

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE FARKLI ÜSTLENİCİLERİN DAĞILIM
MODELLERİ; İSTANBUL ÖRNEKLERİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mehmet Yasin KOÇ

EKİM 2024

TRABZON



KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI

**KENTSEL DÖNÜŞÜMDE FARKLI ÜSTLENİCİLERİN DAĞILIM
MODELLERİ; İSTANBUL ÖRNEKLERİ**

Mehmet Yasin KOÇ

Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde
"YÜKSEK ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI"
Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 18 / 09 / 2024

Tezin Savunma Tarihi : 30 / 10 / 2024

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Cenap SANCAR

Trabzon 2024

ÖNSÖZ

“Kentsel Dönüşümde Farklı Üstlenicilerin Dağılım Modelleri; İstanbul Örnekleri” isimli bu tez Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Programı’nda hazırlanmıştır.

Tez çalışmam süresince hiçbir desteğini esirgemeyen ve kıymetli bilgileriyle, deneyimleriyle yol gösteren tez danışmanım Sayın Prof. Dr. Cenap SANCAR’a teşekkürü bir borç bilirim.

İçerisinde yer aldığım her çalışmamda desteklerini esirgemeyen Dr. Beytullah SULAK’a, Doç.Dr. Ersin TÜRK’e, jüri üyeliğini kabul ederek çalışmama katkıda bulunan Doç.Dr. Fatih EREN’e, tez teslim süreçlerinde yol arkadaşlığı yaparak savunmamda yalnız bırakmayan Buket KÖSA’ya, teslim aşamasında yardımlarını esirgemeyen Fahrettin KUL’a ve tez çalışması sürecinde bana desteklerini esirgemeyen KTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü’ndeki tüm değerli hocalarıma teşekkürlerimi sunarım.

Tez çalışması süresinde veri tabanının kullanımına olanak tanıyarak destekleyen Odak Şehircilik Şirketi ile Mehmet ÇAYIR’a ve yıllar boyunca birlikte birçok çalışmalar gerçekleştirdiğimiz, aynı yolda beraber yürümekten büyük bir keyif aldığım, tez çalışması süresinde de desteklerini hiçbir zaman esirgemeyen arkadaşlarım Alipaşa KALYON, Berra YAROĞLU, Cihan ÇOKYAMAN, Rabia TEMİZ ve Bedir Güler’e her zaman yanımda olduklarını hissettirdikleri için çok teşekkür ederim.

Son olarak, hayatım boyunca aldığım tüm kararlarda arkamda duran, maddi ve manevi desteklerini hiçbir zaman esirgemeyen ve bugünlere gelmemde en büyük paya sahip olan annem Fatma KOÇ ve babam Aziz KOÇ’a, kardeşlerim Kübra KOÇ, Elif Semanur KOÇ ve Murat Mert KOÇ’a çok teşekkür ederim.

Bu tez çalışması ile meslek disiplini içerisinde, konu özelinde çalışmaların sayıca artmasını ve bundan sonraki yapılacak olan çalışmalara da katkı sağlamasını temenni ederim.

Mehmet Yasin KOÇ

Trabzon 2024

TEZ ETİK BEYANNAMESİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Kentsel Dönüşümde Farklı Üstlenicilerin Dağılım Modelleri; İstanbul Örnekleri” başlıklı bu çalışmayı baştan sona kadar danışmanım Prof. Dr. Cenap SANCAR’ın sorumluluğunda tamamladığımı, verileri/örnekleri kendim topladığımı, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallara uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ederim. 30/10/2024

Mehmet Yasin KOÇ

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ	III
TEZ ETİK BEYANNAMESİ.....	IV
İÇİNDEKİLER.....	V
ÖZET	VII
SUMMARY	VIII
ŞEKİLLER DİZİNİ	IX
TABLolar DİZİNİ.....	XI
SEMBOLLER VE KISALTMALAR DİZİNİ	XII
1. GENEL BİLGİLER	1
1.1. Giriş.....	1
1.2. Çalışmanın Amacı	2
1.3. Çalışmanın Kapsamı ve Yöntemi.....	4
2. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KAVRAMSAL ÇERÇEVE VE YASAL KAPSAM.....	7
2.1. Kentsel Dönüşümde Kavramsal Çerçeve	7
2.1.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Amacı	7
2.1.2. Kentsel Dönüşümün Nedenleri	9
2.1.3. Kentsel Dönüşüm Uygulama Yöntemleri	11
2.1.4. Kentsel Dönüşümün Boyutları.....	18
2.1.5. Kentsel Dönüşümün Uygulama Alanları	22
2.2. Kentsel Dönüşümde Yasal Kapsam	26
2.2.1. İlk Yasal Düzenlemeler.....	26
2.2.2. 7269 Sayılı Kanun (1959).....	27
2.2.3. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (1965)	29
2.2.4. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu (1966).....	30
2.2.5. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (1983).....	33
2.2.6. 2981 Sayılı Kanun (1984).....	35
2.2.7. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu (1984)	37
2.2.8. 3194 Sayılı İmar Kanunu (1985)	39
2.2.9. 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu (2004)	42

2.2.10. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu (2004)	46
2.2.11. 5366 Sayılı Kanun (2005)	47
2.2.12. 5393 Sayılı Belediye Kanunu (2005)	50
2.2.13. Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı (2006)	53
2.2.14. 6306 Sayılı Kanun (2012)	56
2.2.15. Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi (2019)	63
2.2.16. Kentsel Dönüşümle İlişkili Yasal Düzenlemeler	68
3. YAPILAN ÇALIŞMALAR	82
3.1. Kentsel Dönüşüm Süreci	82
3.1.1. Dönüşüm Alanlarının Belirlenmesi	84
3.1.2. Uygulama Süreci	90
3.2. İstanbul’da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları	98
3.2.1. Merkezi Yönetim Uygulama Örnekleri	101
3.2.2. Yerel Yönetim Uygulama Örnekleri	120
3.2.3. Merkezi-Yerel Yönetim Ortaklığında Uygulama Örnekleri	130
3.2.4. Özel Girişimli Uygulamalar	140
4. BULGULAR VE İRDELEMELER	150
5. SONUÇLAR VE ÖNERİLER	172
6. KAYNAKLAR	186
ÖZGEÇMİŞ	

Yüksek Lisans Tezi

ÖZET

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE FARKLI YÜKLENİCİLERİN DAĞILIM MODELLERİ; İSTANBUL ÖRNEKLERİ

Mehmet Yasin KOÇ

Karadeniz Teknik Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı
Danışman: Prof. Dr. Cenap SANCAR
2024, 191 Sayfa

Kentsel dönüşüm, tarihsel süreçte ülkelerin sahip olduğu yasal ve sosyo ekonomik yapıya göre farklı amaçlar ve hedefler doğrultusunda gerçekleşmektedir. Bu olgu son yıllarda ülkemizde yaşanan afetlerle; kentlerde yıpranmış ve köhneleşmiş alanlarda, statik açısından riskli yapılarda, zeminden kaynaklı riskli alanlardaki yapılaşmalarda, imar planlarına uygun olmayan kaçak yapılaşma ve gecekondu gibi ruhsatsız binalarda dönüşüme ihtiyaç duyulmuştur. Kentsel dönüşümde özellikle yasal kapsamda yapılan son düzenlemeler ile sürecin mümkün olduğunca hızlanması amaçlanmaktadır. Uygulamayı etkileyen uzlaşma sürecindeki, belirleyici en önemli etmen ise dağılım modelleridir. Dönüşüm alanları özelinde, yürütücü/idareye ve/veya yasal kapsama bağlı olarak uygulamalarda farklılaşmalar söz konusudur. Son dönemlerde hızla artan kentsel dönüşüm uygulamalarında birbirinden farklı dağılım modelleri ile uygulamalar gerçekleşmektedir. Bu nedenle çalışmanın doküman incelemesi, saha araştırması ve karşılaştırmalı kentsel çalışmalar yöntemi kullanılarak İstanbul ölçeğinde farklı bölgelerinde farklı üstleniciler üzerinden uygulama örnekleri seçilerek irdelenmektedir. Türkiye’de gerçekleşen uygulamalarda, yasal kapsamda dağılım modelleri net olarak yönlendirilmemesi, uygulamaların yürütücülerin inisiyatifine bırakılması ve uygulamada ortaya çıkan sorunların çözümüne yönelik öneriler planlama süreci ile ele alınarak değerlendirilmektedir.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm, Dağılım modeli, Uygulama süreci

Master Thesis

SUMMARY

DISTRIBUTION MODELS OF DIFFERENT CONTRACTORS IN URBAN REGENERATION: ISTANBUL CASE STUDIES

Mehmet Yasin KOÇ

Karadeniz Technical University
The Graduate School of Natural and Applied Sciences
Urban and Regional Planning Graduate Program
Supervisor: Prof. Dr. Cenap SANCAR
2024, 191 Pages

Urban transformation has historically occurred with different goals and objectives, shaped by the legal and socio-economic structures of each country. In recent years, due to disasters in our country, a need for transformation has arisen in urban areas, particularly in worn-out and deteriorated zones, statically risky buildings, developments in geologically risky areas, and unlicensed structures such as unauthorized buildings and squatter settlements that do not conform to zoning regulations. Recent legal amendments in urban transformation particularly aim to accelerate the process as much as possible. In the negotiation phase, which significantly impacts the implementation, the most crucial determinant is the distribution models. Practices vary based on specific transformation areas, depending on the executing body/authority and/or the legal framework. With the rapid increase in urban transformation applications in recent years, diverse distribution models have been implemented. For this reason, the study is examined by selecting application examples from different contractors in different regions of Istanbul using the document review, field research and comparative urban studies method. In the applications carried out in Turkey, distribution models are not clearly directed within the legal scope, practices are left to the initiative of the executives, and suggestions for solving the problems that arise in practice are evaluated through the planning process.

Key Words: Urban regeneration, Distribution model, Implementation process

ŞEKİLLER DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 1. Kentsel dönüşümde süreç	83
Şekil 2. Dönüşüm alanlarının belirlenmesi	85
Şekil 3. Özel girişim dönüşüm alanlarının belirlenmesi	89
Şekil 4. Uygulama süreci.....	91
Şekil 5. Türkiye deprem tehlike haritası.....	99
Şekil 6. İstanbul İli kentsel dönüşüm uygulama örnekleri	100
Şekil 7. Maltepe / Esenkent proje alanı yakın çevre analizi	102
Şekil 8. Maltepe / Esenkent rezerv yapı alanı	103
Şekil 9. Maltepe / Esenkent rezerv yapı alanı yapım yılları analizi	105
Şekil 10. Maltepe / Esenkent rezerv yapı alanı kat adetleri analizi	105
Şekil 11. Maltepe Esenkent Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	107
Şekil 12. Bağcılar / Mahmutbey proje alanı yakın çevre analizi.....	112
Şekil 13. Bağcılar / Mahmutbey proje alanı	113
Şekil 14. Bağcılar / Mahmutbey proje alanı yapım yılları analizi.....	115
Şekil 15. Bağcılar / Mahmutbey proje alanı kat adetleri analizi	115
Şekil 16. Bağcılar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	116
Şekil 17. Ümraniye / Hekimbaşı rezerv yapı alanı yakın çevre analizi.....	121
Şekil 18. Ümraniye / Hekimbaşı rezerv yapı alanı	122
Şekil 19. Ümraniye / Hekimbaşı rezerv yapı alanı yapım yılları analizi.....	124
Şekil 20. Ümraniye / Hekimbaşı rezerv yapı alanı kat adetleri analizi	124
Şekil 21. Maltepe Ümraniye Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	126
Şekil 22. Üsküdar / Kirazlıtepe proje alanı yakın çevre analizi	131
Şekil 23. Üsküdar / Kirazlıtepe proje alanı.....	132
Şekil 24. Üsküdar / Kirazlıtepe proje alanı yapım yılları analizi	134
Şekil 25. Üsküdar / Kirazlıtepe proje alanı kat adetleri analizi	134
Şekil 26. Üsküdar Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi, 1/1000 Ölçekli KARUIP	136
Şekil 27. Üsküdar / Çengelköy proje alanı yakın çevre analizi.....	141
Şekil 28. Üsküdar / Çengelköy proje alanı	142
Şekil 29. Üsküdar / Çengelköy proje alanı yapım yılları analizi.....	144
Şekil 30. Üsküdar / Çengelköy proje alanı kat adetleri analizi	144

Şekil 31. 1/1000 Ölçekli Gerigörünüm ve Etkileme Bölgeleri Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı 2.Etap	145
---	-----



TABLÖLAR DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 1. Hak sahiplerinin arsaları karşılığı alacakları daire miktarları	45
Tablo 2. Hak sahipliği tespitinde önemli belgeler	92
Tablo 3. Uygulama örnekleri / yürütücüleri	101
Tablo 4. Maltepe / Esenkent mevcut yapı durumu (Mayıs 2022)	104
Tablo 5. Maltepe / Esenkent mimari proje yapı bilgileri (Mayıs 2022)	108
Tablo 6. Maltepe / Esenkent dağılım modeli (Mayıs 2022)	109
Tablo 7. Bağcılar / Mahmutbey mevcut yapı durumu (Ağustos 2022)	114
Tablo 8. Bağcılar / Mahmutbey mimari proje yapı bilgileri (Ağustos 2022)	117
Tablo 9. Bağcılar / Mahmutbey konut dağılım modeli (Ağustos 2022)	118
Tablo 10. Bağcılar / Mahmutbey işyeri dağılım modeli (Ağustos 2022)	119
Tablo 11. Ümraniye / Hekimbaşı mevcut yapı durumu (Kasım 2022)	123
Tablo 12. Ümraniye / Hekimbaşı mimari proje yapı bilgileri (Kasım 2022)	127
Tablo 13. Üsküdar / Kirazlıtepe mevcut yapı durumu (Ekim 2021)	133
Tablo 14. Üsküdar / Kirazlıtepe mimari proje yapı bilgileri	137
Tablo 15. Üsküdar / Çengelköy mevcut yapı durumu (Ocak 2023)	143
Tablo 16. Dönüşüm alanlarının belirlenmesi	153
Tablo 17. Uygulama sürecinde tespit adımı	156
Tablo 18. Uygulama sürecinde değerlendirme adımı	159
Tablo 19. Uygulama sürecinde uzlaşma adımı - fizibilite	161
Tablo 20. Uygulama sürecinde uzlaşma adımı - dağılım modeli	164
Tablo 21. Uygulama sürecinde uzlaşma adımı - nihai mimari proje	170
Tablo 22. Uygulama sürecinde uygulama adımı	171

SEMBOLLER VE KISALTMALAR DİZİNİ

AFAD	: Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı
BB	: Bağımsız Birim
ÇŞİDB	: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
HS	: Hak Sahibi
KAİP	: Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı
KAKS	: Kat Alanı Kat Sayısı
KARUIP	: Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı
KDSB	: Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi
KTD	: Kıymet Takdir Değeri
NİP	: Nazım İmar Planı
TAKS	: Taban Alanı Katsayısı
TCC	: Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
UIP	: Uygulama İmar Planı

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Giriş

Kentsel dönüşüm kavramı tarihsel süreçte ülkelerin sahip olduğu yasal, yönetsel sosyo-ekonomik yapıya göre farklı amaç, hedef ve yöntemler doğrultusunda gerçekleşmiştir. Kentler, büyüme ve gelişme süreçlerinde kent eteklerine doğru planlı ve/veya plansız yayılma eğilimi göstermektedir. Ayrıca süreç içerisinde meskûn alanlarda yapılaşmalarda görünen eskime süreci de bu alanlarda yaşayanların nitelik (yapı konforu, yapı sağlığı gibi) olarak isteklerini karşılamaması ve köhnemiş, eskimiş yapı dokusu ile taşıdığı risklerde dikkate alındığında bu alanlarında dönüşümü kaçınılmaz olmaktadır. Kentsel dönüşüm kavramı, son 10'lu yıllarda doğal olaylar (sel, deprem, heyelan gibi) sonrasında yaşanan afetler, kentsel alanlarda özellikle 1999 Gölcük-Düzce Depremi, 2011 Van depremi ve son olarak 2023 Kahramanmaraş depremi sonrasında, kentlerde var olan yıpranmış ve köhnemiş alanların, imar planlarına uygun olmayan kaçak yapılaşma ve gecekondu gibi ruhsatsız binaların yıkılarak yerlerine planlama düzeni içinde günün mevzuatına (mühendislik tekniklerine) uygun yeni toplu yerleşim mekânları oluşturulması ihtiyacı duyulmuştur. Gerek yapıların statik açısından yetersizliği gerekse fiziksel konfor koşullarını karşılamıyor olması dönüşümü zorunlu hale getirmektedir. Bu alanlardaki problemlerin niteliği ve niceliği müdahale biçiminde farklılıklar oluşturmakta, buna bağlı küçük uygulamalardan, büyük projelere kadar farklı ölçeklerde, müdahale biçimine bağlı uygulamalar söz konusu olabilmektedir.

Kaçak yapılaşma ve gecekondulaşma hâlihazırda önemini yitirmekle birlikte, şehirlerde ekonomik ve sosyal ihtiyaçların karşılanması ve doğal olaylar sonrası risklerin azaltılması yönünde mevcut şehir dokusunun yenilenmesi daha fazla ağırlık kazanmaktadır. Bu süreçte, mekânsal planlama, afet yönetimi ve kentsel dönüşümle ilgili hukuki düzenlemeler gerçekleştirilmiştir. Şehirlerin daha rekabetçi ve yaşanabilir kılınması; yeni ve nitelikli iş ve yaşam alanları oluşturulması; sosyal ve fiziki altyapıya, kaliteli ve güvenli kentsel ulaşırma sistemlerine kavuşturulması yönünde politika ve uygulamaların etkinleştirilmesi gerekmektedir.

Özellikle kent merkezlerinde yer alan söz konusu bu dönüşüm alanlarına erişilebilirlik, arsa değerleri, işlevsellik, rant kaygısı gibi nedenlerden dolayı bir rağbet

bulunmaktadır. Günümüzde böyle mekânlar için kentsel dönüşüm adı altında yeni projeler üretilmektedir. Dönüşüm alanları ölçeklerine de bağlı olarak yeni yapılaşmanın, eski dokusuyla ve çevresiyle uyum içinde olan yeni yaşam alanları oluşturmayı birinci amaç edinmesi gerekmektedir. Ancak son dönemlerde hızla artan kentsel dönüşüm uygulamalarında birbirinden farklı birçok yaklaşımlar söz konusu olduğu, hepsinin de kısmen ortak doğruları üzerine kurulduğunu söyleyebiliriz. Temel hedef, var olan kentsel alanların planlanması ve yönetimi ile ilgili olarak sorunları hem fiziksel hem sosyal hem de ekonomik anlamda bütüncül bir yapıda çözüm geliştirmektir.

Ancak bu dönüşümlerde ele alınan farklı uygulama yöntemlerinin yanı sıra günümüzde özellikle dönüşümün sonuçlanmasında uygulama süreci büyük öneme sahiptir. Çünkü uygulama sürecinde özellikle tıkanan uzlaşma süreci nedeniyle birçok uygulama yarım kalabilmekte, hak sahipleri veya idareler büyük maddi-manevi mağduriyetler yaşayabilmektedir. Uzlaşma sürecindeki belirleyici en önemli etmen ise dönüşüme yönelik belirlenen dağılım modelleridir.

Dağılım modelleri ise dönüşümü amaçlanan uygulama alanında, taşınmaz olduğu kabul edilen hak sahiplerine ait taşınmaz mal varlıklarına karşılık olarak verilmesi öngörülen haklardır. Öngörülen haklar ise hak sahipliği çeşitliliğine, mülkiyet yapısına, ilgili yürütücüye bağlı olarak değişebilmekte olup karşılığında nakdi, fiziki mal veya her ikisi birden sunulabilmektedir. Ayrıca söz konusu bu haklar yasal kapsama bağlı olarak resen belirlenerek uygulanabilirken, uzlaşma şartları da aranabilmektedir. Bu haklar belirlenirken, hak sahiplerinin arsa ve yapı taşınmazların şerefiyeli değerleri, imar hakları, uygulama ile edinilecek olan hasılatın payları gibi başlıklar dikkate alınmaktadır.

Bu nedenle uygulama sürecinde olan kentsel dönüşüm projelerinde, dağılım modellerinin oluşturulmasına etki eden etmenlerin, değişkenlerin, dikkat edilmesi gereken hususların, var ise ortaya çıkan sorunların çözümlerinin, yasal kapsamdaki yönlendirmelerin dikkatlice ele alınarak değerlendirilmeleri gerekmektedir.

1.2. Çalışmanın Amacı

Kentsel dönüşüm; kentin hızla büyüyen, değişen ve bozulan dokusunda; ortaya çıkan fiziksel, toplumsal, ekonomik ve çevresel ihtiyaçlara göre, kent parçalarının yeniden geliştirilmesidir. Bunun için geliştirilen uygulama sonrası fiziksel değişimin yanı sıra sosyal ve ekonomik yapının da değişimi söz konusu olabilmektedir. Bu dönüşümlerde

uygulama süreçleri de hak sahipleri ve idareler açısından büyük öneme sahiptir. Uygulamada yer alan uzlaşma sürecinde ise belirleyici en önemli etmen dönüşüme yönelik belirlenen dağılım modelleridir.

Alanın mülkiyet desenine bağlı ki bu genellikle mülkiyetin çok parçalı ve hisseli olmasından ve hak sahipliğinden kaynaklı olarak farklılıklar içermektedir. Ayrıca mevcut yapılaşma, plan kararlarının üzerinde bir yapılanma hakkı bulunduruyorsa da bu durum dağılım modelini de doğrudan etkileyen bir etken olarak ve dönüşümün önünde diğer bir önemli engel olarak durmaktadır. Mevcut kentsel dönüşüm projelerinde dağılıma yönelik kriterler, uygulayıcılar(kamu-özel) tarafından belirlenmekte ve bunlara yönelik bağlayıcı herhangi bir yasal dayanağı bulunmamaktadır.

Birbirinden farklı niteliklere sahip dönüşüm alanlarında, merkezi yönetim, yerel yönetim, özel girişimci gibi yüklenicilere bağlı olarak ilgili Kanun veya yönetmelikler ile gerçekleştirilen uygulamalarda kullanılan dönüşüm süreçlerini ve dağılım modellerini karşılaştırmalı olarak değerlendirmek, yıllar içerisinde giderek daha da yaygınlaşacağı düşünülen kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik özellikle yüklenicileri yönlendirebilecek çıkarımlar yapılarak rehber olması amaçlanmaktadır.

Bu kapsamda aşağıda belirlenen araştırma sorularının cevaplandırılması amaçlanmaktadır.

- Kentsel dönüşümde dağılım modellerinin belirlenmesinde Türkiye'deki yasal kapsam ne düzeyde yönlendirici veya belirleyicidir?
- Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinin ve diğer yasal düzenlemelerin dönüşüm sürecinde rolü nedir, ne olmalıdır, fiili durum ile örtüşmekte midir?
- Dağılım modellerinin belirlenmesinde uygulayıcıların (merkezi yönetim-yerel yönetim veya özel girişim) ve mevzuatın (Riskli Yapı Alanı, Rezerv Yapı Alanı vb.,) etkisi nedir, öncelikleri farklılaşmakta mıdır?
- Dağılım modellerinin belirlenmesinde, uygulama sürecindeki tespit, değerlendirme ve uzlaşma adımlarında elde edilen veriler doğrultusunda hangi başlıklar belirleyicidir?
- Kentsel dönüşümde dağılım modelleri hangi aşamada belirlenmeli, yaklaşım ne olmalı ve uygulama süreci açısından önemi nedir?
- Yapılaşma koşulları ile fizibilite çalışmaları, dağılım modellerini veya kentsel planlamayı etkilemekte midir?

- Kentsel dönüşüm alanlarında, alanın veya yakın çevresinin dönüşüm geçmişi, etaplama, önceliklendirme ve rezerv yapı imkânı gibi uygulama araçlarının dağılım modeline ve uygulama sürecine etkisi nedir?

1.3. Çalışmanın Kapsamı ve Yöntemi

Tez çalışmasının temelde beş ana bölümden oluşmaktadır. İlk bölümde “Genel Bilgiler” başlığında, giriş, çalışmanın önemi ve amacı, kapsamı ve yöntemi yer almaktadır.

İkinci bölümde “Kentsel Dönüşümde Kavramsal Çerçeve ve Yasal Kapsam” başlığında; kentsel dönüşüm kavramsal olarak ele alınarak detaylandırılması öngörülmektedir. Kentsel dönüşümün amacı, nedenleri, uygulama yöntemleri(kentsel yenileme, kentsel koruma, kentsel yeniden canlandırma, soylulaştırma, kentsel yeniden geliştirme, alansal temizleme, kentsel iyileştirme-sağlıklaştırma, düzenleme ve tazeleme-parlatma), kentsel dönüşümün sosyal, fiziksel, ekonomik ve yasal-yönetimsel boyutu ile kentsel dönüşümün uygulama alanlarının ele alınması planlanmaktadır. Aynı bölümde geçmişten bugüne Türkiye’de kentsel dönüşümü yönlendiren Kanunlar ve yönetmelikleri detaylı olarak değerlendirilmektedir.

Üçüncü bölümde “Yapılan Çalışmalar” başlığında ise kentsel dönüşümde uygulamaları yönlendiren ve uygulama süreçlerinde belirleyici olan uygulama aktörleri ile kentsel dönüşüm sürecinde de tespit, uzlaşma ve uygulama süreçleri tanımlanacaktır. Ayrıca tez kapsamında İstanbul ilinde farklı ölçeklerde, farklı aktörler tarafından gerçekleşen dönüşüm uygulamaları, dağılım modelleri kapsamında detaylı olarak irdelenmektedir.

Uygulama örnekleri uygulayıcı aktöre göre sınıflandırılarak, uygulamalarda tespit sürecine yönelik; kentteki konumu, yasal kapsamı, hak sahipliği tanımları, hak sahibi hisse dağılımları ve büyüklükleri, hak sahipleri hak ediş değerleri, kadastral durumu, mevcut bağımsız birimlerin kullanımları, alanları, tipleri ve sayıları irdelenerek uzlaşma sürecinde önemli bir yere sahip olan dağılım modelleri sebepleri ile ele alınmaktadır. Ayrıca dağılım modellerine ilişkin olarak mevcut imar planları sebebiyle üretilen mimari projeler ile proje bağımsız birim tipleri, kullanımları, alanları, değerleri ve dağılımları ele alınarak değerlendirilmektedir.

Türkiye’de yaşanan 1999 Gölcük-Düzce Depremleri, 2011 Van Depremi ve 2023 Kahramanmaraş Depremlerinin yapılı çevreye verdiği büyük tahribat, yetkililerce yapılan

araştırmalar neticesinde beklenen büyük İstanbul depremi ve İstanbul genelinde varsayılan depremden olumsuz etkilenebilecek olan önemli düzeydeki riskli yapı stoku sebepleri ile kentsel dönüşüm uygulamalarının son dönemlerde özellikle İstanbul’da daha da çok yoğunlaştığı/yoğunlaşacağı görülmektedir. Bu nedenle tez kapsamında çalışma alanı olarak İstanbul’da birçok dönüşüm uygulamasında farklı aktörler tarafından gerçekleştirilen dönüşüm süreçlerinin devam etmesi sebebiyle de çalışma alanı olarak İstanbul İlinde yakın dönemde uygulama süreci içerisinde olan kentsel dönüşüm uygulama örnekleri ele alınarak, uygulama sürecini etkileyen dağılım modelleri kapsamında ele alınması planlanmaktadır. Bu sürecin akışı gerek dönüşüm alanının belirlenmesinde, önceliklendirilmesinde ve tercih nedeni olması açısından önem taşımaktadır.

Dördüncü bölümde “Bulgular ve İrdelemeler” başlığında incelenen uygulama örnekleri neticesinde farklı uygulayıcıların (merkezi-yerel yönetim, özel girişim), birbirinden farklı birçok niteliğe sahip uygulamaların dağılım modellerinin oluşturulmasındaki mülkiyet dokusu, mevcut yapı stoku, mimari proje gibi etkenler uygulama sürecinin bütünüyle birlikte sistematik olarak irdelenerek başlıkların farklı örneklerde uygulama süreçlerine olan etkileri ortaya koyulacaktır.

Beşinci bölümde “Sonuç ve Öneriler” başlığında ise incelenen uygulamalar neticesinde, sonraki süreçte giderek yaygınlaşacağı düşünülen dönüşüm uygulamalarında, kentsel dönüşüm modellerinde dağılıma yönelik uygulayıcıları yönlendirebilecek çıkarımların yapılması amaçlanmaktadır.

Çalışmada kullanılan yöntemler; literatür taraması, doküman analizi, saha araştırması ve karşılaştırmalı kentsel çalışmalardır.

Literatür taraması, sadece akademik çalışmalarda değil, yenilikçi her alanda başvurulması gereken ilk adımlardan biridir. Bu süreçte, belirli bir konuda yayınlanmış olabildiğince çok eserin derinlemesine ve sistematik olarak araştırılması ve belirlenmesi olarak tanımlanmaktadır.

