir plan yapılmalı ve bu plan için en önemli unsur olan İSKİ'den alınması gereken uygun görüş noktasında istenen şartlara uyulmalıdır.

KAYNAKLAR

KARPUZCU, M., “Sultanbeyli Belediyesi İmar Planının Ömerli Havzası - Su Kalitesine Etkisinin İncelenmesi Raporu”, GYTE Mühendislik Fakültesi Çevre Mühendisliği Bölümü, Gebze (2001)

İmar ve Planlama Müdürlüğü, “İslah İmar Planı Raporu”, Sultanbeyli Belediyesi Arşivi (2003)

İŞİK, O. ve PINARCIOĞLU, M. M. 2001, Nöbetleşe Yoksulluk, Sultanbeyli Örneği İstanbul: İletişim Yayınları, 368 sayfa

PROTEK Planlama, “Sultanbeyli Belediyesi Planlama Etüdü, 1/5000 ve 1/1000 İslah İmar Planı Raporu”, Sultanbeyli Belediyesi Harita Müdürlüğü Arşivi, Sultanbeyli (1996)

Orman Umum Müdürlüğü, 1954, “Sultanbeyli Köyü Maki Tefrik Komisyon Raporu”, İstanbul Çevre ve Orman İl Müdürlüğü Arşivi, İstanbul

Sultanbeyli Belediyesi Harita Müdürlüğü, Arşiv Bölümü Kayıtları

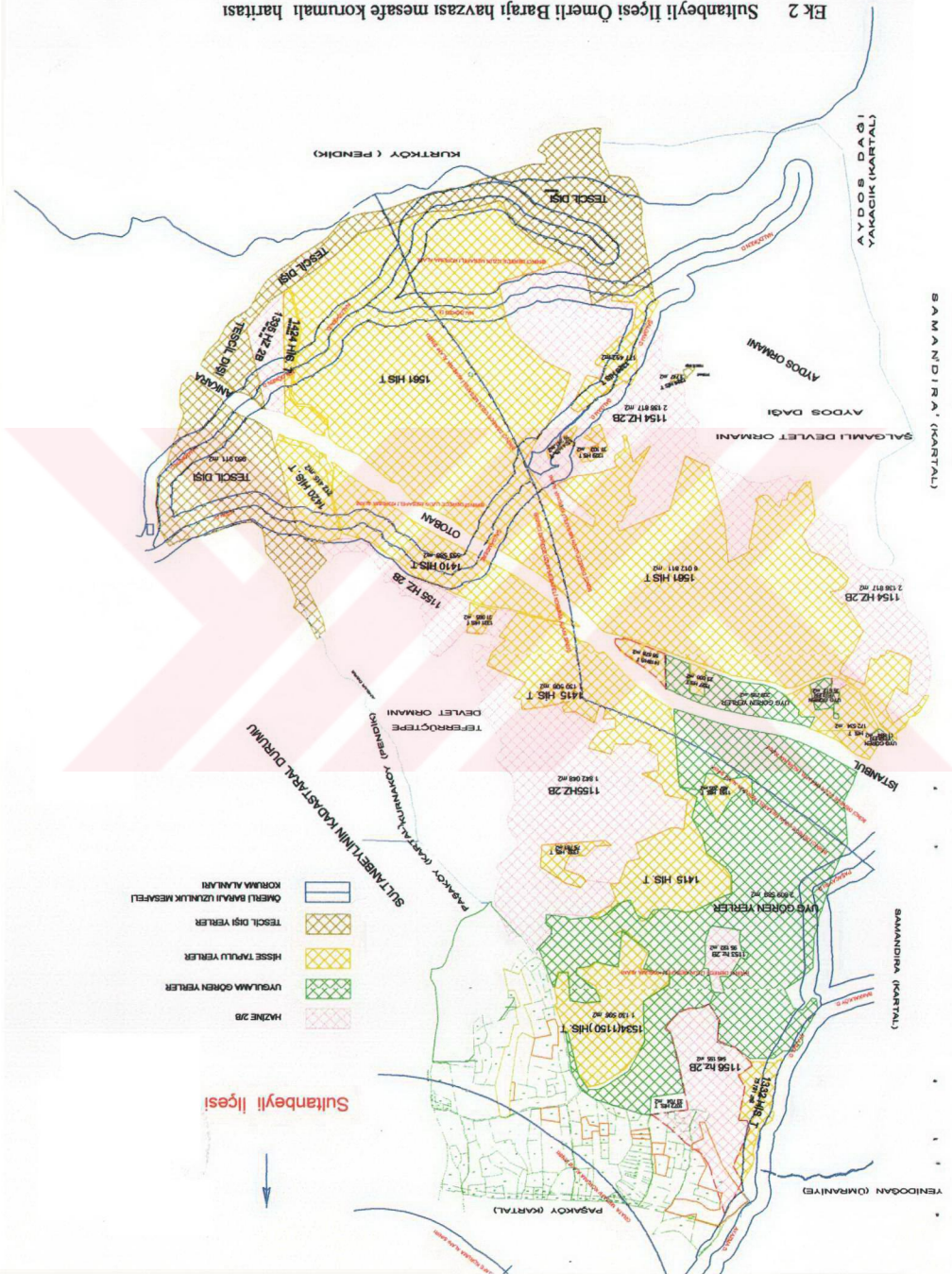
URL 1, 2005, <http://www.iski.gov.tr/index.php?haberdetay=01-02-2005>, İSKİ Haber Bülteni

URL 2, 2002, <http://www.yildiz.edu.tr/~kanal/suatiksu.htm>, 1. Türkiye Yere. Yönetimler Su Sorunları Kongresi

ÖZGEÇMİŞ

1977 yılında Şanlıurfa’da doğdu. İlk ve orta öğrenimini 1983–1994 yılları arasında sırası ile Şanlıurfa Vatan İlkokulu, Şanlıurfa Merkez Ortaokulu ve Şanlıurfa Lisesi’nde tamamladı. 1995 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümünü kazandı. 2000 yılında aynı bölümden mezun olduktan sonra 2001 yılında Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü Jeodezi ve Fotogrametri Anabilim Dalı Yüksek Lisans programına girmeye hak kazandı. Halen buradaki öğrenimine devam etmektedir.

1999 yılında Sabancı Üniversitesi Tuzla Şantiyesi, 2000–2004 yılları arasında Sultanbeyli Belediyesi’nde çalıştıktan sonra 2004 yılı sonunda Çekmeköy Belediyesi’nde göreve başlamış halende aynı belediyede görevine devam etmektedir. Çalıştığı dönem içerisinde Arazi ölçüm ekibi, Emlak İstimlak şefliği, Harita şefliği, Numarataj ve Kent Bilgi Sistemi şefliği gibi değişik görevlerde bulunmuştur.





