

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

DÖNEM PROJESİ

**ANTALYA İLİ AKSU İLÇESİNDE ORMAN VASFİNİ YİTİRMİŞ
ARAZİLERİN KULLANIMI VE DEĞERLERİ İLE HAK SAHİPLİĞİ VE
MÜLKİYET DEVRİNİN ANALİZİ**

Lütfiye ÇETİN

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

**ANKARA
2018**

Her hakkı saklıdır.

ÖZET

Dönem Projesi

ANTALYA İLİ AKSU İLÇESİNDE ORMAN VASFINI YİTİRMİŞ ARAZİLERİN KULLANIMI VE DEĞERLERİ İLE HAK SAHİPLİĞİ VE MÜLKİYET DEVRİNİN ANALİZİ

Lütfiye ÇETİN

Ankara Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Bu çalışmada; orman arazisi ve orman vasfını yitirmiş arazi kavramları kısaca tanımlanmış ve orman vasfını yitirmiş arazilerin (kısaca 2/B arazisi) mülkiyet ve hak sahipliğinin tespiti ve hak sahipleri adına devir işlemleri, 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun kapsamında irdelenmiş ve alan uygulaması sonuçlarına göre temel sorun alanları ve çözüm yolları ortaya konulmuştur. Çalışmada öncelikle orman vasfını yitirmiş arazilerin genel durumu incelenmiş ve daha sonra alan uygulaması için Aksu ilçesi 2/B arazilerine yönelik durum analizi yapılmıştır. Saha çalışması aşamasında Aksu ilçesinde 2/B arazilerinin tespiti ve değerlendirilmesi süreci incelenmiş ve bu aşamada Doğu Antalya Emlak Müdürlüğü verileri ile sahada yapılan gözlem ve odak grup çalışmalarının sonuçlarına göre orman vasfını yitirmiş arazilerin mahalle ölçeğinde değerlendirme sonuçları karşılaştırmalı olarak analiz edilmiştir. Buna ilave olarak muhtarlar, köy halkı, kadastro çalışanları ve kadastro çalışması sonrasında anlaşmazlık yaşayan kişiler ile yapılan görüşmelerin sonuçları da çalışmada kullanılmıştır.

Yapılan araştırmalara göre Doğu Antalya Emlak Müdürlüğü tarafından belirlenen arazi birim değerlerinin, genel olarak inceleme yapılan mahallelere göre piyasa fiyatlarının üzerinde olduğu, ancak Aksu ilçesi sınırları içinde diğer mahallelerde orman vasfını yitirmiş arazi değerlerinin piyasa koşullarına göre daha düşük olduğu ve sonuç olarak aynı ilçe sınırları içinde orman vasfını yitirmiş arazilerin ilan edilen satış fiyatlarında

dengesizliklerin oluştuğu ve bunun da hak sahipleri arasında memnuniyetsizliğe yol açtığı ortaya konulmuştur. İlçedeki orman vasfını yitirmiş arazilere olan talebin yüksek olması ve arazi piyasa değerlerinin yüksekliği nedeni ile takdir komisyonu tarafından belirlenen bedeller; incelenen mahallelerin yerleşik halkı olan hak sahiplerinin ödeme gücünün üzerinde olduğu belirlenmiştir. Yapılan yasal düzenleme ile Antalya ili gibi yerleşimlerde arazi mülkiyeti ve kullanım sorunlarına çözüm aranması ve araziyi fiilen kullananlara öncelik sağlanması hedefine ulaşma olanağının değerleme sonuçları ile gerçekleşme derecesinin düşürüldüğu, 2/B arazilerinin hak sahiplerine devri işlemlerinin ekonomik ve sosyal etkileri de dikkate alınarak mevzuat ve uygulamanın gözden geçirilmesi ve satışa ilişkin yeni düzenlemelerin yapılması gerektiği düşünölmektedir.

Kamu arazilerinin değerlemesi ve ekonomiye kazandırılmasında görev alan milli emlak personelinin değerleme ve raporlama çalışmalarının uluslararası değerleme standartları ve bilimsel esaslardan uzak kaldığı, arazi piyasa araştırması, arazi kullanımı ve gelir verilerinin toplanması yerine yerelde faaliyette bulunan ve hatta orman vasfını yitirmiş arazilerin hak sahipleri ve akrabaları olan birkaç emlak ofisine arazi satış fiyatlarının sorulması ile rasyonel değerleme yapılamayacağı, bir bütün olarak Milli Emlak Genel Müdürlüğu merkez ve taşra teşkilatında değerleme faaliyetlerinde görev alacak kişilerin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi alanında lisans ve lisansüstü eğitim programlarından mezun olmuş kişilerden seçilmesi uygun bir yaklaşım olacaktır. Bedel tespit komisyonlarında rayiç bedel veya daha doğrusu piyasa değerinin belirlenmesinde yoğun eleştirilere yol açmayacak yaklaşımların belirlenmesi, hak sahiplerinin değerleme süreçlerine ilişkin olarak bilgilendirilmesi ve iyi işleyen değerleme sisteminin kurulması ile öncelikle hak sahipleri, yerel ekonomi ve devletin zarara uğrama olasılığının asgari düzeye çekilmesi ve yerel düzeyde olası mülkiyet ve kullanım anlaşmazlıklarının önüne geçilmesi mümkün olabilecektir.

Temmuz 2017, 63 Sayfa

Anahtar Kelimeler: Orman arazisi, orman vasfını yitirmiş arazi (2/B arazi), 6292 Sayılı Kanun, hak sahipliği, satış, mülkiyet devri, değerleme ve uygulama sonuçları.

ABSTRACT

Term Project

AN ANALYSIS ON THE UTILIZATION AND VALUES OF DEFORESTED LANDS AS WELL AS RIGHTS OWNERSHIP AND TRANSFER OF OWNERSHIP IN THE AKSU DISTRICT OF THE ANTALYA PROVINCE

Lütfiye ÇETİN

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Real Estate Development and Management

Supervisor: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

In this study, forest lands and deforested lands were briefly defined and the procedures related to identification of the property and entitlement, and transfer in the name of rights holders of the lands that have lost forest characteristics (shortly, 2/B lands) were analyzed in the light of Law No. 6292 on “Support for Prosperity of Forest Villagers and Utilization of Lands Declassified as Forests in Favor of the Treasury and Sale of Agricultural Lands that belong to the Treasury” and the main problem areas and their solutions according to the results of the field study have been put forward. In the study, the general condition of the forests that have lost their forest characteristics was examined in the first place and then, a situation analysis for the Aksu District 2/B lands was conducted for field application. During the field study, the process of determination and evaluating the 2/B lands in the Aksu District was examined and at this stage, neighborhood-scale valuation results of deforested lands were cooperatively analyzed based on data obtained from the Antalya Eastern National Property Department, the results of the field observations, and the results of the focus group studies. In addition, the results of the interviews with the muhtars, village people, cadastre workers and people who had disagreements after the cadastral work were also used in the study.

The results of the study show that the unit values of land determined by the National Real Estate Directorate are higher than the land market prices in the surveyed regions in general, however, the values of the deforested lands in the other regions in the Aksu District are lower than market conditions, and as a result, there are imbalances in the announced sale prices of the deforested lands within the same District, which have

caused dissatisfaction among the rights holders. The prices determined by the appraisal commission, on grounds of the high demand for the deforested lands and high market value of the lands in the District, have become higher than the payment power of the rights holders, who are the resident population of the neighborhoods surveyed. The conducted legal regulations seem to have reduced the chances of reaching the goal of seeking solutions to land ownership and usage in settlements such as the Antalya Province and giving priority to those who actually use the land based on valuation results and there seems to be a requirement to revise the legislation and implementation taking into account the economic and social effects of transfer of the 2/B lands to rights holders and new arrangements related to sales should be made.

It should be emphasized that valuation and reporting activities of the National Real Estate staff, who are involved in valuation and integration to the economy of public lands, are far from being consistent with international valuation standards and scientific bases; rational valuations cannot be made by inquiring a few real estate agencies operating locally, who sometimes are even rights holders or relatives of rights holders of deforested lands, about the land sales prices; and the persons who will be appointed to positions such as experts and supervisors in the central and provincial organizations of the General Directorate of National Property as a whole must be educated in the field of real estate development and management at the undergraduate and graduate levels. There is a requirement to adopt approaches that will not lead to intense criticism against the determination of fair value, or rather the market value, by the value determination commissions; to inform rights holders regarding valuation processes; and to establish a well-functioning valuation system to minimize the likelihood that the local economy and the state suffer losses and to avoid the possible conflicts of ownership and use at the local level.

June 2017, 63 Pages

Keywords: Forest lands, deforested lands (2/B lands), Law No. 6292, rights ownership, sales, transfer of ownership, valuation and application results

TEŞEKKÜR

Kamu çalışanlarına yönelik lisansüstü eğitim-öğretim ve araştırma olanakları; mesleki gelişme ve kariyer geliştirme açısından yaşamsal öneme sahiptir. Özellikle Ankara ve İstanbul gibi büyük kentlerde farklı illerden gelen kamu çalışanlarına hafta sonlarında sağlanan lisansüstü eğitim olanağı, başka kurumlardan gelen çalışanlarla tecrübe paylaşımı yanında ağ kurma ve kişisel gelişime de önemli katkı yapmaktadır. Zor ve zahmetli lisansüstü eğitimimi sürdürmem konusundaki gayretimi destekleyen ve eğitim programı sonundaki projemin hazırlanması sırasında büyük özveri ile katkıda bulunan kızım Beyza ÇETİN ve tüm aileme, bilgi, öneri ve yardımlarını esirgemeyen ve beni yönlendiren Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkanı ve danışman hocam Sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ'e, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalında eğitim almam için bana ve diğer belediye çalışanı arkadaşlarıma büyük katkı sağlayan Türkiye Belediyeler Birliği'ne, Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı'ndaki amirlerime, yüksek lisans eğitimi süresince ders veren ve uygulama yaptıran bütün hocalarıma, birlikte eğitim aldığım ve çalıştığım arkadaşlarıma, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı çalışanlarına katkıları ve desteklerinden dolayı teşekkürlerimi sunarım.

Lütfiye ÇETİN

Ankara, Temmuz 2017

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT	iii
TEŞEKKÜR	v
İÇİNDEKİLER	vi
1.GİRİŞ	1
1.1. Araştırmanın Önemi ve Amaçları	1
1.2. Araştırmanın Kapsamı ve Sınırlılıkları	4
2. MATERYAL VE YÖNTEM.....	12
2.1 Materyal	12
2.2. Yöntem	12
3. TÜRKİYE ORMAN ARAZİSİ VE ORMAN VASFINI YİTİRMİŞ ARAZİLERİN MEVCUT DURUMUNUN DEĞERLENDİRİLMESİ	16
3.1. Orman Arazisinin Tanımı ve Durum Analizi.....	16
3.2 Antalya İli'nde Durum Analizi	19
3.3 Aksu İlçesi'nin Nüfusu ve 2/B Arazileri Varlığı İle İlişkisi	26
3.4. Aksu İlçesi'nde 2/B Sürecinin Değerlendirilmesi.....	34
3.5 Aksu İlçesinde Orman Vasfını Yitirmiş Arazilerde Hak Sahiplerinin Tespiti.....	35
3.6. Aksu İlçesi Arazi Rayiç Bedellerin Tespiti ve Uygulama Sonuçları	36
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARININ SONUÇLARININ ÖRNEK OLAYLARA GÖRE İNCELENMESİ VE TARTIŞMA	41
4.1 2/B Vasfındaki Taşınmazları Doğrudan Satın Alma Başvuru Belgesi.....	41
4.2 Tarımsal Amaçlı Kullanımı İdarece Bilinmeyen 2/B Taşınmazın Satışı İle İlgili Hak Sahiplerini Bilgilendirme	43
4.3 İnceleme Konusu Taşınmazın Satış Bedelinin Ödenmesi.....	44
4.4 Fıili Kullanım Durumu Bilinmeyen Kırsal Arazilerin Değerleme Çalışması.....	45
4.5 6292 Sayılı Kanun Uyarınca Yapılan Taksitli Taşınmaz Satış Sözleşmesi.....	46
4.6 Hak Sahiplerine Göre Aksu İlçesinde 2/B Arazilerinin Satış Süreci ve Değerlerinin Değerlendirilmesi.....	47
4.8 Aksu İlçesi 2/B Arazileri Hakkında Yerel ve Ulusal Basından Haberler	53
5. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	55
KAYNAKÇA	60
ÖZGEÇMİŞ.....	63

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 2.1 Aksu 2/B Arazileri Hali Hazır Haritada Görünümü (Anonim 2013)	14
Şekil 2.2 Aksu 2/B Arazileri Hava Fotoğrafı.....	15
Şekil 3.1 Türkiye Orman Varlığı Haritası (Anonim 2015).....	19
Şekil 3.2 Antalya İli Haritası (Anonim 2011a).....	21
Şekil 3.3 Antalya İli 2/B Alanları (Anonim 2014).....	24
Şekil 3.4 Antalya İli 2/B Arazileri (Anonim 2014)	25
Şekil 3.5 Antalya Aksu İlçesi Sınırları (Anonim 2013).....	29
Şekil 3.6 Aksu İlçesi 2/B Arazileri (Anonim 2013).....	30
Şekil 3.7 Aksu 2/B Arazileri Dağılımı (Anonim 2013).....	31
Şekil 3.8 Aksu İlçesi Fettahlı 2/B Arazisi Fiili Durumu.....	32
Şekil 3.9 Aksu İlçesi Macunlar Mahallesi 2/B Arazisi Fiili Durumu	32
Şekil 3.10 Aksu İlçesi Mandırlar Mahallesi 2/B Arazisi Fiili Durumu	33
Şekil 3.11 Aksu İlçesi Hacıaliler Mahallesi 2/B Arazisi Fiili Durumu	33
Şekil 3.12 Aksu İlçesi Hacıaliler Mahallesi 2/B Arazisi Fiili Durumu	34
Şekil 3.13 2/B Arazilerinin Satış ve Rayiç Bedellerinin Yüzdesel Değerlendirilmesi ...	38
Şekil 4.1 Aksu İlçesi Hacıaliler 2/B Arazisi Fiili Durumu	43
Şekil 4.2 Aksu ilçesi Hacıaliler 2/B Arazisi Fiili Durumu.....	44
Şekil 4.3 Aksu İlçesi Hacıaliler 2/B Arazisi Fiili Durumu	48
Şekil 4.4 Aksu İlçesi Macunlar Mahallesi 2 /B Arazisi Fiili Durumu.....	49
Şekil 4.5 Aksu İlçesi Hacıaliler Mahallesi 2/B Arazisi Fiili Durumu.....	50
Şekil 4.6 Aksu İlçesi Mandırlar Mahallesi 2/B Arazisi Fiili Durumu	51
Şekil 4.7 SS Yenigül Konut Yapı Kooperatifi Yerleşim Alanı	52

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 3.1 Yıllara Göre Antalya İli'nin Nüfusu (Anonim 2011c)	20
Çizelge 3.2 Antalya ve İlçeleri 2/B Alanları (Anonim 2012)	22
Çizelge 3.3 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine Göre Aksu İlçesi Nüfus Bilgileri (Anonim 2011b)	26
Çizelge 3.4 Kadastro Askısına Göre Aksu İlçesinde 2/B Arazisi Varlığı (Anonim 2014).....	27
Çizelge 3.5 Aksu İlçesi 2/B Arazilerinin Satış ve Rayiç Bedelleri (Anonim 2013)	37
Çizelge 3.6 Aksu İlçesi Yeşilkaraman Mahallesi 2/B Arazisi Rayiç Bedelleri	39
Çizelge 3.7 Aksu İlçesi Çamköy, Fettahlı, Mandırlar ve Topallı Mahallesi 2/B Arazileri Rayiç Bedelleri.....	40
Çizelge 3.8 Aksu İlçesi Pınrlı ve Soğucaksu Mahallesi 2/B Arazilerinin Rayiç Bedelleri	40
Çizelge 4.1 Aksu İlçesi Pınarlı Mahallesi Örneği	42
Çizelge 4.2 Hacıaliler Mahallesi 2632 Parsel Nolu Taşınmazın Değerleme Sonuçları..	46
Çizelge 4.3 Taksitli Satış Sözleşmesi Ödeme Şekli.....	47
Çizelge 4.4 Mandırlar SS Yenigül Konut Yapı Kooperatifi 4239 ve 4237 Nolu Parseller.....	53

1.GİRİŞ

1.1. Araştırmanın Önemi ve Amaçları

Orman arazilerinin mülkiyeti-korunması-kullanımı; ülkelere göre farklı biçimlerde ele alınmakta ve ülke modelleri farklılık göstermektedir. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde orman arazilerinin devlet mülkiyetinde olması ve orman çevresi yerleşimlerde arazi ve gelir kaynaklarının yetersizliği, orman arazilerinden kayıt dışı yararlanma yollarının gelişmesine ve orman tahriplerinin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Esasen insanlık tarihinin geçmişine dayanan orman-insan ilişkileri, son yıllarda Türkiye’de farklı bir nitelik kazanmıştır. Artan orman tahripleri ve ormansızlaşma neticesinde yaşanan olumsuzluklar ile orman arazisinden başka yollarla faydalanmayı bekleyen aktörlerin girişimlerinin orman varlığı ve genel olarak çevre koruma çalışmalarını olumsuz etkilediği gözlenmektedir.

Kanunlar ile hali hazırdaki ormanların korunması ve geliştirilmesi ile vatandaşların bu kaynaklardan olan beklentilerinin en üst düzeyde karşılanabilmesi amaçlanmıştır. Ancak ormanların korunması ve kullanılması arasında iyi bir dengenin sağlanması gerekmektedir. Bu alanda ilk olarak kullanıcılara ormansızlaşmanın önleneceği vurgusunun yapılması zorunludur. Ancak Türkiye’de orman içi ve çevresinde birçok yerleşim yerinin bulunması, orman arazilerinin insan kaynaklı tahriplerden korunması çalışmalarının önem derecesini arttırmaktadır.

Türkiye’de orman sınırlama çalışmalarına 08/02/1937 tarih ve 3116 sayılı Orman Kanunu ile başlanmıştır. 3116 sayılı Kanun’da ormanların sınırlarının belirleme çalışmalarının 5 yıl içinde ve orman haritalarının ise 10 yıl içinde tamamlanması öngörülmüştür. Bu Kanun’da bahsedilen süreler içerisinde ormanların sınırlarının belirlenememesi, orman haritalarının çıkarılmaması sebepleri ile 13/07/1945 tarih ve 4785 sayılı Orman Kanununa Bazı Hükümler Eklenmesine ve Bu Kanunun Birinci Maddesinde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gerçek ve tüzel kişilere ait bütün ormanlar devletleştirilmiş, ancak bu ormanlara ilişkin vatandaşlardan gelen tepkiler üzerine 24/03/1950 tarihli 5653 Sayılı Kanunla istenilen eski maliklerine geri

verilmiştir. Bahsedilen yasal düzenlemeler ile orman sınırları istenilen sürede belirlenememiş ve dolayısıyla orman alanlarında bitkisel üretim ve hayvancılık faaliyetleri başlamış, yerleşim yeri olarak kullanımlar hız kazanmıştır (Karaca 2013). Benzer durum araştırma alanı olarak seçilen Antalya ili Aksu ilçesinde de gözlenmekte olup, ilçede orman alanlarının yer yer tahrip edildiği, orman arazilerinde bitkisel üretim ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olarak yürütüldüğü ve yerleşim alanı olarak birçok köy ve mahallede orman arazilerinin kullanıldığı görülmektedir.

Türkiye’de orman vasfını kaybetmiş araziler, ilk kez 1961 Anayasası’nda 17/04/1970 tarih ve 1255 Sayılı Kanunda yapılan değişiklik ile gündeme gelmiştir. 1255 Sayılı Kanunda orman sınırlarının dışına çıkarılmaya ilişkin hükümlerin yer almasına rağmen, söz konusu yetkinin kullanıldığına dair bir bilgi mevcut değildir. Daha sonraları 1982 Anayasası’nın 169’uncu maddesinin 4’üncü fıkrasında “orman vasfını kaybetmiş araziler” ve 170’inci maddesinde “orman köylüsünün korunması” hususları hüküm altına alınmıştır. Sonuç olarak 1982 Anayasası’nın hükümlerine ek olarak “23/09/1983 tarih ve 2896 Sayılı Kanunla 6831 sayılı Orman Kanununda yapılan değişiklik ile ormanların “Devlet eliyle ihya edilerek kısmen veya tamamen orman içi köyler halkının yerleştirilmesi veya bu amaçla dışına çıkarılabileceği” belirtilmiştir. Bu nitelikteki arazilerin çok büyük bir bölümü İstanbul, Antalya, Mersin, Kocaeli ve Yalova gibi arazi değerlerinin oldukça yüksek düzeyde olduğu illerde yer almaktadır. Arazilerin büyük bir kısmı zeytinlik, narenciye alanları ve otlaklardan oluşmaktadır (Anonim 2013b).

Orman vasfını yitirmiş alanlar ile ilgili soru işaretlerini ortadan kaldırmayı hedefleyen 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkındaki Kanun 26/04/2012 tarihli ve 28275 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Ancak yapılan düzenleme ile orman arazilerine hukuki bir boyut kazandırma ve mağduriyetlerin giderilmesi açısından başarısı sınırlı düzeyde kalmıştır. Hatta bu alanlarda yaşanan karmaşanın zaman içinde giderek büyüme riskinin bulunduğu belirtilmelidir. Öyle ki işgalcilerin karmaşadan yararlanıp orman arazilerine zarar verme ve tahrip sürecini hızlandırma eğilimlerini sürdürecekleri tahmin edilmektedir.

İşgal altındaki yerlere bakıldığında belediye ve valiliklerin, bu alanlar üzerindeki kaçak yapılara karşı bir önlem almada etkili olamadıkları açıktır. Araştırma alanı olan Antalya ili Aksu ilçesinde miras yoluyla intikal eden ya da Osmanlı döneminden kalma ve “bürme tapu” diye tanımlanan belgelerle taşınmaz maliki olduğunu ileri süren vatandaşlar tarafından orman arazileri tahrip edilerek; tarım arazisi, sera, konut, tarımsal yapı ve yaşam alanları olarak kullanılmaktadır. Genel olarak devletin bütün organlarının, orman arazilerinin bu şekilde kullanılması ve 2/B sorununun meydana gelmesinde az veya çok etkilerinin olduğu bilinmekte olmasına karşın, bu süreç zaman içinde etkin biçimde kontrol edilememiştir.