Gall vd. (1996), literatür taramasının;

- “Araştırma probleminin sınırlarının tanımlanmasına,
- Yeni araştırma konuları yakalanabilmesine,
- Daha önce denenmiş fakat işe yaramayan yöntemlerin elenmesine,
- Gelecek çalışmaların neler olabileceğinin belirlenmesine,
- Kullanılabilecek yöntemler açısından fikir edinmesine”

katkı sağladığını tespit etmiştir.

Genel olarak amaç, çalışmanın hangi bağlamda yürüyeceğinin ve özellikle süregelen çalışmalardan sentez yoluyla hangi boşlukların doldurulmak üzere hedef alındığının gösterilmesidir. Literatür taraması yöntemi kapsamında, kentsel dönüşüm kavramsal çerçevede ve yasal kapsamda derinlemesine literatür taraması yapılarak kentsel dönüşümüne yönelik çıkarımlarda bulunulmak amaçlanmaktadır.

Doküman analizi, en genel anlamda araştırma verilerinin birincil kaynağından çeşitli toplanması, gözden geçirilmesi, sorgulanması ve analizi olarak tanımlanabilen bilimsel bir araştırma yöntemidir. Bu yöntem, alan yazında çoğunlukla diğer araştırma yöntemlerinin tamamlayıcısı olarak hizmet ederken, tek başına bir yöntem olarak da kullanılmaktadır. Doküman analizi yöntemi kapsamında, kentsel dönüşüm sürecinin ele alınan uygulama örneklerine yönelik dokümanlar elde edilerek detaylı olarak irdelenerek uygulamaların mevcut işleyişi irdelenmektedir.

Saha araştırması, yapılacak kentsel dönüşüm gibi projeler için incelenen konu ile ilgili aktörlerle doğrudan temasa dayalı bir araştırma yöntemidir. Öncelikli olarak çalışma alanı kapsamında yer alan bireylerin değerleri, toplumsal süreçler ve adetleri anlamak ve anlamlandırmak için kullanılan saha araştırması, insanları kendi doğal ortamlarında incelemeyi ve doğrudan bireylerle etkileşim kurmayı sağlar. Saha araştırması yöntemi kapsamında uygulama örneklerinin dönüşüm sürecine yönelik araştırmalar yapılmıştır. Söz konusu çalışmada kullanılan en önemli yöntem olan karşılaştırmalı kentsel çalışmalar yöntemi kapsamında ise seçilen uygulama örnekleri kentsel dönüşüm süreci için tanımlanan aşamalarda detaylı olarak karşılaştırmalar yapılmaktadır.

Şehir ve Bölge Planlama mesleki disiplininde önemli bir yeri olan, mesleki anlamda farklı bir alan imkânı da sunan kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik, ilgili mesleki anabilim dalında dağılım modellerine yönelik çalışmaların az sayıda bulunduğu ve yeterli olmadığı görülmektedir. Çalışmanın amacı doğrultusunda kullanılan araştırma yöntemleri ile edinilen çıkarımlar sayesinde ve mesleki etik değerleri çerçevesinde, kentsel dönüşüm alanlarında dağılım modellerine yönelik olan bakış açılarına farklılık getirecek olup süreçlerin daha sağlıklı yönlendirilebileceğine olanak tanıyacaktır.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KAVRAMSAL ÇERÇEVE VE YASAL KAPSAM

2.1. Kentsel Dönüşümde Kavramsal Çerçeve

Kentsel dönüşüm, kavramsal çerçeve kapsamında incelenerek kentsel dönüşüm kavramının tanımı, amacı, uygulama yöntemleri, dönüşümün boyutları ve uygulama alanlarının ele alınması amaçlanmaktadır.

2.1.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Amacı

Kentlerin oluşum süreçlerinin yanında, kentler tarihte doğal olaylar ve savaşlar gibi sebeplerle özellikle fiziksel yıkımlara maruz kalmıştır. Bu da süreç içerisinde kentlerin dönüşümlerini beraberinde getirmektedir. Bu çerçevede yapı yoğunluklarının kentsel alanlarda olması doğal ve/veya doğal olmayan gerekçelerle bu alanlarda yenilenmeye gidilmesi gerektiğini ortaya koymaktadır. Bu çerçevede dönüşümün gerekçelerine bağlı olarak özellikle kentlerde yaşanan bu süreçte dikkate alınarak “kentsel dönüşüm” kavramının literatürdeki tanımlarının irdelenmesi gerekmektedir.

Ersoy’un (2012) kentsel dönüşümü temel konusu itibariyle özetleyerek “Kentsel dönüşüm, en basit anlamıyla, kentsel alanların var olan durumundan başka bir biçime girmesi, başka bir durum almasıdır.” şeklinde ifade etmektedir. Bu tanım ile aslında dönüşümün tüm boyutlarının sonuçları itibariyle genel olarak ele alındığı da söylenebilir.

Donnison'a (1993) göre ise, “kentsel dönüşüm, kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunları eşgüdümlü bir biçimde çözümlemek için ortaya konulan yeni yol ve yöntemlerdir.” tanımıyla, kentsel dönüşümde daha çok çöküntü alanlarına vurgu yapılmakta olup, daha çok kentsel dönüşümün fiziksel boyutuna dikkat çekmektedir.

Ruşen Keleş’e (2008) göre ise kentsel dönüşüm; “... gecekondü bölgeleri, yüksek yoğunluklu kaçak yapıların olduğu alanlar, doğal yıkım riski yüksek alanlar, kent merkezlerindeki çöküntü alanlarıyla, tarihsel kent merkezleri ve ekonomik ömrünü tamamlamış görünen kent alanlarıdır.” Keleş’in tanımında ise yine çöküntü alanları ile fiziksel boyut ele alınırken, aynı zamanda yapılaşmanın yasal boyutuna da değindiği göze çarpmaktadır.

Sönmez (2005) tarafından kentsel dönüşüm; “Kentın sorunlarının ekonomik, toplumsal ve mekânsal anlamda çözülmesi amacıyla gerçekleştirilen müdahaleleri içeren süreç olarak adlandırılmaktadır. (Sönmez, 2005’den aktaran Sezer, 2008)” şeklinde tanımlanmaktadır.

Roberts’e (2000) göre ise yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden canlandırılması, işlemeyen toplumsal işlevlerin yeniden işler hale getirilmesi, kentsel dönüşüm projelerinin temel hedeflerinden biridir. Toplumsal dışlanmanın yaşandığı alanlarda toplumsal bütünleşmenin sağlanması ve çevresel dengenin kaybolduğu bölgelerde bu dengenin yeniden kurulması, kentsel dönüşümün önemli amaçları arasında yer alır. Bu süreçler, ekonomik, sosyal ve çevresel sürdürülebilirliği teşvik ederek şehirlerin yaşam kalitesini artırmayı hedeflemektedir.

Sönmez (2005) ve Roberts (2000) tarafından yapılan tanımlara bakıldığında ise kentsel dönüşüm sadece fiziksel boyutu dışında ekonomik ve sosyal boyutlarının da olduğu belirtilerek kentsel dönüşümün çok boyutluluğuna vurgu yapıldığı görülmektedir.

Kelime anlamı olarak ise “dönüşüm” Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğünde “bir durumdan başka bir biçime geçme; şekil değiştirme, tahavvül, transformasyon (URL-2, 2024)” şeklinde tanımlanırken, “kentsel dönüşüm” ise Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğünde “Kentın imar planına uymayan veya dayanıksız olan binaların yıkılıp yerine yeni toplu yerleşim alanlarının yapılması (URL-2, 2024)” olarak tanımlanmıştır. Fakat kentsel dönüşümü, konunun ilgilileri tarafından yapılan tanımlarda da görüldüğü üzere sadece imar planına uymayan veya dayanıksız yapılaşmalar olarak tanımlayarak sınırlandıramayız.

Ersoy’a (2012) göre kentsel dönüşüm, mevcut kentsel alanların ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarını iyileştirmek amacıyla kapsamlı ve bütünsel stratejiler içeren bir süreçtir. Bu süreç, çökme ve bozulma yaşayan veya savaş ve doğal olaylar sonucu tahrip olan kentsel mekânların yeniden canlandırılmasını hedeflemektedir. Kentsel dönüşüm, yeni kentsel alanların planlanmasından ziyade, mevcut kentsel alanların planlanması ve yönetimiyle ilgilidir.

En kapsamlı tanım Melih Ersoy’un (2012) yaptığı tanım gibi görülse de söz konusu bu tanımda da mekânın tekrar geliştirilme ihtiyacına yönelik sadece çökme, bozulma olan veya savaş, doğal olaylar nedeniyle oluşan tahripler gibi sebeplere dayandırılması yeterli değildir. Kentsel dönüşümün çok farklı boyutlarının olduğu bu nedenle sebeplerinin de farklılıklar gösterdiği unutulmamalıdır. Ayrıca diğer tanımlardan farklı olarak mekânın

tüm boyutlarıyla kapsamlı ve bütünlük bir yaklaşımla ele alınarak uygulamaların yapılması gerekliliği vurgulanmıştır.

Kentsel dönüşüm kavramına dair yapılmış farklı tanımlar irdelendiğinde, uygulamanın amacına ve içeriğine göre değişiklik göstermesi sebebiyle birçok farklı biçimlerde tanımlara rastlamak mümkündür. Tanımların genel olarak kendi içerisinde farklı yerlere vurgu yaptıkları gözlenmektedir.

Kentsel dönüşümün amacı ise tanımlardan da anlaşılacağı üzere uygulama sebeplerine göre farklılaşmaktadır. Bütün bu tanımlamalarda sonra genel olarak kentsel dönüşüm amacı; birçok farklı sebepten dolayı uygulama alanının, yerel düzeyde sosyal veya fiziksel dokusu dikkate alınarak, meslek disiplini gereği alanın duyduğu tüm ihtiyaçların kamu yararı çerçevesinde karşılandığı, kentsel yaşam kalitesinin artırıldığı, alanın kendi içinde, kent bütününde ve yakın çevresi kapsamında bütünlük olarak ele alınarak farklı kapsamlarda ve yöntemlerde düzenlenmesi olarak tanımlanabilir.

2.1.2. Kentsel Dönüşümün Nedenleri

Kentsel dönüşüm, kavramsal olarak incelendiğinde farklı birçok tanımla olduğu ve bu tanımlar üzerinden nedenleri de sorgulandığında kendi içinde çeşitlenerek farklılaşabildiği görülmektedir. Kentsel Dönüşümün nedenleri uygulama alanı özelinde çeşitlenmekte;

- Artan nüfus ile nüfusun ihtiyacı olan altyapının (sosyal donatı, ulaşım vb.) karşılanamaması,
- Ekonomik veya teknolojik gelişmeler çerçevesinde sürdürülebilirlik açısından mevcut yapının değişim ihtiyacı duyması,
- Fiziksel eskime, gecekondü, kaçak yapılaşma ve olası doğal olaylar veya savaşlar sebebiyle yapı stokunun riskli görülmesi,
- Yapılan farklı uygulamalar nedeniyle, yaşayan nüfusun bölgeyi terk etmesi sebebiyle oluşan fiziksel çöküntü,
- Ulusal veya yerel düzeyde yapılan farklı uygulamalar neticesinde sosyal yapının yakın çevre ile bütünleşememesi veya güvenlik sorunu teşkil etmesi sebebiyle oluşan sosyal çöküntü alanları,
- Mevcut yapılaşmanın, doğal şartlar nedeniyle zemin yapısı/özellikleri açısından fiziksel yapıya yönelik risk teşkil etmesi,

- Özellikle tarihi dokularda yasal çerçevede var olan kısıtlamaları nedeniyle fiziksel dokunun bakımsız kalması,

şeklinde sıralanabilir.

Kentsel dönüşüm nedenleri yukarıdaki gibi sıralanmış olsa da demografik ve fiziksel faktörler olmak üzere iki başlıkta ayrıca sınıflandırılarak detaylandırılmaktadır.

Demografik faktörler; hızlı nüfus artışı, aşırı göç alma veya verme, değişen nüfus dokusu, nüfusun yoğunluğu veya nüfusun mekânsal olarak orantısız dağılımı olarak özetlenebilir. Özellikle nüfus artışı, yoğunluğu ve orantısız dağılımı gibi durumlar kentin kapasiteyi karşılayacak düzeyde gelişim gösterememesi durumuna neden olarak görülmektedir. Azalan nüfus yoğunluğu devamında yapı stokunun da bakımsız kalarak eskimesi nedenlerle dönüşüme gerek duyulabilir. Ayrıca değişen nüfus dokusu farklı kültürlerin uyumuna ve değişen ihtiyaçları nedeniyle de dönüşümün bir araç olarak kullanılabilir.

Fiziksel Faktörler; çarpık yapılaşmış, bakımsız kalan, inşai yılı bakımından ömrünü tamamlamış, deprem yönetmelikleri değişimiyle mühendislik proje çözümlerindeki farklılaşma, süreçte denetimsiz yapılaşan, inşai dönemi itibariyle geçerli yasal düzenlemeler çerçevesinde risklere karşı dayanıksız, zemin itibariyle sıkıntılı yapı stokları gibi durumlar kentsel dönüşüme sebep oluşturmaktadır. Söz konusu durumlar doğrudan yapısal anlamda risk barındırmakta olduğundan can kaybı ihtimali de göz önünde bulundurulduğunda öncelikli neden durumunda olmaktadır. Bu nedenle fiziksel faktörler kentsel dönüşüm adına en temel nedenler olduğu söylenebilir. Ayrıca fiziksel faktörler, kentlerin değişen teknolojik gelişmelere ayak uydurma, ekonomik açıdan küreselleşen dünyada ulusal veya uluslararası düzeyde sürdürülebilir hale gelebilmek adına ihtiyaç duyulan farklı ölçeklerdeki yatırımlar veya gelişmiş düzeyinde ulaşım ağları gibi ihtiyaçlara neden olduğundan dönüşüme neden olabilmektedir.

Tüm bunların yanında dönüşümü gerektiren nedenler her anlamda uygulamada karşılıklarını bulamamaktadırlar. Kentsel dönüşümde uygulamalar göz önüne alındığında söz konusu yapı stoğu açısından risk barındıran nedenler dönüşümün temel nedeni olmaktan çok yasal çerçevede sebebiyle araç olarak kullanılır hale geldiği de söylenebilir. Günümüzde bu anlamda özellikle yatırımcıların kazanç elde etme amacı dönüşümlerde büyük rol oynamaktadır. Dönüşümleri gerçekleştirmeye yönelik ekonomik boyutların oluşturulmasının, planlanmasının, genelde yaygın olan rant amaçlı dönüşümlerle karıştırılmaması gerekmektedir.

Kentsel dönüşüme yönelik belirlenen nedenler, ekonomik kazancın öncelikli olmadığı, dönemlerin ihtiyaçlarına ve/veya önceliğine göre değişiklikler göstermektedir. Bunda da ülkelerin kentsel gelişmişlik düzeyleri, savaşlar veya doğal olaylar gibi faktörler özellikle etkili olmaktadır. Bu kapsamda kentsel dönüşümün dünyada ve Türkiye’de gelişim süreci detaylı olarak ele alınmaktadır.

2.1.3. Kentsel Dönüşüm Uygulama Yöntemleri

Kentsel dönüşüme yönelik tanımlarda ve nedenlerinde seçilen alanların özelinde farklılaşırken, uygulama yöntemleri de yine alanlar özelinde farklılaşmaktadır. Buna bağlı olarak dönüşümün yapılacağı alanda yerelin özelliklerine ve taleplerine bağlı olarak da uygulama yöntemleri yönlendirmekte ve idarenin yaklaşımına göre farklılaştırmaktadır. Uygulama yöntemleri kapsamında; (a) kentsel yenileme, (b) kentsel koruma, (c) yeniden canlandırma, (d) soylulaştırma, (e) kentsel yeniden geliştirme, (f) kentsel iyileştirme-sağlıklaştırma, (g) düzenleme ve (h) tazeleme-parlatma yöntemleri yer almaktadır.

Kentsel Yenileme (Urban Renewal)

Alp’e (2005) göre kentsel yenileme, Endüstri Devrimi ve II. Dünya Savaşı sonrasında Avrupa kentlerinde mekânsal yenileme, iyileştirme ve sağlıklaştırma politikaları çerçevesinde, kentsel çöküntü alanları ve sağlıklı yerleşimlerin yeniden kentsel yaşama kazandırılmasını amaçlayan bir süreç olup 1950’li ve 1960’lı yıllardan itibaren önem kazanmaya başlamıştır.

Kentsel yenileme farklı kaynaklarda direkt “yenileme (renewal)” olarak da geçmektedir. Keleş’e (2021) göre yenileme, yerleşme düzeni ve mevcut yapıların sağlık koşullarının iyileştirilmesinin mümkün olmadığı alanlarda, yapıların tümünün veya bir bölümünün kaldırılarak yeniden inşa edilme süreci olarak tanımlanmaktadır.

Ünal ve Duyguluer’e (1998) göre kamu girişimi veya desteğiyle, yoksul bölgelerin iyileştirilmesi, yapıların korunması ve iyileştirilmesi, daha iyi barınma, çalışma ve dinlenme olanaklarının sağlanması amacıyla, yerel planlar doğrultusunda, kentlerin/kent merkezlerinin tamamının veya bir kısmının modern koşullara uygun hale getirilmesi şeklinde amaçlarıyla birlikte de tanımlandığı görülmektedir.

Tekeli’ye (2003) göre ise, toplumdaki direnç mekanizmaları, mevcut dokunun yıkılarak yerine yenisinin inşa edilmesini zorlaştırmaktadır. Ancak, en radikal dönüşüm

biçimi olan kentsel yenileme, bazen kaçınılmaz olarak en net çözüm haline gelebilmektedir.

Örnek verilecek olursa, kentsel çöküntü alanlarında mevcut rantın azalması devamında bu alanlardaki yapıların yıkılıp mevcut yapılaşma koşullarınca yeniden yapılması karlı bir yatırım da olması sebebiyle tercih edilebilmektedir. Ancak bu çöküntü alanlarında yaşamsal fonksiyonların kötüleşmesi ve kentsel hayat adına risk barındırması, kentsel yenileme uygulamalarını da devamında getirmektedir.

Roberts'e (2000) göre ise kentsel yenileme, mekânın ekonomik, fiziksel, çevresel ve sosyal durumu göz önüne alınarak, kentin problemlerini çözme ve gelişimine yönelik olarak geliştirilen çözüm ve eylem planının oluşturulması sürecidir.

Kentsel yenileme, söz konusu başlıkta önemli bir konuma sahip olup birçok farklı tanıma yer verilmiş olsa da özellikle Türkiye'de yapılan tanımların genelinde vurgu, yık-yeniden yap ile ilişkilendirildiği görülmektedir. Bunda tarihte ilgili dönemlerde yapılan uygulamaların payı olduğu söylenebilir. Çünkü genelde girilen büyük dönüşüm projelerinde söz konusu bu yöntemin temelde ele alındığı söylenebilir.

Kentsel Koruma (Urban Conservation)

Keleş'e (2021) göre kentsel koruma kentlerdeki çağ bilimsel ve yapı tasarımcılık değerleri yüksek yapıtlar, anıtlar ve doğa güzelliklerinin, mevcut ve gelecekteki kuşaklar tarafından korunabilmesi için her türlü yıkıcı, saldırgan ve zararlı eylemlere karşı güvence altına alınmasıdır.

Keleş'in (2021) dönüşüme yönelik diğer bir tanımlamasında, tarihsel mimari ve kültürel değer taşıyan bölgelerin korunmasına dikkat çekilirken, Üstün'e (2009) göre ise kentsel koruma; "Kültürel, doğal ve tarihi varlıkların yasal düzenleme çerçevesinde muhafaza edilmesi, tarihi çevreyi korumanın amacı tarihi yerleşmenin yok olmaktan kurtarılmasını ve bu mirasın günümüz yaşamı ile bütünleştirilmesidir" (Üstün, 2009'dan aktaran Polat, 2017; 44).

Bir başka tanımda Görünen ve Kara'ya (2010) göre ise; kentsel koruma, toplumun geçmiş sosyal ve ekonomik koşullarını, kültürel değerlerini yansıtan fiziksel yapının, değişim ve gelişimler nedeniyle yok olmasını engellemeyi, kentsel dokunun çağdaş yaşamla uyumlu hale getirilmesini ve kültürel varlıkların topluma faydalı, ekonomik ve işlevsel koşullarla sağlaştırılmasını amaçlayan bir süreçtir.

Kentsel korumaya yönelik tanımlar irdelendiğinde; koruma kavramı kapsamında korunacak yapı veya bölgelerin günlük yaşam, yakın çevre ile bütünleştirilerek sürdürülebilir bir sürecin sağlanmasının da vurgulandığı görülmektedir. Koruma kavramı kendi içinde iki temel amacı bulunmakta ve bunları yerele göre ayrı ayrı ya da birlikte de ele alınabileceği görülmektedir.

İlk amaç-yöntem alanın veya yapının olduğu gibi korunması iken ikincisi ise sınırlı değişimle özgünlüğün korunduğu, özellikle fiziksel iyileştirmelerin veya işlevlendirmeler yapılarak kentsel yaşamın bir parçası haline getirilmesidir.

Kentsel Yeniden Canlandırma (Urban Revitalization)

Keleş'e (2000) göre kentsel canlandırmaya, yapıların özgün işlevlerini-değerlerini kaybetmeleri veya azalmaları durumunda ihtiyaç duyulmaktadır. Tekeli'ye (2011) göre ise fiziksel yapının sağlıklılaştırılmasının yanında alandaki ekonomik faaliyetlerin de canlandırılması gerekiyorsa uygulama yöntemi olarak kentsel canlandırmanın ele alınması gerektiğini vurgulamaktadır.

Söz konusu uygulama yöntemi tanımlanacak olursa; “Yeniden canlanma-canlandırma (revival-revitalization), sosyo-kültürel, ekonomik ya da fiziksel açıdan bir çöküntü süreci yaşamakta olan kentsel alan parçalarının, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması veya değiştirilmesi sonucu, o alanın tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılmasıdır (Özden, 2008:257).”

Ayrıca Queiros'a (2010) göre kentsel yeniden canlandırma, yaklaşımlarının ortak hedefi, şehirlerin yaşam standartlarını artırmak, yoksulluk ve sosyal dışlanmayı azaltmak, sosyal uyumu ve işgücü ile entegrasyonu teşvik etmek ve kentsel kamu hizmetlerinde eşitsizlikleri gidermektir. Tanımından da anlaşılacağı üzere kentsel canlandırmanın kendi içerisinde farklı yaklaşımlarının da olduğu vurgulanmıştır.

Queiros'ın (2010) kısmen değindiği ve Clay'in (1979) da direkt olarak belirttiği üzere yeniden canlandırmanın içinde barındırdığı yaklaşımlardan biri de soylulaştırma (gentrification)'dır.

Günümüzde özellikle kent içinde kalmış veya terkedilmiş eski sanayi yapılarının veya bölgelerinin kent yaşamına dâhil edilecek biçimlerde iyileştirilmesi ve işlevlendirilmesi kentsel yeniden canlandırma kapsamındaki uygulamalara örnek olarak verilebilir.

Soylulaştırma (Gentrification)

Soylulaştırma, daha çok kentsel çöküntü alanlarında gerçekleştirilmekte ve söz konusu bu alanlardaki kentlinin sınıf atlamasının amaç edinildiği bir yöntemdir ve “Sosyal ve kültürel açıdan bozulmuş, çöküntüye uğramış toplumun değerleriyle çelişen yaşam alanlarının aynı zamanda fiziksel olarak da ağdaş yaşamın gerisinde kalmış olan alanlarda soysal yapının ıslah edilmesidir (Üstün, 2009).” tanımlarına bakıldığında sınıf değişiminin direkt olarak amaç edinildiğine dikkat çekilmektedir.

Ancak farklı kaynaklarda bu dönüşüm uygulamalarının bir sonucu olarak da görölmektedir. Sonuç olarak görölen tanımlarda ise sebep olarak özellikle Türkiye’de tarihi çevrelerde ve kent merkezlerinde yer alan kentsel çöküntü alanlarındaki kentsel dönüşüm uygulamaları gösterilmektedir.

Karaman’a (2006) göre soylulaştırma, konut pazarındaki değişimlerin etkisiyle, kentsel dönüşüm sürecinde düşük gelirli kesimlerin yaşadığı bölgelerde, orta ve yüksek gelir gruplarının yerleşmeye başlamasıyla ortaya çıkan bir kentsel dinamik olarak tanımlanır. Bu süreç, konut pazarındaki değişimlerin etkisiyle gerçekleşmesi ve tarihi kent merkezleri içindeki alanların mekânsal ve sınıfsal değişimini ifade etmektedir. Bu eski kent merkezlerindeki alanlarda yer alan yapıların yenilenmesi ve/veya yıkılıp yeniden yapılması ile kentsel mekânın mülkiyet değerlerinde bir artışa yol aarak piyasadaki el değiştirmelerinin dayatıldığı bir süreç şeklinde yaşanmaktadır (Ergun, 2011; 63). Bu açıklamalardan da görüldüğü üzere soylulaştırmanın bir amaç veya sonuçtan çok süreç olarak tanımlandığı görölmektedir.

Hall’a (1998) göre soylulaştırma sosyo-ekonomik yenileme olarak tanımlanmakta olup süreçte orta ve orta-üst gelir grubunun alt gelir gruplarının yerini alarak köhnemiş bölgeleri fiziksel, sosyo-ekonomik ve çevresel olarak iyileştirmeyi hedeflemektedir. Bu yaklaşım diğer tanımlardan farklı olarak sınıf değişimi sebep görölerek kentsel gelişmeyi de beraberinde getireceği belirtilmektedir.

Söz konusu bu değişimde özellikle dönüşüm uygulamalarına, kentlerde değişen sanayi yapısı-konumu ve iş imkânlarının sebep olması ile devamında beyaz yakalılar ve teknik işçilerden yeni sosyal sınıfların oluşması soylulaştırmanın temelini oluşturduğu söylenebilir. Soylulaştırma sonuç olarak temelinde bir sosyal sınıf değişimi barındırması nedeniyle özellikle yerelde de fiziksel veya sosyal anlamda ayrışmalara sebep olması bilim adamları tarafından da en çok tartışılan kentsel dönüşüm uygulama yöntemi olması sonucunu doğurmuştur.

Sonuç olarak soylulaştırma temelinde yüksek gelirli nüfusun güdülen politikalar sonucu düşük gelirli nüfusun yerini alması olarak tanımlanabilir.

Kentsel Yeniden Geliştirme (Redevelopment)

Keleş'e (2021) göre kentsel yeniden geliştirme; "Ekonomik ve yapısal özellikleri, iyileştirilmesine olanak vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan yoksul konutlarının yıkılması ve bunların oluşturduğu kentsel alanların yeni bir tasarlama, düzeni içinde bayındırılması (Keleş, 2021; 145)" olarak tanımlamaktadır. Bunun temel amacı; "sınırları önceden belirlenen kentsel alanlarda hem yapıların hem de alanın bir bütün olarak yitirmiş oldukları ekonomik ve toplumsal değerleriyle fiziksel ölçünlerine kavuşturulmasıdır (Keleş, 2000; 298)" şeklinde ifade etmektedir

Okumuş'a (2014) göre; yeniden geliştirme kentsel alanlarda uzun süreli ekonomik ve fiziksel bozulmanın yaşandığı durumlarda, onarılamayacak durumda olan binaların yıkılması ve bu alanların ekonomik ve yapısal özelliklerini iyileştirerek yeniden tasarlanıp inşa edilmesidir.

"İyileştirilmesi mümkün olmayan, ekonomik ve fiziksel ömrünü tamamlamış sınırları belirlenen alt gelir grubunun sahip olduğu yapıların veya alanların yıkılarak yeni bir tasarı ile bütüncül bir bakış açısı ile ekonomik, toplumsal ve fizik mekân kalitesinin yeniden kazandırılmasıdır. (Efe, 2023; 17)" tanımında ise özellikle alan veya yapıların alt gelir grubuna ait olduğu vurgulanmaktadır.

Kentsel yeniden geliştirme yöntemi alanın temizlenmesinin ardından yeni yapıların yapımını barındırması sebebi ile süreç bağlamında kapsamlı bir yöntem olup yüksek maliyet gerektirmektedir. Bu durum eleştirileri beraberinde getirmesine rağmen dönüşüm yöntemleri arasında sıkça başvurulduğu söylenebilir.

Ayrıca yeniden geliştirmenin dönüşüme yönelik daha sağlıklı kentsel yaşam alanları oluşturmak adına kapsamlı yıkım ve yeni yapılaşmalar içermesi sebebiyle bazı kesimler tarafından geçmişe yönelik izlerinde silindiğine dair eleştirileri de beraberinde getirmektedir.

Alansal Temizleme (Urban Clearance)

Alansal temizleme kentsel gelişim süreci içerisinde bir şekilde eskiyen veya köhneleşen kentsel alanlarda iyileştirme yönteminin de yeterli olamayacağı durumlarda mevcut dokunun yerine yeni yaşanılabilir bir kentsel alan oluşturulmasıdır. Alansal

temizleme sürecinde ise araç olarak kullanılan yasal yöntem de kamulaştırma olarak kabul görmektedir.