- SULTANBEYLİ MAHALLE KODLARI:
- 1- MEHMET AKİF MAHALLESİ.
 - 2- FATİH MAHALLESİ.
 - 3- BATTALGAZİ MAHALLESİ.
 - 4- TURUTREİS MAHALLESİ.

Çoban Sınmaz Niket Elmi Kocman
Hacı Uzun Hacı Dündü İsmail

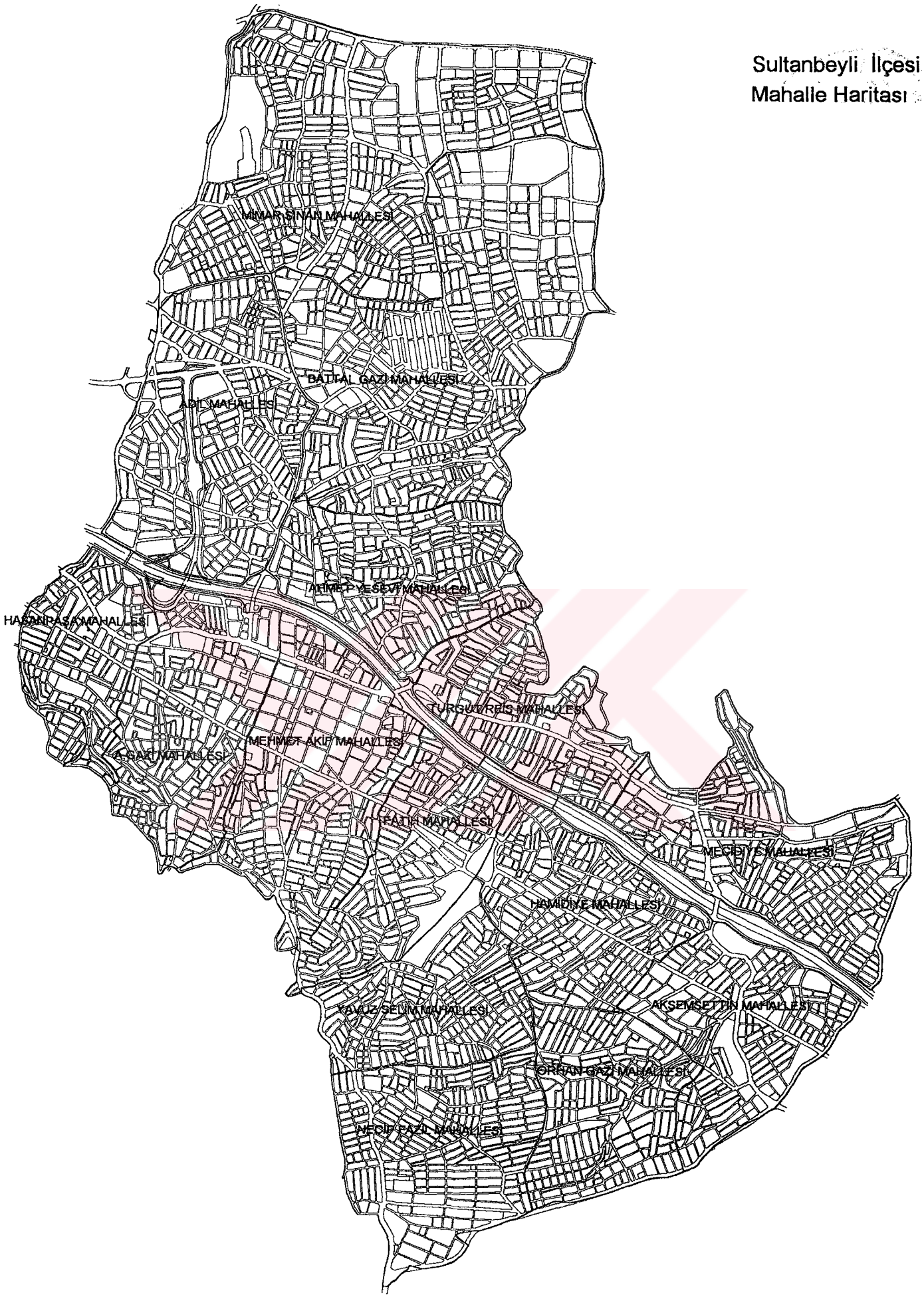
Zühre Cimen
Hacı Dündü

İrfan Kamy

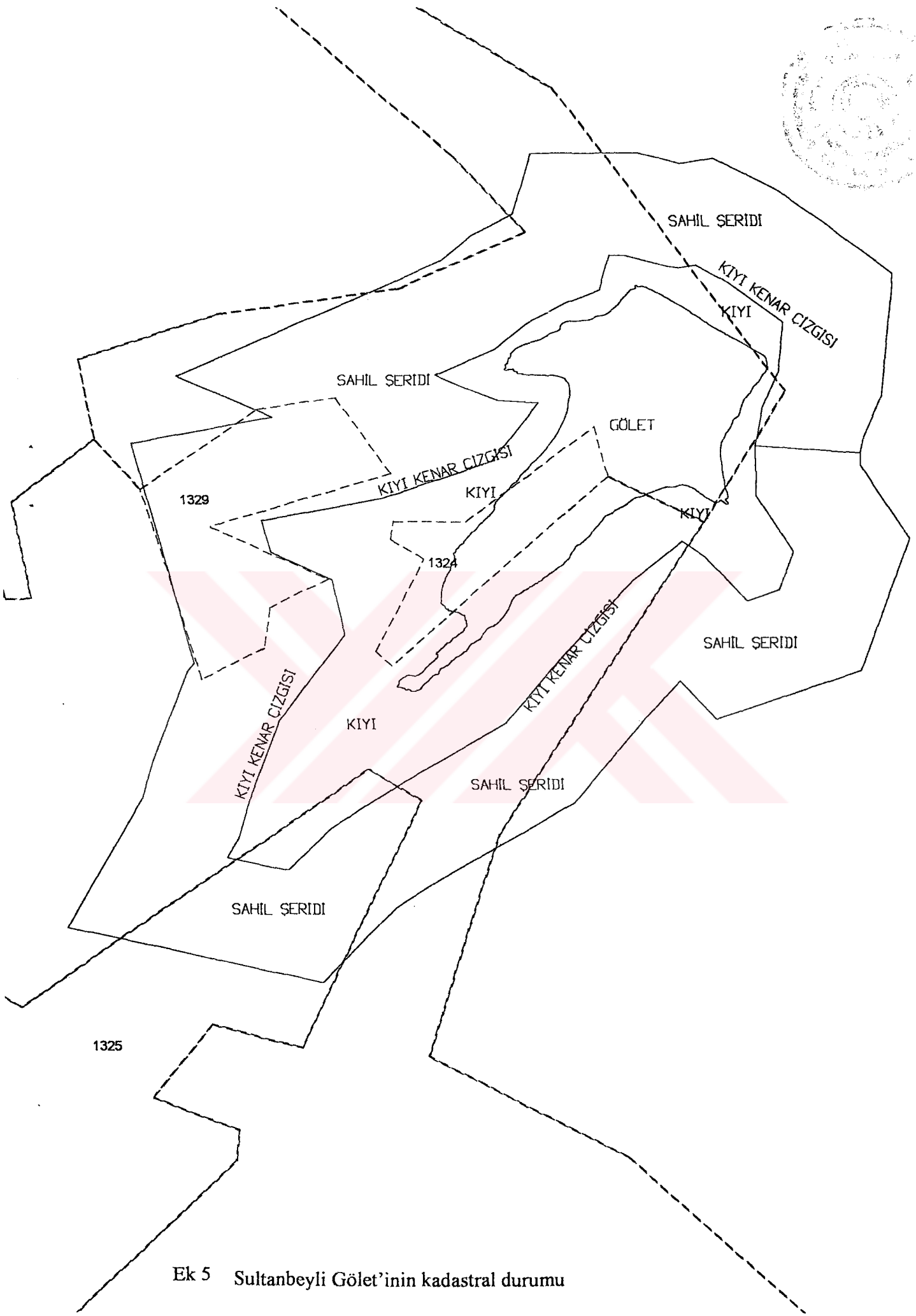
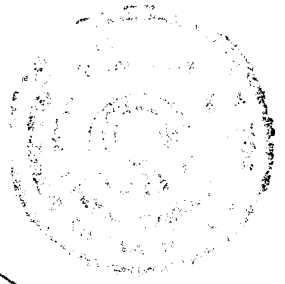
AN NABİ KOÇAK
Bölgeye Başkanı

