

## ÖZET

Dönem Projesi

### YEREL YÖNETİMLERDE TAŞINMAZ EDİNİMİ VE KARŞILAŞILAN SORUNLAR

Selahaddin UZUNKAYA

Ankara Üniversitesi  
Fen Bilimleri Enstitüsü  
Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Türkiye’de yerel yönetimler Anayasal düzenleme çerçevesinde, idari bir yapılanma olarak il özel idaresi, köy, belediye ve mahalli idare birlikleri olarak teşkilatlanmıştır. Yerel yönetimler içinde belediyelerin farklı yollarla taşınmaz edinimi mümkün olmaktadır. Bu çalışmada öncelikle yerel yönetimlerde (sadece belediyelerde) taşınmaz edinimi ve edinim sürecinde yaşanan sorunların analizi yapılmış ve ikinci aşamada ise örnek olarak seçilen Sungurlu Belediyesi’nin taşınmaz edinim yöntemleri dönemlere göre incelenmiş ve edinim yöntemlerine göre temel sorunlar ve çözüm yaklaşımları irdelenmiştir. İnceleme sonuçlarına göre belediyelerin mevzuatın amir hükümlerine uygun olarak; imar uygulaması, toplulaştırma, kamulaştırma, satın alma, devir, tahsis, bağış, kat veya arsa karşılığı inşaat, yap-işlet-devret, restoreet-işlet ve devret gibi yollarla taşınmaz edindikleri ortaya çıkmaktadır.

Belediyelerin taşınmaz edinim yöntemleri farklı kanunlarda farklı biçimlerde ele alınmış olup, bu yapı belediyelerin taşınmaz edinim yöntemlerinin genellikle sorunlu olmasına yol açmakta ve buna kaynak, zaman ve insan sermayesi yetersizliği de eklendiği zaman yerel gereksinimlerin karşılanması için taşınmaz edinimi temel sorun haline gelmektedir. Belediyelerin özellikle seçim yıllarında kısa zaman dilimi içinde altyapı ve üst yapı projelerini yaşama geçirmek için sıklıkla kamulaştırma yapmaksızın el atma veya el koyma yoluna gittikleri ortaya çıkmaktadır. Ayrıca belediyelerin taşınmaz edinimi uygulamalarının mevzuatın amir hükümlerine uygunluk derecesi de sorunlu bulunmaktadır.

İncelenen belediyede iyi işleyen taşınmaz veritabanının tesis edilememiş olması nedeni ile tapu kayıtları esas alınarak belediyenin taşınmaz ediniminin analizi ve değerlendirilmesi yapılmıştır. Sungurlu Belediyesi’nin incelenen dönem boyunca toplam 858 adet taşınmazı farklı yöntemlerle edindiği ve toplam edinilen taşınmazın yüzölçümünün 980.529,75 metrekare olduğu saptanmıştır.

Belediyenin çok imar işlemi sonucunda taşınmaz edinmiş olduğu ve bunu tesis kadastro işlemi ve ifraz işlemi sonucunda elde edilen taşınmazların izlediği, kamulaştırma işlemi sonucu elde edilen taşınmazların sayısı ise 41 adet olduğu, belediyenin en fazla arsa vasfındaki taşınmazların edinildiği ve bu edinimin de çoğunlukla imar uygulaması sonucunda gerçekleştiği görülmüştür. İlke olarak belediyelerin imar yoluyla hissedar oldukları taşınmazların diğer hissedarlara satışının yapılması ve bu yolla kentte yapılaşmanın teşviki ve belediyelerin gelir sağlamaları sıklıkla tercih edilmektedir. Belediyenin söz konusu dönemde toplam 99 adet ve 47.690,09 metrekare taşınmazı elden çıkardığı tespit edilmiştir. İncelenen belediyenin farklı amaçlarla ihtiyaç fazlası taşınmazların satışını yaptığı ve satışı gerçekleşen taşınmazların % 69'unda belediyenin tek malik olduğu ve kalan % 31'lik kısmında ise hisseli taşınmazların satışının yapıldığı anlaşılmıştır. Belediyenin gelecek yıllarda önemli ölçüde özgelir elde etme olanağı olan tek maliki olduğu ve konum avantajı yüksek bulunan taşınmazların satışı yaparak, gelecekte sürekli ve düzenli gelir elde etme alternatiflerini yok ettiği ve bu yaklaşımın belediye yönetimlerinin temel zafiyet alanlarından birini teşkil ettiğinin vurgulanması gerekir.

Sonuç olarak yerel idarelerde taşınmaz edinimi, kullanımı ve elden çıkarma konularında insan kaynağının yetersizliği yanında mevzuatın iyi bilinmemesi, bazı mevzuat hükümlerinin yetersizliği, denetim yetersizliği ve özellikle taşınmaz envanteri ve iyi işleyen kayıt düzeninin olmaması gibi nedenlerle belediyelerin taşınmaz yönetimi fonksiyonlarının iyi çalıştırılmadığı ve bunun da belediyelerin kurumsal gelişimi ve mali yapılarını olumsuz etkilediği gözlenmiştir. Belediyelerin stratejik plan hedefleri arasında belirtilen hususların yer alması ve özellikle mali işler, emlak ve kamulaştırma, işletme ve iştirakler, imar ve şehircilik ile hukuk servislerine yönelik norm kadroların oluşturulmasında Taşınmaz (Gayrimenkul) Geliştirme Uzmanlarının yer alması zorunlu görülmektedir. Belirtilen insan kaynağı yetiştirme sorununun çözümü için Türkiye Belediyeler Birliği ile Ankara Üniversitesi Rektörlüğü arasında tarafından yapılan lisansüstü eğitim projesinin sonuçlarının yerel idarelere önemli katkı yapacağı açıktır.

**2012, 50 sayfa**

**Anahtar Kelimeler:** Yerel yönetimler, belediyeler, taşınmaz edinimi, taşınmaz envanter ve değerlendirme sistemi, taşınmazın elden çıkarılması ve Sungurlu Belediyesi