Diacon'a (1991) göre ise alansal temizleme yönteminin uygulanabilmesi için bazı şartların gerçekleşmesi gerekmektedir:

- Kentsel mekânda yaşanılabilir olmayan yapılaşmaların yer alması,
- Mevcut planlama sürecinin sağlıklı gerçekleşmemesi sebebiyle kentlilerin yaşam standartlarının düşmesi,
- Kentsel mekânda yaşamı tehlikeye atacak boyutta yapıların yer alması,
- Mevcut alanda taşınma durumunda kalacak olanlara yeni yerleşim alanlarının gösterilmesi,
- Yeterli kaynağın bulunması.

Özetle kentsel yaşam adına güvenliğin ve insan sağlığının tehlikeye girdiği kentsel çöküntü alanlarının yıkılarak tekrar inşa edilmesi olarak da tanımlanabilir.

Alansal temizleme farklı kaynaklarda karşımıza direkt "temizleme" olarak da çıkmaktadır. Keleş'e (2021) göre temizleme; "Yoksul konutlarından oluşan alanların ya da bu yerlerdeki yapıların sağlığa aykırı niteliklerinin giderilmesi" olarak tanımlanmaktadır.

Farklı kaynaklarda temizlemeyi; modelin uygulanma amacı olarak, sosyo-ekonomik durumu kötü, düşük gelirli grupların yaşadığı özellikle de gecekondu gibi bölgelerdeki yapıların kentsel yaşam kalitelerinin iyileştirilmesi olarak açıklamaktadır.

Temizleme olarak tanımlara bakıldığında ise alansal temizlemeden farklı olarak özellikle temizleme de düşük gelirli grupların yaşadığı alanlar vurgulanırken alansal temizlemede ise köhneleşmiş, çöküntüye uğramış kentsel alanlara vurgu yapılmaktadır.

Kentsel İyileştirme - Sağlıklaştırma (Urban Rehabilitation)

Kentsel İyileştirme-Sağlıklaştırma (Rehabilitation) kavramları kaynaklarda farklı başlıklarda ele alınmaktadır. Beraber ele alındıkları gibi, sadece 'İyileştirme' veya sadece 'Sağlıklaştırma' olarak ele alınan çalışmalarda bulunmaktadır. Söz konusu yaklaşım alanın rehabilite edilmesi ve esenleştirme olarak da ele alınmaktadır.

Kentsel iyileştirme Keleş'e (2021) göre bir yerleşim yerinin tamamını veya belirli bir bölümünü, işlevlerini etkin bir şekilde yerine getirememesi durumundan kurtararak, özellikle yaşanabilir özelliklerini yitirmiş ve eskiyen koruma alanlarını daha kullanılabilir hale getirmektir.

Açıklamadan da görüleceği üzere sadece kentsel iyileştirme olarak ele alınan kaynaklarda yöntem, fiziksel dokunun tamamıyla yıkılmasını engellemekte, belirli müdahaleler ile kentsel yaşam kalitesinin iyileştirilmesi öngörülmektedir. Söz konusu yöntemin uygulama biçimlerinde yeniden canlandırma, ıslah veya imardan da bahsedilmektedir. Birçok uygulama yönteminde görüldüğü üzere alandaki yapıların tümüyle yıkılıp yeniden yapılmasını ekonomik maliyeti ve sosyal değişimi alanın iyileştirilmesi gibi sınırlı müdahaleleri kapsayan bir yöneme göre çok büyük sorumluluklar ve sorunları da beraberinde getirmektedir.

İyileştirme ve sağlıklaştırmanın birlikte ele alındığı kaynaklar irdelendiğinde, Keleş (1998), “bozulmaların, sağlıksız ve niteliksiz gelişmelerin başladığı, ancak özgün niteliğini henüz kaybetmemiş olan kent alanının yeniden eski haline kavuşması (Keleş, 1998’den aktaran Açıkça, 2019; 25-26)” olarak tanımlanırken, Tekeli (2006) ise; “eskimiş, performansı düşmüş, alt yapıları yetersiz bir çevrenin performansını sınırlı yatırımlarla yeterli hale getirilmeye çalışılması (Tekeli, 2006’dan aktaran Açıkça, 2019; 25-26)” olarak tanımlanmaktadır.

Farklı tanımlarda (Ergun, 2004) sağlıklaştırma, iyileştirmeye dair yapılan tanımlardan farklı olarak özellikle altyapı yönüyle de yetersiz kalmış alanlara da dikkat çekildiği görülmektedir.

Sadece sağlıklaştırma olarak ele alınan kaynaklarda ise “eskiyen kentsel alanların kısmen yenilenerek tekrar kullanıma açılması (Efe, 2023; 17)” veya Üstün’e (2009) göre altyapı açısından yetersiz ve köhneleşmiş alanların sınırlı kaynaklar ile yenilenmesi şeklinde de tanımlanarak aslında çok da farklılaşmadıkları görülmektedir.

Sağlıklaştırma/İyileştirme özet olarak ele alınırsa alan özelinde yeterli ise öncelikle kullanılması gereken uygulama yöntemi olarak görülmektedir. Çünkü bu durumda yapılaşmalar bu nedenle de kentsel yaşam bozuntuya uğramaya başlamaktadır. Kentsel mekânın özgünlüğünü veya kentsel yaşam anlamında sürdürülebilirlik imkânını kaybetmeyecek durumda olduğunda söz konusu yöntemle yaşamın eski haline mümkün mertebede getirilebileceğine inanılmaktadır.

Düzenleme (Improvement)

Keleş’e (2021) göre “düzenleyim” adı altındaki tanımında “Bir kentin, kasabanın tümünün ya da bir yerleşim yerinin bir bölümünün kendiliğinden gelişmesine engel olmak, bu gelişmeye toplum yararına bir biçim vermek amacıyla, yerleşim yerin işlevleriyle

toprak kullanımını arasında bir ilişki kurmayı öngören, geleceğe dönük bir kamusal eylem türü (Keleş, 2021; 52).” olarak tanımlanmaktadır.

Şolt’a (2019) göre düzenleme; kentin kendi kendine gelişimi yerine, eksiklerinin tamamlanıp, donatı alanları ile bütünleştirilerek, rekreasyon alanlarıyla birlikte planlanıp kamu yararına işlevlendirilmesi olarak da tanımlanmaktadır.

Söz konusu yöntem bir çeşit kamusal eylem türü olarak görülmektedir. Düzenleme ile herhangi bir yerleşim alanının kendiliğinden gelişimine engel olunarak gelişimin toplum yararına yönlendirilmesi ve bunu yaparken de arazi kullanım ile işlevler arasında ilişkilerin kurulması amaçlanmaktadır.

Tazeleme-Parlatma (Refurbishment)

Tazeleme-Parlatma, daha çok tarihi bölgeleri ilgilendirmekte olup görünümü açısından özgün karakterini oluşturan peyzaj öğeleri ve kent mobilyaları aracılığı ile bu bölgelerin canlandırılması amaçlanmaktadır.

2.1.4. Kentsel Dönüşümün Boyutları

Kentsel dönüşüm uygulamaları, sebepleri, süreci veya sonuçları itibari ile çok çeşitli olup birbirlerinden birçok konuda farklılaşabilmektedirler. Bu da kentsel dönüşümün aslında çok boyutlu olduğunu ortaya koymaktadır. Kentsel dönüşüm özet olarak dört temel boyutta ele alınabilir. Bunlar sosyal, ekonomik, fiziksel ve yasal boyutlardır. Herhangi bir dönüşüm uygulaması kapsamında bu boyutları ayrı düşünülemez, tüm dönüşüm alanlarında dönüşümün tüm boyutları birbirileri ile ilişkilendirilerek dikkate alınmalıdır. Özellikle yasal-yönetmelik boyut kentsel dönüşümde yürütücüyü kısıtları ve imkânları ile belirlemesi sebebiyle diğer üç boyutu da birlikte yönlendirmesi gerekmektedir.

Sosyal Boyutu

Bir kentsel dönüşüm projesinin uygulandığı alanda yaşayan halkın sosyo-ekonomik durumu; kentsel dönüşüm projelerinin uygulama yöntem ve beklenen başarılarını belirleyen çok önemli bir faktördür. Kentsel dönüşümde sosyal boyut da daha çok uygulama alanında mevcutta yaşayan yerli halkın sosyo-ekonomik yapısı dikkate alınmaktadır. Yerli nüfusun sosyo-ekonomik yapısı kentsel dönüşümün tüm aşamalarına önemli ölçüde etki etmektedir. Kentsel dönüşüm alanlarında yaşayanların; mülkiyet

sahipliği, hane halkı büyüklüğü, yaşadığı konutun tipi, sosyalleşme alışkanlıkları, konut ihtiyacı, komşuluk ilişkileri, yaşam alanına bağlılığı, mekânsal alışkanlıklar ve beklentiler gibi birbirinden farklı değişkenler dikkate alınarak dönüşüm modelleri oluşturulmalıdır. Dönüşüm projelerinde etkilenenlerin dönüşüm sürecine de katılımının sağlanması sürecinde hızlı ilerlemesi açısından çok önemlidir.

Dönüşüm alanındaki nüfusun sosyal yapısı kadar dönüşüm sonrası direkt ilişki içinde olacak olan uygulama alanı yakın çevresinin sosyal yapısı da dikkate alınmalıdır.

Ayrıca sosyo-ekonomik yapı kentsel dönüşümde uygulanabilirlik açısından ekonomik şartların yanında önemli bir yer tutmaktadır. Dönüşüm sürecinin doğru yönetilebilmesi adına mevcut sosyal yapının doğru şekilde ele alınması gerekmektedir. Böylece uygulamanın sağlıklı bir sonuca ulaşması sağlanarak farklı uygulamalara da örnek teşkil etmesi sağlanır.

Sosyal boyutu genel olarak başlıklara ayıracak olursak ise yerli nüfusun eğitim durumu, ekonomik durumu, kültürel yapısı, gelenek ve görenekleri, bilinç düzeyi ve etnik kökeni ana hatlarla da ele alınabilir. Bu nedenle sosyal yapıda da yerele özgü düzenlemelerin dikkate alınması gerekmektedir.

Fiziksel Boyutu

Kandaloğlu'na (2012) göre kentsel dönüşümün fiziksel boyutu, planlama, mimari ve mühendislik uygulamalarını içermektedir. Planlama, üst ölçekli planlara dayanarak kentsel dönüşüm alanlarını belirlemekte ve bu alanların sosyal ve ekonomik getirilerini tespit etmektedir. Mimarlık, kentsel tasarım ve mühendislik projeleri ise, bu dönüşüm sürecinde mekânsal sorunların çözülmesini ve kente fiziksel anlamda değer kazandırılmasını sağlamaktadır. Kentsel dönüşüm, bu bağlamda hem mekânsal düzenlemeleri hem de teknik altyapıyı kapsayan çok yönlü bir süreçtir.

Kentsel alanların fiziksel görünümü, çevresel kalitesi, kentsel yaşam kalitesinin önemli bir göstergesi olması sebebiyle dönüşümde fiziksel yenilemenin de kaçınılmaz olması, fiziksel boyutu dönüşümün temel unsuru haline getirmektedir.

Kentsel dönüşümün fiziksel boyutunda daha geniş bir açıdan bakıldığında; kentsel yaşam alanlarında özellikle fiziki ömrü tükenmiş, kentsel yaşamın sağlığını tehdit eden niteliksiz yapı stoklarının dönüştürülerek yeni kentsel yaşam alanlarının oluşturulması kentsel çevrelerin çeperindeki tarımsal alanların imara açılmasının da kısmen önüne geçilmesine olanak tanımaktadır. Böylece yeni alanların imara açılmasından çok mevcut

alanların dönüşümü hem fiziksel açıdan hem de ekonomik açıdan kente fayda sağlamaktadır.

Ekonomik Boyut

Ekonomik boyut uygulama alanındaki iş imkânları, istihdam olanakları, gelir durumları ve işsizlik oranları gibi konuların tespiti ile dönüşümün bölgenin ihtiyaçları özelinde düzenlenerek planlanmasını kapsamaktadır. Ancak ekonomik boyut bunların yanında özellikle dönüşümün uygulanabilirliğini doğrudan etkileyen en önemli unsur olan finansman kaynaklarının oluşturulmasını da kapsamaktadır.

Kentsel dönüşümlerin süreç içinde hızla gerçekleştirilebilmesi ve özellikle yüklenici ve hak sahiplerinin lehine bir süreç yönetimi gerçekleştirilebilmesi adına finansman kaynaklarının oluşturulması, yani dönüşümün finans modeli çok önemli yer kaplamaktadır. Dönüşümün ekonomik boyutunda, özellikle bu anlamda yasal boyutunda sağladığı kolaylıklar veya kısıtlar yer aldığından dönüşümün yasal ve ekonomik boyutu da birbirinden çok ayrıştırılamaz. Fiziksel boyut da yapılacak planlama, üretilecek olan bağımsız birimler düşünüldüğünde ayrı ele alınması düşünülemez.

Dolaysı ile “... uygulanacak kentsel dönüşümün yaratacağı ekonomik değeri, ekonomik boyutunu belirlemek, maliyet-fayda analizleri yapmak; kaynakların kamu - hak sahibi - özel sektör arasında dağılımını tayin etmek, başarılı kentsel dönüşümün önemli bir bileşenidir. Uygulandığı alanda mekânsal kaliteyi, yaşama konforunu, toplumsal ilişkileri değiştiren kentsel dönüşüm projeleri uygulandığı alana bağlı olarak diğer alanların da değerini değiştirmektedir. Bu çerçevede değer yaratan, çevreyi değiştiren kentsel dönüşüm projelerinin oluşturduğu değeri, adil bir şekilde bölüştüren kentsel dönüşüm modellerine gerek vardır. (Ülger, 2023; 153)”

Kentsel dönüşüm projelerinde; yerel yönetim, merkezi yönetim, özel girişimin yürütücülüğünde veya yer yer ortaklıklarında gerçekleştirilmektedirler. Uygulamaların büyük maliyetleri gerektirmesi sebebiyle finansman açısından maliyet-fayda analizlerinin önemi daha da artmaktadır. Ancak uygulama ile üretilecek proje değeri ile ele alındığında mevcut durum ve imar planları ile üretilen mimari projeler ışığında maliyetler karşılanabilmektedir. Uygulama alanları özelinde mevcut durum sebebi ile dönüşümün gerekmesine rağmen maliyetlerin karşılanamadığı durumlarda kentsel dönüşüm süreçleri askıda kalabilmekte ve beklenen hızla gerçekleşmemektedir. Hatta yer yer dönüşümlerin hiç başlamadığı veya süreç içinde durdukları örneklerde görülmektedir. Bu da tüm

aktörlerin büyük mağduriyetler yaşamasını ve uygulamaların özellikle yürütücüleri açısından kötü örnekler teşkil etmesine sebep olmaktadır.

Ekonomik boyut kapsamında ilgili yürütücüler tarafından uygulamaların kendini finanse edebilecek uygun modellerin oluşturulması çok önemlidir. Ayrıca dönüşüme yönelik mevcutta var olan kanunlar çerçevesinde uzlaşıya da gidilebilmektedir. Uzlaşının sağlanamadığı durumlarda (burada ekonomik boyutun yanında fiziksel ve sosyal boyutta önem kazanıyor) kamulaştırma yolu ortaya çıkabilmektedir. Bu yaklaşım maliyetlerin çok daha yüksek olması sebebiyle, çoğunlukla tercih edilmek istenmemektedir. Dolaysı ile uygulanabilirlik açısından da ele alındığında kendini finanse edebilen uygulamalar daha öncelikli hale gelmektedir.

Yasal-Yönetsel Boyutu

Kentsel dönüşümde yasal-yönetsel boyut, dönüşümde birçok aşamaya yönelik yetkileri, kısıtları, imkânları tanımladığı veya tanımlaması gerektiğinden çok önemlidir. Genel olarak, yasal çerçevede dönüşüme yönelik birçok yönlendirmeler yer almalı ve bu yasal düzenlemeler birbirleri ile örtüşmeli, desteklemelidir. Dönüşüm uygulamalarında özellikle ilgili yürütücüleri tarafından söz konusu eksiksiz olduğu varsayılan yasal düzenlemeler çerçevesinde gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Söz konusu bu yasal düzenlemelerin aynı zamanda, uygulanabilirlik açısından büyük öneme sahip olan kentsel dönüşüm modellerinin belirlenmesinde de yönlendirici olması beklenmektedir.

Uygulamalarda özellikle yönetsel açıdan yetki karmaşasının olması veya yetki paylaşımının net tanımlanmamış olması uygulamaların sağlıklı yürütülmesini engellemektedir. Bu nedenle uygulamaların başarıya ulaşabilmeleri açısından yasal çerçevede tutarlılık büyük önem taşımaktadır.

Kentsel dönüşümde yasal boyut ülkeden ülkeye değişiklikler göstermektedir. Bu nedenle kentsel dönüşüm açısından genel bir yasal düzenlemeden bahsedilemez. Ancak uygulamaların özellikle ülkesel boyutta yasal çerçevede ele alınması uygulanabilirlik açısından sürecinde daha sağlıklı ilerlemesini sağlamaktadır. Yasalar ile mülkiyet üzerindeki uygulamaları, merkezi-yerel yönetimlerin rolleri, özel sektörün payı, yerelde halkın katılımı, hak sahipliğinin ve bağımsız birim niteliklerinin net bir şekilde tanımlanması gibi dönüşüme yönelik önemli sorunların ele alınması gerekmektedir.

2.1.5. Kentsel Dönüşümün Uygulama Alanları

Kentsel dönüşüm alanlarını genel olarak zaman içerisinde hem fiziksel anlamda hem de nitelik olarak değişime uğramış alanlar olmaktadır. Kentsel dönüşümün gerçekleştirileceği, özellikle niteliklerinden kaynaklı farklılaşan uygulama alanları farklı uygulama biçimlerini de beraberinde getirir. Bu nedenle uygulama alanlarını; Kent merkezleri, yasadışı yapılaşmış alanlar (Kaçak Yapılaşmış Alanlar / Gecekondu Alanları), afet riskli veya afetten-savaştan zarar görmüş alanlar ve genellikle kent gelişim süreciyle birlikte kent merkezlerinde kalan KSS veya sanayi alanları olarak sınıflanabilir.

Kent Merkezleri

Keskinkılınç'a (2008) göre insanlık tarihi boyunca, kentlerin en dinamik, kalabalık ve çeşitlilik gösteren alanları olan merkezler, adeta bir beyin işlevi görerek, toplumsal ve sosyo-ekonomik değişimlerin ilk yaşandığı ve bu değişimlerin mekâna en hızlı yansıdığı yerler olarak öne çıkmaktadır. Bu merkezler, zamanla dönüşerek kentsel yapının ve sosyal hayatın değişimlerine yön vermektedir.

Zamanla büyüyen kentlerde yeni merkezlerin de oluşmasının, kentlerin genellikle ilk merkezi olan genellikle geleneksel tarihi dokusu içerisinde olup koruma statüsünde de olabilen bu alanlar yapı stoku açısından âtıl durumda kalabilmektedir. Bu gibi terk edilmiş, köhnemiş kent merkezleri yenilenmeye ve birtakım düzenlemelere ihtiyaç duymaktadır.

Sezer'e (2008) göre kent merkezleri, çok fonksiyonlu ve dinamik bir sosyo-ekonomik ve mekânsal yapıya sahip olmaları nedeniyle kentsel gelişim sürecinin önemli unsurlarıdır. Kentlerin büyümesi ve gelişimiyle birlikte bu alanlar, zamanla farklı ölçeklerde ve boyutlarda nitelik kaybına uğrayabilirler. Bu durum, merkezi alanların sosyo-ekonomik işlevlerini ve mekânsal özelliklerini yitirmelerine neden olabilir.

Kent merkezlerinde, plansız yapılaşma, ulaşım(trafik) ve güvenlik problemlerinin çözümü, yüksek nüfus yoğunluğunun dengelenmesi, çevre ve gürültü kirliliği, fiziksel olarak yıpranmış tarihi yapı ve dokuların yenilenmesi ve donatı yetersizliklerinin giderilmesi gibi amaçlarla dönüşüm ihtiyacı oluşmaktadır.

Afet Riskli veya Afetten-Savaştan Zarar Görmüş Alanlar

Ergun'a (2011) göre kentsel dönüşümün öncelikli eylem alanlarından biri, savaşlar veya doğal olaylara bağlı kentsel alanlarda oluşan afetler sonrası büyük fiziksel ve

sosyoekonomik tahribat yaşıyan kentsel alanların yenilenmesidir. Bu kapsamda, deprem, sel, heyelan gibi doğal olaylar sonrası oluşan afetlerden zarar gören veya tehdit altındaki bölgelerde çeşitli müdahaleler gerekebilir.

Afetlerin yıkıcı etkisinin görmezden gelinemeyeceği sebebiyle bu etkiye karşı önlemlerinde alınması gerekliliği herkesçe kabul edilmektedir. Bu nedenle ile afet maruz alanlarda, doğal olaylar sonrasında oluşan afet sonrası yıkılan alanlarda uygulanan ve afet riski taşıyıp, sonrası oluşacak hasarı azaltmaya yönelik uygulanan iki çeşit dönüşüm müdahalesi yapılabilmektedir.

Geçmiş yıllarda herhangi bir müdahale için söz konusu afetin gerçekleşmiş olması sebep oluştururken artık afetlerin riskleri nedeniyle muhtemel etkilerini azaltılmasına yönelik kapsamlı planlar hazırlanmaktadır.

Afetin niteliği, dönüşüm adına yapılacak olan uygulamaları da farklılaştırmaktadır. Taşkın ihtimalinin yüksek olduğu dere yataklarının ıslah edilmesi, deprem riski bulunan bölgelerde kaçak yapılaşmalar, plansız yapılaşmalar, gecekondü bölgeleri olması sebebiyle afetin hasar riskini arttırdığından riskli yapıların iyileştirilmesi veya yıkılarak yeniden depreme dayanıklı hale getirilmeleri gerekmektedir. Daha önce dikkate alınmaması sebebiyle zemin açısından problemlı alanlardaki yerleşim alanlarının da başka bölgelere taşınması veya zemin açısından gerekli önlemlerinde alınarak yeniden yapımları gibi uygulamaları beraberinde getirmektedir.

Sanayi Alanları

KSS ve sanayi yapıları kentlerin zaman içerisinde büyümesi ile kent merkezlerinde kalmaktalar. Bu alanların zamanla fonksiyonlarını kaybetmiş olması veya gelişen teknoloji ve yeni yer seçim ihtiyaçlarıyla kent merkezlerini terk etmeye başlamıştır. İşlevini kaybeden bu alanlar zamanla köhneleşerek işlevsiz kalmıştır. Kent merkezinde yer alan ve eski değerini kaybetmiş bu alanların günümüz şartları gereği kentsel yaşama kazandırılması ihtiyacı doğmuştur. Kent merkezlerinde kalan bu gibi sanayi yapılarının yer aldığı arazilerin çok yüksek değer de oluşu söz konusu bu alanların daha etkin kullanımını gerektirmektedir.

Bu alanlarda uygulanabilecek dönüşüm yöntemleri düşünüldüğünde terk edilmiş sanayi alanları işlevlendirilerek kente geri kazandırılabilir. Ancak bu durumda endüstriyel miras niteliği taşıyan yapıların korunarak etkilenecek nüfus da dikkate alınarak kentsel dönüşüm uygulamaları gerçekleştirilmelidir. Bu nedenle söz konusu yapıların

işlevlendirilerek kentsel yaşama kazandırılması hem sosyal hem fiziksel hem de ekonomik açıdan oldukça etkin ve yaygın bir yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır.

Yasadışı Yapılaşmış Alanlar

Özellikle geçmişte saptanamayan göçlerin sonuçları olarak ülkelerin yasal kapsamda konut sağlayamaması ile yasadışı konut üretimlerine sebep olarak özellikle devlet arazileri üzerinde yapılaşmaların artmasına sebep olunmuştur. Plansız gelişen bu alanlar, zamanla niteliksiz, altyapı olanaklarından yoksun ve sağlıklı kent parçalarına dönüşerek gecekondu alanlarını oluşturmaktadır. Ayrıca geçmişten bugüne özellikle Türkiye’de sıklıkla çıkarılan “imar afları”, “imar barışı” ile söz konusu yapılaşmalar yasal kapsamda inşai açısından da denetimsiz yapılmalarına karşın beraberinde daha da büyük yapılaşmaları getirmiştir.

Göç ile beraber oluşan söz konusu bu gecekondu bölgelerinin dışında, yapılaşma şartlarını göz ardı eden kaçak yapılaşmalar da bu aflar kapsamında yine görmezden gelinmiştir. Dolayısı ile bu alanların birçok af ile süreç içinde sürekli görmezden gelinmesi, söz konusu yapılaşmaların niteliksiz ve plansız gerçekleşmesi, alanların zamanla içinde birçok kentsel sorunu barındıran çöküntü alanları haline gelmesine sebep olmuştur. Bu nedenle kentsel yaşamın sağlıklı bir hal aldığı bu alanların fiziksel, ekonomik veya sosyal açıdan daha yaşanılabilir kentsel alanlara dönüştürülmesi amacıyla kentsel dönüşüm uygulamaları büyük önem arz etmektedir.

Çalışma kapsamında, kentsel dönüşümde kavramsal çerçeve kapsamında, kentsel dönüşümün amacı, yapılma nedenleri, uygulamada kullanılan yöntemleri, farklı boyutları ve dönüşümün uygulama alanları irdelenmiştir.

Kentsel dönüşüm birçok farklı sebeplere dayandırılarak yapılabildiğinden tanımı ve amaçları da çokça çeşitlenmektedir. Genel anlamda kentsel dönüşümün amacı tanımlanacak olursa; alanın yerel düzeyde sosyal veya fiziksel dokusu dikkate alınarak, meslek disiplini gereği alanın duyduğu tüm ihtiyaçların kamu yararı çerçevesinde karşılanması, kentsel yaşam kalitesinin artırılması, alanın kendi içinde, kent bütününde ve yakın çevresi kapsamında bütünlük olarak ele alınarak farklı kapsamlarda ve yöntemlerde düzenlenmesi olarak açıklanabilir.

Kentsel dönüşümün nedenleri ele alındığında ise uygulama alanı ve uygulamayı ele alan yürütücüler özelinde farklılaşabilmektedir. Genel olarak fiziksel faktörler ön plana çıkmakla birlikte, demografik faktörlerinde çok büyük önemi vardır. Dönüşüm nedenleri

genel olarak ele alınacak olursa yapısal anlamda fiziksel eskime, kaçak yapılaşma, zeminden veya doğal olaylara dirençsiz olan bölgelerde oluşan afetlerden kaynaklı riskler, demografik açıdan değişim ile taleplerin değişmesi veya fiziksel çöküntü alanları oluşması şeklinde sıralanabilir.

Kentsel dönüşümün uygulama yöntemleri ise dönüşüm alanlarının yerelde özellikleri ve dönüşümde edinilen amaçlara göre farklılaşmaktadır. Yapılan çalışmalar neticesinde uygulama yöntemlerinin farklı kaynaklarda farklı başlıklarda yer aldığı ve aynı anlama gelen yöntemlerinde farklı adlandırıldıkları görülmüştür. Uygulama yöntemleri; kentsel yenileme, kentsel koruma, kentsel yeniden canlandırma, soylulaştırma, kentsel yeniden geliştirme, kentsel iyileştirme-sağlıklaştırma, düzenleme ve tazeleme-parlatma olarak ele alınmıştır.

Kentsel dönüşüm uygulamaları, sebepleri, süreci veya sonuçları itibari ile çok çeşitli olup birbirlerinden birçok konuda farklılaşmaktadırlar. Bu da devamında kentsel dönüşümün sosyal, ekonomik, fiziksel ve yasal başlıklarda çok boyutlu olduğunu göstermektedir. Bu boyutlar dönüşüm uygulamalarında ayrı düşünülemez, dönüşüm alanı özelinde tüm boyutlar ilişkilendirilerek ele alınması gerekmektedir. Özellikle yasal-yönetmelik boyut kentsel dönüşümde yürütücüyü, kısıtları ve imkanları ile belirleyebilmesi sebebiyle diğer üç boyutu da birlikte yönlendirmesi gerekmektedir. Aksi durumda yürütücüler dönüşüm alanlarının belirlenmesinde, alanlardaki uygulama yöntemlerine kadar birçok aşamada yasal kapsamda bağımsız olarak keyfi ya da çıkar amaçlı kararların verilebilmesine olanak tanımaktadır.

Kentsel dönüşümde uygulama alanlarının seçimi bambaşka bir tartışma konusu olmakla birlikte alanların belirlenmesinde genel anlamda en önemli kriterler, alandaki riskin boyutu ile alanda dönüşümün uygulanabilirliği olarak görülebilir. Bu alanlar genel olarak tanımlanacak olursa, zaman içerisinde fiziksel veya sosyal değişime uğramış veya yakın çevresi gereği değişim gerektiren alanlar olarak da özetlenebilir. Bu alanların yerelde farklılaşması değinildiği üzere uygulama yöntemlerinin de alanın kentsel dönüşüm sürecini etkilemektedir. Söz konusu bu uygulama alanları genel olarak sınıflandırılacak olursak değişim karşısında yetersiz kalan kent merkezleri, yasadışı yapılaşmış alanlar (kaçak yapılaşmış alanlar / gecekondu alanları), afet riskli veya afetten-savaştan zarar görmüş alanlar ve genellikle kent içerisinde kalan sanayi alanları olarak sınıflanabilir.