Ek 3 Sultanbeyli'nin 4 mahalle iken ilçe haritası

Sultanbeyli İlçesi
Mahalle Haritası



Ek 4 Sultanbeyli'nin, bugünkü 15 mahalleyi gösterir ilçe haritası



Ek 5 Sultanbeyli Göllet'inin kadastral durumu

İli	İstanbul	Adı Soyadı: Naci SİT	
İlçesi	Sultanbeyli	Baba Adı-Ana: Ziyatin Gicet	
Bucağı	-	Doğ. Yeri-Tarihi: Ardahan 06.01.1964.	
Mah.	Turgutreis	Seri: T-03	No: 434010
Mevkii	Ambarlıdere	İli: Kars	İlçesi: Ardahan
Cad.	Amaya	Mahallesi: -	Köyü: Otbiçen
Sok.	-	Cilt No: 059-01	Sayfa No: 52
		Kütük Sıra No.:	15



Senet No:	Kütük Sahife No:	Pafta No:	No:	Parsel No:	Yüzölçümü	
					Özel Parsel no	M ²
					113	139

Vasfı Arsa

Sınırı Plandaki gibi

1- Nazım oğlu Karaboy Yücesel halen zilliyetimde bulunan yerimin 139. m² sini alıcı olan Ziyatin oğlu 1964. doğumlu Naci SİT'e sattım paramı ve senetlerimi tamamen aldır.

2- Başkaca alacağım olmadığından bu senetlerini aşağıda isimleri yazılı şahitler huzurunda imzalayarak kendisine verdim.

3- Çapta gösterilen özel parsel numaralı yeri aşağıda adı ve adresi yazılı kişiden başkasına satmayacağımı tahüt ederim.

4- Arsanın borç senetleri bitinceye kadar ve borç senetleri zamanında ödenmek şartı ile verilmiştir. Senetler zamanında ödenmediği takdirde bu satış geçersizdir. Senetlerin bitim tarihi/...../19..... tarihidir.

5- Satılan arsanın başka bir çapta gösterilen yerini başka bir kişiye satması halinde satıcı ve yukarıdaki maddelerden aynı şekilde sorumludur.

6- Arka kısımda krokide gösterilen satın aldığım ve yukarıda açık vasıfları yazılı özel parselasyon planında 113. nolu ve 139 m² olduğunu kabul ediyorum.

7- Bana satılan 113..... nolu ve 139 m² arsa hudutları dışına çıkmayacağımı yola ve diğer komşu arsalarla tecavüz etmeyeceğimi her komşunun kendi arsası üzerinde inşaat yapmakta ve arsasını dilediği gibi tasarruf etmekte serbest olduğunu ve başka bir şey talep etmeyeceğimi ve başka hakkım olmadığını ayrıca diğer hissedarlar aleyhinde izale-i şuyu ve şufa davası açmayacağımı tahüt ederim.

KÖSEDAĞI
Fatih Çelikkaleli
Satış yapan
Karaboy Yücesel

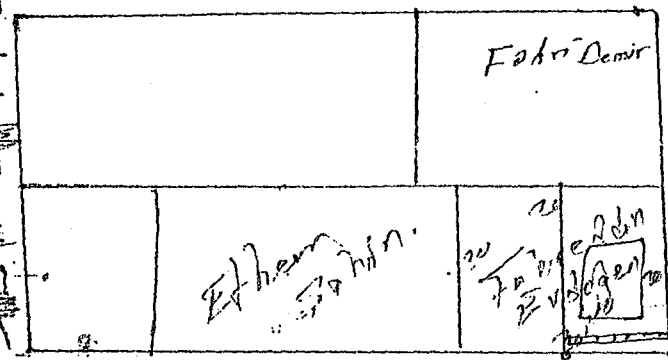
11. Sahid
Köse

Sahid
Demiroğbek
Rüçel

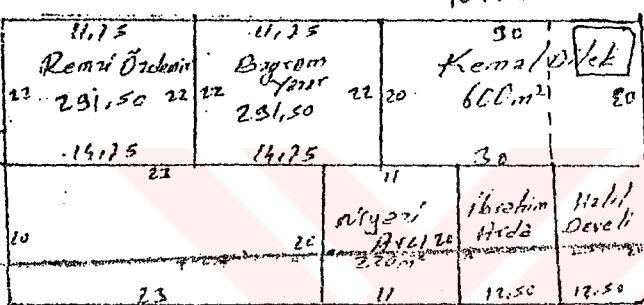
Satın Alan
Naci SİT
Naci SİT
Sahid
Hysan Yücesel