Araştırma alanı olarak seçilen Antalya ili Aksu ilçesinde yukarıda yapılan genel durum analizinin benzeri gözlenmektedir. Antalya ilinde ekonomik faaliyetler kısaca “3T” olarak adlandırılan “turizm, tarım ve ticaret” sektörleri üzerine yoğunlaşmış olduğu ve ilin iklimi ve ekolojisinin tarım ve turizm merkezi oluşturma için uygun koşullara sahip olduğu bilinmektedir. Ülke genelinde en fazla 2/B alanına sahip ilin Antalya olması ve ayrıca Aksu ilçesinin sera koşullarında üretim bakımından il ve ülke içinde önemli bir paya sahip olması, arazi talebinin zaman içinde artmasına ve artan talebin de orman arazisi başta olmak üzere kamu arazilerinden karşılanmasına neden olmuştur. İlçe; başta büyük iller olmak üzere Türkiye’nin birçok bölgesinin dört mevsim sebze ve meyve tedarikçisi konumunda olup, ilçenin ekonomik gelir kaynakları tarıma ve tarım sanayisine dayanmaktadır. Buna ilave olarak Aksu ilçesindeki Perge Antik Tiyatro kalıntıları yabancı ve yerli turistlerin yoğun olarak ziyaret etmeleri açısından da Antalya Bölgesi’ne önemli gelir ve istihdam olanağı da sağlamaktadır (Anonim 2012b).

Aksu ilçesine bağlı 21 mahalle ve 8 köy yerleşimi bulunmakta (Anonim 2013a) olup, yerleşimlerin tamamının gelir kaynağı tarım ve turizm faaliyetlerine dayanmaktadır. İlçe gelişim eğilimleri yönünden ulusal ve uluslararası yatırımcıların dikkatini çekmekte ve özellikle 2/B alanlarının satış ve iadesi ile ilgili 6292 Sayılı Kanunun yürürlüğe girmesi ile ilçeye olan talebinde artışın olduğu gözlenmektedir. Saha araştırmalarında hak sahipleri tarafından bazı 2/B alanlarındaki rayiç bedellerin yüksek olmasından dolayı arazi bedelini ödeyemedikleri belirtilmiş olup, başta İstanbul ili olmak üzere Ankara ve İzmir gibi illerden gelen yatırımcılar tarafından söz konusu arazilerin satın alındığı

sıklıkla beyan edilmiştir. Aksu ilçesinde mahalle sakinlerinin genellikle akrabalık ilişkisi bulunmakta iken, 2/B satışlarından sonra hak sahiplerinin arazi bedelini ödeyememeleri nedeni ile arazilerin mahalle dışındaki yatırımcılara satıldığı ve bu durumun ilçede yabancı nüfusunun artmasına yol açtığı ileri sürülmüştür. Gözlenen bu yapı günümüz koşullarında önemli bir sosyal sorun olarak görünmese de, ilerideki yıllarda yeni maliklerin bölgeye yerleşmesi ve iş sahaları açmaları ile demografik yapıda değişim olması beklenmekte ve sosyal sorunların yabancılaştırma sorunlarını da beraberinde getirebileceği iddia edilmektedir. İnceleme sonuçlarına göre orman vasfını yitirmiş arazilerin kullanımı ve ediniminin sadece ekonomik ve hukuki bir olay olmadığı, yerel koşullarda ekonomi ve toplumsal gelişmeyi doğrudan etkileyebilecek nitelikte çok yönlü bir politika olarak ele alınması gerektiği ve bu tür alanlarla ilgili söz edilen sonuçların karar sürecinde özel olarak değerlendirilmesi gerektiği açıktır.

Araştırma sonuçları beş bölümde özetlenmiştir. Konunun ve araştırmanın önemi, araştırmanın amacı, kapsamı ve ana hatları giriş bölümünde verilmiştir. Ayrıca ilk bölümde orman arazilerine ilişkin mevzuat ve orman vasfını kaybetmiş arazilerin durumu, hukuki yönleri ve uygulama boyutları ile irdelenmiş, hak sahipliği, mülkiyet devri konuları ile ilgili önceki çalışmaların kısa özetleri yapılmış ve bu çalışmanın farklı yönleri vurgulanmıştır. İkinci bölümde araştırmada kullanılan materyal ve yöntem özetlenmiş ve üçüncü bölümde Türkiye’de orman arazisi varlığı ve orman vasfını yitirmiş arazi varlığına ilişkin genel durum analizi yapılmıştır. Dördüncü bölümde saha çalışmasının temel sonuçları verilmiş ve temel sorun alanları tanımlanmış ve beşinci bölümde araştırma sonuçları ve temel çözüm önerileri ortaya konulmuştur.

1.2. Araştırmanın Kapsamı ve Sınırlılıkları

Türk Hukuk Sistemi’nde Anayasa ve 6831 sayılı Orman Kanunu ile orman arazilerinin hukuki statüsü tanımlanmış ve devlet orman işletmeciliğinin ana hatları tespit edilmiştir. 6831 sayılı Orman Kanunu’nun 2’nci maddesinde; “Orman sayılan yerlerden 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 ve 31/12/1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerlerden; tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fındıklık, fıstıklık (antepfıstığı, 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” denilerek “Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin değerlendirilmesi, yeni orman alanlarının oluşturulması, nakline karar verilen Devlet ormanları içinde veya bitişiğinde bulunan mahallelere yerel halkın yerleştirilmesi ve orman köylülerinin kalkındırılmasının desteklenmesi amaçlanmıştır.

6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkındaki Kanunda 2/B alanlarının tanımı yapılmış, bu alanlara ait işlemlerde kullanılan emlak vergisine esas rayiç değeri, güncelleme listeleri, idare ve kadastro tutanağı, proje alanları, taşınmaz (rayiç) değerleri ile satış işlemleri tanımlanmıştır. 6292 Sayılı Kanunda “2/B alanlarının Kanun kapsamında değerlendirilmek üzere Maliye Bakanlığı’nın tasarrufuna geçtiği”, orman köylülerinin nakli ve nasıl yerleştirileceğinin, değerlendirme işleminin nasıl yapılacağıının, hak sahibi, başvuru ve doğrudan satış yönteminin nasıl uygulanacağı ifade edilmiştir (Anonim 2012).

6831 Sayılı Kanun’da 2/B arazilerinin Maliye Bakanlığı’nın tasarrufuna geçmesi yerinde gibi görünse de Orman Bakanlığı’nın tasarrufundan çıkması 2/B sorununun sosyal bir sorun olmasının yanı sıra, mali bir sorun haline geldiği de vurgulanmalıdır. Örneğin, gelir düzeyi yüksek olan kişiler tarafından 2/B arazileri hak sahiplerinden noterde yapılan sözleşme ile satın alınmış ve daha sonra resmi belgeler (emlak vergisi makbuz, satış sözleşmesi ve diğer belgeler gibi) ile belediyeler ve ilgili kamu kurumlarının hizmetlerinden yararlanabilen parseller oluşturulmuş ve söz konusu arazilerin çoğunluğu da yerleşim yerine dönüştürülmüştür. Bu yapı yapılan yasal düzenlemeden yararlanmak isteyen yatırımcıların önünün açılması anlamına imkan

vermekle birlikte esasen 2/B arazisi sorununun çözümüne yönelik düzenlemelerin amacına ulaşmadığının göstergesi olarak alınabilecektir.

Bu çalışmada Antalya ili Aksu ilçesinde orman vasfını yitirmiş arazilerin kullanımı ve değerleri ile hak sahipliği ve mülkiyet devri sorunları ele alınmıştır. Çalışmada öncelikle 6831 sayılı Orman Kanunu, Orman Kadastro ve Uygulama Yönetmeliği, 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik incelenmiş ve daha sonra Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün söz konusu düzenlemeler kapsamında yaptığı çalışmalara değinilmiş ve Doğu Antalya Emlak Müdürlüğü tarafından Aksu ilçesinde 2/B alanları ile ilgili yapılmış olan çalışmaların sonuçları ile saha çalışmalarının bulgularına göre durum analizi yapılmıştır. Orman vasfını yitirmiş arazilerin genel durum analizi ve sorunlarının tanımlanması ilçe ölçeğinde yapılmış ve gelecek yıllarda karar organları için başlıca çözüm yolları ortaya konulmuştur.

Orman vasfını kaybetmiş arazilerin (veya kısaca 2/B arazilerinin) hukuki, sosyal, idari ve ekonomik açıdan ormancılık ve diğer sektörleri ilgilendirmesi nedenleri ile farklı dallarda konunun ele alındığı ve araştırma konusu yapıldığı görülmektedir. Araştırma konusu ile ilgili olarak Soğancı (2004) tarafından 3402 Sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden önceki kanunlar kapsamında yapılan kadastro çalışmalarından sonra orman kadastro sununun geçtiği yerlerde özel mülkiyete konu olan yerler orman diye tekrar orman kapsamına alındığı için vatandaşla devletin karşı karşıya geldiği, bu konuda mahkemeleri işgal eden birçok davanın olduğu ve vatandaşla devletin karşı karşıya gelmesinin önlenmesi gerektiği vurgulanmış ve özellikle ülke gerçekleri de göz önünde tutularak çözümlerin bulunması gerektiği ifade edilmiştir.

Ayaz ve Gümüş (2005) tarafından sunulan bildiride “orman kadastro sırasında yaşanan sorunlar iki başlıkla ele alınmış olup, birincisi orman kadastro sırasında yaşanan yasal sorunlar ve ikincisi ise uygulamada yaşanan zorluklardır. Bildiride 6831 Sayılı Kanunun özellikle istisnaları ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun değiştirilmesi

gerektiği savunulmuş ve 3402 Sayılı Kanuna göre tespit edilen orman sınırlarının denetime konu edilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

Bilgin (2005)'in "Ege Bölgesi'nde Tarımsal Amaçlar İçin Yasal Yollarla Orman Sınırı Dışına Çıkarılan Alanların Kullanım Sorunları Üzerine Araştırmalar" adı doktora tezinde "2/B arazilerinin çoğunlukla tarımsal amaçlı kullanıma uygun olmayan ve orman vasfı gösteren yerler olduğu" belirtilmiştir.

Yücel (2007)'in "Türkiye'de Orman Arazilerinin Mülkiyet Devrine İlişkin Tartışmaları" adlı tezinde; "yasama organı olan mecliste bir yandan orman arazileri ile ilgili kanun ve anayasa değişikliği çalışmaları sürerken yapılan bu çalışmaların medyanın bir kesimince desteklenerek ekonomik krizden çıkış reçetesi olarak gösterilmekte iken, bir kesimce de bu konuda yapılacak düzenlemelerin peşkeşe ve talana yol açacağı gösterilerek şiddetle eleştirildiği" ifade edilmiştir.

Gülöksüz (2010) tarafından yapılan çalışmada; Türkiye'de orman sayılan arazilerden bireysel çıkarları yönünde faydalanmak isteyen tarımsal üreticiler, tarım dışı faaliyet gösteren şirketler ile gecekodu, villa ve dağ evi sakinlerinin orman sayılan araziler üzerindeki taleplerinin yoğunlaştığı, söz konusu kesimler arasındaki paylaşım sürecinin 2/B düzenlemesini biçimlendiren çelişkilerden bir diğerini oluşturduğu, bu süreçte 2000'li yılların sonunda derinleşen kapitalist kriz bağlamında birikim süreci sekteye uğramış sermayedarlar ve işsizlik veya eksik istihdamla karşı karşıya olan ücretlilerin devlet harcamalarına ihtiyaç duyduğu, borç sarmalındaki Maliye Hazinesi'nin bu ihtiyaçı yeterli ölçüde karşılayamadığı, sonuç olarak hükümetlerin 2/B arazilerini gelir amaçlı satma çabalarının yoğunlaştığı, ancak hükümetlerin birbiriyle çelişkili taleplerinin izlerini taşıyan mevcut hukuki düzenlemeler arasında ne kadar çaba harcarsa harcasınlar çoklu yasa hükümlerini uyumlu hale getirerek 2/B arazilerini satışa uygun hukuksal statüye getiremedikleri ileri sürölmektedir.

Üstün (2009) tarafından yapılan "Orman Vasfını Yitirmiş Arazilerin Değerlemesi: Ankara İli Kızılcahamam İlçesi Örneği" adlı tez çalışmasında; orman vasfını yitirmiş ve kamuoyunda 2/B arazileri olarak bilinen arazilerin değerlendirilmesi ve değerleme

yöntemleri seçilen örnek olay çerçevesinde incelenmiştir. Saha çalışmalarının sonuçlarına göre ilçede toplam 46.228 dekar 2/B kapsamında arazi bulunmakta olup, tarım arazisi olarak kullanılan 2/B arazilerinin ilçedeki toplam 2/B arazileri içindeki payının % 97,8 olduğu, 2/B arazilerinin hanelerin gelirleri içindeki payının oldukça yüksek olduğu, incelenen 2/B arazilerinden yararlanan hanelerin ortalama işletme arazisi varlığı 16,5 dekar olup, bunun % 61,5'ini 2/B arazileri olduğu tespit edilmiştir. İncelenen 2/B arazisinden yararlanmayan hanelerin ortalama işletme arazisi varlığının 16,2 dekar olarak saptandığı, yararlanan ve yararlanmayan hanelerin fiilen işledikleri arazi varlığının, ülke ortalamasından yaklaşık 4 kat daha düşük olduğu, 2/B arazilerini kullanan hanelerin % 85,7'sinin ve kullanmayan hanelerin ise % 80,9'unun fiilen işledikleri arazi varlığının geçimlerini sağlamak için yeterli olmadığını beyan ettiği, hane başına düşen ortalama nüfusun 2/B kapsamındaki arazilerden yararlanan hanelerde yaklaşık 4 kişi ve 2/B arazilerinden yararlanmayan hanelerde ise ortalama nüfus 4 kişi olduğu saptanmıştır. Orman vasfını yitirmiş arazilerden yararlanan ve yararlanmayan hanelerdeki işgücü varlığının önemli bir kısmının atıl kaldığı gözlenmiştir. Köylülerin örgütlenme düzeylerinin düşük ve gelir kaynaklarının oldukça kısıtlı olduğu ve incelenen köylerde yaşayanların tamamına ve paydaşlara göre 2/B kapsamındaki arazilerin köylülere satışının yapılmasının gerektiği, satışın yapılması halinde köylülerin potansiyel alıcı olabilecekleri tespit edilmiştir. Orman vasfını yitirmiş arazilerin gelir, piyasa ve maliyet bedelleri üzerinden değerlendirilebileceği, orman içi ve çevresinde arazi piyasasının koşulları dikkate alındığında başlıca değerlendirme yönteminin gelir yöntemleri olabileceği ortaya konulmuştur.

Karaca (2013) "2/B Sorunu ve 6292 Sayılı Kanunla Getirilen Düzenlemeler" adlı çalışmasında; "2/B sorununun hukuki ve fiili olarak bir daha ülke gündemine gelmemesi için Anayasada yer alacak orman sınırlarında daraltma yapılamaz hükmüne paralel olarak ilgili kanunlarda düzenlemeler yapılması, 31/12/1981 tarihinden sonraki işgallere göz yumulmaması, varsa tahliyelerinin süratle sağlanması ve işgalcilere yönelik yaptırımların istisnasız uygulanmasının büyük önem taşıdığı" belirtilmiştir.

Yangın vd. (2013) tarafından yapılan "Yeni Belediye Kanunu Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm İmar Uygulamaları ve 2/B Arazi Satışları" adlı çalışmada; 6292 Sayılı

Kanunun amacı ile 6831 Sayılı Kanunun 2'nci maddesine değinilmiş, 2/B Hazine taşınmazlarına kıymet takdirinin yapılmasının “piyasanın özelliklerinden arazi değerini etkileyen faktörler, taşınmazın cinsi, taşınmazın konumu, taşınmazın çevresi, ulaşım imkanı, altyapı durumu, bulunduğu yerin iklim şartları, jeolojik durumu, toprağın verimliliği, arazinin genişliği ve imar durumunun incelenerek yapılması gerektiğini” savunulmuştur. Orman vasfını yitirmiş alanlarında hak sahipliği tarafından; (i) Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce 3402 Sayılı Kanun hükümleri uyarınca düzenlenen güncelleme listeleri veya kadastro tutanaklarına göre oluşturulan ya da Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra 3402 Sayılı Kanun hükümleri uyarınca düzenlenecek güncelleme listeleri veya kadastro tutanaklarına göre oluşturulacak tapu kütüklerinin beyanlar hanesinde isimlerinin yer alması ve bu kişilerin 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcı ve/veya muhdesat sahibi olduklarının belirtilmesi, (ii) Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra hak sahipliği tespit edileceklerin ise kadastro tutanaklarının kesinleştiği veya güncelleme listelerinin tescil edildiği tarihten itibaren sekiz ay içinde idareye başvurulması, (iii) satış bedelinin itiraz veya dava konusu edilmeksizin kabul edilmesinin gerekli olduğu ifade edilmiştir. Diğer yandan kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcı veya muhdesat sahibi oldukları tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilenlerin de hak sahibi olarak kabul edileceği” açıklanmıştır. Buna göre mahkemeler tarafından Orman İdaresi tarafından orman olduğu iddiası ile Hazine aleyhine açılan davalar sonucunda; taşınmazın kısmen 2/B olduğuna ve kullanıcısı bulunduğuna ilişkin tapu kütüğüne belirtme konulmasına, 2/B kapsamında kalıp beyanlar hanesinde yer alan kullanıcı belirtmelerinin düzeltilmesine, kullanıcısı bulunmasına rağmen buna ilişkin belirtme konulmamış taşınmazların mevcut kullanıcıları tarafından açılan dava sonucunda taşınmazın tapu kütüğüne belirtme konulmasına ilişkin verilmiş kararlar ile düzenleme kapsamında kabul edileceği ve 31/12/2011 tarihinden önce kesinleşen mahkeme kararlarında kullanıcı ve/veya muhdesat sahibi olarak gösterilen kişilerin bu tarih itibarıyla kullanıcı ve/veya muhdesat sahibi olduklarının kabul edileceği ifade edilmiştir.

Yapılan düzenlemelere karşılık 31/12/2011 tarihinden sonra kesinleşen mahkeme kararlarında ve bu karara istinaden tapu kütüğünün beyanlar hanesine konulan

belirtmelerde, bu tarihten önce kullanıcı ve/veya muhdesat sahibi olduklarının yer almaması durumunda; dava dosyasında bulunan bilgi ve belgelere (birlikli raporları gibi) bakılacağı, dava dosyasında buna yönelik bilgi bulunmaması durumunda ise; (i) hava fotoğrafı, (ii) tespit tutanağı, (iii) yapı tatil veya kaçak inşaat zaptı, (iv) adli ve idari yargı mercilerince verilmiş kararlar, (v) seçmen kütük kayıtları, (vi) taşınmaz üzerindeki yapıya ait elektrik, su, telefon, doğalgaz faturaları veya benzeri aboneliklerin tesis tarihlerini gösteren ve ilgili birimlerden alınacak yazılar, (vii) ecrimisil ihbarnamesi gibi belgelerin kullanıcı ve/veya muhdesat sahibinden istenileceği, bu kapsamdaki satın alma başvurularının söz konusu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce mahkeme kararları kesinleşen taşınmazlar için kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay (26.02.2013'e kadar), kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra kesinleşenlerde ise kesinleşme tarihinden itibaren on ay içinde yapılacağı ifade edilmiştir.

Yukarıda belirtilen hususlara ilave olarak Yangın vd. (2013) tarafından yapılan çalışmada tapu ve kadastro veya imar mevzuatına göre kişiler adına oluşturulan veya özel kanunlar gereğince Devlet tarafından kişilere satılan, dağıtılan, trampa edilen, bedelli veya bedelsiz olarak devredilen veya iskânen verilen ya da özelleştirme suretiyle satılanlar ile hisseleri devredilen özel hukuk tüzel kişileri adına kayıtlı olan ve açılan davalar sonucunda Hazine adına tescil edilen taşınmazın, iadesinden yararlanabilecek kişiler ile mevcut kullanıcılarının farklı kişiler olması durumunda, kullanıcıların doğrudan satın alma hakkının ancak iade hakkından yararlanacak kişilerin bu hakkından yararlanmamaları durumunda doğabileceği vurgulanmıştır. Buna ilave olarak kadastro tutanaklarında veya güncelleme listelerinde kullanıcı ve/veya muhdesat sahibi olarak bildirilen kişilerin haklarını, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra noterde düzenlenecek muvafakatname ile kendisine devrettiğini belgeleyen akdi haleflerin başvurularının İdare tarafından kabul edileceği belirtilmiştir. Kullanıcılar ve/veya muhdesat sahipleri, İdare'ye başvuru yaptıktan sonra da haklarını düzenlenen muvafakatname ile akdi haleflere devredebilecekleri ve İdare tarafından tebligat ve satış işlemi akdinin halefe yapılacağı, hak sahibi olunabilmesi için tebliğ edilen satış bedelinin itiraz ve dava konusu edilmeksizin kabul edilmesinin gerekli olduğu" belirtilmiştir.

Türkiye’de kamu taşınmazları yönetimi alanında yetki ve/veya yönetim karmaşasının olmasına karşın, orman arazilerinin tespiti ve işletmeciliğinde yetkili otoritenin tek olduğu ve bu alanda kapsamlı örgütlenmenin gerçekleştirildiği dikkati çekmektedir. Orman arazilerinin mülkiyeti ve korunması yanında orman sınırı dışına çıkarma işlemleri açıkça Anayasa, orman ve kadastro yönünden düzenlenmiş ve buna göre uygulama yapılmıştır. Ancak orman vasfını yitirmiş arazi (2/B arazisi) sorununun oluşumunun 1950’lerden beri devam ettiği ve özellikle kentler ve kıyılarda artan nüfus baskısı ve rant kazanma hedefine bağlı olarak orman arazilerinin hızla tahrip edildiği ve bu sürecin yasal düzenleme ve uygulama ile kontrol edilemediği vurgulanmalıdır. Bu çalışmanın sonuçları zaman içinde oluşan 2/B arazilerinin ekonomik ve sosyal boyutları ve etkilerinin birlikte değerlendirilmesi gerektiğini göstermekte olup, söz konusu arazilerin değerlendirilmesi ve satışa ilişkin temel düzenlemelerin yerel düzeyde neden olduğu sorunlar ve olası çözüm önerileri de saha çalışması ve odak grup analizinin sonuçlarına dayalı olarak ortaya konulmuştur.