Kentsel dönüşümde kavramsal çerçeve kapsamında, kentsel dönüşümün amacı, yapılaşma nedenleri, uygulamada kullanılan yöntemleri, farklı boyutları ve dönüşümün

uygulama alanları irdelenerek yasal kapsamdan ve tarihsel gelişimden bağımsız olarak kentsel dönüşüm kavramı detaylı olarak irdelenmiştir.

2.2. Kentsel Dönüşümde Yasal Kapsam

Kentsel Dönüşümde Yasal Çerçeve kapsamında tarihsel gelişim ve değişime neden olan veya bunun bir sonucu olarak oluşturulan Türkiye'deki yasal çerçeve (Kanun'lar, yönetmelikler, belgeler, tasarılar vs.) ele alınmaktadır.

2.2.1. İlk Yasal Düzenlemeler

İlk yasal düzenlemeler daha çok kent planlamasına yönelik düzenlemeler olup, Türkiye Barolar Birliği Dergisi'nden (URL-1, 2024) de belirtildiği üzere, Osmanlı Döneminde yapılan İstanbul'un ilk önemli imar planını Moltke'nin yaptığı kentin mevcut durumunu gösterir harita üzerine bir takım imar kararları (binaların ahşap yapılmaması, çıkmaz sokak oluşturulmaması ve yol genişliklerinde minimum koşulların belirlenmesi) bulunmaktadır. Moltke planının dönemin afeti olarak nitelendirebileceğimiz yangınlara yönelik kararların daha çok yer aldığı görülmektedir. Osmanlı Devleti'nin ilk imar mevzuatı olarak görülen 1848 tarihli Ebniye Nizamnamesi'ne de yol gösterdiği söylenebilir. 1864 tarihli Turuk ve Ebniye Nizamnamesi çıkarılarak, 1848 Ebniye Nizamnamesi'nin barındırdıklarının sadece İstanbul değil tüm ülkede birden ele alınması öngörülmüştür. 1882 yılında ise nizamnameler yürürlükten kalkarak, Osmanlı Devleti'nin ilk imar kanunu olarak Ebniye Kanunu çıkarılmıştır. Söz konusu kanun ile yol genişliklerine yönelik uygulamalar, bedelsiz kesintiler, kentsel donatı altyapılarına yönelik kararların yer aldığı görülmüştür.

Ebniye Kanunu'nun bulunduğu dönem sebebiyle yangınlara yönelik çözümler, yeni kentsel alanların oluşumuna yönelik kararlar ile mevcut kentsel gelişimin yönlendirilmeye çalışıldığı söylenebilir. Cumhuriyet dönemi planlamayla kentleşmenin sağlanması amacı; 1925 tarihli 583 sayılı İstimlak (Kamulaştırma) Kanunu çıkarılmıştır. Bu kanun ile Ankara'nın başkent olması ve planlı gelişimi amaçlanmıştır. 1930 tarihli 1580 sayılı Belediyeler Kanunu ile belediyelere ruhsat verme yetkisi verilmiştir. Yine 1930 tarihli 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu ile ruhsatsız yapı yasaklanmıştır. 1933 tarihli 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu'yla birlikte ise modern bir planlama anlayışı

getirilmiştir. 1956 tarihli 6785 sayılı İmar Kanunu ile 1982 Ebniye Kanunu ve 1933 tarihli 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu yürürlükten kaldırılmıştır (Sarı, 2017).

6785 sayılı 1956 tarihli İmar Kanunu'nun çıkarılması ile Ebniye Kanunu yürürlükten kaldırılmıştır. 6785 sayılı kanun incelendiğinde ise yapı ruhsat işleri, hâlihazır harita imar ve yol istikamet planları, tevhit ve ifraz işleri ve umumi hükümler olmak üzere dört bölümden oluştuğu görülmektedir. Kentsel dönüşüme yönelik ise sadece madde 50 de yıkılacak derecedeki yapıların boşaltılması veya yıkılmasına yönelik uygulamalardan bahsedilmekte olup söz konusu kanunda daha çok kent planlamasına ilişkin düzenlemeler bulunduğu görülmektedir.

İlk yasal düzenlemelerde görüldüğü üzere uygulamalar veya değişiklikler direkt olarak kentsel dönüşüm adına olmayıp daha çok kentsel planlamaya yönelik imar yasalarının altyapısı olabilecek düzenlemeler olarak kabul edilebilirler.

2.2.2. 7269 Sayılı Kanun (1959)

7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunu 25.05.1959 tarihli Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. 1959 yılında yürürlüğe giren 7269 sayılı Kanun, genel olarak gerçekleşen afetler sonrası afet bölgelerindeki yardımlara yönelik detaylar bulundurmaktadır.

Kanun, afetler öncesi riskleri en aza indirebilecek tedbirleri barındırmaktan çok afet sonrası süreçteki yardımları ele almaktadır. Riskleri en aza indirmek adına 1968 de değişmiş olmakla birlikte madde 16'da "Genel hayata etkili afetlerden önce veya sonra kesin lüzum üzerine meskûn bir topluluğun bir kısmının veya tamamının kaldırılarak başka mahallere toplu olarak veyahut dağıtılarak yerleştirilmesi..." ile tedbir amaçlı değinilmiş olup ilgili sorumlu kurumlar belirtilmiştir. Ayrıca ilgili madde ile günümüzde kentsel dönüşüm faaliyetlerinin büyük bir kısmını yönlendiren 6306 sayılı Kanun'daki rezerv yapı alanlarına altlık olduğu söylenebilir.

Kanunda "Afet Bölgelerindeki Yapılacak Teknik İşler" başlığında 1968'de değiştirilmiş madde 13'te "... afetin meydana geldiği arazinin durumu ile bütün yapılar ve kamu tesisleri incelenerek, hasar tespit raporu düzenlenir." belirtilerek yine 6306 sayılı Kanun'daki riskli yapı, afet riskli alan gibi kavramlarını hatırlatmaktadır. İlgili maddenin

farklı yıllarda eklenmiş ya da değiştirilmiş diğer fıkralarında da yapıların gördüğü hasarın tespiti, yapıların yıktırılma veya tahliye süreçleri gibi detayların yer aldığı görülmektedir.

Kanunda, 1999'da değiştirilen madde 29'da ise "Yıkılan, yanan veya ağır hasara uğrayan veya uğraması muhtemel olan binalarla imar planları gereğince kamulaştırılmasında zorunluluk bulunan yerlerdeki binalarda oturan ailelere hak sahibi olmak şartıyla konut yaptırılır veya kredi verilir..." ifadesi yer almaktadır. Günümüzde riskli yapı olarak nitelendirebileceğimiz yapılara yönelik hak sahibi olmak şartına bağlı olarak yapılacak yardıma vurgu yapılmaktadır. Aynı maddenin devamında da "Kendilerine ait olmayan arsa veya arazi üzerine inşaat ruhsatı almaksızın bina inşa eden yapı sahipleri ile yer kayması, su baskını, kaya düşmesi ve benzeri sebeplerle imar planında yapı yapılması sakıncalı olarak belirlenen yerlerde ruhsatsız olarak yapılan yapıların sahipleri hak sahibi olarak kabul edilmez." ile günümüzde işgalci olarak tanımlayabileceğimiz şahısların hak sahibi olarak kabul edilmediği ve herhangi bir yardım alamayacakları net bir dille belirtilmiştir. İlgili 29. maddenin diğer fıkraları ile değerlendirildiğinde, bu durum "yıkılan, yanan veya ağır hasara uğrayan veya uğraması muhtemel olan binalar" ile daha çok riskli veya bir risk ile karşı karşıya olan yapılarla sınırlandırılmıştır. 1999 Gölcük depremi sonrasında değiştirilen bu maddesi ile 7269 sayılı Kanun'da kısmen yer alan hak sahibi kavramı çalışmanın ileri aşamalarında hak sahibi tanımlarının önemi kapsamında ayrı olarak ele alınacaktır.

1968 yılında kanunda ilgili maddelerde yapılan değişiklikler ile değerlendirildiğinde her ne kadar afetlerin olumsuz etkilerini önleyici veya afet sonrası yapılması gerekenlere yönelik yönlendirmeler bulunsa da hükümlerin uygulayıcılarının doğrudan tanımlanamamış olması ve kanunun daha çok tek başına kaldığı süreçte afet sonrası oluşan hasarlar da göz önünde bulundurulduğunda kanunun uygulamada yetersiz kaldığı söylenebilir. Ancak kanunun dönemindeki afetler adına tedbir ve yardımlara yönelik hükümleri yoğunlukla barındırması göz önünde bulundurulmalıdır. Tüm bunların yanında söz konusu kanunda yıllar içinde özellikle gerçekleşen büyük depremler ardından (1999-2023) birçok geçici maddelerin eklendiği ve birçok maddelerde değişikliklerin de yapıldığı görülmektedir. Bu da kanunun ilk çıktığı dönemlerde yetersiz kalıp, zamanla uygulamalarda sorunlar yaşandıkça, değişimi de beraberinde getirdiği dikkat çekmektedir.

1959 tarihli 7269 sayılı Kanunun ardından, 1961 anayasasında "Sağlık Hakkı" başlığında madde 49'un ikinci fıkrasında "Devlet yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır." ile yapı temelli bir

düzenleme gibi gözüксе de dolaylı olarak da olsa kentsel dönüşümün devletin bir görevi olarak tanımlandığı görülmektedir.

2.2.3. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (1965)

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 02.07.1965 tarihli Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. 1965 yılında yürürlüğe giren 634 sayılı Kanun temel olarak farklı bağımsız birimler üzerinde bağımsız mülkiyet haklarının kurulabileceğine olanak sağlamaktadır.

Kat Mülkiyeti kanununa göre “bağımsız bölüm”, ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri olarak tanımlanmaktadır. Bu da tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı başlı başına kullanılmaya elverişli olanlar şeklinde detaylandırılmıştır. Tanımlanan bağımsız birimlerin bir daire veya bir dükkân niteliği taşıyıp taşıması konusunda detaylara yer verilmemiştir. Özellikle dönüşüm söz konusu alanlarda hak sahiplerinin beyanları ve dönüşüm modellerinde bağımsız bazlı bir yolun izlenme durumu da göz önünde bulundurulduğunda hangi niteliklere sahip bölümlerin bir bağımsız birim niteliğinde olduğu büyük önem taşımaktadır.

Özel girişimli kentsel dönüşüm uygulamalarında sıkça adı geçecek olan “kat irtifakı” da bu kanun ile mevzuata girmiş ve tanımlanmıştır. Söz konusu kanuna göre madde 2’de 1983’te değişmiş olmakla birlikte kat irtifakı, “Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu Kanun hükümlerine göre kurulan irti-fak hakkı” olarak tanımlanmıştır.

Dönüşüm süreçlerinde kurulan bu kat irtifakı sonrası kat mülkiyetine geçişte arsa paylarına da dikkat edilmesi gerekmektedir. Değer bazlı dönüşüm süreçlerinde ele alınan arsa payları hak sahiplerini olumlu-olumsuz etkileyebilmektedir. 2007 yılında değişmiş olmakla birlikte, aynı Kanunun 3. maddesinde; “Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye

başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. 44'üncü madde hükmü saklıdır.” şeklinde arsa payı ile ilgili detaylı olarak hükme yer verilmiştir. İlgili maddede bağımsız bölümlerin değeri ile ilgili belirtilen “konum” kavramının bağımsız birimin cephesi, katı, manzarası gibi şerefîye değerini etkileyebilecek kıstaslar kastedilmektedir. Maddenin sonunda bahsedilen 44. madde hakkı ile ise aynı taşınmaz üzerinde başka bir yere veya ana gayrimenkul üstüne veya içerisinde herhangi bir bağımsız bölüm ilavesi durumu göz önünde bulundurulmuştur.

“634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu” yukarıda belirtilen detaylar kapsamında değerlendirildiğinde kentsel dönüşüm çalışmalarında kanunen doğrudan bağımsız temelli korunması gereken mülkiyet hakkının var olduğu görülmektedir. Dönüşüm çalışmalarında kat mülkiyetli yapıların yer aldığı dönüşüm alanlarındaki değerlendirmelerin diğer alanlara göre farklı biçimlerde ele alınması gereksinimi doğurduğu söylenebilir.

2.2.4. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu (1966)

Kentlerde sanayi gelişimi ile artan iş imkânı, tarımda ihtiyaç duyulan iş gücünün azalması, kırsalda ekili toprak alanlarda miras yolu ile bölünmelerin ve tarımda makineleşmenin artması ile kentteki sosyal imkânların kıra nazaran daha fazla olması gibi birçok nedenle kırsal kesimlerden kentlere göç hızla plansız bir şekilde artmıştır. 1940’lardan başlayan göç zamanla artış göstermiş ve 1980’lerde kentte barınma ihtiyacının yetersiz kalacağı boyutlara ulaşmıştır. Ayrıca kentteki konutların, kırsaldan göç eden insanların karşılayabileceği bedellerde olmaması söz konusu konut sorununu insanların kendi yöntemleri ile çözmelerine sebep olmuştur. Bunun devamında da genellikle büyük şehirlerde sanayi bölgeleri gibi çalışma alanlarının yakınındaki mülkiyeti kamuya ait olan boş arazilere kendilerince barınakların yapılması ile gecekondulaşma ve çarpık kentleşme problemi daha da büyümüştür. Zamanla denetimlerin yetersiz kalması ile işgalcilerin kötü örnek teşkil etmesi de zamanla diğer kente göç edenler için alışkanlık haline gelerek gecekondu bölgelerinin oluşmasına neden olmuştur.

Söz konusu bu plansız yapılaşma ile oluşan gecekondulaşmayı engellemek adına 1966 tarihli 775 Sayılı Gecekondu Kanunu çıkarılmıştır. Kanun ilk bakışta adıyla doğrudan gecekondu'lara yönelik çıkmış olması ile gecekondulaşma sürecinin planlı ve yasalar kapsamında yönlendirilebilmesi adına çok önemli bir adım olarak görülebilir.

Tarihsel açıdan ilk kentsel dönüşüm düzenlemesi olarak sayılabilecek olan 775 Sayılı Gecekondu Kanunu 30.07.1966 tarihli Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiş olup kabul tarihi ise 20.07.1966’dır. Kanunun amacı; “Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır.” olarak belirtilmiştir. Gecekondu Kanunu’nun amacında 3 temel başlıktan söz edilebilir; gecekonduların ıslahı, gecekonduların tasfiyesi ve yeniden gecekondu yapımının önlenmesidir. Islah kelime anlamı olan “iyileştirmeden” de anlaşılacağı üzere bir gecekondu veya birden fazla yapının oluşturduğu gecekondu bölgelerindeki yapıların mevcut durumu itibari ile yaşanılabilir düzeye getirilmesi amaçlanmaktadır. Yapıların veya bölgelerin yaşanılabilir düzeye getirilebilmesinden kasıt hızlı ve plansız kentleşmeden kaynaklı yetersiz kalan yol, kanalizasyon, su, iletişim gibi altyapıların sağlanmasını kapsamaktadır. Tasfiye ise kelime anlamı olan “temizlemeden” de anlaşılacağı üzere ıslah kapsamında yaşanılabilir hale getirilemeyecek düzeyde sorunlu alanların veya yapıların tamamının kaldırılması olarak yorumlanabilir. Bu da aynı yerde yıkılanların yerine yeni bir yapılaşmanın olup olmayacağını netleştirmemektedir. “Tasfiyeyi” bir anlamda dönemin kentsel dönüşüm modeli olarak görebiliriz. Üçüncü son kısımda ise her ne kadar geç kalınmış gibi gözükse de “yeniden gecekondu yapımının önlenmesi” ile planlı kentleşmeden daha çok en azından plansız çarpık yapılaşmanın önlenmesinin amaçlanması doğru bir düzenleme olarak görülebilir. Kanun sonrasında yıllar içerisinde yapılan düzenlemelerin ya da uygulamaların ne kadar bu konuda önleyici oldukları da ayrı tartışma konularıdır.

Kanunun 2. maddesinde ise gecekonduyu; “...imar ve yapı işlerini düzenliyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar...” olarak tanımlanmıştır. Diğer kanunlara nazaran doğrudan belirlenen bir sorun üzerine hazırlanmış olup gecekondulaşma nedeniyle çarpık ve plansız yapılaşmanın önlenmesi vurgulanmaktadır. Yapılan gecekondu tanımında sadece başkasının arsa veya arazisi üzerine izinsiz yapılan yapılara vurgu yaparken, kendi arsa veya arazisi üzerine izinsiz yapılan kaçak yapılardan bahsedilmemektedir. Gecekondu kadar kendi mülkü üzerine izinsiz kaçak yapılan yapılara bu bağlamda ilgili yasa da yer verilebilirdi. Söz konusu eksiklik sebebiyle kanunun kendi mülkünde kaçak yapılaşmaya yönelik herhangi bir önlemi barındırmadığı görülmektedir.

Kanunun 18. maddesinde; “Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra, belediye sınırları içinde veya dışında, belediyelere, Hazineye, özel idarelere, katma bütçeli dairelere ait arazi ve arsalarda veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde yapılacak, daimî veya geçici bütün izinsiz yapılar, inşa sırasında olsun veya iskan edilmiş bulunsun, hiçbir karar alınmasına lüzum kalmaksızın, belediye veya Devlet zabıtası tarafından derhal yıktırılır.” İfadesi varken, maddenin 3.fıkrasında; “Özel kişilere veya bu maddenin 1 inci fıkrasında sözü geçenler dışındaki tüzel kişilere ait arazi ve arsalar üzerinde yapılacak izinsiz yapılar hakkında, arsa sahiplerinin yazılı müracaatları üzerine ve mülkiyet durumlarını tevsik etmeleri şartıyla bu madde hükümleri, aksi halde genel hükümler ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uygulanır.” İfadesi yer almaktadır. Özel mülklerdeki kaçak yapılarda aynı katı durumunun bu kanun kapsamında geçerli olduğu söylenemez. Söz konusu imar kanunu hükümlerinde ise ruhsatsız veya inşaat sonrası yapı kullanım izinsiz yapılar için farklı hükümler bulunmaktadır. Fakat bu hükümlerin varlığı yeterli ölçüde denetlendikleri veya kanunun hükümlerinin uygulamada yüzde yüz uygulandığı anlamını taşımamaktadır. Ayrıca madde 18 ile en azından kanun kabulünden itibaren gecikonduların tekrar yapılması engellenmesi şöyle dursun, özellikle seçim önceleri yapılan kanuni düzenlemeler ile çıkarılan af yasaları, gecikondulaşmayı özendirmiş ve kaçak yapılaşmanın artarak, çarpık ve plansız kentleşmenin daha da büyümesine yol açmıştır.

Kanunda özellikle madde 4 ve 5’te olmak üzere çeşitli durumlarda ilgili arsaların belirli şartlar ile belediyelerin mülkiyetine geçirilerek herhangi bir kentsel dönüşüm durumunda hak sahibi olarak belediyelerin de söz sahibi olmaları sağlanmıştır. Bu nedenle belediyenin elinde kentsel dönüşümde kullanılabilecek yeni alanlarında bulunmasına olanak tanınmıştır. Gecikonduların Tespiti başlığındaki madde 16’da; “Gecikonduların Tasfiye Bölgelerinin en geç altı ay içinde belediyelerce tespit edilmesi” hükmü ile daha düzenli bir yapılaşmanın sağlanmasının istendiği söylenebilir.

“Arsa Tahsisi Şart ve Şekilleri” başlığındaki madde 25’te ise; “7’nci madde gereğince tesbit olunan önleme bölgelerindeki arsalar, öncelikle gecikonduların ıslahı ve tasfiyesi sebepleriyle açıkta kalacaklara ve diğer konutsuz vatandaşlara verilir. Bu arsalardan, ıslah ve tasfiye bölgelerinde bulunan diğer yapı sahiplerinden yapısının tasfiyesini isteyenler de faydalanabilirler. Her ne sebeple olursa olsun, bu kanun hükümlerince arsa tahsis edilecek kimselerin, yoksul veya dar gelirli olması, kendisinin veya eşinin veya ergin olmıyan çocuğunun herhangi bir belediye sınırı içinde ev yapmaya

müsait arsaya veya her hangi bir yerde bir ev veya apartmanın ayrı bir dairesine karşılık olan payına sahip bulunmaması şarttır.” ile kanun her ne kadar çarpık ve kaçak yapılaşmayı önleme, düzenleme misyonu taşısa da, kaçak yapılaşmada arsa sorunlarını da beraberinde getiren gecekondu'lara yönelik verilen bu hükümler, amaç edindiği gecekondu'ların tamamıyla tasfiyesini gerçekleştirdiği söylenemez.

1961 ve 1982 anayasalarınca devletin görevi olarak tanımlanan konut ihtiyacının karşılanamaması veya hızla kentleşme ile kırdan kente göçe yönelik politikaların yetersizliğini telafi etmek adına arsaların tahsisinden bahsedilirken gerçekten ihtiyacı sebebiyle gecekondu sahibi olan vatandaşlar lehine ilgili maddenin üçüncü fıkrasında kısıtlamalar getirilmiştir. Kısmen de olsa gecekondu sahipleri arasında bir pozitif ayrımcılık yapıldığı gözlenmektedir. Sonuç olarak, mevzuat dışı yapılmış yapılaşmalardan kaynaklı bir hak kazancı olduğu düşünüldüğünde kanunun arsa sorununu çözme ve birtakım mağduriyetleri gidermeyi amaçlarken gecekondulaşma ve kaçak yapılaşmanın önünün ise tamamıyla kapanmasını sağlayamadığı da görülmektedir.

Söz konusu kanun ilk çıktığı hali ile uygulamada çözüm üretmede yeterli gelmediği için sorunlar ile karşılaşıldıkça yıllar içinde birçok madde de değişiklikler yapılmış veya yeni maddeler eklenmiştir. Özellikle 5609 sayılı 2007 tarihli “Gecekondu Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile mülga İmar ve İskân Bakanlığı gibi ilgili bakanlıklara ait olan birçok hak, yetki ve görevler Toplu Konut İdaresi Başkanlığına (TOKİ) verilmiştir. Kanun 1966 yılında çıkarıldığında, her ne kadar çıktığı tarih itibarıyla yeni gecekondu'ların yapılmasına izin verilmeyeceğine yönelik maddeler bulunmuş olsa da gerek denetim ve yaptırımların yetersizliği gerekse de ilgili kanunların eksikliği nedeniyle gecekondulaşmanın ilerleyen yıllarda da devam ettiği görülmüştür. Dolaysı ile kanunun amacında olduğu gibi gecekondu'ların ıslahı ve tasfiyesini sağlayamamış, yeniden gecekondu yapımının önlenmesine de engel olamamıştır. Kaçak ve plansız yapılaşmanın bir sorun olarak görülüp, bozulan kent dokularının iyileştirilmesine yönelik hükümlerin var olması ile kentsel dönüşüme yönelik yasal düzenlemelere altlık niteliğinde olarak büyük önemde taşımaktadır.

2.2.5. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (1983)

2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu 23.07.1983 tarihli Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanunun amacı; “... korunması gerekli taşınır

ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili tanımları belirlemek, yapılacak işlem ve faaliyetleri düzenlemek, bu konuda gerekli ilke ve uygulama kararlarını alacak teşkilatın kuruluş ve görevlerini tespit etmektir” olarak tanımlanmıştır.

Kanunda korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları tanımlanmış olup, “Korunma Alanı İle İlgili Karar Alma Yetkisi” başlığında ki (8.madde); “Yedinci maddeye göre tescil edilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının korunma alanlarının tespiti ve bu alanlar içinde inşaat ve tesisat yapılıp yapılamayacağı konusunda karar alma yetkisi Bölge Koruma Kurullarına aittir.” tanımlamasıyla, söz konusu alanlarda herhangi bir inşaat durumunda yetkinin kurullara ait olduğu belirtilmiştir.

“İzinsiz Müdahale ve Kullanma Yasağı” başlığında, 2004 yılında değiştirilen 9. madde ise “Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları çerçevesinde koruma bölge kurullarınca alınan kararlara aykırı olarak, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile sit alanlarında inşai ve fizikî müdahalede bulunulamaz, bunlar yeniden kullanıma açılmaz veya kullanımları değiştirilemez. Esaslı onarım, inşaat, tesisat, sondaj, kısmen veya tamamen yıkma, yakma, kazı veya benzeri işler inşai ve fizikî müdahale sayılır.” ile yine ilgili alanlara yönelik herhangi bir inşai faaliyetlerinde kurul kararlarının bağlayıcı olduğu belirtilmektedir.

2863 sayılı Kanunun 8. ve 9. maddelerinde görüldüğü üzere korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları, koruma alanları ve sit alanlarında herhangi bir inşaata dair kurul kararlarının önemi dikkat çekerken ilgili kanunda korunması gerekli alanlara yönelik bir kentsel dönüşümden bahsedilmemektedir. Ancak 2863 sayılı Kanunun 10. maddesinde yetki ve yöntem tanımlanırken taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunmasını sağlamak için gerekli tedbirleri alma yetkisinin Kültür ve Turizm Bakanlığına verilmesi ve 6745 sayılı kanun ile 2016 da eklenen ek madde 6’da kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu ya da doğal afet yaşanan yerlerde yapıların onarımının bakanlık tarafından yetkilendirilmesi gibi hükümler söz konusu alanlarda da bir takım dönüşüm veya yenileme çalışmalarının, tanımlamalarının önünün açıldığı söylenebilir.

Öyle ki 5366 sayılı 2005 tarihli “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğine” de direkt olarak tanımlar başlığında “Yenileme Alanı” olarak girmiştir. Ayrıca 5226 sayılı 2004 tarihli “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli

Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile ilgili kanunda maddelerde değişiklikler yapılmış veya ek maddeler eklenmiştir.

İlgili kanunun kabul edildiği dönemlerde 1982 Anayasası’nda “Konut Hakkı” başlığında madde 57’de “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetken bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.” hükümleri ile bir önceki anayasaya nazaran sağlık hakkı başlığı yerine, ayrı olarak konut hakkı başlığında yer verilmesi, toplu konut ve planlama gibi kavramlarında anayasaya girilmesi ile zamanla yapılaşmanın planlı ve düzenli bir şekilde gerçekleşmesinin öneminin anlaşıldığı görülmektedir.

2.2.6. 2981 Sayılı Kanun (1984)

2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun 08.03.1984 tarihli Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanunun amacı; “... imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemektir.” olarak belirtilmiştir.

Kanun 3. Maddesinde; “İstanbul ve Çanakkale (Özel kanun çıkarılıncaya kadar) Boğazları ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenmiş ve belirlenecek yerlerde, Askeri Yasak Bölgeleri ve Güvenlik Bölgelerinde, Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı yapılarda bu Kanun hükümleri uygulanmaz.” ile istisnai alanlar net olarak tanımlanmıştır.

775 sayılı gecekondu kanunu çıkarıldığı 1966 yılından itibaren yeterli görülmeyince daha doğru sonuçlar almak adına birçok kez değiştirilmiş veya eklemeler yapılmıştır. 2981 sayılı kanunda 1984 yılı itibari ile ihtiyaç duyulan değişiklikleri gidermek amacıyla çıkarılan ve “imar affı yasası” olarak da bilinen bir kanundur. Madde 4’te mevzuata aykırı inşa edilmiş yapılar muhafaza edilecekler ve ıslah edilerek muhafaza edilecekler olarak sınıflayarak bu yapılara kanundaki sorumluluklarını yerine getirmeleri durumunda ruhsat ve kullanma izinlerinin verileceği belirtilmiştir. 1966 yılı Gecekondu Kanunu ile yapılan tanımda sadece başkasının arsa veya arazisi üzerine yapılan kaçak yapılaşmasının üzerinde durulurken, söz konusu kanunda 1986 yılı değiştirilmiş hali ile madde 9’da vatandaşın

kendine ait arsası üzerine yaptığı kaçak yapılarda ele alınmış fakat bu yapılara da gerekli şartların yerine getirilmesi takdirde yapı ruhsatının ve kullanma izninin verileceği belirtilmiştir.

Bir imar affı yasası olarak nitelendirilmesinin en büyük sebebi olarak ise 1986 yılı değiştirilmiş hali ile madde 10'da belirli koşullar halinde olsa da kaçak olduğu belirtilen bu yapı sahiplerine en fazla 400 m² olmak üzere "Tapu Tahsis Belgesinin" verilmesi ve bu belgenin ıslah imar planı veya kadastro planlarının yapılmasının ardından hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil ettiği belirtilmiştir. Ayrıca ilgili maddenin 1987 yılında değiştirilen bir başka fıkrası ile de ıslah imar planı veya kadastro planları ile belirlenen alanlarda tapu tahsis belgesi yerine doğrudan tapuların hak sahiplerine de verilebileceği belirtilmiştir. Ayrıca söz konusu arsa bedellerinde madde 18 ile hak sahiplerinin beyan edeceği değerin esas alınacağı sadece gerekli görüldüğünde 2942 sayılı kanuna göre bedel tespiti yapılacağı belirtilerek, arsa bedellerinde de çoğunlukla gecekondulara sahiplerine kolaylık sağlanarak beyan esaslı bir yolun izlendiği görülmektedir.