Mezkiye Mahallesi

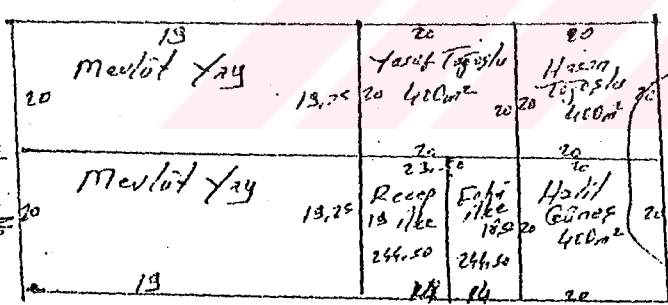
PARSEL YOLU



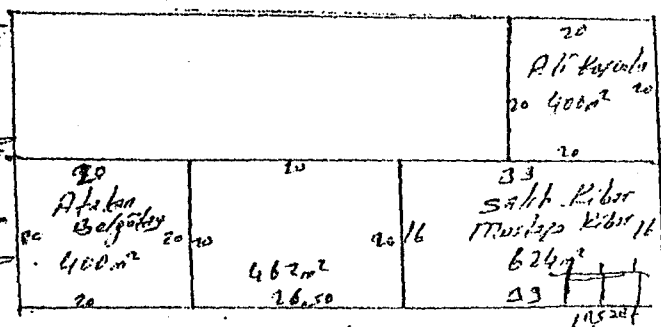
PARSEL YOLU



PARSEL YOLU



PARSEL YOLU



ANIT

YOL

Ek 6-7

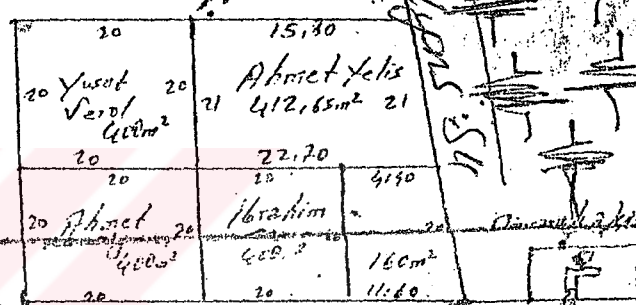
Adem Arslan
167m²
14.50

Tahir Göksu
370m²
24.50

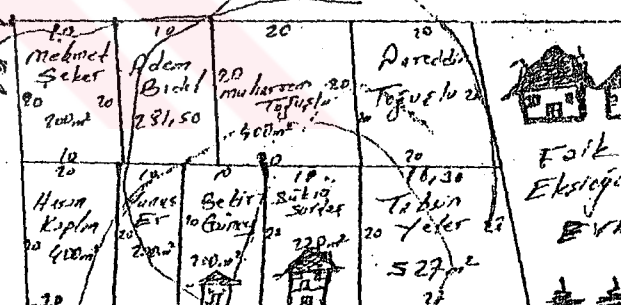
Ahmet Göksu
200m²

Zekiye Köse
373m²

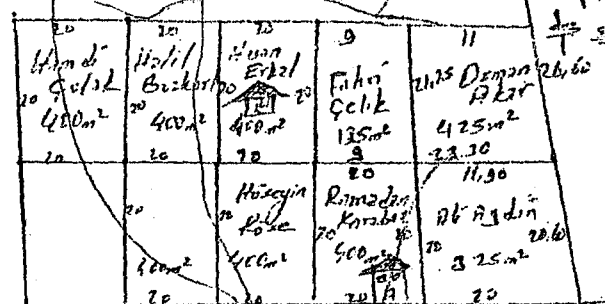
P.YOLU

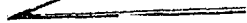


PARSEL YOLU



PARSEL YOLU

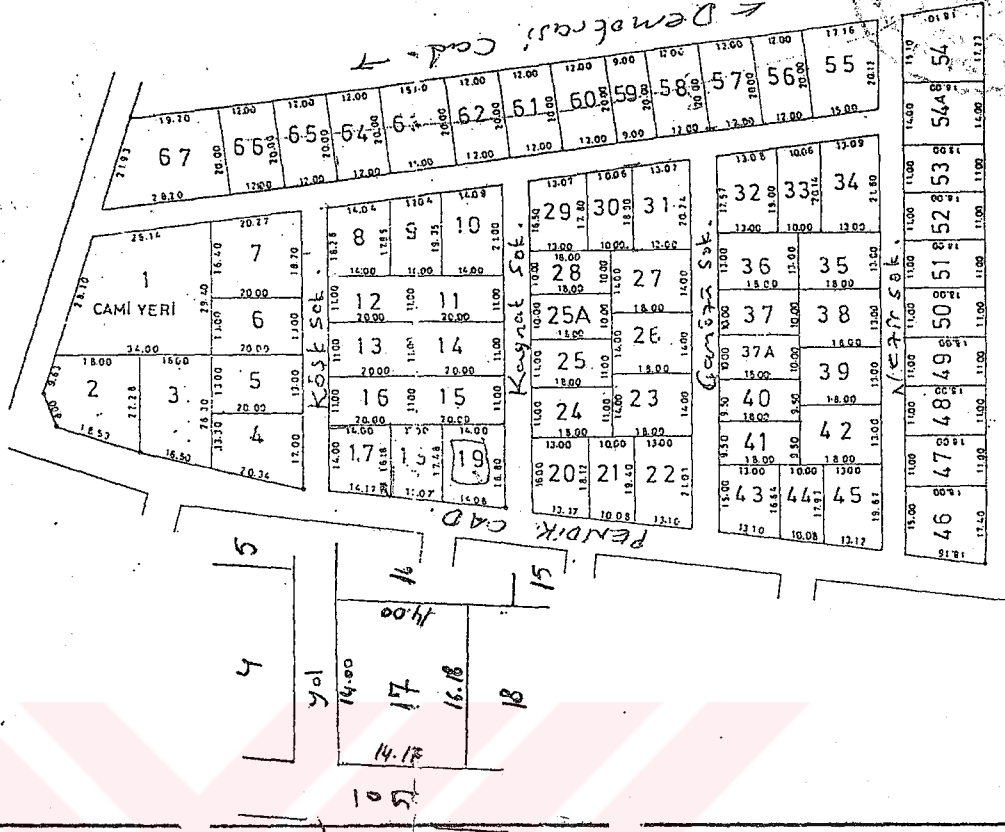




Ek 6-7 Örnek parselasyon krokileri

Harita Örneği

VİLAYETİ : İSTANBUL	PAFTA NO.	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ M ²	MALİKİ
KAZAS : KARTAL			ÖZEL		
MAHALLESİ : SULTANBEYLİ KÖYÜ					
MEVKİİ : UZUNDERE			-17-	-211-	



ZİLLİYET DEVİR SENEDİ

Kartal Sultanbeyli Mevkilinde
Noter satışı ile aldığı ve bana satış yetkisi verdiği -211-...
M² yeri .oğlu doğumlu
devirittim. BİREKİNİ aldım. İleride hisse senbı tapu alınca
hissesinde aşağıda ismi geçen alıcıya verdiği yer kadar tapu
devri yapacak.