2. MATERYAL VE YÖNTEM

2.1 Materyal

Araştırmada hem ikincil veriler ve önceki çalışmaların sonuçları, hem de saha çalışmasının bulguları birlikte kullanılmıştır. Araştırmada dört materyal grubundan faydalanılmıştır. Çalışma kapsamında; çalışma konusu ile ilgili yazılı ve basılı kaynaklar, ilgili kurum ve kuruluşlardan sağlanan kayıt altına alınmış bilgiler, Aksu ilçesinde yapılan saha araştırmalarından elde edilen özgün veriler ve ilçede 2/B arazisi hak sahipleri ile yapılan görüşmelerin sonuçları ve saha gözlemlerine dayalı veriler birlikte kullanılarak analiz ve değerlendirme yapılmıştır.

2.2. Yöntem

Araştırmanın saha çalışması için ilde en fazla orman arazisi ve orman vasfını yitirmiş arazilerin olduğu Antalya ili Aksu ilçesinin önemli yerleşim yerleri seçilmiştir. Antalya ili Aksu ilçesi 2/B alanları ile ilgili Antalya Orman Bölge Müdürlüğü, Doğu Antalya Emlak Müdürlüğü, Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Aksu Belediyesi verileri öncelikle toplanmış ve buna göre 2/B arazisi varlığının en yüksek olduğu mahallelerde odak grup çalışmasının yapılmasına karar verilmiştir.

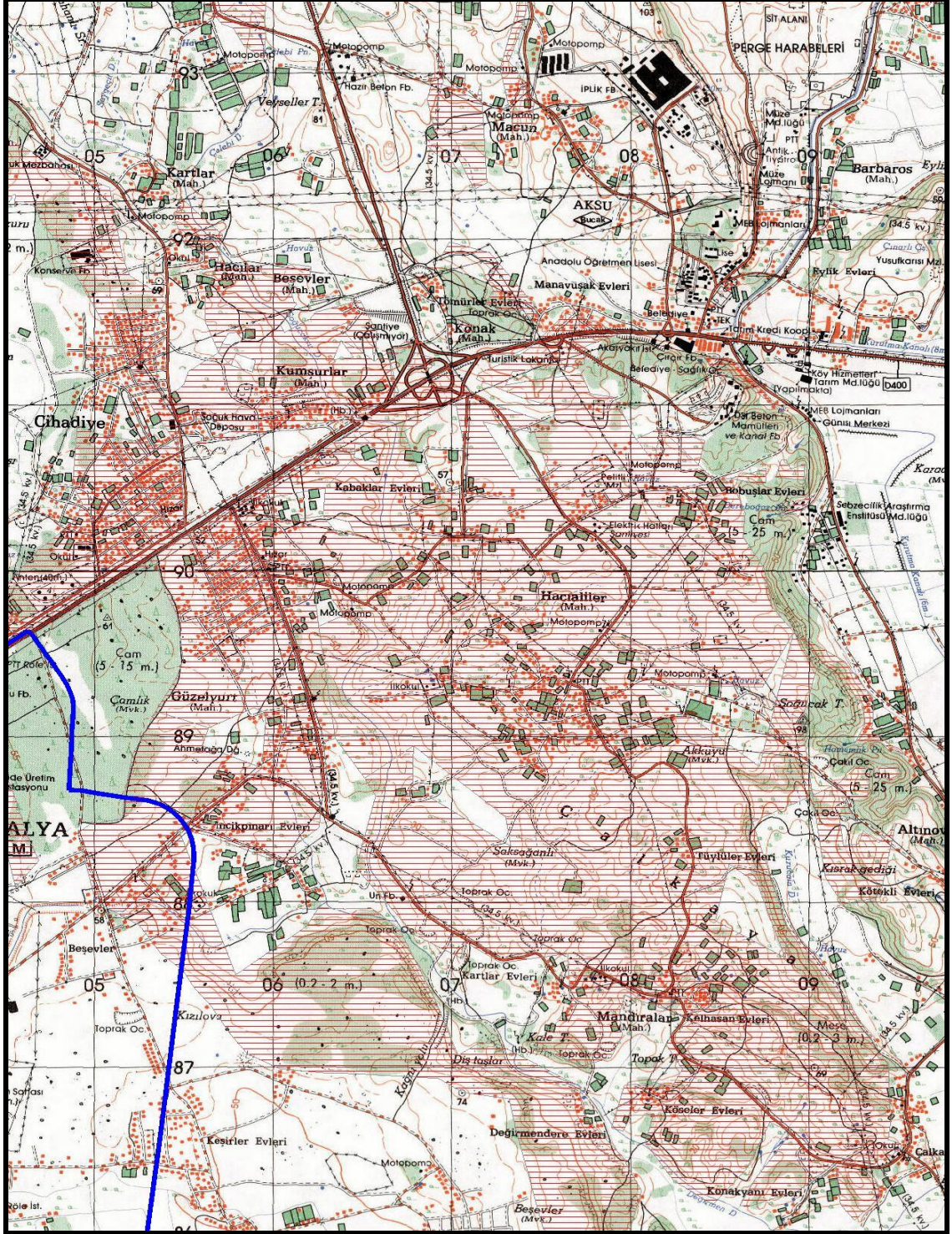
Aksu ilçesinde 2/B arazilerinin hak sahipleri hakkında bilgiler ile muhtarlıklar ve Doğu Antalya Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiler doğrultusunda 6292 Sayılı Kanun'dan yararlanacak olan kullanıcılara ulaşılmış ve yüzyüze görüşme sonuçları ile hak sahiplerinin görüş ve değerlendirmelerine göre seçilen örnek olay analizlerine yer verilmiştir. 6292 Sayılı Kanun'da hak sahibi olarak tespit edilen kullanıcılar ile yapılan görüşmeler neticesinde sahip oldukları 2/B arazileri fotoğraflanmış, Doğu Antalya Milli Emlak Müdürlüğü'nden kendilerine gönderilen belgelere ulaşılmış ve rayiç bedelin nasıl belirlendiğine ilişkin fikir sahibi olunmuştur. Buna ilave olarak Doğu Antalya Emlak Müdürlüğü'nden alınan ve ilçede bulunan bir mahalleye ait taşınmaz tespit tutanağı, tahmin edilen bedel tespit raporu, taşınmazın piyasa rayiç değer tespit formu

ve tarımsal amaçlı kullanıldığı belli olmayan taşınmazlara ait hesaplama tablolarına ulaşılmış, rayiç bedel ile ilgili hesaplama sonuçları incelenmiştir. İlçeden seçilen mahalle ve köylerin muhtarlıkları, Doğu Antalya Emlak Müdürlüğü yetkilileri ve kadastro müdürlükleri görüşmeleri ile ilçedeki 2/B kullanıcılarının görüşleri alınarak 6292 Sayılı Kanuna ilişkin uygulama sonuçları sorgulanmış, toplanan bilgiler ışığında genel değerlendirme yapılmış ve genel durum değerlendirmesine göre politika önerileri sunulmuştur.

Antalya ilinde 2/B arazilerinin çoğunlukta olması sebebi ile Milli Emlak Otomasyon Projesi (MEOP) kayıtlarına göre 2/B arazileriyle ilgili; (7 Mayıs'tan itibaren merkezde defterdarlık, ilçelerde mal müdürlüklerince alınmaya devam edilen kayıtlara göre) 19 Ekim tarihi itibarıyla 2/B arazileri ile ilgili tüm başvuruların 70 bine yaklaştığı, 2012 yılı itibarıyla 50 bin başvuru yapıldığının bildirildiği ve buna bağlı olarak Antalya ilinin 2/B başvurusu yapılan iller arasında ilk sırada yer aldığı görülmüştür (Anonim 2012). Orman vasfını yitirmiş arazilerin hali hazır haritada görünümünün incelenmesi ve Antalya'da ilinde 2/B arazisinin ilçelere göre dağılımının yapılması neticesinde Aksu ilçesinde 2/B arazilerinin yaygın olduğu dikkati çekmektedir (Şekil 2.1- Şekil 2.2). Aksu ilçesinde 1/25000 ölçekli başka harita üzerine işlenmiş olan 2/B arazisinin sınırları ve dağılımı da değerlendirilmiştir (Şekil 2.2).

Arazi vASFındaki taşınmazların hem gelir değerleri, hem de piyasa değerleri analiz edilmiş ve resmi kurum bünyesinde kurulan komisyon tarafından yapılan değerlendirme sonuçlarının geçerliliği irdelenmiştir. Arazi gelir değerinin analizinde tarım müdürlüğü kayıtları ile maliklerle yapılan yüzyüze görüşme sonuçları ve tespit çalışmalarının bulguları birlikte değerlendirilmiş ve elde edilen gelir değerlerinin söz konusu mahallelerde emsal olabilecek taşınmazların piyasa değerleri ve resmi kurumlar tarafından yapılan kıymet takdirleri ve vergi değerleri ile karşılaştırmalı analizi yapılmıştır. Milli Emlak Müdürlüğü tarafından yapılan değerlendirme çalışmasında kullanılan veriler ve sonuçlarının özellikle 6292 Sayılı Kanun, 4706 Sayılı Kanun, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ve Uluslararası Değerleme Standartları ve genelleşmiş yargı kararları yönünden incelenmesi yapılmış ve resmi

kurumların çalışmalarının kabul edilebilirliği ile maliklerin yaklaşımları ve ödeme istekliliğinin karşılaştırılması yapılmıştır.



Şekil 2.1 Aksu 2/B Arazileri Hali Hazır Haritada Görünümü (Anonim 2013)

3. TÜRKİYE ORMAN ARAZİSİ VE ORMAN VASFINI YİTİRMİŞ ARAZİLERİN MEVCUT DURUMUNUN DEĞERLENDİRİLMESİ

3.1. Orman Arazisinin Tanımı ve Orman Arazilerinin Mevcut Durumu

Toplum ve çevre yaşamında büyük önem taşıyan su rejimini düzenleme, toprak koruma (erozyonu önleme) ve çevre kirliliğini (hava, su ve toprak) önleme gibi yaşamsal işlevlerinin yanında, biyolojik çeşitliliğin korunmasındaki yeri ve rolü son derece önemli (Anonim 2007) olan orman ve ormancılık kavramlarının bilimsel ve yasal açılardan tanımlarının farklılık gösterdiği bilinmektedir. 6831 Sayılı Kanuna göre “doğal (tabii) olarak yetişen ve emekle yetiştirilen ağaç ve ağaççık toplulukları yerleriyle birlikte orman” sayılmaktadır (Md.1). 6831 Sayılı Kanun 1’inci maddesinde orman tanımı yapıldıktan sonra, devamında orman sayılmayacak yerler de açık bir biçimde sayma yoluyla belirtilmiştir. Bu çerçevede aşağıdaki arazilerin orman sayılamayacağı hüküm altına alınmıştır (Üstün 2009):

- Sazlıklar, step bitkileriyle örtülü yerler, her çeşit dikenlikler, parklar, şehir mezarlıklarıyla kasaba ve köylerin sınırları içinde bulunan eski (kadim) mezarlıklardaki ağaç ve ağaçlıklarla örtülü yerler,
- Sahipli arazide bulunan ve civarındaki ormanlarda doğal olarak yetişmeyen ağaç ve ağaççık nevelerinin bulunduğu yerler,
- Orman sınırları içinde veya bitişiğinde 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 ağaççıklar ile örtülü yerler,
- Orman sınırları dışında olup, yüzölçümü üç hektarı aşmayan sahipli arazideki her nevi ağaç ve ağaççıklarla örtülü yerler,
- Sahipli arazi ve çevre özelliklerine göre yetişmiş veya yetiştirilecek olan fıstık çamlıkları ve palamut meşelikleri dahil olmak üzere her nevi meyveli ağaç ve ağaççıklar,

- Sahipli arazideki aşılı ve aşısız zeytinliklerle, özel kanunu gereğince Devlet ormanlarından tefrik edilmiş ve imar, ıslah ve temlik şartları yerine getirilmiş bulunan yabancı zeytinlikler,
- 9.7.1956 tarih ve 6777 Sayılı Kanunda açıkça belirtilen yabancı veya aşılanmış fıstıklık, sakızlık ve harnupluklar,
- Funda veya makilerle örtülü orman ve toprak muhafaza karakteri taşımayan araziler.

Kanun koyucu hem orman, hem de orman sayılmayan yerlerin tanımını aynı maddede yaparak uygulamada bazı yerlerin orman olup olmayacaklarına ilişkin endişeleri de böylece ortadan kaldırmayı kolaylaştırmıştır. Orman arazisine ilişkin yasal düzenlemelerde ormanın tanımının yapılmasında, ormanlardan beklenen işlevlerin hangi alanlarda gerçekleştirileceğinin belirlenmesi ve bu alanın güvence altına alınması bakımlarından yarar bulunmaktadır. Her ne kadar, birçok ülkenin orman kanunlarında ormanın bir tanımına rastlanmasa da, bu ülkelerde orman alanlarının niteliği dolaylı bir biçimde ilgili örgütlerce (ormancılık eğitim ve araştırma kurumları, meslek kuruluşları gibi) yapılmış olan tanımlara dayanılarak belirlenmektedir. Bu bakımdan, arazi mülkiyeti çözümlenmemiş, orman ve ormancılık anlayışının henüz tam olarak yerleştirilemediği ülkelerde orman tanımının, yasalarda yer almasında sadece fayda değil, hatta zorunluluk olduğu da belirtilmektedir (Mermer 1991, Üstün 2009).

Bireylerin ortak gereksinimleri, kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan hizmetlerle giderilmektedir. Üretim faktörlerinin ne miktarda ve hangi kamu hizmetlerine ayrılması gerektiği sorusunun kökünde siyasal talep yatmaktadır. İhtiyaçların tespiti ve maliyetinin karşılanmasına siyasal organlar karar verebilir. Ancak kamu hizmetlerinin üretiminde kullanılan arazi, işgücü ve sermaye gibi üretim faktörlerinin fiyatları da piyasa mekanizması tarafından belirlenir. Ancak bazı kamu hizmetleri pazarlanabilir (eğitim, sağlık ve sosyal konut gibi) nitelikte iken, bazıları pazarlanamaz (taşkın koruma amaçlı barajlar, çevre sağlığı koruma hizmetleri, deniz feneri, radyo ve televizyon yayınları gibi) ve bunları kullananlardan da bedelini ödemeleri kolaylıkla istenememektedir (Bulutoğlu 1997, Üstün 2009).

Türkiye’de resmi verilere göre orman arazisi 21.678.134 hektar (% 27,6), mera arazisi 14.617.000 hektar (% 18,6) su yüzeyleri 1.050.854 hektar (%1,4), tarım arazisi 24.437.000 hektar (%31,1) ve diğer araziler ise 16.751.482 hektar (%21,3) olmak üzere ülkenin toplam alanının ise 78.534.470,10 olduğu bilinmektedir. Özellikle 2005-2012 döneminde yenilenen Orman Amenajman Planlarının ENVANİS veri tabanına göre ülkede toplam orman arazisi varlığı 21,7 milyon hektar olarak tespit edilmiştir. Bu ormanlık alan miktarı ülke genel alan toplamının %27,6’sı kadar olduğunu göstermektedir. Envanter sonuçlarına göre; orman arazisi varlığında son 40 yılda yaklaşık 1,5 milyon hektar artışın olduğu tespit edilmiştir.

Türkiye orman arazisinin tamamına yakını devletin hüküm ve tasarrufu altında olup, hemen hemen tamamı Orman Genel Müdürlüğü tarafından sürdürülebilirlik ilkesi esas alınarak idare edilmekte ve özel mülkiyete konu orman arazilerinin yönteminde de 6831 Sayılı Kanun hükümleri esas alınmaktadır. Türkiye’de 78 milyon hektarlık alanı ile ekolojik bakımdan zengin bir çeşitliliğe sahiptir. Bu zenginlik içerisinde ormanlar da tür ve kompozisyon olarak önemli bir yer tutmakta, tespitlere göre ormanlık alanlar, ülke alanının % 28,6’sını kaplamaktadır. Bu alanlara ağaçsız orman alanları dahil edilmemiştir. Haritada ildeki orman ve orman vasfını yitirmiş arazilerin sınırları ve yoğunluğu verilmiştir (Şekil 3.1).

Dünyadaki hızlı nüfus artışı ve sanayileşme, doğal kaynaklar üzerinde yoğun baskılar oluşturmakta ve bu olumsuzluktan ormanlar ciddi şekilde etkilenmektedir. Öngörülen projeksiyon; 2023 yılına kadar dünya nüfusunun ortalama %2 oranında artış göstereceği ve orman alanlarının tahribinin süreceğini göstermektedir (Anonim 2007). Gelişmekte olan ülkelerde nüfusun hızla artmasına karşın kullanılan tarım alanlarının sınırlı kalması dünya ülkelerini ve tarımsal araştırmacıları daha çok ürün elde etmek için yeni uygulama ve araştırmalara zorlamıştır. Tarımsal üretimde son iki yüzyılda hedef, alan ve verim artışına dayalı üretim artışı sağlamak olmuştur. Bunun sonucu olarak, sınırlı tarım topraklarında ürün artışı sağlamak amacıyla suni gübre, pestisit ve hormon gibi yapay girdilerin kullanılması hızla artmıştır. Ancak doğal olmayan bu maddelerin tarımda yoğun ve bilinçsiz kullanılması insan sağlığını tehdit etmekte ve birçok canlı doğal kaynağın tahribine neden olmaktadır (Üstün 1997).



Şekil 3.1 Türkiye Orman Varlığı Haritası (Anonim 2015)

Türkiye’de 1948-2016 döneminde toplam arazi varlığının kullanımlara (tarım, orman, çayır ve mera, yerleşim ve diğer kullanım alanları gibi) tahsisinde önemli değişmelerin olduğu görülmektedir. Tarım ve orman gibi kullanım biçimlerine ayrılan arazi varlığında artış olmasına karşın, aynı dönemde çayır ve mera arazisi varlığı hızla gerilemiştir. Türkiye’de arazi varlığının kullanımındaki değişmeler, tarım, çayır ve mera arazisi ve orman varlığındaki azalmanın çok önemli çevresel sonuçlarının olduğu, yerel düzeyde yürütülmüş birçok araştırma ile ortaya konulmuş ve arazi varlığının kullanımındaki değişmelerin; tarımsal üretimde entansifleşme, nüfus artışı ve diğer nedenlere bağlı olduğu tespit edilmiştir (Tanrıvermiş 2003).

3.2 Antalya İli’nde Durum Analizi

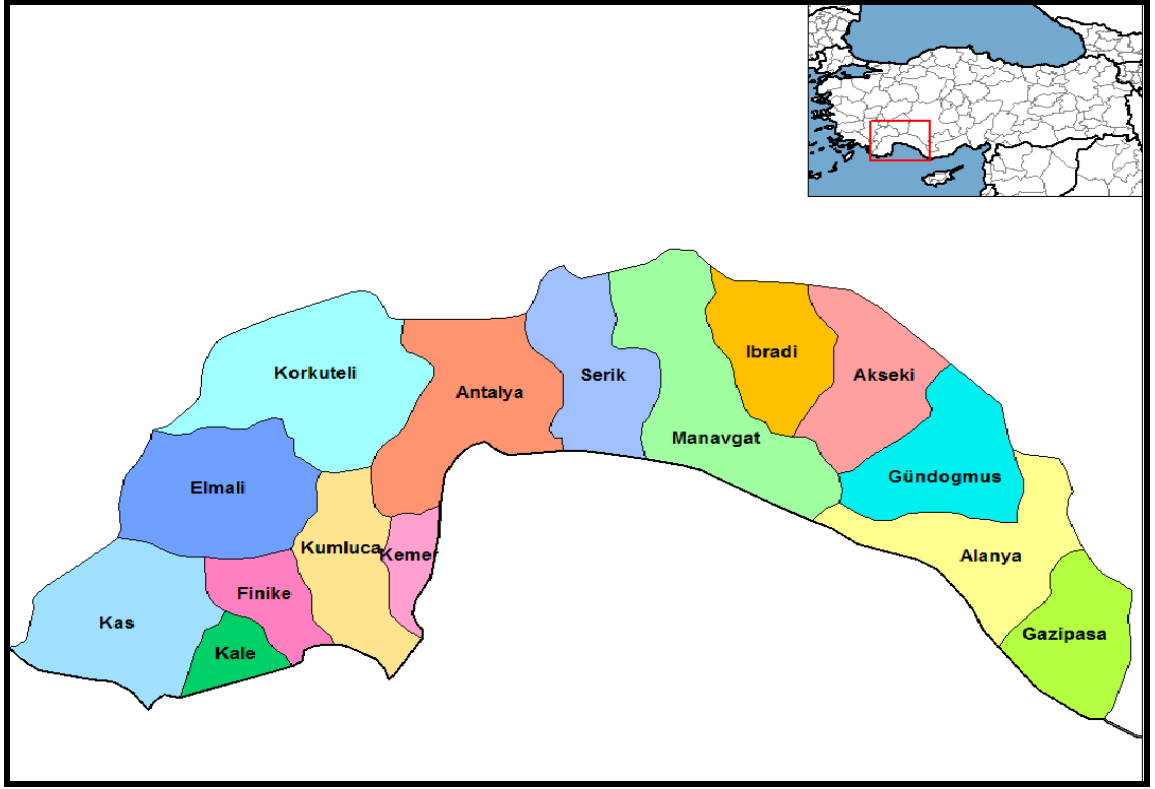
Antalya İli, Türkiye’nin güneyinde, merkezi Akdeniz kıyısında olan Batı Torosların arasında olan bir tarım ve turizm şehri olarak bilinmektedir (Şekil 3.2). Antalya ili; doğa şartları, palmiyeleri yer yer sıralanmış bulvarları ve Kaleiçi gibi tarihin izlerini taşıyan sokakları ile Türkiye’nin büyük ölçüde göç alan illerinden biridir. İlin yüzölçümü 20.723 km² ve nüfusu 2.043.482 kişidir (Anonim 2011b). İlde toplam 1.450.209 kişinin il ve ilçe merkezlerinde (%70,97) ve kalan 719.410 kişinin (%29,03) ise Mart 2014 öncesi dönemde belde ve köy olarak tanımlanan yerleşimlerde yaşadığı ve ilde fiziksel

nüfus yoğunluğunun 99 kişi/km² olduğu tespit edilmiştir (Anonim 2011c). İlin ülke nüfusu içindeki payının % 2,73 olduğu görülmekte olup, ilin yüzölçümünün nispeten yüksek ve fiziksel nüfus yoğunluğunun ise düşük olduğu değerlendirilebilir.