Fidan'a (2019) göre ise Tapu tahsis belgesi, Türk Medeni Kanunu'nun eşya hukuku kapsamında değerlendirilen bir hak veya kurum olarak kabul edilmemektedir. Bu belge, mülkiyet belgesi niteliği taşımamakta, fiili kullanım temelinde zilyetlik hakkını tanıyan bir belge olarak görülmektedir. Bu nedenle tapu tahsis belgesi, sahiplerine yalnızca kişisel/şahsi haklar sağlamaktadır.

Kanunun birçok maddesinde belirtildiği üzere tespit edilen gecekondular için ıslah imar planı yapma imkânı da ortaya çıkmıştır. ıslah imar planı ise 2805 sayılı 1983 tarihli Kanun kapsamında, "Düzensiz ve sağlıklı biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının sınırları belli edilmek suretiyle mevcut durumunu da dikkate alarak dengeli, düzenli ve sağlıklı hale getirilmesi amacıyla yapılan imar planıdır." olarak tanımlanmıştır. Tanımdan da anlaşılacağı üzere ıslah imar planları ile dolaylı da olsa kentsel dönüşüm projelerine ortam yaratmıştır. Fakat ıslah imar planları, kaçak yapılaşma probleminin sadece tapu ve mülkiyet sorunlarından ibaret düşünerek, yapılan düzenlemeler kentsel dönüşümün diğer ekonomik, sosyal veya çevresel gibi boyutlarının göz ardı edilmesine sebep olmuştur.

İlgili kanun imar affı niteliğinde olması nedeniyle de doğrudan kentsel dönüşüme yönelik zamanla ortaya çıkacak olan diğer kanunlara bir altlık sağladığı söylenemez. Kanun sonrası gerçekleştirilenler veya kanun ile verilen izinler neticesinde 2981 sayılı Kanun illegal yapıların legalleşmesine olanak tanımıştır. Bu ve bunun gibi diğer imar afları

da her zaman sağlıklı ve planlı kentleşme karşısında çok büyük sorun olarak yer almıştır. Bu kanun ve devamında çıkan diğer imar aflarının da günümüz kentsel çöküntü alanlarının bu boyutta olmasında büyük etkisi bulunmaktadır.

Çınar'a (2017) göre ise ruhsatsız ve mühendislik hizmetlerinden yoksun, düşük standartlı yapıların kanun yoluyla ruhsatlı hale getirilmesi, kamu ve vakıf arazilerinin işgalinin meşrulaştırılması ve Anayasa ile korunan mülkiyet hakkının bu yapılara tanınması, kentsel çöküntü alanlarının kalıcı hale gelmesine neden olmuştur. Bu yasallaştırma süreci, kaçak yapılaşmaya hukuki statü kazandırarak, kentlerin fiziksel ve sosyal sorunlarını derinleştirmiştir.

2981 sayılı Kanun her ne kadar kentsel dönüşüm adına doğrudan bir yönlendirici olmasa da kanun kapsamında verilen tapu tahsis belgeleri, 5393 sayılı geçerli 73.maddesi ile hak sahibi olma sebebi oluşturmakta ve yasa kapsamında hak sahiplerinin dönüşüm alanında hak sahiplerine "hakları verilir" olarak belirtilmiştir. Bu nedenle tapu tahsis belgeleri kentsel dönüşüm bölgelerinde uygulamalara katılma imkânı vermektedir. İlgili kanun ile imar affı belgesine ve ödeme makbuzuna sahip olup tapu tahsis belgesi almamış kişilerin nasıl ele alınacağı da belirsizdir.

2.2.7. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu (1984)

2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu 17.03.1984 tarihli Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanunda 1. maddesi, konut ihtiyaçlarının karşılanması, konut inşaatı yapacaklara yönelik usul ve esasların düzenlenmesi, belirlenen şartlarda inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve devletin bu konuda yapacağı destekleri kapsamaktadır.

Kanunda 2004 ile değiştirilmiş olmakla birlikte ek madde 7'de Toplu Konut İdaresi Başkanlığı için "Başkanlık gecekondü bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondü dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilir..." olarak belirtilmiştir. Bu nedenle söz konusu hüküm ile konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik arsa ve konut üretimi ile sağlıklı yapılaşmanın önüne geçilmesinin amaçlandığı söylenebilir. Aynı madde de söz konusu amaçla gecekondü bölgelerinde 2981 sayılı Kanun kapsamında hak sahibi olan kişilerin haklarının tespitinin Başkanlık tarafından yapılacağı, başkanlığı bu kişiler ile usul ve esaslarını kendisinin belirleyeceği anlaşmaları yapabileceği belirtilmiştir. Bu maddeye göre

konut bedelleri, ödeme şekli ve süresi gibi konuları belirlemede, TOKİ başkanı önerisi ile başkanlığın bağlı olduğu bakanın yetkili olduğu belirtilmiştir. Ayrıca ilgili maddede 2008 yılında yapılan değişiklik ile TOKİ'nin depremle ilgili dönüşüm projelerinde gerçekleştirebileceği yetkisi bulunmaktadır. 2003 yılı itibari ile değiştirilen Geçici madde 3 ile de Afyon ve civarında gerçekleşen deprem sebebiyle afetzedelere ve söz konusu bölgeye yönelik birçok maddi düzenlemeler getirmiştir.

Ayrıca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na bağlı ve kamu tüzel kişiliğine sahip olarak kurulan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın görevleri arasında ek madde 1'de 2004 ile değiştirilmiş fıkrasında; "Ferdî veya toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik uygulamalar yapmak...", 2003 ile değişmiş diğer fıkrasında ise "Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, alt yapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek" ve birçok maddi destek içeren görevleri bulunmaktadır. İlgili hükümlerden de anlaşılacağı üzere kanun kapsamında arsa ve konut üretimi, gecekonduların dönüştürülmesi, tarihi ve kültürel değerlerin korunması, sosyal ve teknik altyapıların oluşturulması birçok fiziksel konuyu ele almıştır. Ayrıca yurt içi ve yurt dışı ortaklıklar yaparak da kentsel dönüşüm uygulamalarını gerçekleştirebileceğine yönelik yetkiler tanımlanmıştır.

2008 ile yapılan değişiklikler ile birlikte madde 4'te; "Başkanlık, gecekondular dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir." İfadesinin yanı sıra TOKİ'nin planlama yetkileri genişletilerek kent veya kırsalda birçok projeyi uygulayabilir hale getirerek özellikle gecekondular dönüşümlerini kolaylaştırdığı söylenebilir. Ek olarak ilgili madde de "Başkanlık kanundaki ve Cumhurbaşkanlığı Kararnamelerindeki görevleri çerçevesinde gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapıları kamulaştırmaya yetkilidir." ile kamulaştırma yetkisinin verildiği de dikkat çekmektedir. Söz konusu bu kanun kentsel dönüşüm uygulamalarını gerçekleştirmede TOKİ açısından yasal dayanak oluşturmaktadır. Daha önce anılan diğer yasal düzenlemelerde olduğu gibi 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu da kentsel dönüşüm adına direkt olarak olmasa da dolaylı olarak kullanılan yardımcı düzenlemelerden olduğu söylenebilir.

2985 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilen uygulamalara, Antalya-Kepez, Trabzon-Zağnos ve İstanbul-Küçükçekmece gibi gecekondü dönüşüm uygulamaları örnek olarak verilebilir.

Gecekondü kanunu da göz önünde bulundurulduğunda, 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu ile yapılaşmanın daha planlı bir şekilde gerçekleştirilmeye çalışıldığı söylenebilir. Kanun ile sağlıksız kentsel dokuların dönüştürölmesi adına ucuz konut ve arsa üretiminin sağlanabilmesi için her ne kadar toplu konutların yapımı öne sürölse de bu kanun kapsamında kentsel dönüşümün fiziksel boyutu ile sınırlı kalmıştır. Fakat kanunda amaçta “gecekondü bölgelerinin tasfiyesi” ve “iyileştirilerek yeniden kazanım” olarak belirtilip, detaylı hükümlerin verilmemesi sebebiyle kentsel dönüşümün fiziksel boyutunun da tam anlamıyla irdelendiği söylenemez. Ayrıca kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesine ve süreçte uygulanacak modellere ilişkin hükümlere de yer verilmemiştir. Bu çerçevede kentsel dönüşümün sosyal, ekonomik ve daha birçok fiziksel boyutlarının da göz ardı edilmesi sebebiyle ilgili kanun yeterli görölmemiştir.

Mevzuatın amacı göz önünde bulundurulduğunda sağlıksız yapılaşmanın iyileştirilmesinde büyük bir adım olarak da görölmektedir. Ayrıca kanunda yapılan değişiklikler ile merkezi hükümetin dönüşümü sahiplendiği ve kentsel dönüşümde belirli bir kurumun (TOKİ) etkin rol alması sağladığı ve ilgili kuruma tanınan yetkiler ile dönüşümlerin kolaylaştırılmasının da amaçlandığı görölmektedir. Söz konusu bu yetkiler nedeniyle dönüşümün diğer boyutları göz ardı edildiğinde, kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesinde önemli bir fayda sağladığı söylenebilir.

Kanunda özellikle 1989, 2002, 2007-2008, 2010-2012 ve 2018 yıllarında farklı kanunlar ve KHK’ler ile birçok ek veya geçici madde ile birçok madde de değişikliklerin yapıldığı, kanunun kabul edildiği 1984 yılı itibari ile ele alındığında yıllar içerisinde sürekli düzenlemelerin gerçekleştiği görölmektedir.

2.2.8. 3194 Sayılı İmar Kanunu (1985)

3194 Sayılı İmar Kanunu 09.05.1985 tarihli Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanunun amacı; “Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkölünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir.” ile yapılaşma ve bunlara dair uygulamalar konusunda en önemli yasal dayanaktır. Kanun ile tanımlanan planlar neticesiyle yapılaşmaya getirilen şartlar ve sınırlamalarla birlikte

ilgili maddede yerleşim alanlarının planlara uygun şekilde planlı gerçekleştirilmesinin amaçlandığı görülmektedir.

Kanunun 2. maddesinde kanun kapsamı “Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabidir.” ve 3. maddesindeki genel esaslar bölümünde de; “Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz.” ile yerleşim alanlarındaki yapıların tamamının kanuna tabii tutularak plan dışı yapılaşmalara izin verilmeyeceğini belirtmektedir.

İmar planlarıyla planlı yapılaşma amaçlanırken, kanun ile belediyelere imar planı yapma ve yaptırma yetkileri tanımlanmıştır. Ayrıca 2019 yılında değiştirilmiş hali ile madde 8’de “Tarım arazileri, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nda belirtilen izinler alınmadan; tarımsal amaç dışında kullanılamaz, planlanamaz, köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı veya yerleşik alan olarak tespit edilemez.” özellikle kent çeperlerindeki izinsiz yapılaşmalarında önüne geçilmesi amaçlanmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanuna 2018 yılı ile eklenen geçici madde 16’da; afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışı amacıyla 31/12/2017 öncesi yapılmış yapılara yapı kayıt belgesi verilebileceği belirtilmiştir. İlgili kanun ile yapı kayıt belgesi bulunan yapılara geçici adı altında su, elektrik ve doğalgazın bağlanmasına da izin verilmiştir. Yapı ruhsatı veya kullanma izin belgesi bulunmayan yapılara da imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi ve maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması şartıyla yapı kullanma izin belgesi aramadan cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebileceği belirtilmiştir. Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar Bakanlığa tahsis edilip yapı sahiplerini 31.12.2022 tarihine kadar talep etmeleri durumunda bakanlığın rayiç bedel üzerinden doğrudan satabilmesine imkân verilmiştir. Yine yapı kayıt belgesi bulunan yapıların bulunduğu taşınmazların belediyelere ait olması durumunda da belge sahiplerinin talebi ile belediyelerin rayiç bedel üzerinden doğrudan satabileceği belirtilmiştir. Yapı kayıt belgesine konu olan taşınmaz için 2981 sayılı kanun ile tapu tahsisi belgesi alınmış olması ve belgeye esas arsa bedellerinin ödenmiş olması durumunda da ilgili madde uyarınca ayrıca satış bedelinin alınmayacağı belirtilmiştir. Alınan yapı kayıt belgesi ile yapıya ve

mülkiyete dair tüm bilgilerin de yapı sahibinin beyanına göre sisteme kaydedileceğinden, aslında yapının var olması dışında yapıya dair diğer bilgilerin gerçeği yansıtmama olasılığının yüksek olduğu unutulmamalıdır. Söz konusu madde bir imar barışı niteliği taşıması sebebiyle afet risklerine karşı herhangi bir tedbir içermezken, kaçak yapıların tespiti ile sadece bu yapıların kayıt altına alınmasını sağlamaktadır.

Kanunun “Parselasyon Planlarının Hazırlanması” başlığında madde 18 ile özellikle mülkiyet kapsamında uygulama nedeniyle meydana gelen değer artışlarına ve verilecek kamusal hizmetlere karşılık, uygulamadaki parsellerden düzenleme ortaklı payı (%45) kapsamında yapılan kesintilerin kamusal hizmetlere ayrılması, devamında sağlanan kamusal altyapı ile daha yaşanılabilir, planlı yerleşim alanlarının önü açılması ile yakın çevrelerinde kentsel dönüşümüne konu olduğu söylenebilir. Böylece en azından yapılaşmış alanlarda mülkiyet sorunu her ne kadar çözümlense de sosyal ve ekonomik altyapı problemleri için yeterli olmamaktadır. İlgili maddenin belirtilen olumlu yönleri, kanun kapsamında öngörülen tanımlanan çeşitli planlarla birlikte planlı yapılaşmanın bir sonucu olarak da görülebilir.

Sonuç olarak kanunun, plansız yapılaşmanın engellenerek planlı yapılaşmanın hedeflenerek bir ihtiyaca yönelik oluşturulduğu görülmektedir. Kanunda özellikle daha önce yapılmış olan gecekondulara ve sağlıksız yapılaşmalara yönelik çözümleri içeren hükümler yer almamaktadır. Kentsel dönüşümün sağlanması ve plansız yapılaşmalara yönelik sorunları kanunun tek başına çözebileceği söylenemez.

Kanun daha çok çıktığı günden itibaren geleceğe yönelik oluşturulacak yeni yapılaşmaların belirtilen kıstaslar ile planlı bir şekilde gerçekleştirilerek ancak gelecekteki yapılaşma alanlarını düzenlemektedir. Doğru ve eksiksiz uygulanması halinde planlı kentsel gelişimin tüm boyutlarının ele alınması ile gelecekte oluşabilecek sorunların henüz yolun başında ortaya çıkmalarını engelleme imkânı vermektedir. Fakat kanunun kabul edildiği 1985 yılı itibari ile imar kanununda yer alan hükümlere uyulmaması gerek rant amaçlı gerek seçim amaçlı yöneticilerin yanlış uygulamalara göz yumması sebebiyle bugün dahi kentsel dönüşüm kapsamında ele alınan yapıların, yerleşim alanlarının kanun sonrasında yapılaşan alanları da içermektedir.

Kanun kapsamında yapılacak imar planları kentsel dönüşüm açısından birer araç olarak görülebilir. Fakat tek başlarına yeterli gelmemektedir. Henüz yapılaşmamış alanlardaki imar planları ile söz konusu alanlarda planlı yapılaşma sağlanabilecekken mevcut yapıların yer aldığı yerleşim alanlarının dönüşümünde kanunun yönlendirici

olduğu söylenemez. Kanunun kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik, uygulamaların ölçeği (parsel-ada bazlı), uygulama biçimi, uygulamanın sürecindeki belirleyicilere ve kentsel dönüşümün diğer boyutları olan yasal, sosyal ve fiziksel vb. koşullara yönelik usul ve esasların tanımlanmadığı görülmektedir. Fakat yukarıda da belirtildiği üzere en azından kanunda yer alan 18. Madde ile plansız yapılaşmış alanlarda da kısmen kentsel dönüşüme olanak sağladığı söylenebilir. Ayrıca ihtiyaç duyulması halinde revizyon imar planlarının yapılmasına imkân verilmesi de kentsel dönüşüme olanak sağladığı söylenebilir.

2.2.9. 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu (2004)

Kentlerdeki hızlı büyüme ve Avrupa Birliği'ne uyum süreci ile 2000'li yıllardan sonra kentsel dönüşüm daha çok gündeme gelmeye başlamış ve 2004 ile yasal kapsamda da yerini daha net bir şekilde bulmaya başlamıştır. Dönüşüme yönelik çözümler ilk olarak belirli bölgelerde uygulamaları yapılmıştır. 5104 sayılı kanunda buna örnek teşkil etmektedir.

5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu da 12.03.2004 tarihli Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanun Türkiye'de "Kentsel Dönüşüm" adıyla çıkarılan ilk kanun niteliğindedir ve Türkiye'de uygulanan ilk kentsel dönüşüm projesidir. Kanunun amacı (1.made); "... kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir." ile sadece belirli alanları kapsasa da adı ve amacı nedeniyle görüldüğü üzere direkt olarak dönüşüme yönelik çıkarılan ilk kanun olduğunu söyleyebiliriz. Ancak sadece belirli bir bölgeyi kapsadığı unutulmamalıdır. Ancak dönüşümün yasal boyutu açısından önemli bir gelişmedir.

Söz konusu kanun başkent Ankara'nın kuzeyinde bulunan ve kent merkezi ile havalimanını bağlayan en önemli yol güzergâhında bulunan gecekonduların yer aldığı bölgeyi kapsamaktadır. Öyle ki kanunda ele alınan alan için "Protokol Yolu" tabirinin de kullanıldığı görülmektedir. Ülkenin başkenti olması ve yabancı turistler, dış ülke temsilcileri gibi havalimanı kullanıcıları için yoğunlukla kullanılan bu güzergâh ülke adına kötü bir izlenim yaratmış. İlgili yıllarda özellikle Avrupa Birliği üyeliğinin de gündemde olması sebebiyle başkent ve dolaylı olarak da ülke adına kötü itibar yaratan bu bölge için bir dönüşüm sürecinin ele alınması zorunluluğu yaratmıştır. Söz konusu alanların

düzenlenmesine yönelik yasal düzenlemelere ihtiyaç duyularak 5104 sayılı Kanun çıkarılmıştır. Ancak proje alanı kent adına önemli ulaşım aksında yer alması ve şehir merkezi ile havalimanı arasındaki bağlantıyı sağlaması sebebiyle yüksek rant getirisinin de önemsendiğini göstermektedir.

İlgili kanun ile inşaatla dair izin, yetkiler ve proje alanına yönelik her ölçekteki imar planları için Ankara Büyükşehir Belediyesi yetkilendirilmiştir. Mevcutta kamu hizmetinde kullanılanlar hariç olmak üzere proje alanında olup ihtiyaç duyulan arsa ve arazilerin kamu mülkiyetinde bulunanların bedelsiz belediyeye devredilir. Gerçek kişiler, özel tüzel kişileri ve 2981 ile hak sahibi olan kişilerine gayrimenkullerin hak sahipleriyle yapılacak anlaşmalar çerçevesinde projede kullanılabileceği belirtilmiştir. Anlaşma durumunda bu gayrimenkullerin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'ndaki "iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı" şekli ile belediyenin kamulaştırabileceği belirtilmektedir.

Projenin yönetiminde madde 6'da belediye ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı sorumlu tutulup, görev dağılımını ise TOKİ'nin bağlı olduğu bakanlık tarafından yapılacağı belirtilmektedir. Daha önce Başbakanlık'a bağlı olan TOKİ ise 703 sayılı KHK ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na bağlanmıştır.

Dönüşümün uygulanmasında ilk olarak alana yönelik mülkiyet sorunlarının çözülmesine yönelik çalışmalar ve bu taşınmazlar üzerindeki yapıların değer tespit çalışmaları yapılmıştır. Projede bölgedeki mülkiyet tespiti ve incelemesi Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılmış ve bu çalışmalardan yararlanılarak imar planlarını yaptırmıştır. İlgili kanunun uygulama yönetmeliği sebebiyle alandaki hak sahiplerine mülklerine karşılık arsa miktarlarına bağlı olarak nelerin verileceğine ilişkin detaylar belediye meclisince belirlenerek, hak sahipleri ile uzlaşmaya gidilmiştir. Bu çalışmalar TOBAŞ (Toplu Konut-Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş.) aracılığı ile Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin ilgili birimlerince yürütülmektedir (Ayyıldız, 2010; 83).

5104 sayılı Kanunun uygulama yönetmeliğince yapılan anlaşmalar sonrası eksik kalan arsa miktarları için belediyeye borçlanacağı, talep olması halinde işyeri ve konut hakkı olan hak sahipleri ile doğrudan borçlandırma şekliyle de sözleşme yapılabileceği belirtilmiştir. Ayrıca taşınmaz üzerinde bulunan tesis ve müstemilatlar içinde bakanlığın belirlediği birim fiyatlar ile kıymet takdir komisyonlarınca belirlenen toplam bedellerin sözleşme ile verilen konut veya işyeri maliyetlerinden düşülebileceği, maliklerin alacakları olması durumunda belediye tarafından ödeneceği belirtilmiştir. Kanunda belediye ile

anlaşma yapan maliklerin 7 gün içinde borçlarını kapatarak tesisi tahliye edecekleri belirtilmektedir.

5104 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinde madde 14 ile “Tapu tahsis belgesindeki tahsis miktarı 400 m² olup arsa borcu bulunmayan hak sahiplerine Belediye Meclisince belirlenecek büyüklükte bir adet konut verilir. Tapu tahsis belgesindeki tahsis miktarı 400 m²’den az olan maliklerin eksik arsa oranları, konut sözleşmesi ile Belediye Meclisince tespit edilecek konut büyüklüğünün inşaat maliyet bedeli oranı üzerinden hesaplanacak bedele, gecekonduya ait varsa arsa borcunda ilave edilerek, toplamdan; tesis ve müstemilata ait enkaz bedeli düşülerek borçlandırma yapılır.” ibaresi yer almaktadır. İlgili maddede tahsisi 400 m² olanlar için net olarak bir borçlanmadan bahsedilmeyip belirsizlik yaratmaktadır. Zira mevcut hali ile tahsisi 400 m² olanlar için 1 adet konutun borçlanmadan verilebileceği sonucu çıkarılabilir. Kıymet takdir başlıklı madde 15 de ise tapu tahsis belgeli hak sahiplerinin tesis, müstemilat ve ağaçların kıymet takdir beldeleri ile enkaz bedelinin oluşturulup söz konusu enkaz bedelinin verilecek olan konutların maliyet bedellerinden düşülerek kalan bedelin hak sahibi tarafından borçlanacağı belirtilmektedir. Sözleşmelere ve belirlenecek kıymet takdir bedellerine yönelik detayları barındırdığı görülmektedir.

Ancak 5104 sayılı Kanun ile 2981 sayılı Kanun çerçevesinde tapu tahsisli olmayıp 01.01.2000 den önce yapıldığını belgeleyen ruhsatsız yapı ve gecekonduların sahipleri de hak sahibi olarak kabul edilmiştir. Diğer gecekonduların sahipleri olarak nitelendirilen hak sahipleri için tapu tahsislilerden farklı olarak hak sahiplerine ait gecekondular, tesis, müstemilat ve ağaçlar ile tespit edilen kıymet takdir bedelinin %10’unun enkaz bedeli olarak hesaplanıp verilecek konutun maliyetinden düşüleceği belirtilmektedir.

Tahsisli veya tahsisli olmayan söz konusu bu hak sahipleri için sadece konut olan bağımsız birimlerden verileceğinden bahsedilip, herhangi bir “işyeri” niteliğinde bir bağımsızın verilebilme ihtimalinden dahi bahsedilmemektedir. Bu da söz konusu kaçak yapılaşmalara bu şekilde bir kısıtlamanın getirilerek diğer yasal kapsamda yapılaşan hak sahiplerinin ayrı olarak ele alındığının net bir göstergesidir.

Yönetmelik kapsamında madde 21 ile tüm hak sahiplerine belediyece verilecek konutların teslimine kadar kira bedeli verileceği ve talep halinde belediye lojmanlarının da kira bedeli ödenmeme şartıyla hak sahiplerine tahsis edilebileceği belirtilmiştir. Farklı kaynaklar uygulamada fiiliyatta kira yardımının yapıp yapılmadığı konusunda farklı görüşler yer almaktadır. Madde 25’te ise hak sahiplerinin rızası ile anlaşma

sağlanamadığında 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu uygulanarak şahıs mülkiyetlerinin belediye adına tescil edileceği belirtilmiştir.

Erman'ın (2009) belirttiği üzere, Havaalanı-Protokol Yolu Kentsel Dönüşüm Projesi olarak bahsedilen ve Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin "prestij" projesinde yaklaşık 7000 gecekondulu yıkılmış olup, çok katlı lüks konutlar, 2 adet açık anfi, 1 adet beş yıldızlı otel, 5 adet lüks restoran, 5000 kişilik bir kongre merkezi ve basketbol, futbol, tenis, mini golf gibi sahalar bulunmaktadır. Alanda hak sahiplerinin imar tapuları bulunması durumunda 200 metrekarelik arsalarına karşılık 80 metrekare ev alma imkânı tanınırken arsa metrekaresine bağlı olarak borçlandırılmış veya ek para almışlardır. Alandaki tapusuz yapı sahiplerine ise TOKİ tarafından yapılan Karacaören'deki sosyal konutlardan belirli süre ile ödeme yapmak üzere borçlu konut edinme imkânları tanınmıştır.

Proje kapsamında hak sahiplerinin tapulu imarlı veya tapulu imarsız arsa miktarlarına göre projeden nasıl yararlandıkları da aşağıda belirtilmiştir.

Tablo 1. Hak sahiplerinin arsaları karşılığı alacakları daire miktarları (Bayrak, 2019; 14)

Tapulu İmarlı Arsa	Verilen Daire	Tapulu İmarsız Arsa (m ²)	Verilen Daire (m ²)
150 m ²	60 m ²	255 m ²	60 m ²
200 m ²	80 m ²	333 m ²	80 m ²
250 m ²	100 m ²	416 m ²	100 m ²
300 m ²	120 m ²	500 m ²	120 m ²
Daha önce gecekondulu kanunu ile 400 m ² tapu tahsis belgesi alanlar, 80 m ² daire alabilmektedir.			

Kanunun genel amacından da anlaşılacağı üzere daha çok fiziksel bir dönüşüm ele alınmış olup dönüşümün sosyo-ekonomik tarafı göz ardı edilmiştir. Kanunun sadece belirli bir alan özelinde çıkarılmasıyla parçacıl yaklaşımın önü açılarak kentsel planlamanın bütünlüğü açısından sorun yaratmıştır. Kanun ile uygulanan proje birlikte değerlendirildiğinde ise her ne kadar parçacıl bir uygulama olsa da uygulamanın olumlu yanları da şu şekildedir (Alkan, 2019; 39);

- Proje alanı çok geniş olmasına rağmen yetki karmaşası yaşanmamıştır.
- Projenin halka anlatılıp sürece etkin bir şekilde dâhil edilmesi projenin güvenilir ve sağlıklı bir şekilde yürümesini sağlamıştır.
- Sosyal yaşamı pozitif yönde etkileyecek yapılar tasarlanmıştır. Yaşam kalitesinin yükseltilmesi amaçlanmıştır.

- Projenin ve Kanunun dikkat çeken özelliklerinden biri de evleri yıkılan halkın mağdur edilmemesi ve proje için gerekli bütçenin yine proje içinde elde edilen gelirlerden sağlanmasıdır.
- Çağdaş ve uygar bir kent oluşumunu sağlayacak çevre ekolojisi dikkate alınmış huzurlu yaşam ortamını sağlayıcı yeşil doku ile (pasif peyzaj ile) donatılmış bir düzenleme bu projenin temel yapısını oluşturmaktadır (Zeydanlı, 2007; 106).
- Proje ile şehrin girişi nitelikli hale getirilerek kent imajı yenilenmiştir (Bayrak, 2019; 14).
- Kanunun kentsel dönüşüm adına günümüzdeki uygulamalara ve yasalara bir altlık niteliğinde olduğu söylenebilir.

2.2.10. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu (2004)

5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu 23.07.2004 tarihli Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanunda madde 1’de “... büyükşehir belediyesi yönetiminin hukukî statüsünü düzenlemek, hizmetlerin plânlı, programlı, etkin, verimli ve uyum içinde yürütülmesini sağlamaktır.” ile büyükşehir yönetimine yönelik amacı belirtilmiş olup doğrudan kentsel dönüşüme yönelik bir kanun olmadığı anlaşılmaktadır.