Başka alacağım olmadımdan bu satış senedini şahitler
huzurunda imzalıyarak kendisine verdim. Senetler gününde öden
medip taktirde satış geçersizdir.

Gösterilen krokide satın aldığım yerin özel parselasyon
planında gösterilen -17-....nolu arsa olduğunu kabul ederek
imzalıyorum. -17-....Nolu arsa dışına çıkıyacağım, yola ve
diğer komşu arsalarla tecavüz etmiyacağımı, her komşu kendi arsa-
sında dilediği gibi tasarruflamakta tamamen serbest olduğunu
hissedarlar aleyhine izaleyi şuyu ve şafe davası açılmıyacağımı
taahhüt ederim.

SATIŞI YAPAN

SATIN ALAN

ŞAHİT

ŞAHİT

4

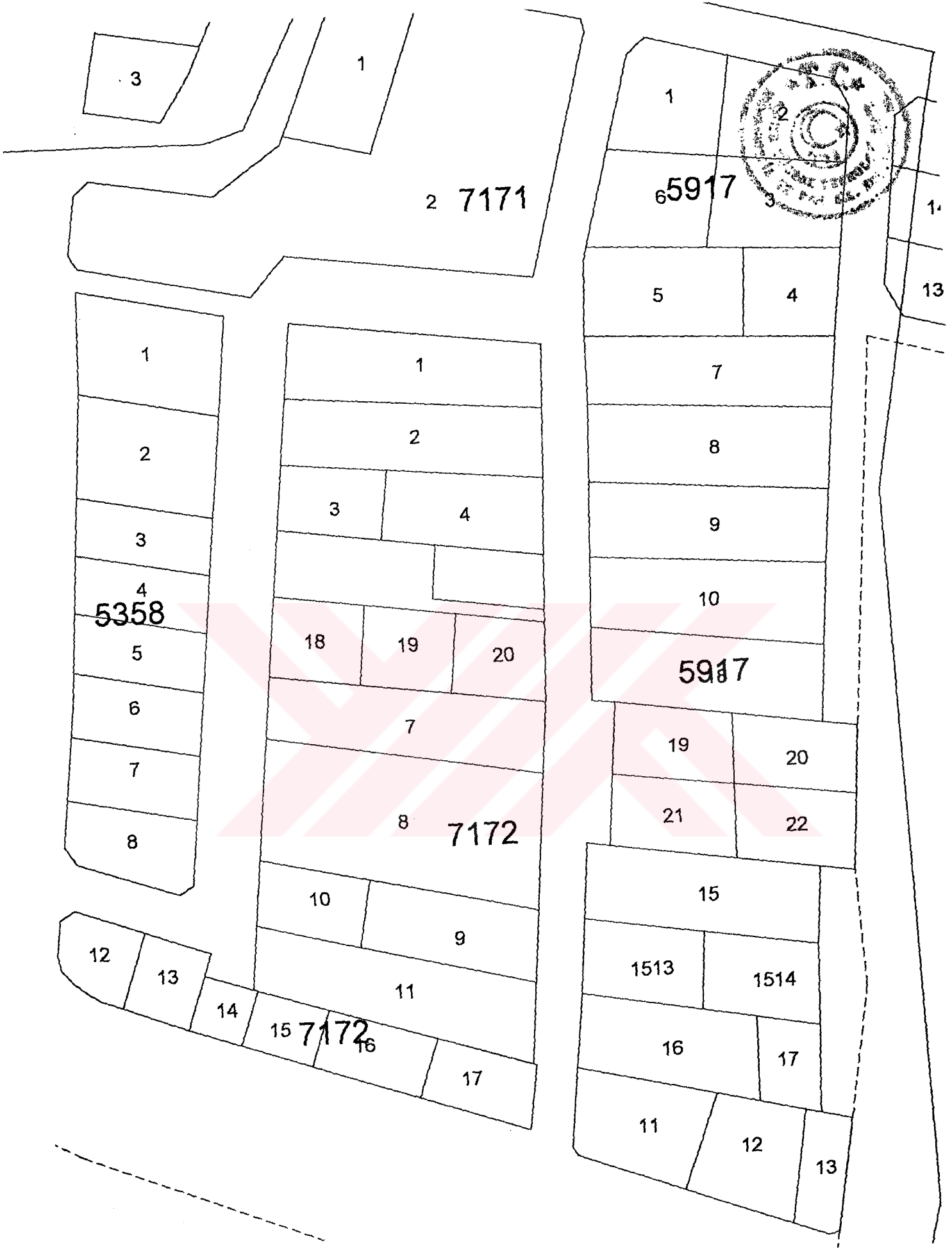
4482

1

1296



Ek 8 Uygulama sonucu oluşan düzensiz parseller



Ek 8 Uygulama sonucu oluşan yolu olmayan parsel

Nitelik Kodu	Adil	A.Gazi	A.Yesevi	A.Şemset	B.Gazi	Fatih	Hamidiye	H.paşa	M.Akif	Mecidiye	M.Sinan	N.Fazıl	O.Gazi	T.reis	Y.Selim	TOPLAM
1 Konut	1482	4826	4276	1480	3255	3124	3425	3012	4799	3353	1684	1601	1580	3009	2411	43317
2 İşYeri	241	1131	921	752	737	368	575	532	1711	1146	184	206	257	817	307	9885
3	2	27	6		9	19	9	6	33	3	6	7	12	14	6	159
4 İnşaat	872	2459	2091	993	2158	1777	1931	1209	2297	1846	1063	1094	999	1538	1488	23815
5 Arsa	2619	805	929	1221	1770	814	1169	405	1059	1483	2425	2093	1382	705	1287	20166
6	68	154	176	87	141	134	124	86	230	183	50	70	47	153	100	1803
TOPLAM	5284	9402	8399	4533	8070	6236	7233	5250	10129	8014	5412	5071	4277	6236	5599	99145