Çizelge 3.1 Yıllara Göre Antalya İli'nin Nüfusu (Anonim 2011c)

Nüfus				Nüfus Artışı	
Yıllar	Antalya	Türkiye	Antalya / Türkiye Oranı (%)	Yıllar	Yıllık Ortalama Nüfus Artışı (%)
1990	1.132.211	56.473.035	2,00	1990 – 2000	4,26
2000	1.719.751	67.804.927	2,54	2000 – 2008	0,98
2008	1.859.275	71.517.100	2,60	2000 – 2009	1,23
2009	1.919.729	72.561.312	2,65	2008 – 2009	3,25
2010	1.978.333	73.722.988	2,68	2009 – 2010	3,05
2011	2.043.482	74.724.269	2,73	2010 - 2011	3,29
2012	2.092.537	75.627.384	2,77	2011 - 2012	2,40

Antalya ili turizm merkezi olmasının yanında, verimli tarım arazileri ile tarımsal faaliyetlerin de yoğun biçimde yapıldığı bir kent olarak tanımlanabilir. İlin verimli topraklarının 1/5'inde tarımsal faaliyetler yürütülmektedir. İlin tarım potansiyeli ve kaynakları ile mevcut üretim düzeyi yönlerinden ülkenin bir tarım markası olarak da ele alınabildiği açıktır. Bunun yanı sıra uygun iklim koşulları, meyve ve sebzelerin çeşitliliği, ulaşım imkanlarının çeşitliliği ve yaşanılabilir bir şehir olması sebebiyle büyük ölçüde göç almaktadır (Anonim 2011b).



Şekil 3.2 Antalya İli Haritası (Anonim 2011a)

Doğu Antalya Emlak Müdürlüğü'nün verilerine göre ilde toplam 2/B arazisi varlığının 59.650.433,32 m² olduğu saptanmıştır. Orman ve Su Bakanlığı verilerine göre 31.12.2002 tarihi itibarıyla 6831 sayılı Orman Kanununun değişik 2/B maddesi gereğince orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin toplam yüzölçümünün 473.000 hektar olduğu ve bunun 43.962 hektarının kadastro ve ifrazının yapıldığı, 6.701 hektarlık kısmının orman köylüsüne satıldığı ve tapularının verildiği anlaşılmaktadır. İstanbul, İzmir, Antalya ve Muğla illerinin dahil olduğu gelişmiş 18 ilin sınırları içindeki 2/B kapsamındaki arazilerin toplam yüzölçümünün ise yaklaşık 376.000 hektar olduğu tahmin edilmektedir. Türkiye'de mevcut olan orman vasfını yitirmiş arazi varlığının % 1,59'unun Antalya ilinde olduğu (Çizelge 3.2), ancak ilde orman vasfını yitirmiş arazilerin önemli bir kısmının yerleşim yeri ve yoğun tarımsal üretim alanı olarak kullanıldığı ve doğal olarak söz konusu arazilerin mülkiyetlerinin devir işlemlerinin il ekonomisi ve demografik yapısı bakımından önemli olduğu vurgulanmalıdır.

İlde orman vasfını yitirmiş arazi sayısı 73.403 adet ve hak sahibi veya kullanıcı sayısı ise 96.331 adet olmuştur. Sınırlı sayıdaki parselin birden fazla hak sahibinin olduğu tespit edilmiş olup, bu yapı söz konusu arazilerin hak sahiplerine mülkiyet devir işlemlerinin yapılmasından sonra olası ortaklığın giderilmesi davası taleplerinin sınırlı sayıda olmasına imkan vermesi bakımından önemli görülmektedir. Kadastro müdürlüğü tarafından yapılan tesis kadastro ve muhdesat tespit çalışmasında belirlenen ve parsellerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine hak sahibi olarak tescil edilen toplam 96.331 kişinin % 85,81'i mevzuata göre söz konusu taşınmazı devir almak için başvuru yapmıştır. Hak sahibi olduğu halde mülkiyet devri için başvuru yapılmamasının nedenleri yerel düzeyde yapılan çalışmada özel olarak inceleme konusu yapılmıştır.

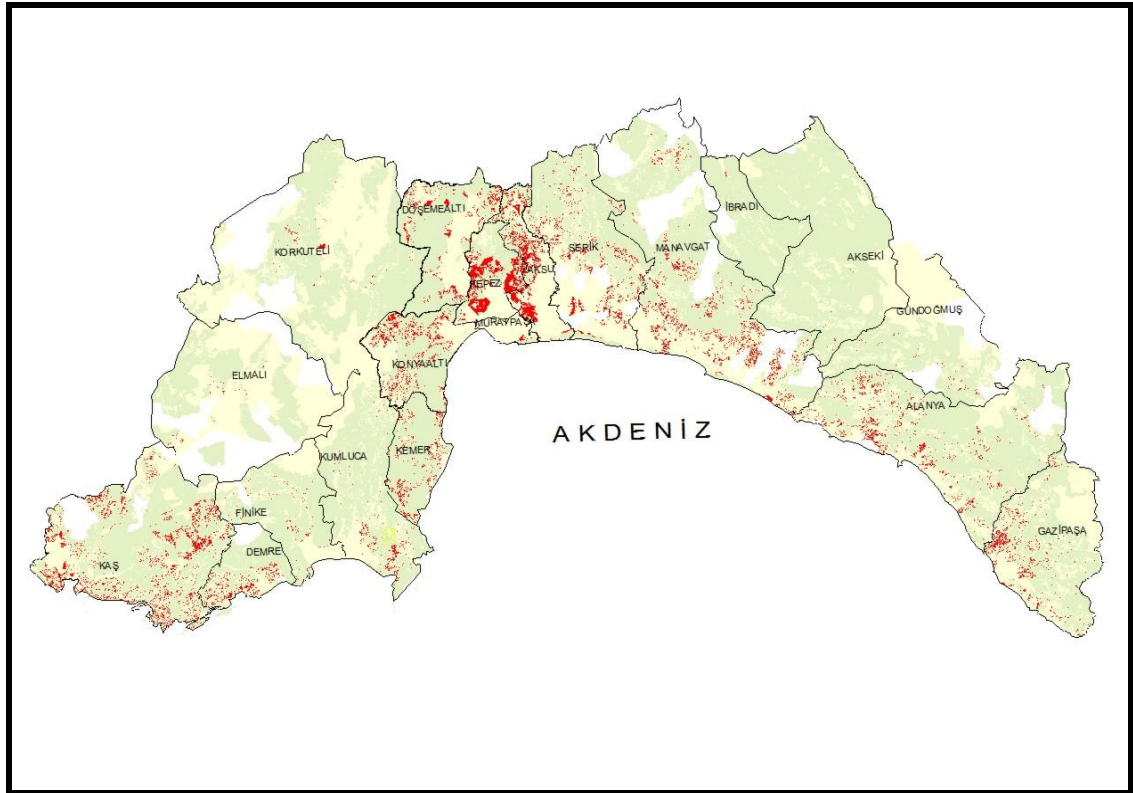
Çizelge 3.2 Antalya İlinin İlçelerine Göre 2/B Alanlarının Dağılımı (Anonim 2012)

İlçe	Toplam Yüzölçümü (m ²)	Taşınmaz Sayısı	Kullanıcı Sayısı	Satın Alma Başvurusu Sayısı
Aksu	1.107.583,50	11.998	16.304	16.127
Döşemealtı	2.685.866,43	3.611	4.265	3.594
Kepez	193.850,94	4.679	7.081	7.465
Konyaaltı	1.307.145,87	9.145	10.920	9.672
Akseki	9338,89	53	52	21
Alanya	1.221.812	6.224	8.357	7.441
Demre	1.203.649,95	1.590	4.481	2.802
Elmalı	23.760,00	213	181	150
Finike	203.938,00	480	760	538
Gazipaşa	2.163.590,87	3.597	3.866	4.440
Gündoğmuş	29.855,00	122	142	124
Kaş	3.643.001,78	18.569	21.528	16.249
Kemer	216.248,60	2.922	3.395	2.929
Korkuteli	143.532,00	344	443	407
Kumluca	90.273,00	523	861	719
Manavgat	50.144.040,41	6.932	10.480	7.693
Serik	557.393,00	2.401	3.215	2.289
TOPLAM	59.650.433,32	73.403	96.331	82.660

Paydaş görüşmeleri ve saha çalışmalarının genel bulgularına göre 2/B arazilerinin değerlendirilmesine yönelik tarafların görüşlerinin büyük ölçüde farklılaştığı dikkati çekmektedir. Kamu kurumları ve doğal olarak Devlet satış işleminden önemli ölçüde gelir elde edilmesini hedeflemekte ve Antalya ilinde özellikle 2/B arazilerinin yoğun olduğu Aksu ilçesinde olduğu gibi diğer yerleşim yerlerindeki hak sahiplerinin de takdir edilen arazi bedellerinin çok yüksek olduğunu, yıllardan beri fiilen işledikleri araziler için ayrıca ödeme yapılmasını anlamsız bulduklarını ve takdir edilen arazi bedellerini mevcut gelir düzeyleri ile ödemede sorunlarla karşılaşacaklarını sıklıkla beyan ettiklerine tanık olunmuştur. İlgili kamu kurumu tarafından yapılan değerlemede arazinin mevcut durumunun dikkate alındığı, ancak arazinin imar ve ihya işleminin hak sahipleri tarafından yapıldığı ve hak sahipleri tarafından yapılan çalışmaların neden olduğu değer artışının yine vatandaşa ödettirildiği vurgulanmaktadır. Aksu ilçesi gibi ilin gelişmekte olan diğer ilçelerinde yapılacak arazi satışlarında mutlaka hak sahiplerine devirlerin yapılması ve arazileri uzun zamandan beri fiilen kullanan hak sahiplerinin korunması ve sosyal sürdürülebilirliğin sağlanması gerektiği ortaya çıkmaktadır. Ancak satış işlemine başlanması ile ilçede artan arazi talebine bağlı olarak arazi değerlerinde hızlı artışın olduğu ve bunun da temel nedeninin Milli Emlak Müdürlüğü tarafından takdir edilen rayiç bedellerin yüksek düzeyde saptanması olduğu, arazi varlığı çok düşük veya hiç olmayan hanelerin arazi edinimi ve kiralama olanaklarının azaldığı ve sosyal açıdan dar gelirli hanelerin 2/B arazilerine yönelik süreçten olumsuz etkilendikleri gözlenmektedir.

Antalya ilinde mevcut 2/B arazilerinin % 1,86'sı Aksu ilçesi sınırları içinde bulunmakta olup, oransal olarak ilçede orman vasfını yitirmiş arazilerin payının düşük düzeyde olduğu, ancak piyasa değerinin oldukça yüksek olması gerektiği bilinmektedir. Özellikle sera tesisleri, hayvancılık yapıları ile yerleşim yerleri olarak kullanılan 2/B arazilerinin piyasa değerlerinin yüksek olduğu gözlenmektedir. Bu bakımdan ilçede 2/B arazisi toplam hak sahibi sayısının 16.304 adet olduğu ve başvuru yapan hak sahibi oranının ise % 98,91 olduğu ve başvuru oranının yüksek olduğu ilçelerin başında Aksu ilçesinin geldiği tespit edilmiştir (Çizelge 3.3).

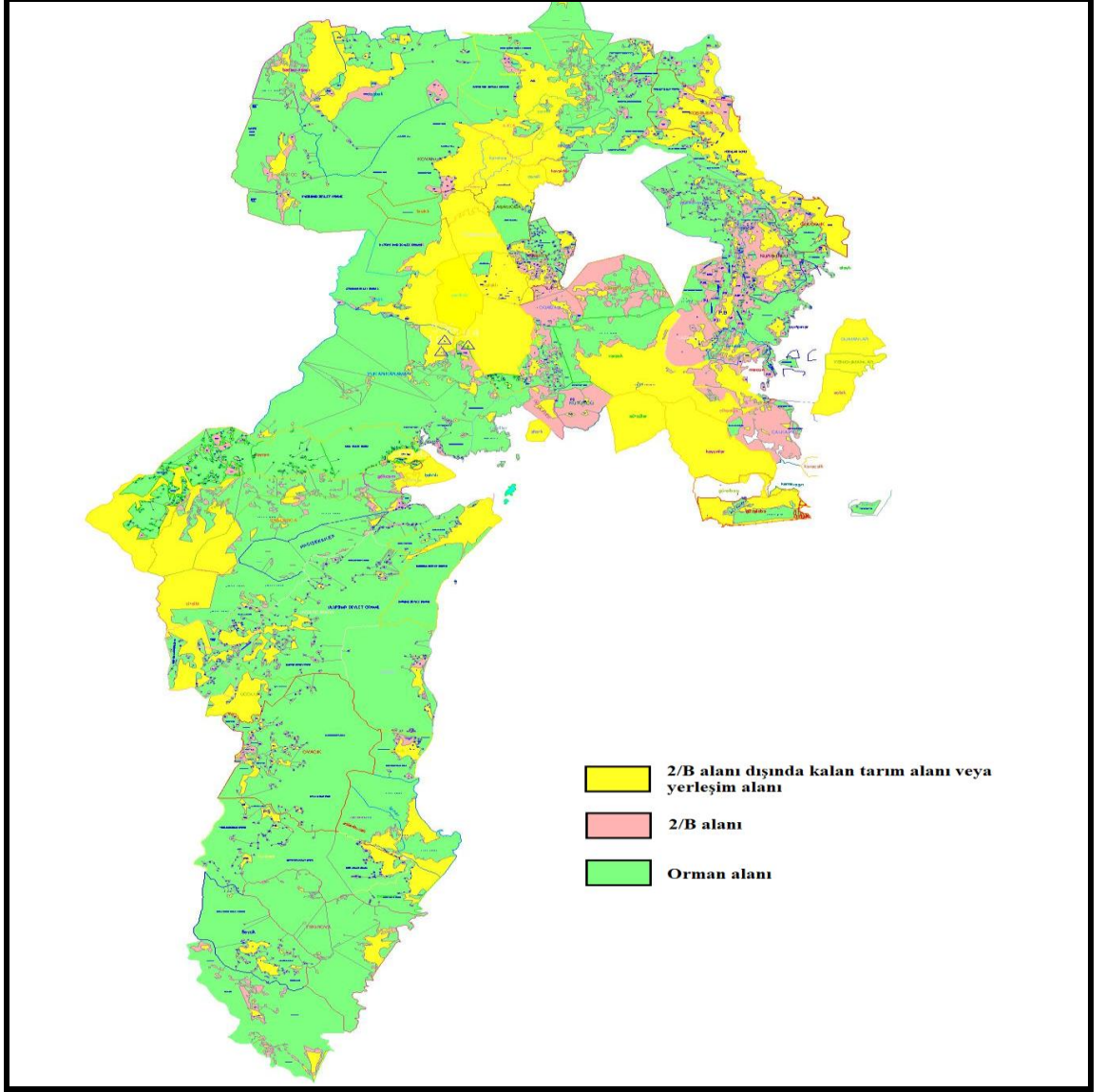
Orman vasfını yitirmiş arazilere ilişkin Kadastro Müdürlüğü tarafından yapılan kadastro ve tespit çalışmalarının sonuçlarına göre Tapu Müdürlüğü tarafından Hazine adına tescil işlemleri yapılmış ve hak sahipleri tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenmiştir. Kadastro ve hak sahipliği tespiti ile tescil işlemleri sonrasında yerleşim yerlerine göre 2/B arazileri ve fiilen söz konusu arazileri tasarruf eden kişilerin listeleri hazırlanmış ve daha sonra değerlendirme çalışmasına geçilmiştir. Bu çalışmaların sonuçlarına dayanılarak Antalya Orman Bölge Müdürlüğü tarafından Antalya ili 2/B arazilerinin haritası il haritası üzerine işlenmiş olup, haritada 2/B arazileri kırmızı ile gösterilmektedir. Kırmızı ile gösterilen yerleşimlere bakıldığı zaman Aksu ilçesinin 2/B arazisine sahip ilçeler arasında ilk sırada yer aldığı dikkati çekmektedir (Şekil 3.3).



Şekil 3.3 Antalya İli 2/B Alanlarının Görünümü (Anonim 2014)

Antalya ili 2/B arazi kullanım haritası incelendiğinde; sarı alanlar 2/B alanının dışında kalan tarım alanı ya da yerleşim alanlarını, pembe alan 2/B alanlarını, yeşil alanlar ise orman alanlarını ifade etmektedir. Bu haritadan 2/B alanlarının Aksu ilçesi sınırları içinde yoğunlaştığı görülmektedir (Şekil 3.4). Antalya ili ve ilçelerinde arazi varlığı ve nüfus ilişkileri ile 2/B arazileri arasındaki ilişkilerin de incelenmesi, özellikle gelecek

yıllarda orman arazilerinin korunması ve yeni 2/B sorunlarının ortaya çıkma olasılığının değerlendirilmesi bakımından özel önem taşımaktadır.



Şekil 3.4 Antalya İli 2/B Arazilerinin Görünümü (Anonim 2014)

Özellikle tarım arazisi varlığı kıt, tarımsal üretimin ticari nitelik kazandığı ve nüfusun da nispeten yüksek olduğu yerleşim yerlerinde 2/B arazilerinin yoğunlaştığı görülmektedir. Buna göre orman arazilerinin tahrip edilmesinin temel nedenlerinin ekonomik olduğu, orman içi ve çevresi yerleşimlerde iş geliştirme ve istihdam olanaklarının artırılmasında Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı, Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Büyükşehir Belediyesi, Valilik ve Kalkınma Ajansları başta olmak üzere

ilgili bütün kamu kurum ve kuruluşlarının özden göstermeleri ve genel olarak arazi ve özel olarak orman arazisi üzerindeki nüfus ve gelişme baskısının azaltılmasına ağırlık veren çalışmalar yapılmalıdır. Esasen orman arazisinin korunması ve yönetimine ilişkin politikaların mutlaka kırsal gelişme ve değişim süreçlerine göre şekillendirilmesi ve koruma yaklaşımının odağına insan faktörünün yerleştirilmesi zorunlu bulunmaktadır.

3.3 Aksu İlçesi'nin Nüfusu ve Orman Vasfını Yitirmiş Araziler İle İlişkisi

Konum olarak Düden ve Aksu Akarsuları arasında bulunan ve M.Ö. 1200 yıllarına dayanan Aksu ilçesi, il merkezine yaklaşık 16 km uzaklıkta bulunmaktadır. İlçenin tarihsel gelişim sürecinde Helen, Roma ve Bizans dönemi gibi birçok medeniyetleri içinde barındırdığı bilinmektedir. Araştırma alanının batısında Muratpaşa, Kepez ve Döşemealtı ilçeleri, doğusunda Serik ilçesi yer alan, Akdeniz'e kıyı şeridi ile bağlantılı olan ilçenin kuzeyinde Burdur ili yer almaktadır. İlçenin dağınık olan yerleşimi 2008 yılında yapılan düzenleme ile giderilmeye çalışılmış ve merkezin doğusunda kuzey ve güney yönünde yayılan fazla sayıda köyün bir arada toplanması ile yerleşim nispeten düzenli hale getirilmiş ve ilçe merkezi olarak Aksu çayının batısı seçilmiştir. Aksu ilçesinin 21 mahalle ile 8 köyden oluştuğu ve nüfusunun 65.303 kişi olduğu tespit edilmiştir (Anonim 2012b).

Çizelge 3.3 Aksu İlçesi'nin Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine Göre Nüfus Bilgileri (Anonim 2011b)

İlçe Adı	2010 ADNKS Sonuçları	2011 ADNKS Sonuçları	Fark	Değişim Oranı (%)
Aksu	61.200	65.303	4.103	6,28

Aksu ilçesi, 1977 yılında Antalya iline bağlı bucak (belde) olmuş ve daha sonra Antalya iline bağlı bucak olarak Aksu ve Çalkaya Belediyeleri 1977 yılında, Yurtpınar Belediyesi 1992 yılında, Karaöz Belediyesi 1994 yılında ve Pınarlı Belediyesi ise 1999 yılında kurulmuştur. 06.03.2008 tarih ve 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun'un 4'üncü maddesine istinaden Aksu, Pınarlı ve Yurtpınar Belediyelerinin tüzel

kişilikleri kaldırılarak mahalleleri ile birlikte Çalkaya Belediyesine katılmış ve Çalkaya Belediyesi'nin adı Aksu olarak değiştirilmek üzere Aksu ilçesi kurulmuştur (Anonim 2012b).

İlçede büyük ölçüde turfanda sebzeçilik, narenciye üretimi, seracılık, çiçek yetiştiriciliği ve hayvancılık faaliyetlerinin yapıldığı, bu faaliyetlerin yanı sıra yiyecek ve içecek sektörünün de hızla geliştiği görülmektedir. İlçe'nin Türkiye'de sera üretimi faaliyetlerinin %30'unu ve narenciye üretim faaliyetlerinin ise % 20'sini karşıladığı belirtilmelidir. İlçenin başka bir özelliği de turizm bölgesi niteliği taşıması olup, ilçe sınırları içindeki "Kundu Turizm Bölgesi'nin" beş yıldızlı otelleri barındıran bir merkez niteliğini kazanmış olduğu vurgulanmalıdır. Onlarca yerli ve yabancı turistlerin akın ettiği bölge ilçede bulunan Perge ve Antik Tiyatro kalıntılarının Antalya Bölgesine önemli ekonomik gelir sağladığı görülmektedir (Anonim 2012b). İlçe halkının; yukarıda bahsedildiği üzere, çalışma alanının fazlalığı, yerel halkın yaşamlarını idame ettirecek şartları sağlanması sebebiyle her ne kadar 2/B arazilerini satın almada ödeme güçlüğü yaşamakta ve belirlenen rayiç bedellere itiraz etmekte olmalarına karşın, yukarıda sayılan sebeplerden dolayı söz konusu arazilerin mülkiyetlerini devir almadan vazgeçme eğiliminde olmadıkları gözlenmektedir.