Kanunda 7. madde ile büyükşehir belediyesinin görevleri arasında birçok hükmün yanında;

- “Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak.
- Belediye Kanununun 69 ve 73 üncü maddelerindeki yetkileri kullanmak.
- İl düzeyinde yapılan plânlara uygun olarak, doğal afetlerle ilgili plânlamaları ve diğer hazırlıkları büyükşehir ölçeğinde yapmak; gerektiğinde diğer afet bölgelerine araç, gereç ve malzeme desteği vermek; itfaiye ve acil yardım hizmetlerini yürütmek; patlayıcı ve yanıcı madde üretim ve depolama yerlerini tespit etmek, konut, işyeri, eğlence yeri, fabrika ve sanayi kuruluşları ile kamu kuruluşlarını yangına ve diğer afetlere karşı alınacak

önlemler yönünden denetlemek, bu konuda mevzuatın gerektirdiği izin ve ruhsatları vermek.

- 2012 de değişmiş hali ile “Afet riski taşıyan veya can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturan binaları tahliye etme ve yıkım konusunda ilçe belediyelerinin talepleri hâlinde her türlü desteği sağlamak.”

gibi kentsel dönüşüme yönelik hükümlerde yer almaktadır. İlgili maddede ilçe belediyelerinin görevleri arasında da afet riski taşıyan, tehlike oluşturan yapıları tahliye etmek ve yıkmak bulunmaktadır. Belirtilen son maddeden de anlaşılacağı üzere ilerleyen süreçlerde 6306 sayılı kanun ile literatüre daha net bir şekilde girecek olan “riskli yapı” kavramının önünü açtığı söylenebilir. Büyükşehir görevleri arasında tanımlanan 5393 sayılı Belediye Kanunu’ndaki 69. ve 73. Maddelerdeki yetkileri kullanma ibaresi, tüm büyükşehir genelinde mi yoksa kendi görev konularında mı yetkili olduğu karmaşasını da doğurmuştur. 5393 sayılı Belediye Kanunu’nda ilgili maddeler neticesinde bulunan tüm sorunların bu kanunda da geçerli olduğu söylenebilir. İlgili madde ile büyükşehir belediyeleri de kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinde söz sahibi olmuştur. Böylece ilçe belediyelerinin kentsel dönüşüm uygulamaları için doğrudan yetkisinin kaldırılmış olduğu söylenebilir. Bu kanunun ana uygulayıcısının Büyükşehir Belediyesi olması, büyükşehirin tamamını gözetken ve bütüncül planlama yaklaşımına uygun projelerin ortaya çıkması ve 5216 sayılı Kanunun anılan maddesi ile uygulamaya konulan kentsel dönüşüm projelerinin sayısının artması olumlu yanları olarak sıralanabilecektir (Alkan, 2019; 40).

2.2.11. 5366 Sayılı Kanun (2005)

5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunu 05.07.2005 tarihli Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Sarı’ya (2017) göre söz konusu kanun, Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığı’na "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı" adıyla sunulmuş olmasına rağmen tasarıda yer alan düzenlemelerin kentlerin dönüşümüne yeterli olmayacağı belirtilmiştir. Bununla birlikte, bazı kentlerde tarihi ve kültürel dokunun yok olma tehlikesiyle karşı karşıya olduğu, yerel yönetimlerin bu konuda yeterli yetkiye sahip olmadığı ve acil düzenlemeler yapılması gerektiği vurgulanarak, kanun bugünkü anlam ve kapsamıyla yasalaşmıştır.

Kanunun amaç ve kapsam başlığındaki 1. maddesinde; “ ... yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır.” şeklinde amacı belirtilmiştir. Belirlenen amaç kapsamında kanun irdelendiğinde, korunması gerekli özel nitelikli alanlara yönelik bir dönüşümden bahsedildiği görülmektedir. Kanun doğrudan tarihi ve kültürel taşınmazların kentsel dönüşüm uygulamalarını konu alırken dahi diğer kanunlar da olduğu üzere “afet risklerine karşı tedbirlerin alınması” tabiri ile afet risklerine de değinmektedir. Kanun söz konusu özel nitelikli korunacak alanlara yönelik kentsel dönüşüm uygulamalarına yasal kapsamda özel olarak yer veren ilk düzenlemedir. Fakat söz konusu kanun belirli alanlara yönelik olması nedeniyle tüm ülkede uygulanabilir bir yasal düzenleme değildir.

Ayrıca aynı madde de “sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgelere ait koruma alanlarının” ibaresinde sit kavramı özelleştirilmemiş olup hangi sit alanlarında ilgili kanunun geçerli olduğu belirsizlik oluşturmaktadır. Çünkü sit kavramı detayda farklılaşmakta olup tüm sit alanlarının amaçta belirtildiği düzeyde bir yenileme ihtiyacı güdülerken yapılabilecek olan uygulamaların sit alanlarının niteliklerine zarar verebileceği tedirginliği yaratmaktadır. Bu nedenle bahsi geçen dönüşümün hangi sit alanlarında ne düzeyde ve şartlarda gerçekleştirilebileceği konusunda daha fazla uygulamayı yönlendirecek detaylara yer verilmesi gerekmektedir.

Kanun kapsamında ilgili amaçlara yönelik belirlenen alanlar ise “Yenileme Alanları” olarak nitelendirilmektedir. Bu alanların belirlenmesi adına ise madde 2’de sadece yetki alanına göre il genel meclisi veya belediye meclislerinin salt çoğunluğu ile belirlendiği belirtilmiştir. Bu nedenle kanunda ve yönetmelikte, alanın belirlenmesine yönelik bir takım bilimsel kriterlerden bahsedilmemekte ve alanın nasıl belirleneceğine yönelik, amaçtan yapılacak çıkarımlar dışında herhangi bir bilimsel detaya dayandırma vb. bulunmamaktadır.

Kanunun, taşınmaz tasarruflarının kısıtlanması ve kamulaştırma başlığında verilen 4. maddesinde “... Yenileme alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ilgili il özel idaresi ve belediye

tarafından kamulaştırılabilir.” ile dönüşümün mutlaka gerçekleştirilmesi adına resen yolların önü açılmış ve hak sahipleri üzerinde baskı yaratılmasına neden olmuştur.

Uygulama başlığı ile söz konusu yenileme alanlarına yönelik hazırlanan projelerin, ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca onaylanarak, il özel idaresi veya belediyece uygulanacağı belirtilmiştir. Ayrıca madde 4 ile yenileme alanı ilan edilen yerlerde il özel idaresi ve belediyenin taşınmazlar üzerindeki yapılaşma, kullanım veya işletme gibi başlıklarda geçici kısıtlamalar getirilebileceği belirtilmiştir. Bu kısıtlamalar ise belirlenen projenin tamamlanma süresince uygulanabilecektir.

Bakanlar Kurulunun 17.11.2005 tarihli kararı ile “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği” çıkarılmıştır. Söz konusu bu yönetmeliğe göre yenileme alanlarındaki proje uygulamalarının yetkili idareler tarafından yapılabileceği gibi Toplu Konut İdaresine, diğer kamu kurumlarına veya gerçek, tüzel kişilere de yaptırılabilirliği belirtilmiştir. Yönetmeliğin kısmi uygulama ve tasfiye başlığında yer alan 29. maddesi ile mevcut afet riskinin yenileme projelerinin uygulanmasını imkânsız haline getirmesi durumunda yetkili idarenin alanın tamamını veya bir kısmını tasfiye edebileceği belirtilmiştir. Dolayısıyla projelerin uygulanması esas alınmış olup afet riskine verilen önem ile gerekli görüldüğünde kısıtlamaların veya tasfiyelerin dahi gerçekleştirilebileceğine imkân tanımaktadır.

Yönetmeliğin 7. maddesinde katılım ve kamuoyunun bilgilendirilmesi başlığında, alandaki mülk sahipleri ile bölge halkının bilgilendirilerek uygulama hakkında görüşlerinin alınacağı belirtilmiştir. Yetkili idarenin ihtiyaç duyması halinde farklı aktörlerle de toplantılar düzenleyecek projeleri hakkında basın yoluyla da bilgilendirme yapabilecekleri belirtilmiştir. Sadece belirli özel nitelikli alanlara yönelik bir kentsel dönüşüm söz konusu olsa da proje süreçlerinde halkın katılımına yönelik maddelerin yasal kapsamda yer alması önemli bir adım olarak görülebilir. Bunun da yönetmelikte “ihtiyaç halinde” şeklinde belirtilmesi katılım sürecine yönetmeliğin aslında sadece değindiği ama süreçlerin net olarak tanımlanmadığını göstermektedir.

5366 Sayılı Kanun kapsamında yapılan uygulama örnekleri için, Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi; Ankara Ulus Tarihi Kent Merkezi Kentsel Yenileme Projesi; Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projeleri ile Fener-Balat Kentsel Dönüşüm ve Rehabilitasyon Projesi gibi örnekler verilebilir.

Ergun’a (2011) göre yasa, yıpranmış sit alanlarının yeniden inşa ve restore edilmesini amaçlayarak, bu alanlarda konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanlarının oluşturulmasını öngörmektedir. İlgili idareye geniş yetki ve kolaylıklar tanıyan yasa, özellikle kamulaştırma ve finansman konularında önemli imtiyazlar sağlamaktadır. Yasa yıpranmışlık sorunlarına yalnızca fiziksel ve ekonomik açıdan yaklaşmakta; yerel yönetimlerin bu sorunları kamu yararı temelinde ve bütüncül bir yaklaşımla çözmeleri gerektiği halde, uygulamalarda rant odaklı bir süreç öne çıkmaktadır. Ayrıca, bu kanun iki ayrı yasal düzenlemenin varlığına yol açarak, koruma mevzuatının belirleyiciliği olsa bile zaman zaman belirsizlik yaratmakta ve sermaye için fırsat alanları doğurmaktadır.

2.2.12. 5393 Sayılı Belediye Kanunu (2005)

5393 Sayılı Belediye Kanunu 13.07.2005 tarihli Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanunun amacı madde 1’de “Bu Kanunun amacı, belediyenin kuruluşunu, organlarını, yönetimini, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usûl ve esaslarını düzenlemektir.” olarak tanımlanmıştır.

İlgili kanunun kentsel dönüşüm ve gelişim alanı başlıklı 2010 yılında değişmiş olmakla birlikte 73. maddesinde; “Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır.” ile kanunun “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” adı ile dönüşüm alanlarının belirlenebileceği yasal kapsamda belirtilmiş ve belediyelerin kentsel dönüşümdeki rolleri açıklanmıştır. 5366 sayılı Kanun’daki yenileme alanları dışarda tutulduğunda 5393 sayılı kanun kentsel dönüşüm sürecine yön veren ilk ve en önemli yasal düzenlemedir. Bunun yanı sıra belediyelere kentsel dönüşüm kapsamında yetki veren ilk kanun olduğunu da söyleyebiliriz.

Kanuna göre ‘Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı’ ilan edilecek alanlar için; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar, alan büyüklüğünün 5-500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesine olanak sağlanması ve toplamı 5

hektardan az olmamak şartıyla proje alanı ile ilişkili birden fazla yerin de tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilmesine olanak sağlanmıştır. Büyükşehir belediye ve mücavir alanı sınırları içinde dönüşüm alanı ilan etmeye de Büyükşehir Belediyelerinin yetkili oldukları belirtilmiştir. Büyükşehir Belediye Meclisi'nin uygun görmesi durumunda ilçe belediyelerinin de kendi sınırları içinde dönüşüm projeleri uygulayabilecekleri belirtilmiştir. 5393 sayılı kanun kapsamında yapılacak dönüşüm alanlarının hangi özelliklere sahip olmaları gerektiği kısmen belirtilmiştir. Belirlenen kıstaslar, alan tespitinde uzman desteğinin alınması gerekliliği, ilgili süreçlerde görev alacak meslek alanlarının, süreçte danışman olmak üzere uzman akademik kadroların görev almaları gibi bilimsel detaylara yer verilmemiştir. Ayrıca belirlenen alan kıstaslarının nasıl bir bilimsel dayanağı olduğu da ayrı bir tartışma konusudur. Şartlarda belirtilen “üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar” ibaresi henüz kentsel gelişme alanı statüsünde dahi yer almayan alanların da dönüşüm alanı olarak ele alınmasına sebep olabilir.

5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesinde de ‘Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanlarındaki’ yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırmasında anlaşma yolunun esas olduğu belirtilmiştir. Ancak anlaşma düzeyinin detayına yer verilmemiştir. Kamulaştırma hükmü ile dönüşümde yıkıp yapma konusunda yasal sürecin hızlandırılmasının amaçlandığı söylenebilir.

2014 yılında eklenen cümle ile 2981 sayılı Kanun kapsamında hak sahibi olmuş kimselerle anlaşılması durumunda yapılacak projede hak sahiplerine haklarının verileceği belirtilmiştir. 2981 sayılı kanun kapsamına girmeyen gecekondulara sahiplerine ise enkaz ve ağaç bedellerinin verilebileceği veya belediye imkânları dâhilinde proje alanı dışında arsa veya konut satışının yapılabileceği belirtilmiştir. Yapılan satışta da enkaz ve ağaç bedellerinin arsa veya konut bedellerinde mahsup edilebileceğine hükmedilmiştir.

Aynı maddede “Belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla; imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir.” ile kanunun da adı gereği belediyeler yetkilendirilmiş ve değer tespiti ile bir dağıtım öngörülmesi gerektiği gibi önemli bir konuya değinilmiştir.

Arsa ve konut üretimi başlığındaki 69. maddede: “Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım

arazileri hariç imarlı ve alt yapı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir.” ifadesiyle belediyeye arsa ve konut üretimi yetkisi verilmiştir. Kanunda bu konuda dönüşüm alanı büyüklüğü belirlenmesinde verildiği gibi bir alan sınırı vb. şartlar tanımlanmamıştır.

Bayram’a (2008) göre kentsel dönüşüm projeleri, ağırlıklı olarak 2981 sayılı İmar Affı Yasası ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamındaki gecekondu ve ruhsatsız yapıların bulunduğu alanlarda uygulanmaktadır.

5393 Sayılı Kanun irdelendiğinde; uygulamadaki uygulayıcı aktörler, büyükşehir belediyeleri ile büyükşehirlerin iznine bağlı olarak ilçe belediyeleri iken diğer aktörler ise Bakanlar Kurulu, sivil toplum örgütleri, TOKİ, malikler ve proje alanının yerlisi olan halk olduğu söylenebilir. Söz konusu kanun 6306 Sayılı Kanun çıkana kadar büyükşehir ve ilçe belediyeleri kentsel dönüşüm projelerini 73.madde kapsamında hazırlayarak uygulamaya koymuşlardır.

İlgili madde dönüşüme dair yer alan hükümler detaylı olarak incelendiğinde diğer kanunlarda da olduğu üzere dönüşümün daha çok fiziksel boyutu ele alınmış olup sosyal boyutu göz ardı edilmiştir. Kanun, dönüşüm adına yasal kapsamı önemli bir yere sahip olmasına rağmen dönüşüme dair bir tanımın yapıldığı söylenemez.

Atmaca’ya (2019) göre yasanın ağırlıklı olarak yetki belirlemesi sağlanmış, ancak dönüştürülecek alanların tanımı ve hedefleri konusunda netlik sağlanmamıştır. Kanun, farklı karakterdeki alanların dönüşümüne izin verse de bu alanların nasıl dönüştürüleceği ve nelere dikkat edilmesi gerektiği hususları, ilgili kanun maddesinde veya yönetmeliklerde açıkça belirtilmemiştir. Bu durum, dönüşüm sürecinin detaylandırılması ve özgün karakterdeki alanlar için özel düzenlemelerin yapılması gerekliliğini ortaya koymaktadır.

73. madde ile kanunda dönüşümün eskiyen kentsel alanların yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak gibi amaçlarla yapılabileceğini belirtmesi ile çok kapsamlı gözükmesine rağmen ilgili kanun uygulamada daha çok eskiyen kent dokularının dönüştürülmesinde kullanılmıştır.

2.2.13. Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı (2006)

Kentsel dönüşüme dair yapılan düzenlemelerden biri de dönemin mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanan Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı'dır. Söz konusu tasarı halen yasalaşmamış olup geçmişi 2004 yılına kadar dayanmaktadır.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” başlığını taşımaktadır. Bu başlık ayrı bir yasa tasarısı olarak, 01.03.2005 tarihinde TBMM Başkanlığına sunulmuştur. Tasarı, 16 Haziran 2005 tarihinde “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” adıyla kabul edilmiştir. 2004 yılında ‘Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu’ adını taşıyan bir metin, Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı internet sayfasında yer almıştır. Söz konusu metin önce İmar Yasası Taslağı daha sonra da Planlama ve İmar Yasası Taslağı adıyla tanımlanmıştır. (Ergun, 2011; 142)”

Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı, 22.06.2006 tarihinde Meclise sunulmuştur. Seçimler nedeniyle kadük kalan tasarı, 2010 şubat ayında mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından tekrar Başbakanlığa sunulmuştur. Halen yasalaşmamış olan tasarı, kentsel dönüşüm konusunu en kapsamlı biçimde ele alan yasal metin olma özelliği taşımaktadır (Ergun, 2011; 142).

Tasarının amacı (madde 1); “... imar planı bulunsun veya bulunmasın kentsel ve kırsal tüm alanlarda bilim, teknik, sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak, afetlere ve kentsel risklere duyarlı yaşam çevrelerinin oluşturulması için veya fiziki köhneme ve sosyal ve teknik altyapının yetersiz ve niteliksiz olduğu alanların iyileştirme, tasfiye, yenileme ve gelişimini sağlamak üzere dönüşüm alanlarının tespitine ve dönüşümün gerçekleştirilmesine dair her türlü iş ve işlemler ile ilke ve esasları belirlemektir.” olarak tanımlanmıştır. Burada temel amacın, dönüşümün daha çok fiziksel boyutunun önemsendiği, özellikle dönüşüm sürecine dair olmak üzere sosyal ve ekonomik boyutunun detaylı olarak ele alınmadığı görülmektedir.

Kanunun kapsamında madde 2’de; “... dönüşüm alanı olarak belirlenen alanlarda Hazine, il özel idareleri, kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler ve vakıflar tarafından idare edilenler de dahil her türlü arsa ve arazilerin ve bunların üzerinde bulunan bütün yapıların bu Kanun uyarınca hazırlanan dönüşüm amaçlı imar planına uygun olarak iyileştirmesini, tasfiyesini, yenilenmesini, geliştirilmesini ve kentin konut, ticaret, sanayi, rekreasyon, teknik altyapı, sosyal donatı alanları ve diğer yatırım ihtiyaçları için; proje

geliştirilmesi, arazi, arsa düzenlemesi, yapım işlerinin gerçekleştirilmesi, toplu ortaklık ve proje ortaklıkları kurulması, finansal destek sağlanması ve yönetilmesi, her türlü sınırlı aynı hak, şahsi hakların tesis ve devri, trampa ve mülkiyetin el değiştirilmesi de dahil olmak üzere bu konuda yapılacak her türlü iş ve işlemleri kapsar.” olarak belirtilmiştir. Görüldüğü üzere dönüşüm alanlarının belirlenmesi konusunda herhangi bir kıstasın bulunmayıp çok genel bir tanımın yapıldığı, bu durumun çıkar odaklı gruplar tarafından suistimal edilmesi kaçınılmaz olacaktır.

Madde 5'teki üçüncü fıkra, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nda da belirtildiği üzere aynı şekilde toplam alan 5 hektardan az olmamak kaydıyla, birbirinden ayrı ve birden fazla alan, tek dönüşüm alanı olarak belirlenebilmektedir. Aynı maddenin dördüncü fıkrasında ise tasarı kapsamında belirtilen dönüşüm alanlarının 5366 sayılı Kanun kapsamında belirlenmiş yenileme alanlarını da kapsayabilmektedir. Tasarının kabul edilmesi durumunda diğer kanunlar (5393-5366) ile çakışmaların yaşanabileceği görülmektedir.

Aynı maddenin ikinci fıkrasında ise dönüşüm alanı sınırlarının idarece 30 gün süre ile ilan edileceği, itirazların meclis toplantılarında incelenerek 30 gün içinde karara bağlanacağı ve askıya çıkarılmadan idareni onayı ile kesinleşeceği belirtilmektedir. Ancak itirazların incelenmesinin tespiti karar veren kurumun yapması ya da inceleme ardından tekrar askıya çıkarılmadan karara bağlanması bu incelemelerin ne denli tarafsız olacaklarını belirsizleştirmektedir. Sınırı itirazın dışında ise oluşacak plan kararlarına ilişkin de herhangi bir itiraz süreci tanımlanmamış olup hak sahiplerinin sadece kamulaştırma bedellerine itiraz edebilecekleri belirtilmiştir.

“Tasarının 7. maddesinin 3. fıkrasında yer alan “... idarece, dönüşüm amaçlı imar planında değerlendirme esaslı yöntem uygulanacağını belirtilmesi halinde, dönüşüm alanlarındaki mülkiyet düzenlemelerinde düzenleme alanı içindeki gayrimenkullerin düzenleme öncesi ve sonrası değerleri gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırılarak re'sen belirlenir. Düzenlemeden sonra mülkiyet dağıtımı, düzenleme öncesi ve sonrası değer temel alınarak idarenin yatırım ve katkı payları düşüldükten sonra değerlendirme esaslı yöntem çerçevesinde yapılır” ifadesi taşınmaz değerlendirme konusunun net bir biçimde ele alınmadığını göstermektedir. Bu konudaki belirsizlikler, uygulama esnasında karmaşıklıkların yaşanmasına neden olabilecektir. Aynı maddenin, son cümlesinde, “değerlendirme esaslı yöntemin belirlenmesine ve uygulanmasına dair usul ve esaslar idarece çıkarılacak yönetmelikle belirlenir” ifadesi yer almaktadır. Tasarıda öngörülen değerlendirme

yöntemi ve içeriğinin bilimsel ölçütlere ve verilere göre belirlenmesi esastır. (Ergun, 2011; 146)”

Tasarı incelendiğinde belirli alanların değil kırsal-kentsel tüm alanların kastedilerek kapsamın daha önceki yasal düzenlemelere nazaran daha geniş tutulduğu görülmektedir. Dönüşüm alanındaki kullanıcılar olan kiracı ve ev sahiplerine de dönüşüm sürecine yönelik herhangi bir barınma hakkına dair hükme yer verilmemiştir. “Mevcut kentsel dönüşüm uygulamalarında içine düşülen yasal zorlukları aşmak amacıyla gündeme getirilen kanun tasarısı, toplumdan, meslek odalarından ve ana muhalefet partisinin yoğun tepkileri sonucu halen yasalaşamamıştır. Yasa tasarısının kentsel yenilemeye yönelik mevcut hukuksal çerçeveyi geliştirmeyi değil, tüm hukuksal bağlardan kurtulmayı temel amaç edindiğine dair yoğun eleştiriler bulunmaktadır. (Ergun, 2011; 147)”

Tasarının üçüncü maddesinde ise dönüşüm alanları için “Jeolojik, sosyal, ekonomik kriterler ve kentsel ihtiyaçlar çerçevesinde bu Kanunun öngördüğü amaçlar doğrultusunda hazırlanan raporlara dayalı olarak sınırları idare meclisince belirlenen alanı” tanımı yapılmış olup dönüştürülecek alanın belirlenmesine yönelik birtakım başlıklara yer verilmiş olsa da başlıkların detaylandırılmamış olması uygulamalarda farklı yorumlara sebep olabilir. Yine aynı madde de tanımlanmış olan “Proje Ortaklığı” ise yapılan tanım kapsamında değerlendirildiğinde proje alanında mevcutta hak sahibi olmayan özellikle tüzel kişilerin projeye ortak olabilmesine olanak sağlamaktadır. Bu kamunun tüm projelere yetişemediği durumlarda özel sektöre olanak sağlaması ve farklı istihdamların yaratılmasına sebep olunması ile pozitif bir durum gibi yorumlansa da bu ortaklıklarda verilen farklı düzeylerdeki yetkiler yerelde kamu gücünü zayıflatığı, denetimin yetersiz kalması durumunda çözümlenemeyecek mağduriyetlerin yaşanması ve kamunu üzerinden sorumluluk atması gibi farklı olumsuz eleştirilerin de odağı olmuştur.

Tasarının 6. maddesinde “Dönüşüm alanı sınırları içinde, 12/10/2004 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen gecekondü sahiplerine, ruhsatsız yapı sahiplerine ve ikamet edenlere, bedelini yirmi yılı aşmamak üzere borçlandırılmak kaydıyla yapılacak sosyal konutlardan veya yapılardan, bağımsız bölüm verilebilir.” olarak belirtildiği, ancak hangi sebepten belirlendiği belli olmayan bir tarih verilerek gecekondü sahipleri hak sahibi olarak görülebileceğine değinilmiştir. Burada “verilebilir” şeklinde kullanılan ibare ile gecekondü sahiplerinin durumu ilgili dönüşüm projesindeki uygulayıcıların keyfiyetine bırakılarak net bir şekilde tanımlanmamıştır. Burada hak sahibi olarak görülebilmeye imkân tanınması da gecekondulaşma veya kaçak yapılaşmaya yönelik caydırıcı yaptırımlar

yerine illegal durumu legalleştirmektedir. Ayrıca diğer hak sahipleri ile herhangi bir fark gözetilmemesi veya bu duruma değinilmemesi yasal taşınmazlara sahip hak sahipleri açısından büyük haksızlıklar doğurmaktadır.

Tasarıda, 2981 sayılı Kanunun yürürlükten kaldırıldığının belirtilmiş olması gecekondulaşmaya yönelik olumlu olarak değerlendirilebilir. Fakat yukarıda belirtilen maddede gecekondusu sahiplerine tanınan hak ile kanunun yürürlükten kaldırılması birbiri ile çeliştğini göstermektedir. Ayrıca eklenen geçici madde ile 2981 sayılı kanun kapsamında başvuruda bulunulmasına rağmen hak sahipliği tespiti sonuçlandırılmamış olan gecekondularda, hak sahipliği tespitinin 1 yıl içinde yapılarak, tapuları verilmeyenlere bu tasarı kapsamında yapılacak dönüşüm alanlarında veya diğer alanlarda yapılacak sosyal konutlardan dönüşüm finansmanını etkilemeyecek şekilde bir bağımsız bölüm verilir olarak belirtilmiştir. 2981 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmak istense de tasarı kendi içinde farklı bir af süreci oluşturmaktadır. Dönüşüm finansmanını etkilemeyecek olarak belirtilmiş olsa da ilgili dönüşüm alanındaki yapıların tamamının veya birçoğunun 2981 sayılı kanun kapsamında gecekondusu olması durumunda nasıl bir yol izleneceği konusuna değinilmemiştir ki bu anlamda özellikle İstanbul’da birçok alan bulunmaktadır.

2.2.14. 6306 Sayılı Kanun (2012)

6306 sayılı ‘Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu’ 31.05.2012 tarihli Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanunun amacı (madde 1’de); “Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.” olarak tanımlanmıştır. Kanunun amacından da anlaşılacağı üzere öncelikli hedefi afet riskli alanların ve riskli yapıların yer aldığı alanların dönüşümüdür.

Kentsel dönüşümüne yönelik diğer kanunlar ile karşılaştırıldığında Türkiye’de söz konusu tarihe kadar çıkan en kapsamlı yasal düzenleme olduğu söylenebilir. Kentsel dönüşümüne yönelik diğer yasalar incelendiğinde ilk olarak 5104 Sayılı Kanun belirli bir bölgeye yönelik çıkarılmış olup farklı bölgelerdeki uygulamaları yönlendirmediği görülmektedir. 5366 sayılı kanun özel nitelikli korunacak alanları kapsamaktadır. 5393 sayılı kanun ise belediye ve mücavir alan sınırlarını kapsamakta ve bu alanların dışında belirsiz olup dönüşüm projelerine yönelik yeterli detayların yer almamaktadır. 6306 sayılı

kanun öncesindeki yasaların kentsel dönüşümü bütün olarak ele almaması sebebiyle dönüşüm süreçlerini sağlıklı yönlendirememesi, kurumlar arası koordinasyon eksikliği, dönüşüme yönelik finansman boyutunun yeterince tanımlanmamış olması ve dönüşüm sürecinin hızla gerçekleştirilmesi adına yeterli yaptırım ve teşvik gücünün bulunmaması sebebiyle 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu'na ihtiyaç duyulduğu söylenebilir. Söz konusu eksikleri ilgili kanunun yıllar içerisinde yapılan değişiklikler ile büyük ölçüde giderirken beraberinde farklı tartışmaları da getirdiği söylenebilir.

Ayrıca 2023 yılında Kahramanmaraş merkezli gerçekleşen depremler sonrasında 07.11.2023 tarihli 7471 sayılı kanun çerçevesinde birçok madde de değişiklik yapılmış ve “Kentsel Dönüşüm Başkanlığı” kurulmuştur. Başkanlığın kurulması ile bakanlığa ait olan birçok yetki başkanlığa verilmiştir. Söz konusu kanun 2023 yılı dışında da 2018 ve 2014 yılları başta olmak üzere birçok kez değişikliğe uğramıştır.

Kanun kapsamında, 2023 değişiklik öncesi daha çok Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, değişiklik sonrası ise Kentsel Dönüşüm Başkanlığı gibi merkezi yönetimlerin yetkilendirilmesi kentsel dönüşümde özellikle uygulama süreçlerini uzatan finansman sorununun çözümlenmesi amaçlandığı görülmektedir.