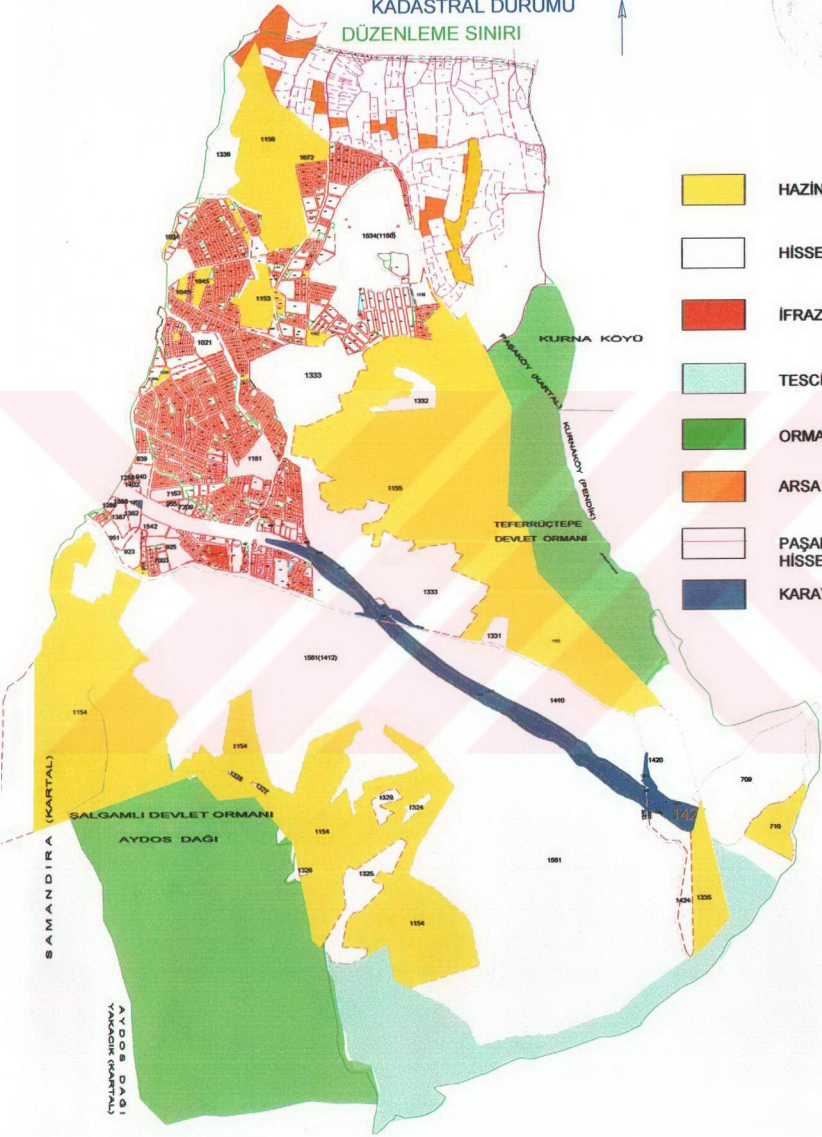
Ek 9 2000 yılı Devlet İstatistik Enstitüsü verilerine göre Sultanbeyli genelinde yapıların durumu



SULTANBEYLİ İLÇESİ
KADASTRAL DURUMU
DÜZENLEME SINIRI



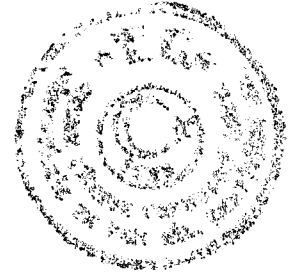
- HAZİNE PARSELLERİ
- HİSSELİ PARSELLER
- İFRAZLI PARSELLER
- TESCİL DIŞI YERLER
- ORMAN
- ARSA OFİSİ PARSELLERİ
- PAŞAKÖYDEN BAĞLANAN HİSSELİ PARSELLER
- KARAYOLLARI



Ek 10 Sultanbeyli'nin maliye ve hisseli parsellerini gösterir kadastral haritası

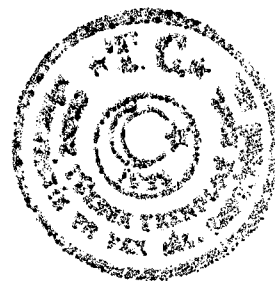


PARSELNO	PARSEL ALAN (m ²)	TAPU ALANI (m ²)
709	452117.813	
710	115828.074	
914	1521.837	1500
916	1483.183	1500
917	1500.004	1500
920	1470.175	1500
921	1181.58	1200
922	590.972	592.31
923	34157.892	34400
925	36121.51	35400
939	10500.001	10500
940	24916	24916
951	24821.251	24971
955	6463.017	6463
1007	8792.503	8800
1010	6168.084	6164
1014	5427.412	5500
1015	16325.02	16600
1021	32848.049	33200
1051	13769.136	13800
1063	11696.648	11800
1115	28055.68	28000
1151	70700.002	70700
1158	11133.279	11200
1277	18373.762	18375
1277	18375	18375
1288	3400.001	3400
1289	7037.036	7037
1296	1838.5	1838.5
1321	3764.29	3750
1322	1223.46	1250
1323	6259.812	6250
1324	16206.307	16250
1325	177452.644	177500
1326	3747.301	3750
1327	3456.975	3500
1328	3202.11	3250
1329	31103.262	31250
1331	31965.742	32000
1332	75781.088	75500
1336	142254.61	142500
1337	15450.465	15500
1344	180000	180000
1347	45371.468	50000
1350	36000.004	36000
1351	2985.069	2985
1352	17379.011	17415
1366	600.004	600
1367	15850.001	16005
1368	1275.005	1275
1372	3477	3477
1373	12065	12066
1377	1908	1908
1387	23993.276	24117
1388	683.005	683
1402	5793.069	5793
1405	2559.223	2703



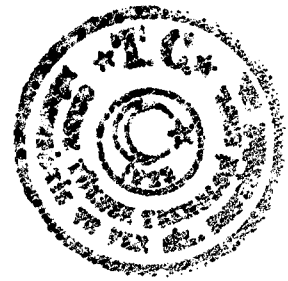
1410	553588.229	553426
1411	54044.003	54044
1413	54789.833	55006
1414	9208.999	9209
1416	1778.022	1778
1417	3977.272	3952
1418	58578.001	58578
1419	12933	12933
1420	212415	212415
1421	12799	12799
1422	1115.113	1115
1424	100210	100210
1425	10745.113	14882
1453	2083.952	2084
1497	583.716	585
1498	687.008	687
1515	1045	1045
1517	1396.278	1396.09
1526	4530	4530
1527	22999.999	23000
1540	734.497	681.77
1541	202.352	202.35
1542	21500.188	21500
1423	696	696
1529	169	
1530	100	
1532	225	
1533	144	
{1333}1415	1130506.063	1130416
{1412} 1561	6012811.066	6012831
{1534}1150	486626.668	276062
928/1	14996.394	
1547	4468.378	
928/3	970.882	
HAZİNE PARSELLERİ		
PARSEL NO	PARSEL ALAN	TAPU ALAN
963	4309.736	4600
1009	6191.206	6300
1034	3980.005	4018
1043	10575.336	10800
1045	22123.448	22200
1072	33704.237	33700
1102	15582.354	15500
1153	95192.0773	94950
1154	3454192.373	3553633
1155	2599110.107	2599100
1156	533594.627	533000
1335	186000.001	186000
PAŞAKÖY'DEN SULTANBEYLİ'YE BAĞLANAN HİSSELİ PARSELLER		
PARSEL	KAD.ALAN	TAPU ALAN
156	24957.672	21280
157	9075.383	9000