Antalya ilinde 2/B arazilerinin satış işlemlerinde Aksu ilçesinin, ülke gündemini uzun süre meşgul ettiği dikkati çekmektedir. İlçenin coğrafi ve fiziksel özellikleri ile Antalya halkının yanı sıra İstanbul, İzmir ve Ankara gibi büyük illerinde oldukça yakından takip ettiği bir yerleşim yeri olduğu bilinmektedir. Doğu Antalya Emlak Müdürlüğü verilerine göre satış süreci tamamlanan taşınmaz sayısı 11.998 adet ve hak sahibi 16.304 kişi olup, tespit kadastro çalışmaları aşamasında belirlenen hak sahiplerinin neredeyse tamamının başvuru işlemlerini yaptığı belirlenmiştir (Çizelge 3.4).

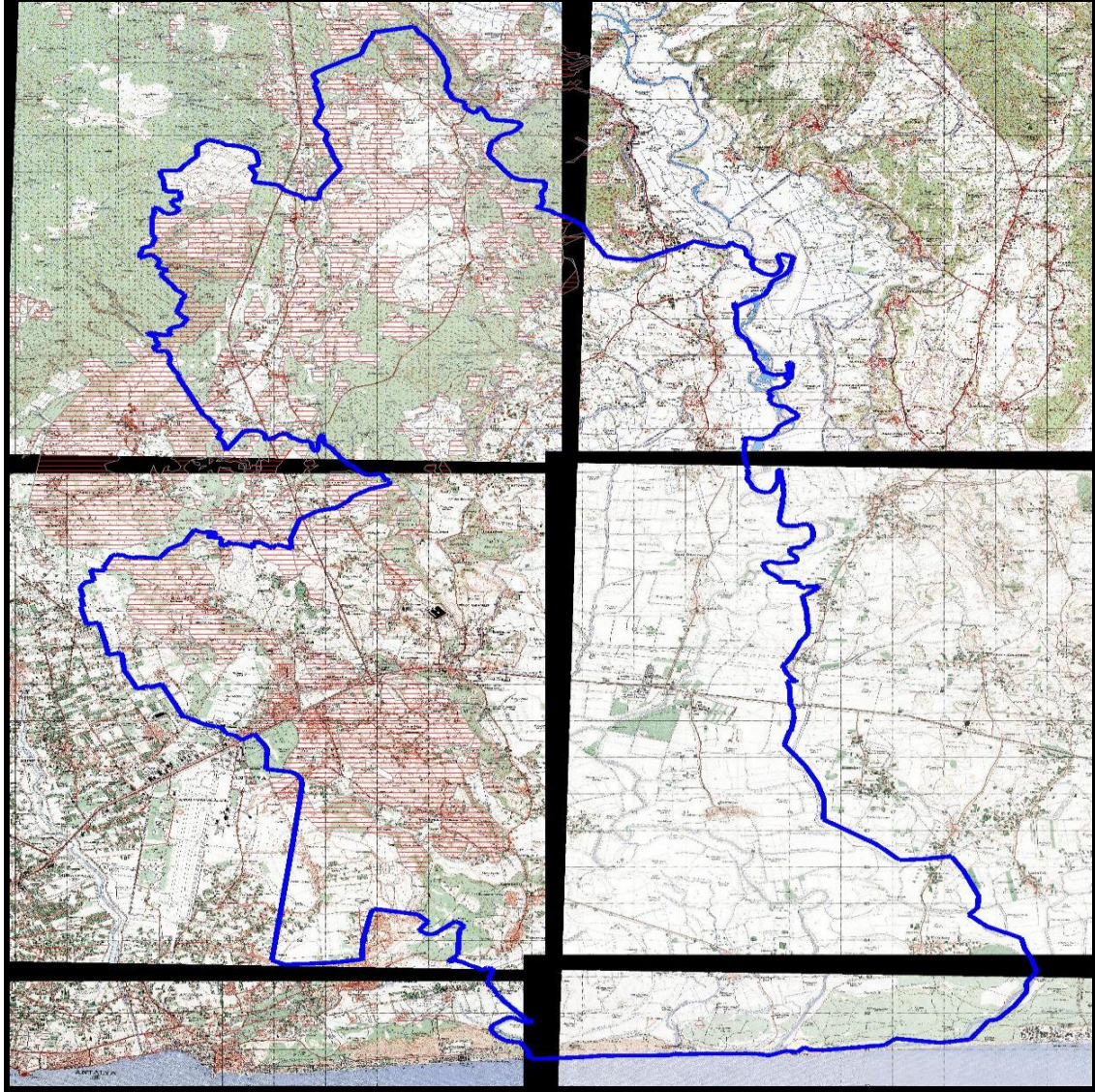
Çizelge 3.4 Kadastro Askısına Göre Aksu İlçesinde 2/B Arazisi Varlığı (Anonim 2014)

İlçe	Toplam Yüzölçümü (m ²)	Taşınmaz Sayısı	Kullanıcı Sayısı	Satın Alma Başvurusu Sayısı
Aksu	1.107.583,50	11.998	16.304	16.127

Doğu Antalya Emlak Müdürlüğü'nün 2/B arazi satış bedellerinin ilk taksitlerini tahsil etmesinin ardından yapılan çalışmaya göre Aksu ilçesi sınırları içindeki yerleşimlerde toplam taşınmaz sayısı 11.133 adet ve kesinleşen kadastro askılarına göre toplam 2/B kullanıcı sayısı 13.570 kişi olduğu saptanmıştır. İlçede mahallelere göre 2/B taşınmaz sayısı incelendiği zamanda; Mandırlar-Çalkaya-Hacıaliler mahallelerinde toplam 1.918 adet, Topallı mahallesinde toplam 1.273 adet, Alaylı mahallesinde toplam 166 adet, Pınarlı mahallesinde toplam 523 adet, Karaöz beldesinde toplam 337 adet, Çamköy mahallesinde toplam 1.581 adet, Hacılar mahallesinde toplam 26 adet, Soğucaksu mahallesinde toplam 189 adet, Kurşunlu mahallesinde toplam 1.692 adet, Güloluk mahallesi toplam 390 adet, Fettahlı mahallesi toplam 528 adet, Yeşilkaraman mahallesinde toplam 1.535 adet, Yurtpınar-Murtuna mahallelerinde toplam 730 adet, Macun-Konak-Fatih mahallelerinde toplam 28 adet ve Cihadiye mahallesi toplam 205 adet 2/B arazisinin olduğu görülmüştür (Anonim 2013).

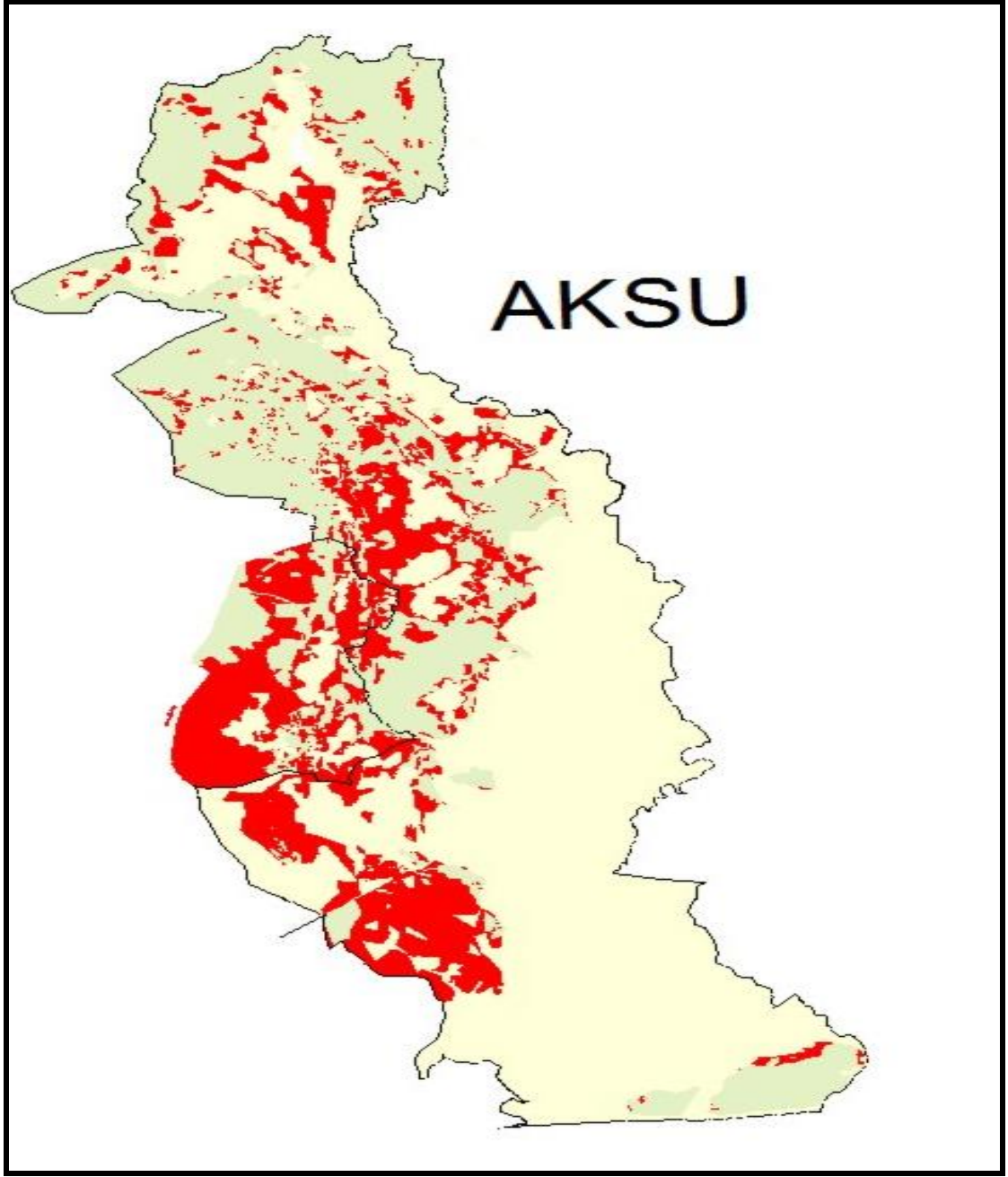
Aksu ilçesi 1/25000 ölçekli harita üzerine işli 2/B sınırlarını gösteren haritada yeşil alanlar ormanları ve kırmızı alanlar 2/B arazilerini, sarı alanlar ise tarım alanlarını göstermektedir (Şekil 3.5). Aksu ilçesi Mandırlar, Çalkaya ve Hacıaliler mahallelerinin sınırları içindeki 2/B arazilerinin yoğun olduğu, ilçe merkezinden uzaklaştıkça orman alanlarının fazlaştığı ve doğal olarak yerleşim yerinin nüfusu ve gelir kaynaklarına bağlı olarak 2/B arazisi miktarlarının değişim gösterdiği tespit edilmiştir. Antalya ilinin en önemli tarım merkezlerinden biri olan Aksu ilçesi 1.108 hektar olan 2/B arazisi ile yerli ve yabancı yatırımcılarında dikkatini çekmektedir. Ancak yukarıda da vurgulandığı üzere ilçede hak sahiplerinin 2/B arazilerini satın almak için başvuru yapma oranının çok yüksek olduğu, hak sahipleri dışındaki yerli ve yabancı yatırımcıların 2/B arazisi almak için fazla şanslarının olmayacağı, sadece bedel ödemede güçlük çeken ve satın almadan vazgeçen veya süresi içinde başvuru yapamamış olan kişilerin arazilerinin yerli ve yabancı yatırımcılarca satın alınmasının mümkün olabileceği açıktır. Bu koşullarda arazi üzerindeki muhdesatın değerlendirme çalışmasının yapılması ve tapu kütüğünde hak sahibi olarak belirtilen kişilere ödenmesi ve arazi bedelinin ise Hazineye yatırılması gerekecektir. Birçok yerleşim yerinde bu biçimde değerlendirilmesi gereken parsel sayısı fazla olmasına karşın, inceleme yapılan mahalle ve ilçe genelinde bu amaçla değerlendirilebilecek parsel sayısının sınırlı olduğu, doğal olarak 2/B arazisi satın alarak

ilçeye yerleşecek kişi sayısının az olacağı ve sosyal yapıda sırf bu nedenle gelecek yıllarda önemli bir değişimin beklenmediği açıkça vurgulanmalıdır.



Şekil 3.5 Antalya İli Aksu İlçesi'nin Sınırları (Anonim 2013)

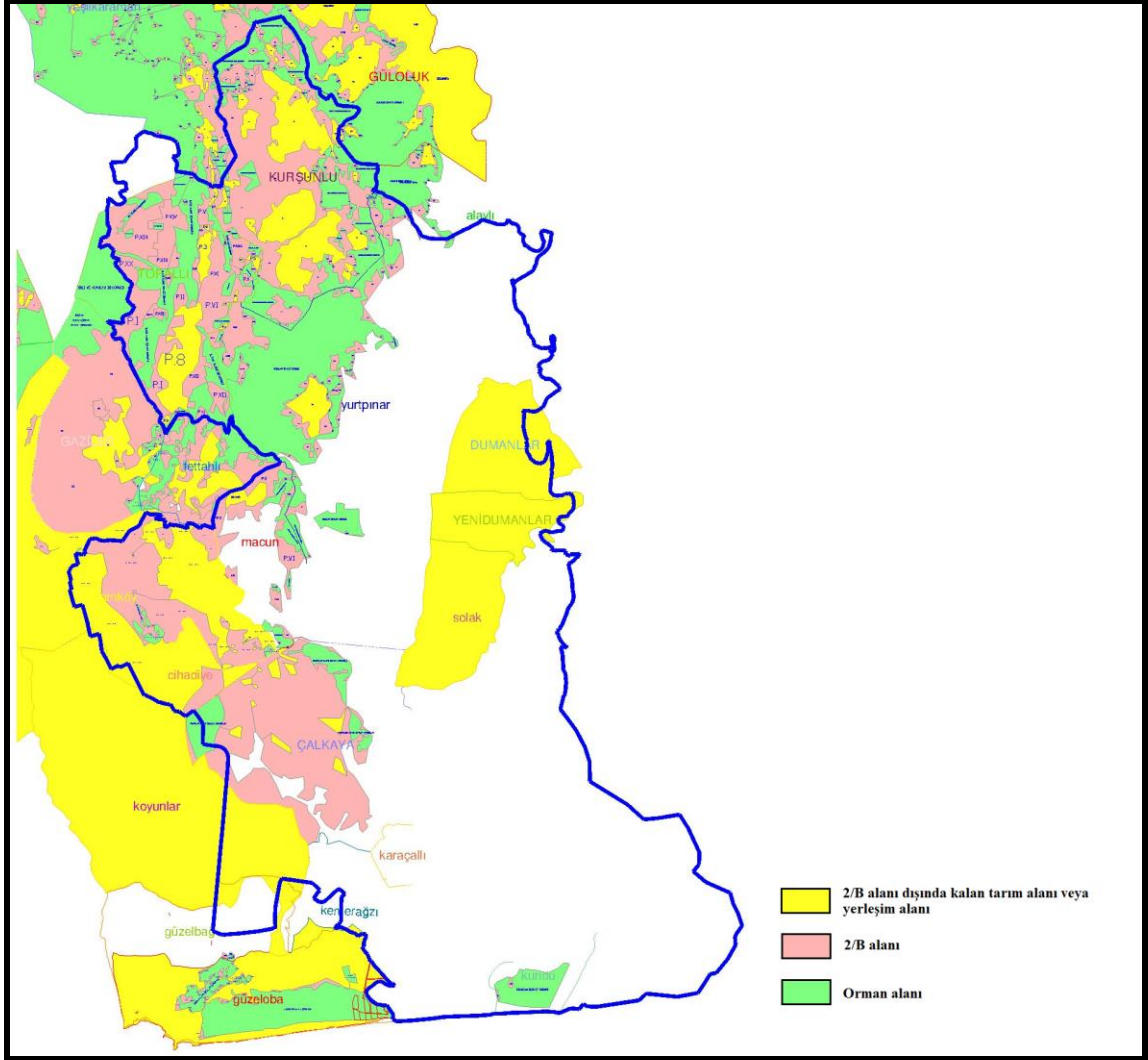
Antalya İl Orman Bölge Müdürlüğü'nden 2013 yılında alınan arazi kullanım haritasında İlçe tarım arazileri ve 2/B alanları irdelenmiş ve saha çalışması aşamasında seçilmiş parsellerin yerinde tespiti yapılmıştır. Arazi kullanım haritasında yeşil alanlar ormanları, sarı alanlar tarım arazileri ve kırmızı alanlar ise 2/B arazilerini ifade etmektedir (Şekil 3.6).



Şekil 3.6 Aksu İlçesi'nde 2/B Arazilerinin Dağılımı (Anonim 2013)

Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'ndan 2013 yılında alınan haritada; Aksu ilçesindeki 2/B arazilerinin dağılımı gösterilmektedir (Şekil 3.7). Bu haritada sarı alanların (orman ya da 2/B dışındaki alanlar) tarım alanı ya da yerleşim alanı olduğu ve pembe alanların 2/B arazileri olduğu görülmektedir. Haritada pembe olan alanların orman arazisi vasfında iken, 6292 Sayılı Kanun ile Orman Bölge Müdürlüğü tarafından Hazineye devir işleminin yapıldığı belirtilmektedir. Haritadaki

yeşil alanlar orman alanlarını göstermekte (Anonim 2013) olup, haritadan anlaşılacağı üzere Aksu ilçesinde 2/B alanlarının nispeten yüksek olduğu ortaya çıkmaktadır.



Şekil 3.7 Aksu İlçesinde 2/B Arazilerinin Dağılımı (Anonim 2013)

Aksu ilçesi Fettahlı, İhsaniye, Karaçalı, Kemerağzı, Kumköy, Kurşunlu, Kundu ve Topallı köylerinde toplam 16.200 kullanıcı 2/B arazisinden yararlanmaktadır. İlçede 2/B arazilerinin bazıları yerleşim alanı ve bazıları tarım alanı olup, parsellerin çoğunluğu fiilen kullanılmakta ve az sayıda parselin ise saha çalışması yapılan dönemde atıl durumda olduğu gözlenmiştir (Şekil 3.8 - Şekil 3.12).



Şekil 3.8 Aksu İlçesi Fettahlı Mahallesi 2/B Arazisinin Fiili Durumu



Şekil 3.9 Aksu İlçesi Macunlar Mahallesi 2/B Arazisinden Bir Görünüm



Şekil 3.10 Aksu İlçesi Mandırlar Mahallesi 2/B Arazisinin Fiili Durumu



Şekil 3.11 Aksu İlçesi Hacıaliler Mahallesi 2/B Arazisinden Bir Görünüm



Şekil 3.12 Aksu İlçesi Hacıaliler Mahallesi 2/B Arazisinin Fiili Durumu

3.4. İlçede Orman Vasfını Yitirmiş Arazilere Yönelik Sürecin Değerlendirilmesi

Doğu Antalya Emlak Müdürlüğü tarafından 2/B arazilerinin satış ve iadesi ile ilgili 6292 Sayılı Kanununun 26 Nisan 2012 tarihinde yürürlüğe girmesi ile başvurular alınmaya başlanmıştır. Antalya ilinde 82 bin civarında başvuru alınmış olduğu gözlenmiştir. Hak sahipliği tespit edilen kişilerin adreslerine Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü veya Mal Müdürlüğü tarafından taşınmazın satış bedeli, ödeme koşulları ve yükümlülükleri belirten tebligatların yapılması ile satış süreci başlamıştır (Anonim 2013). Orman vasfını yitirmiş arazilere ilişkin süreç aşağıdaki gibi özetlenebilir:

1. Kadastro teşkilatı tarafından 2/B arazilerinde kullanım kadastrounun yapılması,
2. Bu yerlerin son kullanıcılarının kim olduğunun tespitinin yapılması,
3. Yapılan tespitlerin Kadastro Müdürlüğü tarafından ilan edilmesi ve ilanın bir örneğinin Defterdarlığa/Malmüdürlüğü'ne gönderilmesi,
4. Defterdarlığa/Malmüdürlüğü tarafından 2/B arazilerinin tespitinin yapılması ve bu tespit yapıldığında kaç adet parselin varlığının tek tek mahalline gidilerek görülmesi ve mahallinde taşınmazın tüm özellikleri ile üzerinde ne tür faaliyetlerde bulunduğu gibi (tarım alanı ticaret alanı) tespit yapılması ve imar durumunun sorgulanması,

5. Bu sorgulamalar yapıldıktan sonra mahalli bilirkişiler, emlak ofisleri ile Ticaret ve Sanayi Odası, Ziraat Odası, Tarım İl/İlçe Müdürlükleri gibi kurumlardan görüş alınarak değerlendirme yapılması,
6. Değerlemede Coğrafi Bilgi Sistemleri uygulamalarından yararlanarak mevcut ise gerekli düzeltmelerin yapılması ve bedellerin bu şekilde son şeklini almasının sağlanması,
7. Hak sahiplerine tebligat gönderilmesi,
8. Süresi içinde gelenlere satış işleminin yapılması,
9. Bedelin ödenmesinden sonra Defterdarlık tarafından düzenlenen hak sahipliği belgesinin Aksu Tapu Müdürlüğüne gönderilmesi,
10. Aksu Tapu Müdürlüğü tarafından resmi senet düzenlenmesi ve tescil işleminin yapılıp hak sahiplerine tapu suretinin gönderilmesi.