Kentsel dönüşüme dair çok önemli 3 kavramdan madde 2’de bahsedilmektedir. Bunlar;

- Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda kullanılmak üzere, TOKİ’nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları,
- Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alanı,
- Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı,

Rezerv yapı alanı tanımına bakıldığında dönüşüm alanlarında süreç içerisinde hak sahiplerinin barınma konusunda mağduriyetlerinin daha kısa zamanda çözümlenmesini sağlamak açısından doğru bir uygulama olarak görülebilir. Uygulama yönetmeliğine de bakıldığında söz konusu alanlar için riskli alan ve riskli yapılarda yaşayanların nakledileceği rezerv konut ve işyerleri, yerleşim yerlerinin ihtiyacı olan sosyal, teknik ve kültürel altyapı ve üstyapı tesisleri ile çevre düzenlemeleri gibi uygulamaların yapılarak

yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilecek alanlar olarak belirtilmiştir. Fakat alanın rezerv niteliğinde yerleşim alanı olarak kullanılabilmesi üzerinde durulurken ilgili alanın mevcutta sahip olduğu yapı stoku, kentsel konumu vb. gibi özellikleri üzerinde durulmamaktadır. Bu da söz konusu alanların yapı stoku olması durumunda riskli yapılar olmasa dahi seçilebileceği veya konumu ve yakın çevresi sebebiyle rant amaçlı yer seçimlerinin yapılabilmesine olanak sağlamaktadır.

Rezerv yapı alanı uygulaması ile kamunun elinde rezerv konut stoku bulundurmasının yanında, uygulama aşamasında sürecin hızlanmasına ve yerelde hak sahiplerinin kısa zamanda kalıcı veya geçici konutlarını idare aracılığı ile elde edilmesine olanak tanımaktadır.

Kentsel dönüşüm kapsamında Türkiye’de uygulanan yasal kapsam açısından daha çok yapıyı çevreye yönelik hükümler dikkat çekmiş olup “rezerv yapı alanları” ile yapılaşmamış alanların da kentsel dönüşüm kapsamında değerlendirilebildiği görülmektedir. Rezerv yapı alanlarının tanımında ise 2023 yılı kapsamlı değişikliklerden önce “uygulamalarda yeni yerleşim alanı kullanılmak üzere” olan ibarenin de “uygulamalarda kullanılmak üzere” olarak değiştirildiği ve rezerv alanlarının tespitini daha kolay ancak denetlenmesi güç hale getirmiştir.

Riskli alan ile riskli yapı tanımlarının ayrı olarak yapılması riskli alan dışında yapı özelinde riskli yapıların da olabileceği üzerinde durulmuştur. Bu aynı zamanda yapı ve parsel özelinde de kentsel dönüşümün önünü açmıştır. Buda riskli durumdaki yapıların dönüşümü için herhangi bir yapısal bütünlük sağlayarak bir riskli alan oluşturmaya gerek kalmadan dönüştürülebilmesine olanak tanımıştır. Daha geniş dönüşüm alanlarında genellikle sürecin uzamasına yol açan anlaşma süreçlerinin uzun sürmesi ile riskli alanların dönüşümündense yapısal dönüşümün daha hızlı gerçekleşebileceği öngörülebilir. Ancak bu durumda kentsel dönüşümün “yaşam kalitesinin bütüncül olarak geliştirilmesi” hedefinden sapmasına, parçacıl uygulamalar ile yakın çevre ile uyumsuz mimari uygulamalara ve özellikle zeminden kaynaklı problemlerin yapısal uygulamalarda daha çok göz ardı edilebilmesine sebebiyet vermektedir.

2016’da ek madde “Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratabilecek şekilde bozulduğu yerlerde; planlama ya da altyapı hizmetleri yetersiz olan veya imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunan yahut yapı ya da altyapısı hasarlı olan alanlar...” ve “Üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65’i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı

alan yapılardan oluşan alanlar...” ile sadece fiziksel anlamda riskli yapıların dışında hem dönüşümün sosyal nedenlerine hem de yasal açıdan kaçak yapılaşmalar nedeniyle de Cumhurbaşkanınca riskli alanların ilan edilebileceğine hükmedilmiştir.

2016 yılında düzenlenmiş hali ile madde 4’te “Başkanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya İdare, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini iki yıl süre ile geçici olarak durdurabilir. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde imar ve yapılaşma işlemlerinin geçici olarak durdurulması bir yıl daha uzatılabilir.” özellikle depreme dayanıklı şekilde yapım aşamasında olan inşaatların durdurulması hak sahiplerini mağdur durumuna sokmaktadır. Ayrıca riskli alan olup riskli olmayan yapıların da uygulama bütünlüğü açısından sürece dâhil edilmesi ilgili yapı maliklerinin mülkiyet hakkını da kısıtladığı söylenebilir. Ancak riskli veya rezerv alanda yapılması planlanan dönüşümün bütünlüğü açısından ve yapım sürecindeki yapılaşmaların yeterli şartları sağlamayıp mevcut riski daha da arttırarak dönüşümü daha da zorlaştırma ihtimali düşünüldüğünde olumlu bir düzenleme olarak görülebilir. Ayrıca özellikle zemin yapısı açısından riskli alanlarda afet riski sebebiyle riskin halen var olması ve dönüşüme yönelik uygulamanın daha hızlı yapılabilmesi adına doğru bir uygulama olarak görülebilir.

Tahliye ve yıktırma başlığı altında yer alan madde 5’te ise “Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine, kiracılarına ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı aynı hak sahiplerine geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı ve yapım için yardım yapılabilir.” ile uygulamalarda maliklerle anlaşma yolunun esas olduğu ve hak sahiplerine geçici bağımsız birimler verilebileceği ya da kira yardımlarının yapılabilmesi belirtilmiştir. Ancak “yapılabilir” ifadesi nedeniyle söz konusu yardımın tüm projelerde her zaman kesinlikle yapılmak zorunda olmadığını, yapılmayabileceğini göstermektedir.

Aynı madde de riskli yapıların yıktırılması konusunda 2023 yılı değişikliklerinden önce riskli yapıların yıktırılması için maliklere 60 günden az olmamak üzere süre verileceği belirtilmişken 2023 sonrası ise riskli yapıların yıktırılması için yapı maliklerine 90 günden fazla olmamak üzere süre verilir olarak düzenlenmiştir. Bu maliklerin barınmak hakkı çerçevesinde olumsuz olarak görülse de yapıların riskli olarak tespit edilmiş olmaları sebebiyle olası yıkım ve can kaybının en hızlı şekilde önlenmesi açısından düzenleme olumlu yönde yorumlanabilir.

2018 de değişmiş olmak birlikte 6. madde de “Bakanlık, riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görölmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya yetkilidir.” ile bakanlığın planlamaya ve alana yönelik özel standartlar tanımlanması konusunda yetkilendirilmesi Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliği gibi yönetmelikler ile tutarsızlık yaratabilir. Ayrıca bu durum her ne kadar yerele özgü standartların üretilmesi konusunda olumlu olarak görülebilse de bu konuda yerel yönetimlerin değil de merkezi yönetimlerin yetkilendirilmiş olması da farklı tartışma konusu yaratmaktadır. Bu durumun 6306 sayılı kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamındaki plan hiyerarşisinin sarsıldığı ve yetki karmaşalarına sebebiyet vereceği öngörülmektedir.

İlgili kanunun aynı maddesinin dördüncü fıkrasında ise “Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlar üzerinde yapımı gerçekleştirilen bağımsız bölümlerin bedelleri, gerekli görüldüğünde, proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, tabii afetin ortaya çıkardığı durumlar, konut rayiç ve enkaz bedelleri ile uygulama alanındaki kişilerin mal varlığı ve geliri göz önünde bulundurularak Cumhurbaşkanı kararı ile yapım maliyetlerinin/rayiç değerinin altında tespit edilebilir ve sosyal donatı ve altyapı harcamaları uygulama maliyetine dâhil edilmeyebilir.” ile değerlemenin yerelde hak sahiplerinin ihtiyaç durumunda değişiklik göstereceği belirtilmiştir. Buda arsada emsal değerler ile bakanlığın sürekli güncellediği yapı yaklaşık birim maliyetleri nedeniyle değerlemenin değişmesinden daha çok uygulamada yapılan değerleme sonrası indirimlerin uygulanmasına karşılık gelmektedir. Ancak bu durumda da hak sahibinin hangi gelir düzeyinde olmasının, değerlemeye ya da indirim oranını ne derecede etkileyeceği konularını belirsiz bırakmaktadır. Söz konusu indirim dahi olsa borçlanmaların hak sahiplerinin ödeyebileceği minimum düzeye getirilmesi ve bunu da mevcut hak sahiplerinin ekonomik durumları ile bağdaştırılması ile bir sosyal konut üretimine gidilmesi gözden kaçmamalıdır.

Ayrıca kanunun 6/A maddesinde 2019 yılında getirilen düzenlemede “Yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlar ile kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, su baskını, kaya düşmesi, yangın, patlama gibi sebeplerle ağır hasar

gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm uygulamaları maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaksızın Başkanlıkça resen yapılabilir veya yaptırılabilir. Uygulama yapılacak alanın sınırları uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenir.” ile dönüşüm uygulamalarının hak sahiplerinden herhangi bir muvafakat alınmaksızın resen yapılmasına da imkân tanınmıştır. Bu anlamda uygulama örneği olarak 2021 yılından itibaren Fikirtepe kentsel dönüşüm projesinde 1.Etap sınırları içerisinde 6/A hükmü gereği uzlaşma süreci tamamlanması şartı olmadan riskli yapıların tahliyesi ve yıkımına başlanmıştır.

Aynı madde de 2023 yılında yapılan kapsamlı düzenleme ile hak sahiplerinin sahip oldukları hisseler oranında paydaşların salt çoğunluğu ile uygulamaların gerçekleştirilebileceği belirtilmiştir. Yani anlaşma yolu esastır derken salt çoğunluk yapılan düzenleme ile yeterli hale getirilmiştir. Bu durumda anlaşma oranı %51 değil hisseleri oranında %50+1 olması yeterli duruma gelmiştir. Bu oran daha önce en az 2/3 olarak yeterli görülüyordu. Ancak özellikle 2023 Kahramanmaraş merkezli yıkıcı deprem sonrası kentsel dönüşümde uygulamaların hızla gerçekleştirilebilmesi adına anlaşma sürenin önemli bir paya sahip olduğu görülerek süreçlerin daha hızlı gerçekleşebilmesi adına salt çoğunluk olarak yeniden düzenlenmiştir. Daha önceleri anlaşma oranı 2/3 iken dahi anlaşma sağlanamayan hak sahiplerine yönelik mülkiyet ihlali eleştirileri getirilirken depremler sonrası gelineen durumda anlaşma oranının salt çoğunluk olarak yeniden düzenlenmesi konusu farklı bir boyut kazanmıştır.

Ayrıca ilgili madde de anlaşma sağlanamayan hak sahiplerinin arsa paylarının Başkanlıkça tespit edilen rayiç değerlerinden az olmamak koşulu ile diğer paydaşlara açık arttırma usulü satışa çıkarılır. Satışın gerçekleşmemesi durumunda dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından satın alınacağı belirtilmiştir. Söz konusu anlaşılamayan hak sahiplerine noter ile veya muhtarlıkta 15 gün süre ile anlaşma şartlarının tekrar bildirilerek ilgili hak sahiplerine tanımlanan satış öncesi ek düşünme süreci verilmiştir. 6/A kapsamında yapıların tahliyesine yönelik hak sahiplerine taşınma yardımının da yapılabileceği belirtilmiştir.

Dönüşüm adına yönlendirici maddeleri ile en önemli kanuni düzenleme olarak görülen 6306 Sayılı Kanun’un 6/A maddesine 2023 yılında yapılmış düzenleme ile kısmen de olsa dağılım modellerine değinilmiştir. “Hak sahipliği çalışmaları, hak sahibinin mevcut taşınmazının değeri ile yeni yapıda hak sahibine verilecek konut veya işyerinin değeri gözetilerek veya Başkanlıkça karar alınması halinde kat karşılığı, hasılat paylaşımı ve

benzeri usullerle yürütülür.” açıklaması ile kanunda dağılım modeline sadece değinişmiş olup Başkanlıkça alınacak karara bağlı olarak “benzeri usuller” ibaresi ile geniş bırakılmıştır. Başkanlığın karar almadığı durumlarda ise mevcut değer ile hak sahibine verilecek olan bağımsız değerinin gözetileceği belirtilirken hiçbir detaya yer verilmemiştir. Bu nedenle dağılıma yönelik modellerin kanunlarda detaylı olarak tanımlanmaması, yönlendirici hükümlerin yer almaması, yürütülen uygulamalarda modelin ne olması gerektiği sorusunu cevapsız bırakmaktadır. Bu da uygulamalarda dağılımların belirlenmesini yürütücülerin serbest politikasına bırakmaktadır.

Kanunda birçok yerde “yapı maliki” kavramı yer almaktadır ancak bu konuda net bir tanım yapılmamıştır. Bu durum özellikle kat mülkiyetli veya kat irtifaklı olmayan ruhsatsız yapılarda belirsiz durumdadır. Özellikle uygulamalarda bu durum kolay bir şekilde belirlenememiş olup, uygulamada beraberinde sorunları da getirmektedir. 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinde 7. maddede “Riskli yapı tespiti; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar hakkında yapılır. İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metrukluk veya başka bir sebeple statik bakımdan yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilmez.” ile kısmen yapı tanımı yapılmıştır. 3194 sayılı kanunun 5. maddesinde de “...kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır.” ile bina tanımı yapılmıştır. 6306 sayılı Kanun’un uygulama yönetmeliğindeki “yapı” ile 3194 sayılı kanundaki “bina” kavramının tanımlandığı söylenebilir. Görüldüğü üzere iki kanunda da yapıya dair birtakım tanımlar yer alırken uygulamada özellikle muğlak kalan bağımsız birim konusunda bir tanım bulunmamaktadır. Ayrıca uygulamada özellikle ruhsatsız yapılarda hak sahibi tanımının da muğlak kalmasına rağmen kanunlarda malik, yapı maliki gibi kavramlar yer alsa da net bir şekilde tanımın yine yapılmadığı görülmektedir.

Kanunda, bu konu özellikle riskli yapı tespitinde başvurulara yönelik yapı maliki kavramı geçmektedir. Kentsel dönüşüm sürecinde hak sahipliği tespitlerinde bu konu büyük önem arz etmektedir. 6306 sayılı Kanunun uygulama yönetmeliğinin 7. maddesinde “23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmadığı için arsa paylı tapu var ise, arsa üzerinde fiilen bulunan yapının

riskli yapı tespiti, yapının sahibi olan arsa payı sahibince yaptırılır. Arsa üzerindeki yapının başkasına ait olması ve bunun da tapu kütüğünde belirtilmiş olması halinde, riskli yapı tespiti lehine şerh olan tarafça yaptırılır.” ifadesi ile yapı maliki olarak kat mülkiyetli veya kat irtifaklı olmayan arsalarda “yapının sahibi olan arsa payı sahibi” kavramı kullanılmıştır. Bu durum özellikle arsada birden fazla kişinin hissesi bulunması durumunda hak sahibini açıklamada yeterli görülmemektedir.

Kanunun bütününde bakıldığında kentsel dönüşüm adına birçok olumlu yönde hükümler yer alsa da kanunun yetersiz kaldığı bazı durumların bu iyi tablonun da önüne geçebileceğini göstermektedir. Bu anlamda kentsel dönüşüm sürecinde bir nevi hak sahipleri ile anlaşma sürecini de hızlandıracak olan dönüşümde adaletli dağılım modeline yönelik bir hükmün yer almadığı görülmektedir. Yerelde de özellikle mülkiyet yapısı nedeniyle de ilişkilendirilerek farklılaşması gereken söz konusu bu modellerin üretilmemiş veya yönlendirilmemiş olması sebebiyle uygulamalarda da idarelerin yasal kapsamdan bağımsız keyfi dağılım modelleri uygulamasına sebebiyet vermektedir.

Kanun kapsamında uygulayıcının kamu veya özel yatırımcı olarak farklılaşabilmektedir. Uygulayıcının kamu olması durumunda dönüşüm sürecinin temel olarak aşamalandırılacak olursa sırasıyla riskli alanların/ yapıların tespiti, hak sahiplerinde salt çoğunluk ile anlaşma sağlanması, mevcut arazideki yapıların yıkılarak temizlenmesi ve ardından plan ile projelerin geliştirilmesi, uygulanması olarak özetlenebilir. Özel girişimli bir dönüşüm süreci özetlenecek olursa; proje alanının belirlenmesi, hak sahipleri ile kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin imzalanması, plan ve projelerin geliştirilerek hak sahiplerine sunulması hak sahiplerinde salt çoğunluk ile anlaşma sağlanması, bakanlığa riskli alan başvurusu yapılarak bakanlığın planlarla birlikte onaylaması ve proje alanındaki yapıların tahliyesi, yıkımı ve projenin uygulanması olarak özetlenebilir. Dolaysı ile burada anlaşmada salt çoğunluğun esas olduğu dikkat çekerken, özel girişimde proje alanının bakanlıkça onaylanması gerekmekte ve plan ve projelerin anlaşma sürecinden önce geliştirilmesi gerektiği görülmektedir.

2.2.15. Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi (2019)

“Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinin Hazırlanmasına Yönelik İlke ve Esaslar(KDSB)” Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı(ÇŞİDB) tarafından 19.02.2019 tarihinde onaylanarak yayınlanmıştır. Belge “Büyükşehir belediyeleri, il

belediyeleri ve/veya ilçe belediyeleri ile İl Özel İdareleri'nin yetki sınırları dâhilindeki yerleşim bütününde gerçekleştirecekleri kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin ana kararlar içeren, üst ölçekli planlarla ilişkili, alan esaslı dönüşüme öncelik vererek ilgili yerleşmeye dönüşüm uygulamaları açısından bütüncül yaklaşım getiren ve uygun ölçekteki haritalar üzerinde dönüşüm stratejilerini yansıtabilecek kavramsal çalışmaları belli bir program dâhilinde ortaya koyan il ve ilçe düzeyinde hazırlanan kentsel dönüşüme yönelik yol haritası niteliğinde bir belgedir.” olarak tanımlanmaktadır.

KDSB içeriğinde, belgede tanımlandığı üzere kent bütüne yönelik verilerin toplanarak analiz edilmesi, belirlenen dönüşüm alanlarının önceliklendirilmesi, yasal dayanağının belirlenmesi, finansman yönteminin belirlenmesi ve dönüşüme yönelik uygulama takviminin belirlenmesi gibi ana başlıklardan oluşması gerektiği belirtilmiştir.

Belgede ayrıca içeriğinde yer alan “Yasal Dayanağın Belirlenmesi” başlığında belirtildiği üzere, mevcutta yürürlükte olan yasal kapsamda kentsel dönüşüm alanlarının 5393, 5366 ve 6306 Sayılı Kanunlar çerçevesinde belirlenmesi gerekmektedir.

Bu nedenle ilgili kanunlara yönelik başlıklarda da açıklandığı üzere 5393 sayılı kanun kapsamında “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı”, 5366 sayılı kanun kapsamında “Yenileme Alanı”, 6306 sayılı kanun kapsamında “Riskli Alan” ve “Rezerv Yapı Alanlarının” ilan edilmelerine yönelik temel ilkeler, uygulama süreçleri, bağlı olduğu kanunun sunduğu avantajlar ve yapmaya yetkili olan idarelere yer verilmiştir. Belge bu anlamda söz konusu kanunların ilgili başlıklar kapsamında bir özeti niteliği de taşımaktadır.

Belgenin hazırlanmasına yetkili idareler ise Büyükşehir belediyeleri, il-ilçe belediyeleri ve il özel idareler olarak yetki sınırları çerçevesinde tanımlanmıştır. Belgenin hazırlanmasının ardından ÇŞİDB’na iletileceği belirtilmiştir.

Çalışma kapsamında değerlendirildiğinde, 5393 Sayılı kanunun başlığında da belirtildiği üzere belgede de Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanlarına yönelik uygulama süreci özetlenmiştir. Belgeye göre (2019);

- Kentsel dönüşüm uygulaması etaplar halinde yürütülebilir.
- İlgili belediyesi tarafından belirlenen Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırları içindeki tüm taşınmazlara ilişkin ifraz, tevhit, sınırlı ayni hak tesisi ve terkini, cins değişikliği ve yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler belediyenin izni ile yapılır.

- Alanda yürütülecek imar uygulaması, alandaki taşınmazların değerlerinin tespit edilmesi ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapılması veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar ilgili belediyesince yapılır.
- Büyükşehir belediye sınırları içinde büyükşehir belediyelerinin yapacakları dönüşüm projeleri dışında kalan diğer dönüşüm projeleri, ilçe ve ilk kademe belediyelerince hazırlanarak ve meclislerinde kabulünden sonra büyükşehir belediye başkanınca onaylanarak yürürlüğe girer.
- Uzlaşılamayan hak sahiplerine yönelik yapılacak kamulaştırma iş ve işlemleri Bakanlığımız (Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü) tarafından Cumhurbaşkanından alınacak acele kamulaştırma kararı uyarınca ilgili Belediyesince yürütülür.

Ayrıca yine ilgili kanunun başlığında da belirtildiği üzere belgede de “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanındaki gayrimenkul sahipleriyle ve 2981 sayılı Kanuna istinaden hak sahibi olmuş kimselerle anlaşma sağlanması halinde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanından bu kişilere hakları verilir. 2981 sayılı Kanun kapsamına girmeyen işgalcilere enkaz ve ağaç bedelleri verilir veya belediye imkanları ölçüsünden Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı dışında arsa veya konut satışı yapılabilir.” Dağılım modellerini yönlendirecek önemli bir konuya değinmiştir. Ancak görülmektedir ki söz konusu belge de ilgili kanunu özetlerken dağılım modellerine yönelik uygulamaları direkt olarak yönlendirebilecek veya kısıtlayabilecek herhangi bir detaya yer verilmemiştir. Dağılım modeli kapsamında sadece değer kavramına ve hasılat paylaşımına değinmiştir. Ancak bunlar belirlenirken dikkat edilmesi konulara daha detaylı olarak yer verilmemiştir.

5393 sayılı kanun ve ilgili belgede bahsedilen, “Hasılat Paylaşım Yöntemi; arsa sahibinin arsa teslimini, yüklenicinin ise ilgili arsa üzerine inşa edeceği bağımsız bölümlerin satış hasılatından belli oranda pay verme borcunu üstlendiği arsa teslim veya temin yöntemidir. Diğer bir ifade ile; müteahhit/yüklenici tarafından yapılacak bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek hasılatın bir kısmının, arsa sahibine bırakılması karşılığında, arsanın temin edilmesidir. Bu yöntem “Arsa Karşılığı Gelir Paylaşım” yöntemi olarak da adlandırılmaktadır. (Çalık, 2013; 11)”

Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı, 03.05.2006 tarih ve 26157 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliğinde ise “Gelirin, şartnamede tanımlanması kaydıyla, idarenin

maliki bulunduğu arazi ve/veya arsada, idarenin uygun göreceği proje uyarınca, müteahhidin proje maliyetinin tamamını karşılayacağı inşaat veya inşaatların bölümlerinin satışından sağlanacak gelirin, sözleşmede belirlenen esaslara göre idare ve müteahhit arasında paylaşılmasıdır.” şeklinde tanımlanmıştır.

Ayrıca dağılım modeli kapsamında 2981 kapsamındaki hak sahiplerini projeye dâhil edilmiştir. Ancak 2981 kapsamına girmeyen işgalciler için “bedel verilir veya uygulama alanı dışında arsa veya konut satışı yapılabilir” ibaresi idareye keyfi kararlar alabileceği bir ortam bırakmaktadır. Finansmanın karşılanması, planlama, yapım süreçlerinin yürütülmesi gibi tüm yetkiler ilgili belediyece sağlanacağı belirtilmiştir.

Çalışma kapsamında değerlendirildiğinde, 5366 Sayılı kanunun başlığında da belirtildiği üzere belgede de Yenileme Alanlarına yönelik uygulama süreci özetlenmiştir. Belgeye göre (2019);

- Yenileme Alanında kentsel yenileme uygulaması etaplar halinde yürütülebilir.
- Yenileme alanı sınırları içindeki tüm taşınmazlar, belediyece veya il özel İdaresince hazırlanacak yenileme projelerinin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunca Karara bağlanmasını müteakip bu Kanuna göre yapılacak yenileme projesi hükümlerine tâbi olurlar.
- Yenileme alanlarında bulunan Hazineye ait taşınmazlar; kamu hizmetine tahsis edilmiş mallar, ön izin verilmiş veya üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş olanlar, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler ile sivil ve askeri hava alanları ve mania plânları kapsamında kalan yerler hariç olmak üzere, ilgili belediye veya il özel İdaresine devredilir.
- Büyükşehir belediye sınırları içinde büyükşehir belediyelerinin yapacağı projeler dışındaki yenileme projeleri, ilçe ve ilk kademe belediyelerince hazırlanır ve meclislerinde kabulünden sonra büyükşehir belediye başkanınca onaylanarak yürürlüğe girer. Buna göre kamulaştırma ve uygulama yapılır.
- Yenileme projelerinin gerektirdiği uygulamalar, verilen süre içinde yapı malikince yapılmadığı takdirde, il özel İdaresi veya belediye tarafından yapılarak masrafı yapı malikinden tahsil edilir.

5366 kanun kapsamında uygulama yapmaya yetkili idareler ise ilgili belediye veya il özel idareleridir. Yenileme alanları kanun kapsamında da ele alındığı üzere korunması

gerekli alanlara yönelik yapılan dönüşümler olması nedeniyle 5393 veya 6306 sayılı kanunlardaki dönüşüm alanlarına yönelik oluşturulan modellerle farklılaşmaktadır. Bu nedenledir ki söz konusu Yenileme Alanları çalışma kapsamı dışında tutulmuştur.

KDSB çalışma kapsamında değerlendirildiğinde, 6306 sayılı kanuna ile belirlenen Riskli Alan ve Rezerv Yapı Alanları olmasına karşın sadece Riskli Alanların dönüşüm süreçleri ele alınmıştır. Bu da kendi içinde “Riskli Alanlar” ve “Tarihi ve Kültürel Dokuya Sahip Alanlar” olmak üzere ikiye ayrılarak belirtilmiştir. Belgeye (2019) göre Riskli Alanlarda sırasıyla;

1. Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi Doğrultusunda Belirlenen Alana Dair Mevcut Durumun Tespiti ve Ön Proje Çalışmaları
2. Hak Sahipleri ile Ön Görüşme ve Beklenti Analizi
3. Alana İlişkin Stratejiler ile Matematiksel ve Detaylı Finansal Model Belirlenmesi

- Yukarıda bahsi geçen ilk 3 Adım tamamlandıktan sonra yapılan çalışmalar Bakanlığa sunulur ve Bakanlık onayını müteakip riskli alan teklif dosyası hazırlanır. Uygun görülen teklifler Riskli Alan olarak ilan edilmek üzere Cumhurbaşkanına sunulur.

4. Planlama ve Projelendirme Çalışmaları
5. Hak Sahipleri ile Uzlaşma Tahliye ve Yıkım
6. Yapım Süreci

Riskli Alan adında anlaşılabacağı üzere gerek yapı gerek zemin kaynaklı risklerin barındığı alanlardır. Belgede tanımlandığı aşamalara göre bir alanın riskli alan ilan edilmesi için gerekli belgeler de mevcut durumun yanında hak sahipleri ile ön görüşme ve alana ilişkin finansal modellerin belirlenmesi gerekliliği soru işaretleri yaratmaktadır. Çünkü söz konusu başlıklar alanın dönüşümün ekonomik ve sosyal yönlerini kapsamaktadır. Ancak Riskli Alan adında anlaşılabacağı üzere barındırdığı riskler itibarıyla alanın ilan edilmesinde önceliğin risk boyutları olması gerektiği açıktır. Devamında alanda dönüşümün uygulanabilirliğine yönelik finansal model, sosyal yapı gibi başlıkların irdelenerek alan özelinde modellerin geliştirilmesi gerekmektedir.

Ayrıca alanın henüz ilan edilme sürecinde finansal model ve hak sahipliği beklentileri dair verilerin toplanması alanın ilan edilme sürecini kısmen uzatabilmekte ve uzlaşma aşmasına gelinceye kadar veriler güncelliğini yitirebilmektedir. Bu nedenle yayınlanan belge kapsamında bakıldığında da henüz riskli alanların ilan edilme sürecinde

dahi kriterler bağlamında önceliklerimizin neler olması gerektiği konusunda belirsizliklerin olduğu görülmektedir.

Belge kapsamında Riskli Alanlarda dönüşüm süreci “Riskli Alanlar” ve “Tarihi ve Kültürel Dokuya Sahip Alanlar” olmak üzere iki başlıkta ele alınsa da tek farklılık son adımda yer almaktadır. Tarihi ve Kültürel Dokuya Sahip Alanlarda son adım ise “Yapım Süreci” değil “Yenileme (Yapım, Onarım ve Restorasyon Süreci) olarak tanımlanmıştır.