Ek 11



169	15640.827	15700
170	18194.473	18300
171	8908.146	9100
172	13146.358	12300
173	23152.924	23500
174	58980.603	59000
175	3349.307	3350
176	15589.754	15600
177	19590.58	19300
178	68188.179	
180	12499.778	12850
181	45851.081	46200
182	8431.786	8450
183	11606.239	12000
187	1868.603	1903
188	2139.616	2103
189	1697.67	1813
190	878.825	8910
191	1281.532	1306
192	5274.33	5300
193	514.894	511
195	9423.09	9600
196	23413.63	23600
197	5784.559	5900
198	20596.003	20900
199	41259.468	
200	4745.028	5000
201	6237.479	6650
202	9025.007	9350
203	7719.545	7900
204	8621.72	8900
205	16790.803	16600
206	16422.404	16500
207	6611.242	6900
208	14937.462	15000
209	17932.984	17900
210	22938.865	22900
211	41512.751	41450
212	30834.973	31100
213	12849.862	13200
214	16270.658	16500
215	5043.248	5200
216	15893.03	16000
217	33413.312	33300
218	10060.856	10000
219	12514.043	12550
220	13652.104	14200
221	22957.238	2350
223	6125.187	6100
224	3635.257	36000
225	24027.375	
231	6672.463	6700
233	9888.651	10000
234	8657.862	8750
235	44548.089	554600
236	11951.927	11900
237	4751.704	4600
238	4260.508	4450

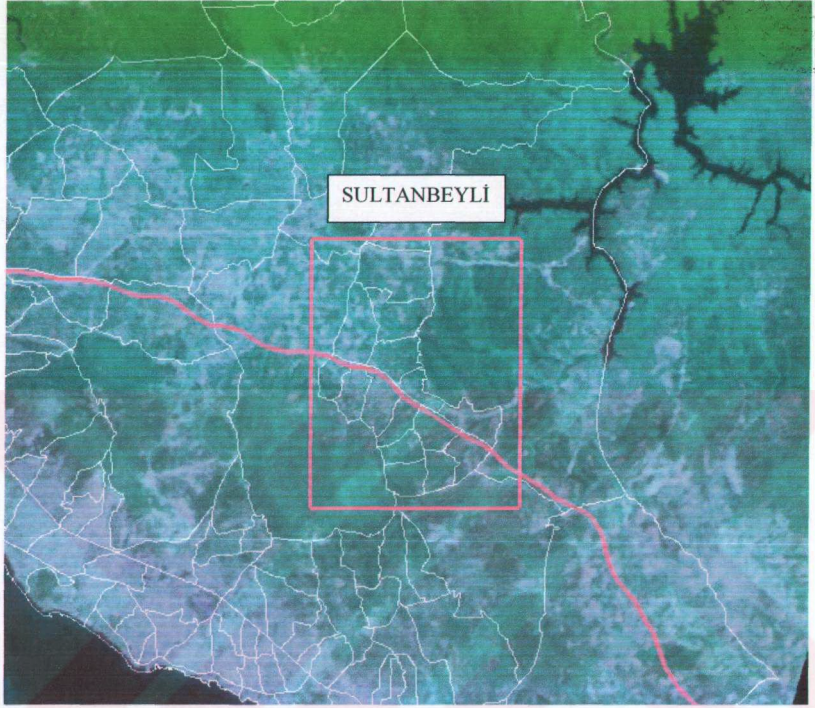
Ek 11



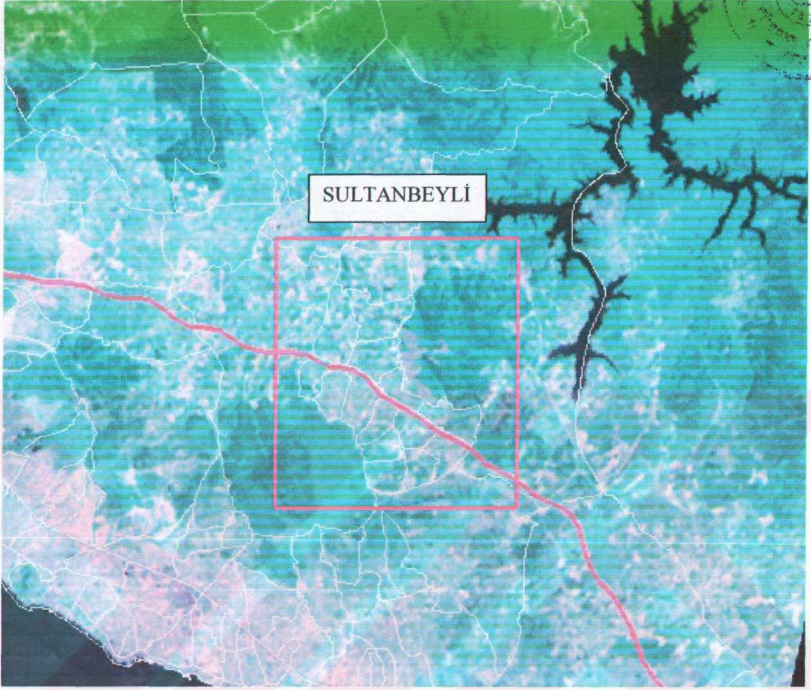
239	7175.457	7100
240	7388.481	7400
241	6930.67	7000
242	5379.337	5500
243	5726.014	5300
244	8288.598	8150
245	9884.157	10000
246	3719.134	3800
247	3609.26	3650
248	13466.791	13550
249	4599.652	4700
261	3283.406	3500
271	33047.995	33400
272	2787.569	2750
273	6576.538	6850
275	9259.561	9350
276	27362.974	
278	16793.937	
279	10586.117	10900
280	7413.319	7650
281	19360.758	
282	11043.318	11000
283	14956.854	15000
284	14678.915	14850
285	25646.948	26000
286	18848.102	
287	12995.71	
672	14816.136	
674	4752.859	4500
937	5852.695	5950
938	6703.721	6700
978	807.958	740
979	3215.203	3375
980	27060.376	
985	8659.411	8893
986	1265.811	1237
988	7202.541	7235
989	1625.058	1575
991	1924.545	2140
992	6668.055	6525
994	2179.683	2025
995	11082.609	10815
997	2464.53	2437
1021	4536.344	4562
1024	2413.067	2170
1027	29041.883	28995
1029	3179.624	3300
1031	6140.332	5828
1032	5588.806	5437
1033	5443.063	5575
1035	4445.955	4375
1037	2634.372	2375
1038	2904.288	
1040	21805.272	21933
1041	5149.365	4937
1043	3049.32	3131
1044	3879.647	3855
1046	1713.145	1668