Aksu ilçesinde 2010 yılından bu yana 2/B arazileri ile ilgili değerlendirme çalışmaları yapılmış olduğu belirlenmiştir. Hak sahipleri ile yapılan görüşmelerin sonuçları ve Antalya Defterdarlığı'ndan alınan bilgilere göre; sonraki yıllarda değerlendirme çalışmasının doğruluğunu teyit etmek için tekrar saha çalışması yapılmış, söz konusu çalışmanın kontrol amaçlı olduğu, özellikle Mandırlar Bölgesinde fiilen sera kaplı arazilerden elde edilen yıllık gelirlerle de teyit edildiği ve değerlendirme çalışmasında doğrudan saha bulguları yerine Tarım Müdürlüğü'nün üretim giderleri, verim ve fiyatlarına ilişkin verilerinin esas alındığı tespit edilmiştir. Değerleme çalışmasının İdarenin taktirinde olduğu düşünülse de; söz konusu arazileri uzun zamandan beri fiilen işleyen ve ilgili yerleşim yerinde yaşayan köylülerin geçmiş dönemde arazileri işleme, emek ve çaba harcama yoluyla katlandıkları masrafların göz ardı edildiği ve dolayısıyla belirlenen rayiç bedellerden memnun olmayan hak sahiplerinin toplam içindeki payının yüksek düzeyde olduğu dikkati çekmiştir.

3.5 İlçede Orman Vasfını Yitirmiş Arazilerde Hak Sahiplerinin Tespiti

Orman vasfını yitirmiş arazilerle ilgili yasal düzenlemelerin yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenen güncelleme listelerine veya kadastro tutanaklarına ya da kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre oluşturulan tapu kütüklerinin beyanlar hanesine göre; "2/B

vasfındaki taşınmazların 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilen kişilerden bu taşınmazları satın almak için süresi içerisinde idareye başvuran ve idarece tespit edilen satış bedelini itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul eden Aksu ilçesindeki 2/B arazi maliklerinin hak sahibi sayıldığı” ifade edilmektedir (Anonim 2013).

Orman vasfını yitirmiş arazilere ilişkin 6292 Sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra düzenlenecek güncelleme listelerine veya kadastro tutanaklarına ya da kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre oluşturulacak tapu kütüklerinin beyanlar hanesine göre; bu taşınmazların 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilecek kişilerden bu taşınmazları satın almak için süresi içerisinde idareye başvuran ve idarece tespit edilen satış bedelini itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul edenlerin de hak sahibi sayıldığı, bu kişilerin güncelleme listelerinin tescil edildiği veya kadastro tutanaklarının kesinleştiği tarihten itibaren sekiz ay içinde idareye başvurarak taşınmazların bedeli karşılığında kendilerine doğrudan satılmasını isteyebilecekleri belirtilmiştir. 2/B hak sahiplerine ödenen ecrimisiller, hak sahiplerinin ve ilçede görüşülen muhtarlıkların ellerinde mevcut olan belgelerle doğrulanmış ve fiilen 2/B arazilerini kullananların % 99’unun ilçede yaşayan ve arazileri fiilen kullanan yerleşik halktan meydana geldiği belirlenmiştir.

3.6. Aksu İlçesi’nde Arazi Rayiç Bedellerinin Tespiti ve Uygulama Sonuçları

Kadastro teşkilatı tarafından 2/B arazilerinde kullanım kadastrusu yapılarak, söz konusu arazilerin son kullanıcılarının tespitinden sonra ilan edildiği ve ilanın bir örneğinin Defterdarlığa/Malmüdürlüğüne gönderildiği ve daha sonra Defterdarlık/Malmüdürlüğü tarafından 2/B arazilerinin tespitinin yapılmış olduğu, kadastro ve tespit çalışmasının sonuçlarına göre tek tek yerleşim yerlerine gidilerek mahallinde bütün özellikleri ile taşınmazların üzerinde yürütülen faaliyetlerin (tarım alanı/ticaret alanı) tespitinin yapıldığı ve ayrıca taşınmazların imar durumlarının da ilgili belediyeler ve (mülga) il özel idaresinden sorgulanarak detaylı biçimde irdelendiği tespit edilmiştir.

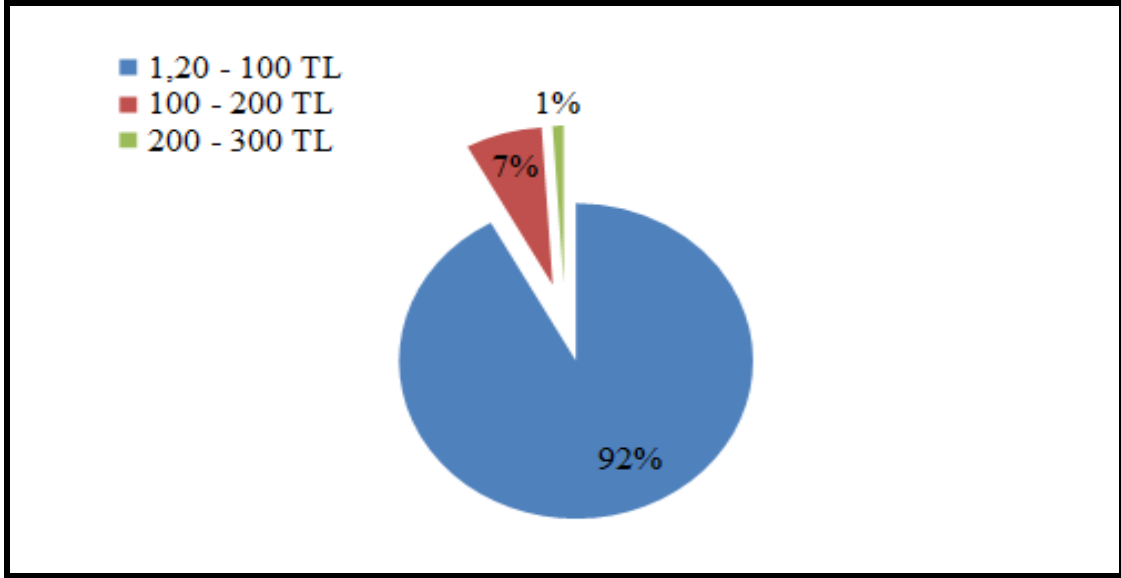
Belirtilen kapsamda araştırma ve sorgulama yapıldıktan sonra mahalli bilirkişiler veya emlak ofisleri ile Ticaret ve Sanayi Odası, Ziraat Odası, Tarım İl/İlçe Müdürlükleri gibi kurumlardan toplanan veriler birlikte kullanılarak değerlendirme çalışmasının yapıldığı anlaşılmıştır. Bununla birlikte yürütülen saha çalışmasında Aksu ilçesi sakinlerince mahalleleri alıcı gibi ziyaret eden bazı kişilerin hak sahiplerinden öğrendikleri genel arazi alım-satım bedeline ilişkin görüşlerin nihai arazi değerleri konusunda belirleyici olduğu ve yapılan sorgulamada hak sahiplerinin taşınmazların alım-satım değerlerini yüksek beyan etmiş olmaları nedeni ile mahalle ile mevki düzeylerinde arazilerin gerçek piyasa alım-satım değerlerinden daha yüksek satış bedellerinin tespit ve ilan edildiği vurgulanmıştır. Saha araştırmaları ve özellikle odak grup çalışmalarının sonuçlarına göre ilçedeki arazilerin kullanım amaçları aynı olsa da farklı rayiç bedellerin belirlenmiş olduğu, söz konusu bedellerin bazı bölgelerde gerçekleşen piyasa satış değerlerinin üzerinde olduğu ortaya konulmuştur. Doğu Antalya Emlak Müdürlüğü'nden alınan verilere göre 2/B arazilerinin satış ve rayiç bedellerinin (kesinleşen kadastro askılarının sonuçlarına göre) gruplanması ve analiz sonuçlarına göre toplam 11.133 adet taşınmazın % 92'si için idare bünyesindeki komisyon tarafından belirlenen rayiç bedelinin 1,20 TL/m² ile 100,00 TL/m² arasında değişim gösterdiği tespit edilmiştir (Çizelge 3.5).

Çizelge 3.5 Aksu İlçesi 2/B Arazilerinin Satış ve Rayiç Bedelleri (Anonim 2013)

Taşınmaz Sayısı (Adet)	Yüzdesi (%)	Rayiç Bedel (TL/m ²)	Satış Bedeli (Peşin) (TL/m ²)	Satış Bedeli (Taksit) (TL/m ²)
10.248	92	1,20 – 100,00	0 – 56	0 – 70
754	7	100 – 200,00	56 – 112	70 – 140
131	1	200 – 300,00	112 – 168	140 – 210

İnceleme kapsamında olan ilçede toplam 11.133 adet taşınmazın değerlendirme işlemi yapılmış olup, nispeten kısa zaman diliminde bu kadar fazla sayıdaki taşınmazın sağlıklı ve kabul edilebilir standartlarda değerlendirme çalışmasının yapılması mümkün görülmemektedir. İnceleme sonuçlarına göre değerlendirme çalışması yapılan toplam 11.133 adet taşınmazın % 92'lik kısmının rayiç bedelinin 1,20 TL/m² ile 100 TL/m² arasında, %7'lik dilimin 100,00 TL/m² ile 200,00 TL/m² ve %1'lik diliminin ise 200,00 TL/m² ile 300,00 TL/m² arasında değişim gösterdiği tespit edilmiştir (Şekil 3.13).

Resmi değerleme çalışmasının sonuçlarına göre ilçede alt yerleşim yerlerine göre birim piyasa değerinin esasen yüksek olmadığı, ancak takdir edilen satış değerlerinin hak sahipleri tarafından yüksek olarak değerlendirildiği vurgulanmalıdır.



şekil 3.13 2/B Arazilerinin Satış ve Rayiç Bedellerinin Yüzdesel Değerlendirilmesi

Aksu ilçesinde bazı mahalle/köy 2/B arazileri rayiç bedelleri tespit edilirken, bu araştırmanın farklı emlakılardan oluşan bir komisyon ile (bilirkişilerce) yapıldığı belirtilmektedir. Bilirkişiler tarafından değerleme çalışmasında net gelir yöntemi, internet üzerinden satışa sunulan taşınmazların satış bedeli; tapu kayıtlarında beyan edilen alım-satım değerleri ile Hazine taşınmazlarının satış bedeline göre değerleme işlemlerinin tamamlandığı, mahalle düzeylerinden birim arazi satış değeri aralıklarının en düşük ve en yüksek taşınmazın değerleri karşılaştırılarak belirlendiği anlaşılmaktadır. İlçenin bazı mahallelerinde tespit edilen arazi satış değerleri ile piyasa değerlerinin karşılaştırmalı analizi yapılmıştır.

İnceleme alanı içinde Yeşilkaraman mahallesinde toplam 1.535 adet orman vasfını yitirmiş arazinin emlak komisyoncularına göre birim satış değeri 3-50 TL/m² arasında değişmekte olup, söz konusu arazi değer aralığının alt ve st sınırı arasında 17 kat farkın olduğu ve bu denli yüksek aralığın olmasının, beyan edilen değerin piyasa koşullarına oranla gerçekçi olmadığı bir göstergesi olarak alınması gerekli görülmektedir.

Arazinin gelir yöntemine göre takdir edilen değerinin 22-101 TL/m² arasında, tapuda beyan edilen alım-satım değeri aralığının yaklaşık 10 – 20 TL/m² arasında ve idare bünyesinde komisyon tarafından takdir edilen değer 5-50 TL/m² arasında (ortalama 15,77 TL/m²) olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 3.6). Mahallede yapılan saha çalışmalarının sonuçlarına göre komisyon tarafından yapılan değerlemenin sonuçlarının arazilerin gelir potansiyelleri, piyasa koşulları ve arazilerin muhtemel alım-satım değerleri ile orantılı olmadığı, arazilerin farklı yaklaşımlara göre takdir edilen değerleri arasındaki farklılığın kabul edilebilecek sınırların dışında kaldığı dikkati çekmektedir.

Çizelge 3.6 Aksu İlçesi Yeşilkaraman Mahallesi 2/B Arazisi Rayiç Bedelleri

Mahalle	Emlak Komisyonları Beyan Aralığı (Bilirkişiler) (TL/m ²)			Gelir Yöntemi İle Belirlenen Arazi Değer Aralığı (TL/m ²)	Tapuda Gerçekleşen Satış Aralığı (TL/m ²)	Komisyon Takdir Edilen Değer Aralığı (TL/m ²)
	1.	2.	3.			
Yeşilkaraman	15-37	15-45	3-50	22-101	9,53-20,25	5-50

Çamköy mahallesinde toplam 1.581 adet orman vasfını yitirmiş taşınmazın 20 TL/m² ile 70 TL/m² arasında ve ortalama taşınmaz değerinin 46,38 TL/m², Fettahlı mahallesinde toplam 526 adet taşınmazın 30 TL/m² ile 250 TL/m² arasında ve ortalama taşınmaz satış değerinin 81,04 TL/m², Mandırlar mahallesinde toplam 1.901 adet parselin satış değerinin 30 TL/m² ile 250 TL/m² arasında ve ortalama satış değerinin 81,04 TL/m², Topallı mahallesinde ise toplam 1.275 adet 2/B vasfında taşınmazın satış değerinin 7 TL/m² ile 70 TL/m² arasında ve ortalama satış değerinin ise 28,77 TL/m² olduğu saptanmıştır (Çizelge 3.7).

Çamköy, Mandırlar ve Topallı mahallelerinde internet üzerinden yapılan satışlarda en yüksek ve en düşük taşınmaz değeri ilan edilmiş iken, Fettahlı mahallesinde ortalama bir değer ilan edildiği görülmektedir. Buna göre Fettahlı mahallesinde yapılan değerlendirme çalışmasında söz konusu mahalledeki bütün taşınmazların aynı değerde (taşınmazın değerini etkileyecek uçak gürültüsü, asfalt yol, toprak yol, köşe parsel, çevresinde yapılaşma durumu ve manzarası gibi) olduğu düşünülebilir. Ancak bir mahalle içinde taşınmazların konum ve kullanım özelliklerine bağlı olarak değerlerinin

de değişim göstermesinin değerleme biliminin temel ilkeleri arasında yer aldığı gözden uzak tutulmamalıdır.

Çizelge 3.7 Aksu İlçesi Çamköy, Fettahlı, Mandırlar ve Topallı Mahallesi 2/B Arazileri Rayiç Bedelleri

Mahalle	Emlak Komisyoncuları Beyan Aralığı (Bilirkişiler) (TL/m ²)			İnternet Temelli Araştırma Sonucu (TL/m ²)	Tapuda Gerçekleşen Satış Aralığı (TL/m ²)	Takdir Edilen Değer Aralığı (TL/m ²)
	1.	2.	3.			
Çamköy	50-150	30-160	15-30	35-92	42-53	20-70
Fettahlı	16-80	40-150	25-100	130	131,85	10-80
Mandırlar	30-120	70-285	20-45	30-242	96-151	30-250
Topallı	8-100	15-100	15-50	18-63	99-413	7-70

Aksu ilçesinde Pınarlı mahallesinde toplam 523 adet orman vasfını yitirmiş arazinin 70 TL/m² ile 225 TL/m² arasında ve ortalama satış değerinin 112,67 TL/m² olduğu ve Soğucaksu mahallesinde ise toplam 187 adet orman vasfını yitirmiş parselin 50 TL/m² ile 200 TL/m² arasında ve ortalama satış değerinin ise 109,81 TL/m² olduğu tespit edilmiştir (Çizelge 3.8). Pınarlı ve Soğucaksu mahallelerinde Hazine arazilerinin satışında değerin 202 TL/m² olması, söz konusu değerin her iki mahalle için de emsal olabileceğini, ancak orman vasfını yitirmiş parsellerin birçoğunun satış değerlerinin söz konusu emsal değerin altında olduğu ve yapılan değerlemenin bilimsel temellerinin zayıf olduğu dikkati çekmektedir.

Çizelge 3.8 Aksu İlçesi Pınarlı ve Soğucaksu Mahallesi 2/B Arazilerinin Rayiç Bedelleri

Mahalle	Emlak Komisyonları Beyan Aralığı (Bilirkişiler) (TL/m ²)			İnternet Temelli Araştırma Sonucu (TL/m ²)	Hazine Satış Aralığı (TL/m ²)	Takdir Edilen Değer Aralığı (TL/m ²)
	1.	2.	3.			
Pınarlı	50-150	100-260	50-100	35-100	202	70-225
Soğucaksu	45-75	25-40	55-210	40-276	202	50-200

4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARININ SONUÇLARININ ÖRNEK OLAY ANALİZLERİ İLE İNCELENMESİ VE TARTIŞMA

İlçede seçilmiş parsellerin değerlendirme çalışması ile piyasa ve gelir değerlerinin karşılaştırması yapılarak 2/B vasfındaki taşınmazların satış amaçlı değerlendirme çalışmasının kalitesinin irdelenmesi mümkün olmuştur. Satışa çıkarılan 2/B arazilerinin doğrudan satın alma başvuru belgeleri, Antalya Defterdarlığı Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Doğu Antalya Emlak Müdürlüğü'nün "2/B alanlarında bulunan taşınmazların güncelleme listeleri veya kadastro tutanaklarında ismi geçen kişilere veya bunların kanuni mirasçılara doğrudan satılması kapsamında satın alma başvurusunda bulunanlara satış bedelinin ödeme şeklinin belirlenmesine" yönelik yazışmaları, 6292 Sayılı Kanun uyarınca yapılan taksitli satış sözleşmeleri, Antalya Defterdarlığı Muhasebe Müdürlüğü'nün taşınmazın satış bedelinin nasıl ödeneceğine ilişkin dilekçe örnekleri, tarımsal amaçlı kullanıldığı belli olmayan taşınmazlara ait hesaplama tabloları ile yerel düzeyde yapılan piyasa araştırmaları ve odak grup analizlerinin sonuçlarına dayalı olarak tespit ve değerlendirme sürecinin analizi yapılmış ve değerlendirme çalışmalarının kalitesi ve güvenilirliği seçilmiş parsel ölçüğünde tartışılmıştır.

4.1 Orman Vasfını Yitmiş Arazilerin Doğrudan Satın Alma Başvuru Belgesi

Belgelere başvuru sahibinin kimlik bilgileri, isteği (satın alma gibi), durumu (makbuzlu başvuru gibi), taşınmazın ili, ilçesi, köyü, ada, parsel, yüzölçümü, TAKBİS zemin numarası ve yapılan ödemeye ilişkin makbuz bilgileri yer almaktadır. Örnek olarak alınan ve aşağıdaki değerlendirme raporu özeti verilen taşınmaz Aksu ilçesi Pınarlı mahallesi 4 parsel nosu ile tapuda Hazine adına tescil edilmiş ve muhdesatın sahibi de kadastro çalışması sırasında belirlenmiştir. İncelenen taşınmazın çevre ve konumu ile bulunduğu bölgenin analizi neticesinde; toprak yola cepheli, uçak gürültüsünden etkilenen ve yapılaşmanın nispeten yoğun olduğu tespit edilmiş olup, çevre koşulları ile mevcut kullanım özellikleri dikkate alınarak konut taşınmazın birim değerinin 90,00 TL/m² olması değerlendirilerek yüzölçümü 169,96 m² olan parselin toplam değerinin ise 15.296,40 TL olduğu tespit ve takdir edilmiştir (Çizelge 4.1). İnceleme sonuçlarına göre taşınmazın komisyon tarafından takdir edilen değerinin kapsamlı piyasa araştırması ve

saha çalışmasının sonuçlarına dayanmadığı, piyasa koşullarına göre taşınmazın değerinin takdir edilen değerden daha farklı olduğu gözlenmiştir.

Çizelge 4.1 Aksu İlçesi Pınarlı Mahallesi Örneği

İli	Antalya
İlçesi	Aksu
Mahalle/Köyü	Pınarlı
Pafta /Cilt No	-/4
Yüzölçümü (m ²)	169,96
Hazine payı (m ²)	169,96
Cinsi	Tarla
Kullanım şekli/varsa muhdesatın niteliği/yüzölçümü/miktarı	Arsa/3 katlı ev ve bahçesi
Tahsil edilen ecrimisil tutarı	2.346,00 TL

İncelenen taşınmazın piyasa rayiç değeri tespit formu incelendiğinde; değerlendirme konusu taşınmazın değerini etkileyecek uçak gürültüsü, asfalt yol, toprak yol, köşe parsel, çevresinde yapılaşma durumu ve manzarası gibi özellikleri ile fiili kullanım durumu ve diğer özelliklerinin değerlendirme sürecinde rasyonel olarak analiz edilemediği açıkça dikkati çekmektedir. Bununla birlikte Aksu ilçesi bütün olarak ele alındığında ise; kıymet takdirlerinin taşınmazın fiziki konumu ve özelliklere uygun olarak yapılamadığı sonuna ulaşılmıştır. Hacıaliler Mahallesi 2633 parsel ile 2632 parsel nolu taşınmazların değerlerini etkileyecek bütün olumlu ve/veya olumsuz faktörler ele alındığı zamanda; iki parselin de birçok özelliğinin benzer olmasına karşın, rayiç bedellerinin farklı olduğu ve her iki değer de söz konusu taşınmazların muhtemel piyasa değerinin üzerinde olduğu tespit edilmiştir.

İncelenen 2632 parsel nolu taşınmazın 12.265,53 m² (90 TL/m²) yüzölçümlü taşınmazın 1.523,57 m²'lik kısmının rayiç bedeli 137.121,30 TL (90 TL/m²*1.523,57 m² =137.121,30 TL) olarak tespit edilmiş iken, 2633 parsel nolu 1.504 m² yüzölçümlü taşınmazın 203,66 m²'lik kısmının değeri ise 14.256,20 TL (70 TL/m²*203,66 m² = 14.256,20 TL) olarak tespit ve ilan edilmiştir. Benzer şekilde 2634 parsel numaralı

1.000,08 m² (80.000,00 TL/m²) yüzölçümlü taşınmazın 5.000,08 m²'lik kısmının rayiç bedelinin 400.566,40 TL olduğu, aynı mahalle ve hatta aynı bahçenin sınırları içinde yer almalarına rağmen, söz konusu taşınmazların kıymet takdirleri raporlarında benzer özelliklere sahip taşınmazlar için farklı değerlerin takdir edilmiş olduğu örneklere rastlanmıştır. Saha çalışmasının sonuçlarına göre değerlendirme çalışmasının hak sahipleri tarafından kabul edilebilirliğinin zayıflığı yanında bilimsel esaslar ve uluslararası değerlendirme standartlarına uygunluğu da tartışmalı bulunmaktadır.

4.2 Tarımsal Amaçlı Kullanımı İdarece Bilinmeyen Orman Vasfını Yitirmiş Arazilerin Satışı İle İlgili Hak Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Doğu Antalya Emlak Müdürlüğü'nün hak sahiplerine gönderdiği yazı ile Aksu ilçesi Hacıaliler mahallesi 307. Sokak üzerinde bulunan 2632 parsel nolu 12.265,53 m² yüzölçümlü ve kullanım amacı bilinmeyen taşınmazın 1.523,57 m²'lik kısmının rayiç bedelinin 137.121,30 TL olduğu, yasal indirimler sonrasında satış bedelinin 95.984,91 TL olarak belirlendiği bildirerek satış bedelinin ödeme şeklinin tercih edilmesi ve tebliğ tarihinden en geç üç ay içinde peşinat bedelinin yetkili ödeme yerlerine yatırılmasından sonra Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Doğu Antalya Emlak Müdürlüğü'ne başvuru yapılması istenmiştir (Şekil 4.1).



Şekil 4.1 Aksu İlçesi Hacıaliler Mahallesi 2/B Arazisinin Fiili Durumu

Başvuru sahibi öncelikle yıllardan beri söz konusu yerleşim yerinde yaşadığını, 2/B arazisi olarak tespit edilen ve Hazine adına tescil işlemleri yapılan parsellerin esasında hak sahiplerinin dedelerinden miras kaldığını, hesaplanan rayiç bedelin ödeme güçlerinin çok üzerinde olduğunu, tarımla uğraştıklarını ve tarımsal faaliyetlerden sağlanan gelir ile söz konusu ödemenin yapılmasının mümkün olmadığını, buna rağmen yerlerinden veya yurtlarından olmamak için diğer tapulu arsalarını satarak bu bedeli ödeyeceklerini ifade etmişlerdir. Saha çalışması kapsamında başvuru sahibinin uzun yıllardan beri yoğun emek ve masraf yaparak arazisinde ürün yetiştirdiği, elde ettiği gelir ile iki katlı bir konut (ev) yaptığı, söz konusu parselin ara sokakta olduğu, yollarının kendi imkanları ile düzeltildiği, aynı bahçe içinde tüm akrabaları ile yaşadığı gözlenmiştir (Şekil 4.2).



Şekil 4.2 Aksu İlçesi Hacıaliler Mahallesi 2/B Arazisinden Bir Görünüm

4.3 İnceleme Konusu Taşınmazın Satış Bedelinin Ödenmesi

Örnek olarak Aksu ilçesi Mandırlar mahallesi 2638 parsel nolu taşınmazın satış bedelinin ödenme şekli incelenmiştir. Satış bedelinin peşin mi ödeneceği, % 50 peşin ve % 50 taksitle veya tamamının taksitle ödeneceğine ilişkin alternatiflerin hak sahibine sunulduğu, ilgili taşınmaz sahibinin söz konusu bedeli taksitle ödemeyi taahhüt ettiği

tespit edilmiştir (Anonim 2013). Her ne kadar başvuru sahibi bu bedeli ödemeyi taahhüt etse de ilerleyen taksit dönemlerinde bu ödemeyi nasıl yapacağını düşündüğünü, hak sahipliğinin sadece 2638 nolu parselden ibaret olmadığını, içinde yaşadığı evi, geçim kaynağı olan tarla ve seralarının da söz konusu arazi içinde bulunduğu ve bu yükün altından nasıl kalkacağını bilmediğini ifade etmiştir. Sonuç olarak orman vasfını yitirmiş arazilerin değerlendirme çalışmasına göre kesinleşen değerlerinin yerel düzeyde beklenen değer ile piyasa değerlerinin üzerinde bulunduğu sıklıkla ifade edilmiş ve mutlaka kamu otoritesinin yerel düzeyde yıllardan beri söz konusu arazileri kullanan yerli halka ödeme kolaylığı sağlama konusunda yeni düzenleme yapmasına yönelik beklentinin yüksek olduğu dikkati çekmiştir.

4.4 Fiili Kullanım Durumu Bilinmeyen Kırsal Arazilerin Değerleme Çalışması

Hacıaliler mahallesinde 2632 parsel nolu taşınmazın 12.265,53 m²'lik kısmı için değerlendirme yapılmış olup, değerlendirme çalışmasında arazinin fiilen tarımsal üretimde kullanılıp kullanılmadığının bilinmediği anlaşılmaktadır. Bununla birlikte arazinin tesis kadastrosu sırasında niteliği tarla olarak tespit edilmiş ve fiilen yerleşim alanının dışında olduğu dikkate alınarak taşınmazın niteliği tarla olarak tanımlanmıştır (Çizelge 4.1).

Tarla olarak tanımlan 2/B arazisinin değerlemesinin yapılmasında yola cepheli veya yola yakın olması, civarında yapılaşma olup olmadığı, pazara uzaklık yakınlık mesafesi gibi değerlere bakılmadan yapıldığı düşünülmektedir. Söz konusu arazi yapılaşmanın yoğun olduğu bir yerde olup, emsal olarak gösterilebilecek aynı mahalledeki 2/B arazileri ile karşılaştırıldığında belirlenen rayiç bedelin üzerinde olduğu gözlenmiştir. 2/B arazilerinin kamulaştırılmasında bir arazinin diğer arazilere göre daha iyi özellikleri olduğu tespit ediliyorsa, doğru bir değerlendirme açısından objektif değer (değer artışı) uygulamasının yapılması gerekmektedir. Bu yaklaşım rasyonel değerlendirme çalışmasında olması gereken koşullara uygun işlem yapılamadığının göstergesi olarak ele alınabilir. Hacıaliler mahallesinde 2632 parsel emsal olabilecek ve pilot olarak belirlenen ve satış işlemi yapılan arazilerin (içinde villalar mevcut) rayiç bedelinin 70.000 TL olduğu dikkate alındığı zaman, orman vasfını yitirmiş arazilerin hak sahipleri tarafından adil değerlendirme çalışmasının yapılmadığını düşünmesi kaçınılmaz olacaktır (Anonim 2013).

Çizelge 4.2 Hacıaliler Mahallesi 2632 Parsel Nolu Taşınmazın Değerleme Sonuçları

İlçesi	Mahallesi/ Köyü	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü	Satılacak Alan
Aksu		-	2632	122.65,53	152.57

Kullanım Amacı	Terk Edilecek Alan Var mı?	Terk Edilecek Alan Değeri	Satılacak Alan Rayiç Değeri
Tarla			
400 m ² İndirimi Var mı?	%70 İndirim Değeri	Ecrimisil Bedeli	Satış Bedeli
Hayır	95.984,91	16.23	95.984,91

PEŞİN		%50 PEŞİN+%50 TAKSİT		TAKSİT	
Satış Bedeli	95.984,91	Satış Bedeli	95.984,91	Satış Bedeli	95.984,91
Peşin Ödeme İndirimi %20	19.196,98	Peşin Ödeme İndirimi %20	95.98,49		
İndirimli Satış Bedeli	76.787,93	İndirimli Satış Bedeli	86.386,42	İndirimli Satış Bedeli	
Ecrimisil Bedeli	16.23	Ecrimisil Bedeli	16,23	Ecrimisil Bedeli	
Mahsuplu Satış Bedeli	76.771,70	Mahsuplu Satış Bedeli	86.370,19	Mahsuplu Satış Bedeli	95.968,68
		Peşinat Bedeli %50	43.185,10	Peşinat Bedeli %50	19.193,74
		Ödenecek Peşinat Bedeli	41.185,10	Ödenecek Peşinat Bedeli	17.193,74
Başvuru Bedeli	2.000,00	Başvuru Bedeli	2.000,00	Başvuru Bedeli	2.000,00
		Taksitlere Mahsup Edilecek Başvuru Bedeli	0	Taksitlere Mahsup Edilecek Başvuru Bedeli	0
Peşin Ödenecek Bedel	74.771,70	Peşin Ödenecek Bedel	41.185,10	Peşin Ödenecek Bedel	17.193,74
		Taksitlendirilecek Bedel %50	43.185,10	Taksitlendirilecek Bedel %50	76.774,94
İade Edilecek Bedel	0	İade Edilecek Bedel	0	İade Edilecek Bedel	0

4.5 6292 Sayılı Kanun Uyarınca Yapılan Taksitli Taşınmaz Satış Sözleşmesi

Aksu ilçesi Mandırlar mahallesi Babuşlar mevki 2634 parsel 10.007,08 m² yüzölçümlü taşınmazın 5.007,08 m²'lik kısmının rayiç bedeli 400.566,40 TL ve yasal indirimler sonrasında satış bedeli 280.396,48 TL olmuştur. Hak sahibi söz konusu taşınmazın 20.000,00 TL'lik kısmı peşin ödemiş ve kalan 180.000,00 TL'lik kısmı için 5 yılda 10

eşit taksitle faizsiz ödeme seçeneğine ilişkin sözleşmeyi imzalamıştır. Sözleşme kapsamında yapılan ödeme planı (itfa tablosu) aşağıda verilmiştir (Çizelge 4.3).

Çizelge 4.3 Taksitli Satış Sözleşmesi Ödeme Şekli

TAKSİT SAYISI	VADE TARİHİ	TAKSİT TUTARI
1	20.05.2014	18.000,00
2	20.11.2014	18.000,00
3	20.05.2015	18.000,00
4	20.11.2015	18.000,00
5	20.05.2016	18.000,00
6	20.11.2016	18.000,00
7	20.05.2017	18.000,00
8	20.11.2017	18.000,00
9	20.05.2018	18.000,00
10	20.11.2018	18.000,00

Aksu ilçesi Mandırlar mahallesindeki 2634 parsel nolu taşınmazın üzerinde fiilen sera yapısının bulunduğu ve tarımsal üretimde kullanıldığı görülmekte ve takdir komisyonu tarafından belirlenen rayiç bedelin kullanım amacına göre oldukça yüksek belirlendiği düşünülmektedir. Özellikle 6831 sayılı Orman Kanununun 2'nci maddesinde “Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin değerlendirilmesi, nakline karar verilen Devlet ormanları içinde veya bitişiğinde bulunan köyler halkının yerleştirilmesi, Orman köylülerinin kalkındırılmasının desteklenmesi amaçlanmıştır” denildiği dikkate alınır, söz konusu örnekte hak sahibi ile yapılan görüşmenin sonuçları ve yerinde yapılan tespite dayalı olarak belirlenen rayiç bedelin yerel piyasa koşullarına oranla daha yüksek olduğu, ailenin ödeme gücünü aştığı ve aile fertleri olarak sosyal yaşantılarından kısıtlama yaparak ödeyebilecekleri düşünülmektedir.

4.6 Hak Sahiplerine Göre Orman Vasfını Yitirmiş Arazilerin Satış Süreci ve Değer Tespiti Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Hacıaliler mahallesinde 2/B arazisi 3.300 m² (görülen ev ve sera dahil) olup, rayiç bedelinin 80.000,00 TL olduğu hak sahibi tarafından beyan edilmektedir (Şekil 4.3). İlgili taşınmazın yola cephesi ve konumu bakımından Hacıaliler mahallesinde belirlenen

rayiç bedelin yerinde olduğu (Şekil 4.3), ancak aynı mahallede emsal gösterilebilecek 3.100 m² olan diğer bir taşınmazın rayiç bedellerinin yüksek olduğu belirlenmiştir (Şekil 4.4). İlçenin Hacıaliler mahallesindeki 2/B arazileri içinde yer alan yerleşim yerlerinin özellikleri aynı olduğu halde hak sahiplerinin belirttiği üzere rayiç bedellerinin birbirine yakın olmak bir tarafa çok farklı değerlendirildiği, aynı sokak üzerindeki iki arazinin değerinin hesaplanmasında hangi ölçütlerin temel alındığı ve bu farkın nereden geldiği anlaşılamamıştır.

Macun Mahallesi 13434 ada ve 46 parsel nolu 1.940,32 m² yüzölçümlü taşınmazın 4,45 m²'lik kısmının rayiç bedeli 222,50 TL kanuni indirimler sonrasında satış bedeli 155,75 TL olarak belirlenmiştir. Hak sahibi ile yapılan görüşmede taşınmazın ilk taksitinin ödendiği ve kalan taksitlerin nasıl ödeneceği hakkında ailenin endişe içinde olduğu belirtilmiştir (Anonim 2012). İncelenen parselin yerinde ve çevresinde yapılan saha çalışmasının sonuçlarına göre söz konusu taşınmazın yola cepheli olduğu, asfalt yolun bozuk ve taşınmazın köşe parsel olduğu ve çevresinde fiilen yapılaşmanın gerçekleşmiş olduğu tespit edilmiştir (Şekil 4.4). Macun mahallesinde emsal olarak alınabilecek diğer bir 2/B arazisi olan 13434 ada ve 71 parsel sayılı 26.221,83 m² yüzölçümlü taşınmazın 982,48 m²'lik kısmının rayiç bedelinin 638.061,20 TL ve kanuni indirimler sonrasında satış bedelinin 44.702,84 TL olduğu belirlenmiştir (Şekil 4.4).



Şekil 4.3 Aksu İlçesi Hacıaliler Mahallesi 2/B Arazisinin Görünümü



Şekil 4.4 Aksu İlçesi Macunlar Mahallesi 2/B Arazisinin Fiili Durumu

Birbirine büyük ölçüde benzer nitelikte olan iki taşınmazın (Şekil 4.3, Şekil 4.4) birim değerleri arasında yaklaşık % 30 oranında fark olması, ilçede değerlendirme çalışmasının sonuçlarının tutarlı olmadığını göstermektedir. İlçede görüşülen hak sahibi olan ve olmayan vatandaşlar ile mahalle muhtarları tarafından komisyonların emlakçılar ve bilirkişilerden elde ettiği verilerin tutarlı olmadığını, saha çalışmasında arazilerin hatalı değerlendirildiği ve müşteri sıfatıyla mahalle / köy ziyaretleri sırasında 2/B arazilerinin ada ve parsel ölçüğünde kullanım amaçları, bulunduğu yerin konumu ve diğer özellikleri yeterince değerlendirilmeden kişisel görüşlerin alındığı ve bu görüşlere dayalı olarak da nihai taşınmaz değerlerinin kararlaştırıldığı ileri sürülmektedir. Yerel düzeyde parsellerin satılması düşünülen birim değerler ile gerçekleşen satış değerleri arasındaki farkın anlaşılmadığı ve satıcı konumunda köy/mahalle ziyaretleri yapan komisyon üyelerine hak sahiplerinin arazilerini mümkün olan en yüksek fiyat ile satma olasılığını düşünerek orman vasfını yitirmiş arazilerin muhtemel satış değerlerini yüksek beyan ettikleri ve bilirkişilerin de bu yönde değer belirlediği sıklıkla beyan edilmektedir.

Fettahlı mahallesi sınırları içindeki 2/B arazileri arasında bulunan ve fiilen iskan alanı olarak kullanılan parsellerin komisyon tarafından belirlenen rayiç değerinin 80.000 TL olduğu tespit edilmiştir (Şekil 4.5). Rayiç bedellerinin birbirine yakın olduğu iki arazinin değerinin hesaplanmasında, aynı emsallerden yararlanıldığı ve yerinde bir

tespit yapıldığı; ancak Fettahlı mahallesinde yola cepheli olan diğer taşınmazların (bu mahalledeki tüm 2/B arazilerinin) doğru hesaplandığı anlamına gelmemektedir. Fettahlı mahallesinin yola cephesi olmayan iç kısımlarında, özellikle seraların tesis edilerek tarımsal üretim faaliyetlerinin fiilen yürütüldüğü ve orman vasfını yitirmiş araziler için komisyon tarafından takdir edilen rayiç bedellerinin hak sahiplerinin ödeme gücünün çok üzerinde olduğu kullanıcılar tarafından beyan edilmiştir (Anonim 2014).



Şekil 4.5 Aksu İlçesi Hacialiler Mahallesi 2/B Arazisinin Görünümü

Mandırlar mahallesinde 3328 nolu parsel ve 3.166 m² yüzölçümlü taşınmazın satış bedeli 189.960 TL olarak tespit edilmiştir. Aynı mahalle bulunan 13503 ada ve 1 parsel nolu ve 761,87 m² yüzölçümlü taşınmazın satış bedeli ise 27.209,50 TL olarak tespit ve ilan edilmiştir (Şekil 4.6).

Mandırlar mahallesinde örnekleri verilen taşınmazların satış bedelinin her ne kadar uygun olduğu ifade edilse de, arazilerin rayiç değerlerinin tespitine ilişkin işlemlerde adil davranılmadığı, arazinin kullanım amacı dikkate alınmadan kıymet takdiri çalışmasının yapıldığı ve özellikle 13503 ada ve 1 parselin mevkiinin göz önünde bulundurulmadığı ve satış bedellerinin yüksek olduğu değerlendirilmiştir.



Şekil 4.6 Aksu İlçesi Mandırlar Mahallesi 2/B Arazisi Fiili Durumu

Mandırlar mahallesinde bulunan SS Yenigül Konut Yapı Kooperatifi yönetim kurulu başkanı ile yapılan görüşmede; Doğu Antalya Emlak Müdürlüğü'ne 26.03.2013 tarihinde 200 üyeli SS Yenigül Konut Yapı Kooperatifine ait 4237 parsel nolu taşınmazdan 4260 parsel nolu taşınmaza kadar olan hat ile 13495 ada ve 3 ile 4 parsellerin toplam yüzölçümünün 59.820 m² olduğu ve Doğu Antalya Emlak Müdürlüğü'nün kayıtlarında tarım arazisi olarak görülen söz konusu parsellerin konut olduğu belirtilerek konut parsellerinin rayiç bedelinin % 70 veya % 50 üzerinden mi değerlendirileceğinin bilinmediği, kooperatife ait arazilerin konut alanı olarak değerlendirilmesi halinde, kooperatif üyelerinin tamamının % 50 nispetinde indirim oranından yararlandırılması gerektiğini ifade etmiştir.

Antalya Valiliği Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Doğu Antalya Emlak Müdürlüğü'nün 01.04.2013 tarih ve 1171 sayılı cevabi yazısında; “6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satış Hakkında Kanun kapsamında konut kooperatiflerinin hak sahibi oldukları 2/B taşınmazlardan yüzölçümü 400 m²'ye kadar olanlara ilişkin yüzde elli satış bedeli hesaplamasının kooperatiflerin tüm üyeleri için ayrı ayrı uygulanacağına ilişkin herhangi bir hüküm bulunmadığı” ifadesi yer almıştır. Kooperatif yönetim kurulu başkanına göre 4237 ile 4260 parsel numaralı taşınmazlara 220 TL/m² ile 250 TL/m² rayiç bedelin taktir edilmesi nedeniyle bitişik olan parseller arasında fiyat farklılığının

Çizelge 4.4 Mandırlar SS Yenigül Konut Yapı Kooperatifi 4239 ve 4237 Nolu Parseller

Taşınmaza İlişkin Bilgiler	4237 Nolu Parsel	4260 Nolu Parsel
Yüzölçümü (m ²)	26.67,00	26.76,00
Takdir Edilen Rayiç Bedeli (TL)	586.740,00	588.720,00
Kanuni İndirimler Sonucu Satış Bedeli (TL)	410.718,00	412.104,00

4.8 İlçede Orman Vahşini Yitirmiş Arazilerle İlgili Medya Haberler ve Yorumları

Aksu ilçesinde 2/B arazisi hak sahibi köylülerin arazileri için belirlenen bedeli yüksek buldukları ve Antalya-Alanya Karayolu'nu çift yönlü olarak yaklaşık 2 saat trafiğe kapattıkları ve bu olayların ulusal ve yerel basında yer almasının büyük yankı uyandırdığı gözlenmiştir. Daha sonra üçü kadın olmak üzere 24 köylü gözaltına alınmış, polisteki sorgularının tamamlanmasının ardından adliyeye sevk edilmişlerdir. Aksu ilçesinde D-400 karayolunu trafiğe kapatmak isteyen hak sahiplerinden bazıları ile güvenlik güçleri arasında yaşanan arbedede gözaltına alınan 24 kişinin sorguları Güvenlik Şube Müdürlüğünde tamamlandığı medyaya yansımıştır. Sorgularının ardından adı geçen kişiler; “görevli polis memuruna mukavemet”, “Devlet malına zarar verme” yanında “toplantı ve gösteri yürüyüşleri kanununa muhalefet” gibi suçlamalarla adliyeye sevk edilmiştir. Konu ile ilgili sadece Aksu ilçe halkı dışında yerel siyasetçiler, siyasi parti liderleri veya temsilcileri ve sivil toplum kuruluşlarının temsilcilerinin tartışmaların odağı olduğu açıkça ortaya çıkmaktadır.

Aksu Muhtarlar Dernek Başkanı ile yapılan görüşmenin sonuçlarına göre Hacıaliler mahallesinde belirlenen satış bedellerinin 80.000 TL ile 130.000 TL arasında değiştiği, söz konusu bedellerin Aksu halkı arasında rahatsızlığa sebep verdiği, 1942 yılından bu yana söz konusu arazileri kullanmakta oldukları, mezar taşlarının bile Aksu ilçesinde olduğu, yıllardan beri bitkisel üretim ve hayvancılık faaliyetlerini söz konusu araziler üzerinde fiilen yaptıkları, Antalya yaş meyve ve sebze toptancı haline en çok domatesi Aksu halkının götürdüğü ve Avrupa ülkelerine ihracatın yapıldığı ve sonuç olarak değer takdirinde yapılan haksızlık sebebi ile halkın isyan etmek üzere” olduğu ifade edilmiştir.

Orman vasfını yitirmiş arazilerin değerlemesinde yaygın olarak hatalı işlemlerin Hacıaliler mahallesinde yapıldığını ifade eden mahalle sakinlerinden narenciye (limon) üretimi yapan bir vatandaş ise arazinin dönümü başı 150.000 TL rayiç bedelin belirlendiğini, limonun toptancı halinde belirlenen kilogram fiyatının 50 kuruş olduğunu, bir dönüm araziye satın almak için 15 yıl devamlı limon satışının yapılması gerektiğini ileri sürmüştür. Buna ilave olarak defterdar tarafından basına yapılan açıklamada “yasanın çıkması ile Tapu ve Kadastro Müdürlüğü tarafından belirlenen hak sahiplerine taşınmazların satışının yapılacağı ve Devletin arazisini işgal etmiş görünen vatandaşların tapularına kavuşacağı” ifade edilmiş olup, üreticilerin yıllardan beri hali arazileri imar ve ihya ettikleri ve verimli araziye dönüştürülerek tarımsal üretime açılan arazilere yüksek değer takdir edilmesinin, adeta çalışan köy halkının cezalandırılması anlamına geldiği ve araziye el atma tarihindeki nitelikler üzerinden değerlendirilmesinin fiyatları üzerinden işlem yapılmamış olmasının büsbütün hatalı bir yaklaşım olduğu mahalle halkından hak sahibi olanlar tarafından sıklıkla beyan edilmiştir.