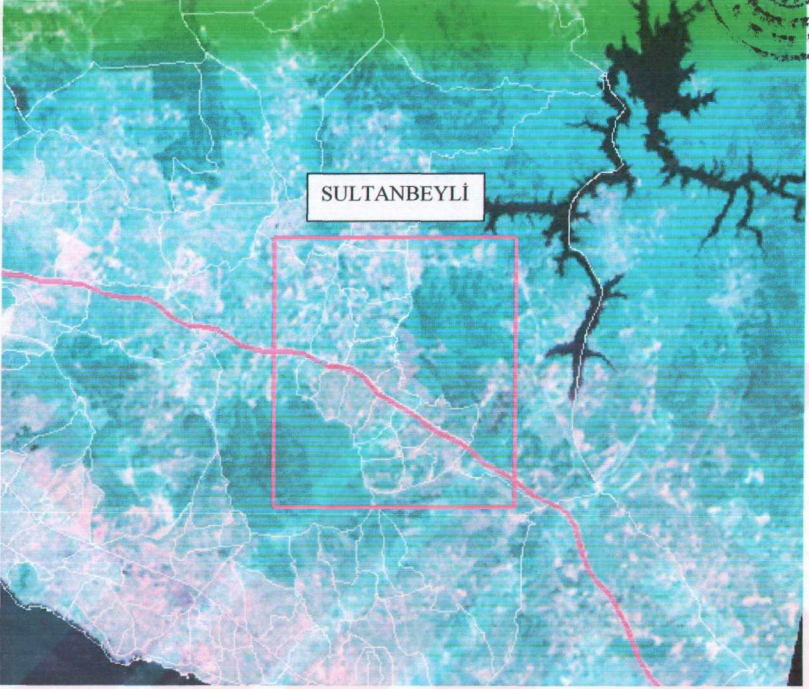
1047	33789.966	34180
1053	2564.24	2643
1056	1461.175	1425
1062	1505.372	
1063	1478.849	1443
1065	1498.02	
1066	1963.083	1931
1068	3476.515	3638
1069	1388.495	1312
1071	1186.002	1206
1075	1514.374	1368
1076	9968.011	10000
1077	10338.087	
1078	957.249	1062
1079	98568.79	
1080	41161.392	69850
1082	21613.108	21938
1086	1340.564	1443
1087	451.616	
1100	60028.151	60370
1109	107.514	169
1110	3272.987	3214
1111	113.512	169
1112	54494.433	54831
1178	kadastral alan yok	169
1179	kadastral alan yok	99831
1188	kadastral alan yok	5006
1189	kadastral alan yok	225
1224	kadastral alan yok	324
1225	kadastral alan yok	35995
	1816056	2133756
PAŞAKÖYDEN SULTANBEYLİ'YE BAĞLANAN ARSA OFİSİ ve MALİYE PARSELLERİ		
PARSEL	KAD. ALAN	TAPU ALAN
222	12174.365	11850
232	5951.675	6000
237	4751.704	
238	4260.508	
274	7980.445	7900
670	179415.902	180600
673	13196.474	13000
675	31834.44	31700
1145	3868.147	4100
1161	13583.012	13543
MALİYE PARSELLERİ		
PARSEL	KAD. ALAN	TAPU ALAN
668	105166.664	105450
KADASTRO HARICI YERLER		
	ALAN	
	3968.764	
	9047.616	



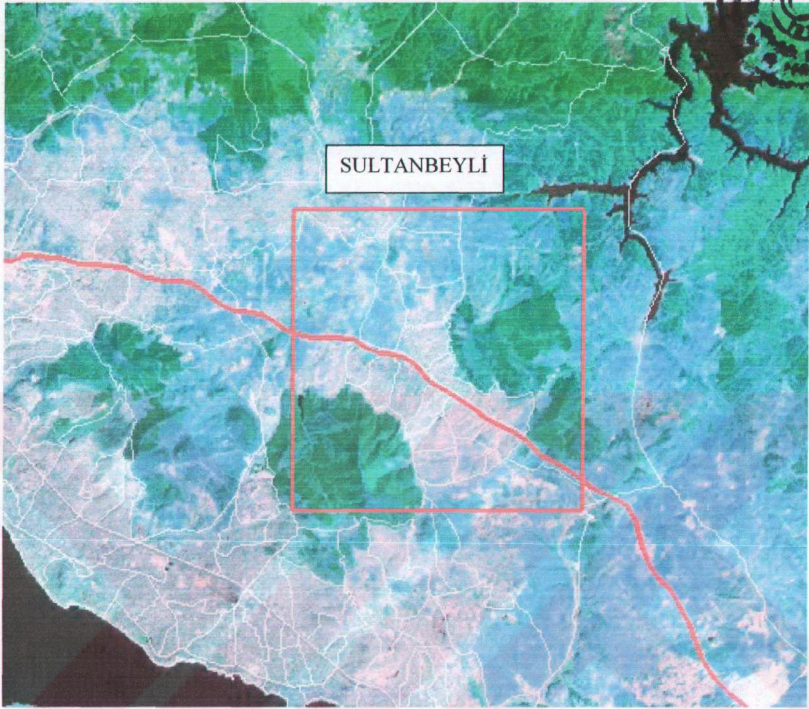
31 Mayıs 1975 tarihli Landsat MSS Uydu görüntüsü (Sultanbeyli ve çevresinde yapılardan çok yeşil örtü hakimdir.)



12 Haziran 1984 tarihli Landsat MSS Uydu görüntüsü (Yapılaşma yoğunluğu yavaş yavaş belirgin hale gelmiştir.)



21 Ağustos 1986 tarihli Landsat MSS Uydu görüntüsü (Yapılaşma 1984 yılı uydu görüntüsü ile aynı yoğunlukta görülmektedir.)



28 Eylül 1994 tarihli Landsat MSS Uydu görüntüsü (Sultanbeyli de artan yapılaşma, özellikle orman sınırına dayanmış yapı yoğunluğu dikkat çekmektedir.)