İnceleme sonuçlarına göre Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü ve diğer kamu kurumlarının 2/B taşınmazları ile ilgili çalışmaları yürüten kurum ve kuruluşların yetkilileri tarafından adil değerlendirme işleminin yapıldığı, hak sahiplerine en kısa sürede tapu suretlerinin teslim edileceği, ancak söz konusu bedellerin halkın ödeme gücünün üzerinde olduğu ve Aksu halkının zorlanacağına ilişkin bir kaygıya rastlanmadığı ifade edilmiştir. Sonuç olarak orman vasfını yitirmiş arazileri fiilen işgal eden ve hak sahibi olarak belirlenen kişi ve kurumların görüş ve değerlendirmeleri ile tespit ve değerlendirme çalışmasını yapan kurumların yöneticilerinin görüş ve değerlendirmeleri arasında önemli farklılıkların olduğu ve bu konuda görüş birliğinin sağlanmasının mümkün olmadığı ortaya konulmuştur. Özellikle idare tarafından değerlendirme için uzman kişi ve kurumlardan hizmet alımı yapılamamış olması ve takdir edilen değerlerin doğruluğu teyit edilmeden söz konusu değerlerin kesinleştirilmesi, hak sahiplerinde önemli ölçüde hoşnutsuzluğa yol açmış ve vatandaş-devlet ilişkileri zorlanmıştır.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Türk Hukuk Sistemi'nde orman arazilerinin kamu mülkiyetinde olduğu ve devlet orman işletmeciliğinin egemen olduğu görülmektedir. Ancak zaman içinde kıyı yerleşimleri ile orman içi ve çevresi yerleşimlerde orman arazilerinin tahrip edildiği ve 6831 sayılı Orman Kanununun 2'inci maddesinin (A) ve (B) fıkraları kapsamında orman vasfını yitirmiş arazilerin ortaya çıktığı, mevzuatta açıkça düzenlenmiş olmasına karşın, söz konusu arazilerin hak sahipleri ve özellikle orman köylülerine devir işlemlerinin 2012 yılına kadar yapılamadığı bilinmektedir. Belirtilen tarihten sonra 6292 Sayılı Kanunun yürürlüğe konulmasına bağlı olarak yapılan işlemlerin sonuçları ve hak sahiplerinin görüş ve değerlendirmelerinin alınması amacıyla bu çalışma yapılmış olup, derinliğine görüşme ve odak grup çalışmalarının sonuçlarına göre 2/B arazilerinin tespit ve değerlendirme işlemlerine yönelik uygulamaların temel sorunları ve sonuçları ortaya konularak yeni yasal düzenleme yapılmasına olan gereksinim vurgulanmıştır.

Saha çalışması için seçilen Aksu ilçesinde orman vasfını yitirmiş arazilerin satışı ve değerlendirme aşamasında karşılaşılan temel sorunlara ilişkin olarak önemli bulgular elde edilmiştir. Birçok il ve ilçede yapılan 2/B kadastro ve tespit işlemleri, muhdesat ve kullanıcı tespitlerine yoğun itirazların olmadığı görülmektedir. Diğer yandan ilgili idare yöneticileri tarafından belirlenen arazi birim değerlerinin, söz konusu arazilerin buldukları yerleşim yerlerindeki normal alım-satım değerlerine (piyasa satış bedellerine) oranla düşük olduğu ifade edilmektedir. Bununla birlikte takdir edilen birim arazi satış değerlerinin nispeten normal piyasa satış değerlerinden daha yüksek olduğu ve ilçede 2/B arazisinin değerinin yüksek olması nedeni ile fiili kullanıcı olan yerel halkın arazi alımı için talepte bulunmuş olması ve taksitli ödeme seçeneğini tercih etmelerine rağmen, söz konusu bedellere ilişkin taksitlerin zamanında ödemesinin yapılamayacağı ve sonuç olarak kamu idaresi tarafından hedeflenen gelirin elde edilmesinin mümkün olamayacağı gözlenmiştir.

Antalya ili gibi 2/B arazisi varlığının ülke içinde yoğun olduğu illerde Milli Emlak Genel Müdürlüğü taşra örgütü tarafından değerlendirme konusunda daha özenli çalışmanın yapılmış olması gerektiği ortaya çıkmaktadır. İnceleme alanı olarak seçilen ilçede

yapılan kıymet takdiri işlemleri sırasında idarenin taşra teşkilatında program ve organizasyon yönlerinden sorunların yaşandığı, ilde arazilerin satış amaçlı rayiç değerinin tespitinde yeknesaklığın (homojenliğin) sağlanamadığı ve sonuç olarak adil ve yerel piyasa koşulları ile taşınmazların fiili kullanım durumlarını yansıtan arazi değerlerinin tespiti ve ilanının yapılamadığı dikkati çekmiştir. Bu çerçevede ilçe ve mahalle düzeylerinde eşdeğer özelliklere sahip bulunan parseller için farklı birim arazi değerleri tespit edilmiş ve belirlenen satış değerlerinin birçok mahallede serbest alım-satım değerinin üzerinde olduğu ve mücavir parsellerin birim arazi değerleri arasında fahiş ölçüde farklılıkların ortaya çıktığı tespit edilmiştir. Özellikle idarenin taşra teşkilatının 6292 Sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden sonraki dönemde araç, ekipman ve nitelikli personel konusunda yeterli hazırlık yapılmadan, saha çalışmaları için gerekli teknik donanım ve araçlar tedarik edilmeden değerlendirme işlemlerine başlandığı ve 2/B arazisi varlığının yoğun olduğu illerde yaşanabilecek sıkıntılara köklü çözüm üretmek yerine söz konusu illere Ankara'dan 1-3 kişiden oluşan uzman ekibin geçici görevlendirilmesi ve yerel düzeyde yapılan çalışmaların denetimi ve koordinasyonun sağlanmasına çalışıldığı, ancak bu tür çalışmaların yeterli olamadığı ve sonuç olarak birçok ilde gerçekçi olmayan değerlendirme çalışmalarının ortaya çıktığı ve yapılan yasal düzenlemenin toplumsal etkisinin kısıtlı düzeyde kaldığı vurgulanmalıdır.

İlin genelinde 2/B arazisinin satışı için yapılan kıymet takdiri işlemlerinin birçok ilçe ve mahallede yerel piyasa değerinin üzerinde olduğu ve sonuç olarak uzun yıllardan beri özellikle kırsal alandaki arazileri imar ve ihya ederek tarımsal üretime kazandıran yerel halkın memnuniyetsizliğinin ortaya çıktığı saha çalışmalarının sonuçlarından anlaşılmıştır. Bununla birlikte İdare tarafından takdir edilen rayiç satış değerlerine gösterilen tepkinin organize bir faaliyet niteliğinde olmadığı ve kişisel eylem niteliğini taşıdığı gözlenmiştir. Mahalle düzeylerinde yapılan odak grup görüşmelerinin sonuçlarına göre genel olarak taksitli satışın tercih edildiği, yüksek arazi değerini ödeme gücü olmayan yerel halkın satın alınacak arazinin bir kısmını satarak söz konusu bedeli ödeme önerisini sıklıkla ileri sürdüklerine tanık olunmuştur. İlçede arazi değerlerinin oldukça yüksek olması nedeni ile yerel halkın satın almada güçlük yaşadıkları, hak sahiplerinin sosyal ve siyasi gerekçelerle düşük bedel üzerinden veya bedelsiz olarak tarım arazisi olarak kullanılan 2/B arazilerini satın alacakları algısına sahip oldukları,

ancak ilan edilen satış bedellerinin oldukça yüksek olması nedeni ile birçok mahallede halkın yoğun tepkisinin ortaya çıktığı dikkati çekmiştir. Araştırma alanının temel gelir kaynağının tarımsal üretim olması ve ikinci sıradaki gelir kaynağının ise turizm faaliyetleri olması nedenleri ile bölgenin sosyo-ekonomik yapısı ile yerel halkın tepkisini dikkate alan idare tarafından değerlendirme çalışması yeniden gözden geçirilmiş ve yapılan değer düzeltme işleminin mahalle düzeylerinde çok yüksek seviyede olan değer farklılığının azaltılmasına önemli katkısı olmuştur.

İnceleme sonuçlarına göre İdare yöneticilerince aksi iddia edilmesine rağmen değerlendirme çalışması uzman ve uzman yardımcısı personelin insiyatifi ve otokontrolüne bırakılmış ve il sınırları içinde ilçe ve mahalle düzeylerinde değerlendirme sonuçlarının karşılaştırmalı analizi yapılmadan tespit ve takdir edilen değerlerin ilanı yapılmıştır. Esasen hak sahiplerince 6292 Sayılı Kanun ile yapılan düzenleme bir af niteliğinde görülmekte olup, hak sahiplerinde popülist yaklaşım ile düşük bedel veya bedelsiz olarak arazi mülkiyet devrinin yapılacağı yönünde çok güçlü bir algının ortaya çıkması önlenememiştir. Diğer yandan tarım, turizm, ticaret ve yerleşim amaçlı olarak kullanılan taşınmazların değerlemesinin aynı yaklaşımla yapılması ve kentte ikamet eden ve tarım dışı işi olan hak sahipleri ile kırsal alanda ikamet eden ve 2/B arazisini tarımsal üretim amaçlı kullanan hak sahiplerinin ayrıştırılamaması da başlı başına sorun olarak görülmüştür. İlçe örneğinin sonuçlarına göre orman vasfını yitirmiş arazileri fiilen işgal eden ve hak sahibi olarak belirlenen kişi ve kurumların görüş ve değerlendirmeleri ile tespit ve değerlendirme çalışmasını yapan kurum yöneticilerinin görüş ve değerlendirmeleri arasında önemli farklılıkların olduğu ve bu konuda görüş birliğinin sağlanmasının mümkün olmadığı açıktır. Özellikle idare tarafından değerlendirme için uzman kişi ve kurumlardan hizmet alımı yapılamamış olması ve takdir edilen değerlerin doğruluğu teyit edilmeden söz konusu değerlerin kesinleştirilmesi, hak sahiplerinde önemli ölçüde hoşnutsuzluğa yol açmış ve vatandaş-devlet ilişkileri adeta zorlanmıştır.

Orman vasfını yitirmiş arazilerin genel olarak kamu arazileri ve özel olarak orman ve mera arazilerinin özel kişilerce sahiplenilmesi sürecini hızlandırdığı ve birçok ilçede zaman içinde yeni 2/B ve Hazine arazisi işgallerinin ortaya çıktığı dikkati çekmektedir. Bu tür eğilimlerin önlenmesi için mutlaka yeni af veya benzer nitelikte yeni yasal

düzenleme yapılmayacağı ve yeni işgal girişimcilerin olması halinde ilgililerin cezalandırılacağına açıkça ilan edilmesi zorunlu görülmektedir. Hazine mülkiyet ve yönetimindeki arazilerin yönetiminin yeniden düzenlenmesi ve kamu arazilerinin sahiplenilmesi girişimleri ile işgallerin tamamen ortadan kaldırılmasına yönelik sürekli izleme ve değerlendirme sisteminin geliştirilmesi zorunludur. Belirtilen bütün çalışmaların gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının asli görev alanına girdiği ve Hazine taşınmazları yönetiminde söz konusu uzmanların etkin olarak görev almalarının sağlanmasında genel kamu menfaatinin olduğu vurgulanmalıdır.

Günümüz koşullarında yasal yetersizlikler, nitelikli personel ile araç ve kaynak sıkıntısı nedeni ile haksız eylemlerden korunamayan Hazine arazilerinin çözümlenemeyen sorunlar karşısında “sat kurtul” yaklaşımı ile idare edilmesi, 21’inci yüzyılda kamu taşınmazlarının etkin ve verimli kullanımı felsefesi ile çeliştiği gözden uzak tutulmamalıdır. Esasen 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununa göre kamu kaynağının etkin ve verimli kullanılması yasa koyucunun emri olduğuna göre, mevcut bütün kamu arazileri varlığının atıl tutulması veya işgaline göz yumulması açıkça suç teşkil etmekte ve etkin önlemlerle işgalden bütün kamu kaynağının korunması ve ekonomiye kazandırılması zorunlu görülmektedir. Bu çerçevede başta Hazine olmak üzere bütün kamu kurum ve kuruluşlarında imar ve şehircilik, emlak ve istiklak, mali hizmetler ve taşınmaz yönetimi ile ilgili bütün hizmet birimlerinde gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının istihdam edilmesi ve bu uzmanlık alanının görev ve yetkilerinin bir bütün olarak tanımlanmasına yönelik yasal düzenleme yapılması ve gayrimenkul varlığının yönetim etkinliğinin artırılmasına gereksinim olduğu açıkça ortaya çıkmaktadır.

Kamu arazilerinin değerlendirilmesi ve ekonomiye kazandırılmasında görev alan milli emlak personelinin değerlendirme ve raporlama çalışmalarının uluslararası değerlendirme standartları ve bilimsel esaslardan büyük ölçüde uzak kaldığı, il, ilçe, mahalle ve köy düzeylerinde arazi piyasa araştırması, arazi kullanımı ve gelir verilerinin toplanması yerine yerel düzeyde faaliyette bulunan ve hatta orman vasfını yitirmiş arazilerin hak sahipleri ve akrabaları olan birkaç emlak ofisine arazi satış fiyatlarının sorulması ile rasyonel değerlendirme yapılamayacağı, bir bütün olarak Milli Emlak Genel Müdürlüğü merkez ve

taşra teşkilatında değerlendirme faaliyetlerinde görev alacak kişilerin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi alanında lisans ve lisansüstü eğitim almış uzman kişilerden seçilmesinin zorunlu olduğu vurgulanmalıdır. Bedel tespit komisyonlarında rayiç bedel veya daha doğrusu piyasa değerinin belirlenmesinde yoğun eleştirilere neden olmayacak yaklaşımların belirlenmesi, bu alanda uluslararası değerlendirme standartlarına uygun yazılımlar ve özellikle coğrafi bilgi sistemi tabanlı programların hızla geliştirilmesi, programın değer bilgilerinin sürekli güncel tutulması ve dinamik bilgi sisteminin geliştirilmesi, hak sahiplerinin değerlendirme süreçlerine ilişkin olarak bilgilendirilmesi ve iyi işleyen değerlendirme sisteminin kurulması ile öncelikle hak sahipleri, yerel ekonomi ve devletin zarara uğrama olasılığının asgari düzeye çekilmesi ve yerel düzeyde olası mülkiyet ve kullanım anlaşmazlıklarının önüne geçilmesi mümkün olabileceği gözden uzak tutulmamalıdır.

KAYNAKÇA

- Anonim.1956, 6831 Sayılı Orman Kanunu. TC Resmi Gazete. Tarihi 08.09.1956. Sayı:9402.
- Anonim. 2007. Orman Kooperatifleri Merkezi Birliği. Web Sitesi: <http://www.orkoop.org.tr/uploads/files/oik665.pdf>. Erişim Tarihi: 09.06.2014.
- Anonim.2011a. Antalya Haritası. Web sitesi: <https://www.turkcebilgi.com/harita/Antalya>. Erişim tarihi: 24.05.2014.
- Anonim. 2011b. Antalya Valiliği. Web sitesi: <http://www.antalya.gov.tr/antalya-tarihi>. Erişim tarihi:24.05.2014.
- Anonim. 2011c. Antalya Valiliği. Web sitesi: <http://www.antalya.gov.tr/nufus>. Erişim Tarihi : 26.05.2014.
- Anonim. 2012a. 6292 Sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına ıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun. TC Resmi Gazete. Tarih: 26.04.2012. Sayı: 28275.
- Anonim. 2012b. Web Sitesi: http://www.aksu.bel.tr/Aksu-Ilcesinde-Ekonomi_page_20. Erişim Tarihi: 26.05.2014.
- Anonim. 2012c. T.C. Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü. Web sitesi:<http://kurumsal.milliemlak.gov.tr/Sayfalar/islemlerimiz/yonetimislemleri/Tahsis.aspx> Erişim Tarihi: 07.06.2014.
- Anonim. 2013a. Antalya Defterdarlığı Doğu Antalya Emlak Müdürlüğü, Antalya. <http://www.antalyadefterdarligi.gov.tr/> . Erişim Tarihi: 03.06.2013
- Anonim 2013b. T.C. Maliye Bakanlığı. Web sitesi : <http://www.milliemlak.gov.tr/> . Erişim Tarihi: 03.06.2013.
- Anonim. 2013c. Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü. Yapılan İşlemler ve Uygulama Süreç. Web Sitesi: <http://kurumsal.milliemlak.gov.tr/Sayfalar/islemlerimiz/2b/islemler-uygulama.aspx>. Erişim Tarihi: 03.06.2013.
- Anonim. 2014. T.C. Orman Genel Müdürlüğü Antalya Orman Bölge Müdürlüğü. Web sitesi: <https://www.ogm.gov.tr/Sayfalar/OrmanHaritasi.aspx>. Erişim Tarihi: 06.03.2014.
- Anonim. 2015. EXPO 2016 Antalya. Web sitesi: <http://www.expo2016.org.tr/organizasyon/expo-nedir>. Erişim Tarihi: 08.03.2015.

- Ayaz, H. ve Gümüş, C. 2005. Orman kadastro Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri. Çevre ve Orman Bakanlığı I. Çevre ve Ormancılık Şurası "Tebliğler". 2. cilt sayfa 632-639. Mart 2005. Antalya.
- Bilgin, F. 2005. Ege Bölgesi'nde Tarımsal Amaçlar İçin Yasal Yollarla Orman Sınırı Dışına Çıkarılan Alanların Kullanım Sorunları Üzerine Araştırmalar. Ege Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi. İzmir.
- Bulutoğlu, K. 1997. Kamu Ekonomisine Giriş Devletin Ekonomik Bir Kuramı. Filiz Kitabevi. İstanbul.
- Demirci, R., Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y., 2007. Türkiye'de Arazi Yönetimi ve Piyasası: Temel Özellikleri, Yasal ve Kurumsal Düzenlemeler, Sorunlar ve Değerleme Çalışmaları Üzerine Etkileri, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik, Cilt (2007):42, Sayı:4:38-63, Ankara.
- Gülöksüz, E. 2010. Ormanda Mülkiyet Hakları Mücadeleleri ve Orman Kanunu'nun 2/B Düzenlemesi Ekonomik Yaklaşımlar Dergisi. Cilt:21, sayı:74, 59-86 s.
- Karaca, Mükremin. 2013. 2/B Sorunu ve 6292 Sayılı Kanunla Getirilen Düzenlemeler. Maliye Uzmanları Derneği Uzman Bakış Dergisi. Yıl:1, sayı: 1, 78-87 s.
- Mermer, S. 1991. Orman Kadastro. Yıldız Teknik Üniversitesi. Lisans Bitirme Tezi. 3-23s., İstanbul.
- Soğancı, M. 2004. Orman Kadastro ve 2/B Sorunu Sempozyumu. 17-18 Eylül 2004. İstanbul.
- Tanrıvermiş, H. ve Şanlı, H., 2008. Tarım Politikalarının Arazi Değerlerine Etkilerinin Değerlendirilmesi, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik, Cilt (2008):43, Sayı:1:88-111, Ankara.
- Tanrıvermiş, H., 2008. Taşınmaz Değerlemede Gelir Çarpanları Yaklaşımı ve Türkiye'de Kentsel ve Kırsal Taşınmaz Değerleme Uygulamalarında Kullanım Olanakları, Vergi Sorunları Dergisi, Sayı:241:106-148, İstanbul.
- Aliefendioğlu, Y. ve Tanrıvermiş, H., 2011. Türkiye'de Çevre Koruma Alanlarında Arazi Kullanımı ve Koruma Kararlarının Arazi Piyasalarına Etkileri: Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi Örneği, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik, Cilt: 46(1):64-102, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. 2013. Kamu Taşınmazları Yönetimi Ders Notları. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Ankara.
- Tanrıvermiş, H., 2016. Gayrimenkul Değerleme Esasları, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1014 (Konut Değerleme Sınavı, Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.

- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y., 2016. Doğanpınar Barajı Kamulaştırma Alanında Arazi Gelirleri İle Kapitalizasyon Oranları ve Kamulaştırma Bedellerinin Tespiti, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Yayın No:23, 2016, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y., 2016. Yusufeli Barajı ve Hidroelektrik Santrali Kamulaştırma Alanında Arazi Gelirleri ve Kapitalizasyon Oranları İle Arazi Kamulaştırma Bedelleri Üzerine Bir Araştırma, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı Basım Aşamasında, Yayın No: 18 Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Akipek Öcal, ř. ve Demir, E., 2016. Gayrimenkul Mevzuatı, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1019 (Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.
- Üstün, K. 2009. Orman Vasfını Yitirmiş Arazilerin Değerlemesi: Ankara İli Kızılcahamam İlçesi Örneği. Ankara Üniversitesi, Tarım Ekonomisi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi. Ankara.
- Yangın, Y., Mat H. ve Ünal Y. 2013. Yeni Belediye Kanunu Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm İmar Uygulamaları ve 2/B Arazisi Satışları. Yaklaşım Yayıncılık, Ankara.
- Yücel, Z. 2007. Politika Oluşturma Sürecinde Basın Orman Arazilerinin Mülkiyet Devrine İlişkin Tartışmalar. Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Lütfiye ÇETİN
Doğum Yeri : Antalya
Doğum Tarihi : 08.10.1982
Medeni Hali : Evli
Yabancı Dili : İngilizce

Eğitim Durumu

Lise : Antalya Lisesi
Lisans : Anadolu Üniversitesi Açıköğretim Fakültesi İşletme Bölümü
Yüksek Lisans : Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi
Anabilim Dalı

Çalıştığı Kurum

Antalya Büyükşehir Belediyesi
Kültür ve Sosyal İşler Dairesi Başkanlığı (2003-2008)
Teftiş Kurulu Başkanlığı (2008-Devam ediyor)