Burada bir başka sorunda 6306 kanun kapsamında belirlenen “Yenileme Alanlarına” yönelik bir dönüşüm süreci net olarak tanımlanmış olmamasına karşın 6306 sayılı kanun çerçevesinde “Tarihi ve Kültürel Dokuya Sahip Riskli Alanlara” dair bir dönüşüm süreci tanımlanmıştır. Dolayısıyla belge ile bu ayrımın yapılma gereği duyulması 6306 sayılı kanunun varlığı düşünüldüğünde anlamsız kalmaktadır. Ancak bu durum iki kanunun uygulamada çakışmalarına, aynı alanlarda farklı yetkili idareler ile farklı sonuçların doğurabileceği anlamına gelmektedir.

6306 sayılı Kanunda İdare, “Belediyeler, İl Özel İdareleri, Büyükşehir Belediyeleri ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi halinde Büyükşehir Belediyeleri sınırları içerisindeki ilçe belediyeleri” olarak tanımlanmıştır. Bakanlık, 6306 sayılı Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ’ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir.” Ayrıca 6306 sayılı yasa kapsamında uygulamalara yönelik birçok hususta ilgili idarenin yetki devri yapabileceği belirtilmiştir.

2.2.16. Kentsel Dönüşümle İlişkili Yasal Düzenlemeler

Kentsel dönüşümde yasal çerçeve kapsamında Türkiye’de zaman içerisinde kentsel dönüşümü konu alan veya kısmen değinilen, yönlendiren yasal düzenlemeler ele alınmıştır. Bu yasal düzenlemeler, kentsel dönüşümün tarihsel gelişimini de ele alarak ilk yasal düzenlemelerden Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesine kadar tüm yasal çerçeveyi kentsel dönüşüm temelinde irdelemektedir.

İlk yasal düzenlemeler, daha çok kent planlamasına yöneliktir. Osmanlı Döneminde yapılan İstanbul’un ilk önemli imar planında Moltke binaların ahşap yapılmaması, çıkmaz sokak oluşturulmaması ve yol genişliklerinde minimum koşulların belirlenmesi dönemin afeti olarak nitelendirebileceğimiz yangınlara yönelik kararların daha çok yer aldığı görülmektedir. Daha sonra Osmanlı Devleti’nin ilk imar kanunu Ebniye Kanunu ile

yangınlara yönelik çözümler ve mevcut kentsel gelişim yönlendirilmek istenmiştir. 1930 tarihli 1580 sayılı Belediyeler Kanunu ile belediyelere ruhsat verme yetkisi verilmiş, 1930 tarihli 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu ile ise ruhsatsız yapı yasaklanmıştır. 1956'da çıkarılan 6785 sayılı İmar Kanunu'yla ise kentsel dönüşüme yönelik sadece yıkılacak derecedeki yapıların boşaltılması veya yıkılmasına yönelik uygulamalar ele alınmaktadır. Bu nedenle ilk yasal düzenlemelerde gündem olan uygulamalar veya değişiklikler direkt olarak kentsel dönüşüm adına olmayıp daha çok kentsel planlamaya yönelik imar yasalarının altyapısı olabilecek düzenlemeler olarak kabul edilebilirler. Ancak yapılara ruhsat verilmesi, ruhsatsız yapı yasağı, yıkılacak yapılar, dönemin afeti yangın riski nedeniyle alınan önlemlerde dönüşüme yönelik dikkat çekmektedir.

7269 Sayılı Kanun(1959), genel olarak afet sonrası yardımlara ilişkin düzenlemeler içermektedir. Kanun, afet öncesi risklerin azaltılmasına yönelik tedbirlerden ziyade, afet sonrası yapılacak yardımları ele almaktadır. 1968'de yapılan bir değişiklikle, "Afet Bölgelerindeki Bir Topluluğun Kaldırılarak Başka Yerlere Taşınması" başlığı altında tedbirler ve sorumlu kurumlar belirtilmiştir. Bu maddenin, 6306 sayılı Kanun'daki rezerv yapı alanları kavramına temel oluşturduğu söylenebilir. 1968'den sonra değişen madde 13, yapıların hasar tespiti, yıkım ve tahliye süreçlerine dair ayrıntılar içermektedir. 1999'da değiştirilen madde 29, günümüz tabiri ile riskli yapılarla ilgili yardımların hak sahibi olma şartına bağlı olduğunu ve işgalcilerin bu yardımlardan faydalanamayacağını açıkça belirtmektedir. Ancak bu durum, yalnızca "yıkılan, yanan veya ağır hasar gören ya da görebilecek yapılar" ile sınırlandırılmıştır. 1968'deki değişiklikler incelendiğinde, kanunun afetlerin olumsuz etkilerini önlemeye veya afet sonrası müdahalelere dair hükümler içerdiği görülmekle birlikte, afetler sebebiyle oluşan hasarlar göz önünde bulundurulduğunda uygulamada yeterli olmadığı, özellikle uygulayıcıların açıkça tanımlanmadığı anlaşılmaktadır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu(1965), farklı bağımsız birimler üzerinde mülkiyet haklarının tesis edilmesine olanak sağlamaktadır. Kanuna göre "bağımsız bölüm", ana gayrimenkulün ayrı kullanıma elverişli olan ve bağımsız mülkiyete konu olabilecek kısımları olarak tanımlanmıştır. Özellikle kentsel dönüşüm alanlarında hak sahiplerinin beyanları ve dönüşüm modellerinde bağımsız temelli bir yaklaşımın benimsenmesi, hangi bölümlerin bağımsız birim olarak kabul edilebileceği konusunu önemli hale getirmektedir. Kanun ayrıca, kentsel dönüşümde sıkça gündeme gelen "kat irtifakı" kavramını mevzuata kazandırmıştır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, kentsel dönüşüm çalışmalarında

bağımsız mülkiyet hakkının korunması gerektiğini vurgulamaktadır. Bu nedenle, kat mülkiyetli yapıların bulunduğu dönüşüm alanlarının diğer alanlara göre farklı şekillerde ele alınması gerekmektedir.

Sanayileşme ile artan iş olanakları, tarım sektöründe iş gücüne olan ihtiyacın azalması, kırsal alanlardaki toprak bölünmeleri ve tarımda makineleşmenin artması gibi nedenlerle kırsal kesimlerden kentlere göç hızla plansız bir şekilde artmıştır. 1940'lardan itibaren başlayan bu göç dalgası, 1980'lere gelindiğinde kentlerde barınma sorununa yol açmıştır. Özellikle büyük şehirlerde, sanayi bölgelerine yakın kamu arazilerinde, plansız şekilde gecekonduların yapılmış ve çarpık kentleşme hızla büyümüştür. Denetimlerin yetersizliği ve işgalci yapıların kötü örnek teşkil etmesi, bu yapısal sorunların yaygınlaşmasına neden olmuştur. Bu sorunun çözümüne yönelik olarak çıkarılan 775 Sayılı Gecekondular Kanunu(1966), gecekonduların ıslahı, tasfiyesi ve yeni gecekonduların yapılmasını önlenmesini amaçlamaktadır. Kanun, doğrudan gecekondulaşma sorununa yönelik olarak hazırlanmış olup, çarpık ve plansız yapılaşmayı önleme hedefini vurgulamaktadır. Ancak, kanun sadece başkasının arsası üzerine yapılan izinsiz yapılarla ilgilenmiş, kendi arazisi üzerine yapılan kaçak yapıları kapsam dışında bırakmıştır. Bu eksiklik, kendi mülkü üzerinde kaçak yapı yapanlara yönelik önlemlerin yasal olarak yetersiz kaldığını göstermektedir.

Kanun, ruhsatsız yapılar ve yapı kullanım izni olmayan yapılar için çeşitli hükümler öngörse de bu hükümlerin etkin bir şekilde denetlenmediği ve uygulanmadığı anlaşılmaktadır. Ayrıca, seçim önceleri çıkarılan af yasaları, gecekonduların yapılmış ve kaçak yapılaşmanın artmasına yol açmıştır. Kanun, amacına ulaşamamakla birlikte, kaçak ve plansız yapılaşmanın bir sorun olarak tanınmasını sağlamış, kentsel dönüşüme yönelik yasal düzenlemelere zemin hazırlamıştır.

2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu(1983), korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının tanımını yaparak bu alanlardaki inşaat ve müdahalelerde yetkiyi ilgili koruma kurullarına vermektedir. Kanun, taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunması için gerekli tedbirlerin alınmasını dönemin Kültür ve Turizm Bakanlığı'na bırakmıştır. 2016 yılında eklenen ek madde ile kamu düzeni veya güvenliğinin ciddi şekilde bozulduğu ya da doğal afet yaşanan bölgelerde, yapıların onarımı ve müdahaleleri için Bakanlığa yetki tanımaktadır. Bu ek düzenleme, korunması gereken alanlarda da belirli şartlar altında dönüşüm ve yenileme çalışmalarının yapılabilmesine olanak sağlamaktadır.

2981 Sayılı İmar ve Gecekondur Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun(1984), "imar affı yası" olarak bilinir ve mevzuata aykırı olarak inşa edilmiş yapıları iki gruba ayırır: muhafaza edilecekler ve ıslah edilerek muhafaza edilecekler. Bu yapıları, kanuni sorumluluklarını yerine getirmeleri durumunda ruhsat ve kullanım izni verilmesi öngörölmüştür.

1966 yılı Gecekondur Kanunu yalnızca başkasının arsası üzerine yapılan kaçak yapıları odaklanırken, ilgili kanun 1986'da değiştirilen maddesi ile vatandaşın kendi arsası üzerine yaptığı kaçak yapıları da ele almış ve gerekli şartlar yerine getirildiğinde bu yapıları ruhsat ve kullanım izni verileceğini belirtmiştir. Ayrıca, 1986'da değiştirilmiş olan maddeyle belirli koşullara tabi kaçak yapı sahiplerine 400 m²'ye kadar "Tapu Tahsis Belgesi" verilmesini düzenlemiştir. Bu belge, imar veya kadastru planlarının yapılmasının ardından hak sahiplerine tapu verilmesine temel teşkil eder. 1987'de yapılan değişiklikle, doğrudan tapu verilmesi de mümkün hale getirilmiştir. Arsa bedelleri, hak sahiplerinin beyanına dayanarak belirlenmiş, yalnızca gerekli göröldüğünde 2942 sayılı Kanun'a göre bedel tespiti yapılacağı belirtilmiştir, böylece gecekondu sahiplerine kolaylık sağlanmışır. Ancak kanunda belirtilen Tapu Tahsis Belgesinin mülkiyet belgesi değil, kullanım esaslı bir zilyetlik belgesi olduğu unutulmamalıdır. Kanun, belirlenen gecekondu alanları için ıslah imar planı yapılmasına olanak sağlamış ve bu planlar, dolaylı olarak kentsel dönüşüm projelerine zemin hazırlamıştır. Ancak, ıslah imar planları sadece tapu ve mülkiyet sorunlarına odaklanarak, kentsel dönüşümün sosyal, ekonomik ve çevresel boyutlarını göz ardı etmiştir.

2981 Sayılı Kanun, bir imar affı niteliği taşıdığı için doğrudan kentsel dönüşüme yönelik bir yasal temel oluşturduğu söylenemez. Bu kanun, illegal yapıların yasallaşmasına olanak tanıyarak sağlıklı ve planlı kentleşmenin önünde büyük bir engel oluşturmuştur. Benzer diğer imar afları da kentlerin düzenli gelişimi açısından ciddi sorunlar yaratmış ve günümüzde kentsel çöküntü alanlarının bu derece yaygın olmasına katkıda bulunmuştur. Her ne kadar 2981 Sayılı Kanun kentsel dönüşüm için doğrudan bir yönlendirici olmasa da kanun kapsamında verilen tapu tahsis belgeleri, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi ile hak sahibi olma sebebi oluşturmuştur. Bu maddede, kentsel dönüşüm alanlarında hak sahiplerine "hakları verilir" denilmekte, dolayısıyla tapu tahsis belgeleri, dönüşüm projelerine katılım imkânı sunmaktadır.

2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu(1984), konut ihtiyacını karşılamak, arsa ve konut üretimini artırmak ve sağlıklı yapılaşmayı önlemek amacıyla çıkarılmıştır. Kanun, 2981 Sayılı İmar Affı Kanunu kapsamında hak sahibi olan gecekondü sakinlerinin haklarının tespitini ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile anlaşmalar yapılmasını düzenler. 2008’de yapılan değişiklikle TOKİ’ye depremle ilgili dönüşüm projelerinde yetkiler verilmiştir. 2004 yılında yapılan değişikliklerle, kanunun kapsamı genişletilmiş ve arsa-konut üretimi, gecekondü bölgelerinin dönüştürülmesi, tarihi ve kültürel değerlerin korunması gibi konulara da yer verilmiştir. Ayrıca TOKİ’nin yurtiçi ve yurtdışı ortaklıklarla kentsel dönüşüm uygulamaları yapabileceği belirtilmiştir. 2008’de ise TOKİ’nin planlama yetkileri genişletilerek, kentsel ve kırsal alanlarda dönüşüm projeleri uygulaması kolaylaştırılmıştır; bu değişiklikler TOKİ’nin kamulaştırma yetkisini de kapsar ve dönüşüm projelerinde yasal dayanak oluşturur.

Kanun, kentsel dönüşüm için doğrudan bir düzenleme olmamakla birlikte, dolaylı olarak kentsel dönüşüm süreçlerine katkı sağlayan bir yasadır. Kanunun amacı sağlıklı kentsel dokuların dönüştürülmesi ve ucuz konut üretiminin teşvik edilmesidir ancak kentsel dönüşümün yalnızca fiziksel boyutuna odaklanılmıştır. Gecekondü bölgelerinin tasfiyesi ve iyileştirilmesi gibi genel amaçlar belirtilmiş olsa da dönüşüm süreçlerinin sosyal, ekonomik ve diğer fiziksel boyutlarına yönelik detaylı hükümlerin yer almaması, kanunun kapsamını sınırlamıştır. Kanun, sağlıklı yapılaşmanın iyileştirilmesi açısından önemli bir adım olarak görülmekle birlikte, kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesi ve süreçte uygulanacak modeller konusunda hüküm içermediği için eksiklikler taşımaktadır. Yine de merkezi hükümetin kentsel dönüşüm sürecine sahip çıkması ve TOKİ’ye verilen geniş yetkiler, dönüşüm projelerinin daha etkin bir şekilde yürütülmesini sağlamış ve fiziksel dönüşümde önemli bir rol oynamıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunu(1985), yerleşim alanlarının planlı bir şekilde yapılaşmasını sağlamak amacıyla çıkarılmış bir düzenlemedir. Kanun, yapılaşmaya getirilen şartlar ve sınırlamalarla birlikte belediyelere imar planı yapma ve yaptırma yetkileri tanımlamaktadır. İmar planları, plansız yapılaşmayı önleyerek yerleşim alanlarının planlara uygun bir şekilde gelişmesini amaçlamaktadır. 2018 yılında eklenen geçici madde 16 ise, afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapıların kayıt altına alınmasını ve bu yapılara “yapı kayıt belgesi” verilmesini içermektedir. Bu belge, 31 Aralık 2017 öncesinde inşa edilmiş ruhsatsız yapılar için geçerli olup, su, elektrik ve doğalgaz bağlanmasına da olanak tanımaktadır. Ancak bu düzenleme, imar barışı

niteliğinde olup, afet risklerini azaltmaya yönelik tedbirler içermemekte ve kaçak yapıların sadece kayıt altına alınmasını sağlamaktadır. Yapı kayıt belgeleri, yapıların yasal statüsünü geçici olarak düzenlese de yapının diğer niteliklerine dair bilgilerin doğruluğunu garanti etmemektedir.

Kanun, daha çok gelecekteki yapılaşmayı düzenleyerek, planlı kentleşmeyi hedeflemektedir. Ancak geçmişte yapılmış sağlıklı yapılaşmalara ve gecekondulara yönelik doğrudan çözümler sunmamaktadır. Dolayısıyla kentsel dönüşüm sürecinde mevcut yapıların dönüşümüne dair yönlendirici bir rolü yoktur. Sonuç olarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu, gelecekteki yapılaşmayı planlı bir şekilde gerçekleştirmek için önemli bir araçtır, ancak kentsel dönüşüm ve mevcut plansız yapılaşmaların çözümünde tek başına yeterli değildir. İmar planlarının doğru uygulanması halinde planlı kentsel gelişimin sağlanabileceği ve gelecekte ortaya çıkabilecek sorunların önlenebileceği belirtilse de mevcut yapıların dönüşümü konusunda bu kanunun sınırlı kalmaktadır.

2000'li yıllardan itibaren kentlerdeki hızlı büyüme ve Avrupa Birliği'ne uyum süreci ile kentsel dönüşüm daha fazla önem kazanmış ve 2004 yılından itibaren yasal olarak da net bir biçimde şekillenmeye başlamıştır. Bu dönemde, kentsel dönüşüm uygulamaları genellikle belirli bölgelerle sınırlı kalmış ve geniş kapsamlı düzenlemeler yerine yerel düzeyde projelerle başlanmıştır. Bu bağlamda 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu(2004), Türkiye'de kentsel dönüşüm adına çıkarılan ilk yasal düzenleme olarak öne çıkmaktadır. Bu kanun, kentsel dönüşümün yasal çerçevesinin oluşturulmasında önemli bir adım olup, yalnızca belirli bir bölgeyi hedef alması nedeniyle daha geniş kapsamlı uygulamalar için bir temel teşkil etmiştir. Projenin uygulanması aşamasında, ilk olarak mülkiyet sorunlarının çözümü ve bu taşınmazlar üzerindeki yapıların değer tespitine yönelik çalışmalar yapılmıştır. Hak sahipleriyle uzlaşmaya gidilmiş, arsa sahiplerine mülklerine karşılık verilecek haklar, belediye meclisi tarafından belirlenen kriterlere göre şekillendirilmiştir.

Bu kanun, daha çok fiziksel dönüşüme odaklanmış ve kentsel dönüşümün Sosyo-ekonomik boyutlarını göz ardı etmiştir. Bu durum, projenin sosyal ve ekonomik etkilerinin yeterince ele alınmadığı anlamına gelmektedir. Ayrıca kanunun sadece belirli bir bölgeye odaklanmış olması, kentsel planlamanın bütüncül yaklaşımı açısından eleştirilmiştir. Parçacıl yaklaşımın ön plana çıkması, kentsel dönüşümde geniş kapsamlı ve entegre bir planlamanın eksikliğini doğurmuştur. Kanun ile uygulanan proje birlikte değerlendirildiğinde ise her ne kadar parçacıl bir uygulama olsa da kanunun kentsel

dönüşüm adına günümüzdeki uygulamalara ve yasalara, özellikle de dağılım modelleri konusunda bir altlık niteliğinde olduğu söylenebilir.

5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu(2004), büyükşehir yönetimini düzenleyen bir kanun olup, doğrudan kentsel dönüşüm üzerine odaklanmamaktadır. Ancak, bu kanun, kentsel dönüşüm uygulamaları açısından dolaylı yoldan önemli etkiler yaratmıştır. Kanunda, ilçe belediyelerinin afet riski taşıyan veya tehlike oluşturan yapıların tahliyesi ve yıkımı gibi görevleri belirtilmiştir. Bu maddeler, kentsel dönüşümde önemli bir kavram olan “riskli yapı” anlayışının gelişimine zemin hazırlamıştır.

Bunun yanı sıra, 5216 Sayılı Kanun, büyükşehir belediyelerine kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinde önemli yetkiler tanımıştır. Bu durum, ilçe belediyelerinin kentsel dönüşüm uygulamalarındaki doğrudan yetkilerinin azaltılmasına neden olmuştur. Kanun, büyükşehir belediyelerinin tüm şehri kapsayan ve bütüncül bir planlama yaklaşımını teşvik eden projeler geliştirmesine olanak sağlamıştır. Bu durum projelerin sayısının artmasını sağlayabilir. Söz konusu düzenlemeler, kentsel dönüşüm süreçlerinin daha geniş bir perspektife sahip olmasına ve büyükşehir ölçeğinde daha etkin bir şekilde uygulanmasına katkıda bulunmuştur.

5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun(2005), tarihi ve kültürel taşınmazların korunmasına ve yeniden kullanılabilir hale getirilmesine yönelik özel bir düzenleme getirmiştir. Bu kanun özellikle tarihi ve kültürel değer taşıyan taşınmazlara yönelik bir dönüşüm sürecinden bahsetmektedir. Kanun direkt olarak tarihi ve kültürel taşınmazların kentsel dönüşüm uygulamalarını konu alırken dahi diğer kanunlar da olduğu üzere “afet risklerine karşı tedbirlerin alınması” tabiri ile afet risklerine de değinmektedir. Ancak kanun söz konusu özel nitelikli korunacak alanlara yönelik kentsel dönüşüm uygulamalarına yasal kapsamda özel olarak yer veren ilk düzenlemedir. Dolayısıyla kanun belirli alanlara yönelik olması nedeniyle tüm ülkede uygulanabilir bir yasal düzenleme değildir.

Kanun, tarihi ve kültürel taşınmazların korunması ve yenilenmesi için “Yenileme Alanları” tanımlar. Bu alanlar, ilgili il genel meclisi veya belediye meclislerinin salt çoğunluğu ile belirlenir. Ancak kanunda bu belirleme sürecinde bilimsel kriterler veya detaylı analizler yer almamaktadır, bu da kanunun uygulama sürecinde belirsizlikler yaratabilir. Dönüşümün gerçekleştirilmesi amacıyla kanun taşınmaz tasarruflarını kısıtlayabilmekte ve kamulaştırma yoluna gidebilmektedir ve bu da hak sahipleri üzerinde

baskı yaratmaktadır. Kanun, afet risklerine karşı tedbirler almayı ve gerekli durumlarda kısıtlamalar veya tasfiyeler yapılmasını öngörür. Bu, dönüşüm projelerinin afet risklerini de göz önünde bulundurarak uygulanmasını sağlar.

İlgili kanunun uygulama yönetmeliğinde ise proje süreçlerinde mülk sahiplerinin ve bölge halkının bilgilendirilmesi ve görüşlerinin alınması gerektiği belirtilmiştir. İdarenin ihtiyaç duyması halinde farklı aktörlerle de toplantılar düzenleyecek projeleri hakkında basın yoluyla da bilgilendirme yapabilecekleri belirtilmiştir. Dolayısıyla sadece belirli özel nitelikli alanlara yönelik bir kentsel dönüşüm söz konusu olsa da proje süreçlerinde halkın katılımına yönelik maddelerin yasal kapsamda yer alması önemli bir adım olarak görülebilir. Ancak bunun da yönetmelikte “ihtiyaç halinde” şeklinde belirtilmesi katılım sürecine yönetmeliğin aslında sadece değindiği ama süreçlerin net olarak tanımlanmadığı görülmektedir.

5393 Sayılı Belediye Kanunu(2005), kentsel dönüşüme yönelik 2010 yılında yapılan değişiklikleriyle, belediyelere kentsel dönüşüm alanlarını belirleme yetkisi vermiştir. Bu düzenleme, dönüşüm alanlarının belirlenmesine ilişkin kriterleri genişletmiş ve büyük ölçekli projelerin gerçekleştirilmesini sağlamıştır. Kanun, dönüşüm alanlarının tanımını geniş tutarak imarlı veya imarsız, üzerinde yapı bulunan veya bulunmayan alanları kapsayacak şekilde düzenlemiştir. Alan büyüklüğü, 5 ile 500 hektar arasında olabilmekte ve birden fazla yer tek bir dönüşüm bölgesi olarak kabul edilebilmektedir. Ancak kanunun alan tespitinde bilimsel kriterlere ve uzman desteğine yer vermemesi, dönüşüm süreçlerinin doğruluğunu sorgulayan bir durum yaratmaktadır. “Üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar” ifadesi, kentsel gelişme statüsünde yer almayan alanların da dönüşüm sürecine dahil edilmesine neden olabilir.

Ayrıca dönüşüm alanlarının belirlenmesi, halka duyurulması ve itiraz süreçleri hakkında belirgin bir şeffaflık ve açıklık sağlanmamış, bu durum planlamanın temel ilkelerinden biri olan şeffaflık ilkesine aykırı bir durum oluşturmuştur. Kanun, kentsel dönüşüm süreçlerinde anlaşma yolunu esas alırken, kamulaştırma ile de işlemlerini hızlandırmayı hedeflemektedir. Ancak anlaşma sürecinin detayları net olarak tanımlanmamıştır. Ayrıca 2014 yılında yapılan değişiklikler, 2981 sayılı kanun kapsamında hak sahibi olan kişilere dönüşüm projelerinde haklarının verilmesini öngörmüş, gecekondü sahiplerine ise enkaz ve ağaç bedellerinin ödenmesini veya belediye imkânları dâhilinde proje alanı dışında arsa veya konut satışının yapılabileceği belirtilmiştir. Bu durumda 5393 Sayılı Kanun, kentsel dönüşüm süreçlerine önemli bir

katkı sağlamış olsa da sosyal ve ekonomik boyutlar ile bilimsel dayanakların eksikliği gibi sınırlamalar içermektedir.

Dönemin Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından hazırlanan Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı(2006), henüz yasalaşmamış olup, temel olarak 2004 yılına dayanmaktadır. Tasarının amacında, kentsel dönüşümün fiziksel boyutunun ön planda tutulduğu, ancak sosyal ve ekonomik boyutlarının detaylı olarak ele alınmadığı görülmektedir. Tasarı, dönüşüm alanlarını imar planı olup olmadığına bakılmaksızın, kentsel ve kırsal tüm bölgelerde afet ve kentsel risklere duyarlı yaşam çevrelerinin oluşturulması ve fiziki köhneme, sosyal ve teknik altyapının yetersizliği gibi sorunların iyileştirilmesi amacıyla tanımlamaktadır.

Tasarının 6. maddesi, 12.10.2004 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen gecekondulara sahiplerine, ruhsatsız yapı sahiplerine ve ikamet edenlere, sosyal konutlardan veya yapılardan bağımsız bölüm verilmesini öngörmektedir. Ancak burada belirtilen tarih ve "verilebilir" ibaresi, gecekondulara sahiplerinin hak sahibi olma durumunu belirsiz bırakmakta ve dönüşüm projelerindeki uygulayıcıların inisiyatifine bağlı kılmaktadır. Bu durum, gecekondulaşma ve kaçak yapılaşmaya yönelik caydırıcı tedbirlerin yerine, illegal durumları yasallaştırma potansiyeline sahiptir. Ayrıca, diğer hak sahipleri ile gecekondulara sahipleri arasında herhangi bir fark gözetilmemesi, yasal taşınmazlara sahip hak sahipleri açısından haksızlıklar doğurabilir.

Tasarıda, 2981 sayılı kanunun yürürlükten kaldırıldığı belirtilmiştir. Ancak, gecekondulara sahiplerine tanınan hak ile bu kanunun kaldırılması arasında bir çelişki bulunmaktadır. Ayrıca, geçici madde ile 2981 sayılı kanun kapsamında hak sahipliği tespiti sonuçlanmayan gecekondulara, dönüşüm alanlarındaki veya diğer alanlardaki sosyal konutlardan bir bağımsız bölüm verilmesi öngörülmektedir. Bu durum, 2981 sayılı kanunun yürürlükten kaldırılmasını istemesine rağmen, tasarının kendisinin bir tür af süreci oluşturduğunu göstermektedir. Ayrıca dönüşüm finansmanını etkilemeyecek şekilde bağımsız bölümlerin verilmesini öngörse de yapıların tamamının veya birçoğunun 2981 sayılı kanun kapsamında gecekondulara olması durumunda nasıl bir yol izleneceği konusuna değinilmemiştir ki bu anlamda özellikle İstanbul'da birçok alan bulunmaktadır.

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun(2012), Türkiye'de kentsel dönüşümle ilgili en kapsamlı yasal düzenleme olarak kabul edilmektedir. Kanunun ana amacı, afet riskine maruz kalan alanlar ve riskli yapılar

üzerinde dönüşüm sağlamaktır. Bu kanun, önceki düzenlemelere kıyasla daha geniş bir kapsamda ele almaktadır. Önceki düzenlemeler arasında:

5104 Sayılı Kanun(2004), belirli bir bölgeye yönelik çıkarılmış olup, diğer bölgelerdeki uygulamaları kapsamamaktadır.

5366 Sayılı Kanun(2005), sadece tarihi ve kültürel taşınmazlara odaklanmış ve özel nitelikli korunacak alanları kapsamaktadır.

5393 Sayılı Kanun(2005), belediyeler ve mücavir alanları kapsarken, dönüşüm projelerine yönelik detaylı düzenlemeler içermemektedir.

Bu önceki yasalar, kentsel dönüşüm süreçlerini yeterince yönlendiremeyip, kurumlar arası koordinasyon eksiklikleri, finansman yetersizlikleri ve teşviklerin yetersizliği gibi sorunlara neden olmuştur. İşte bu sebeplerle, 6306 Sayılı Kanun'a ihtiyaç duyulmuştur. Kanun, yıllar içinde yapılan değişikliklerle önemli eksiklikleri gidermiş ancak bazı tartışmalara da yol açmıştır.

2023 yılında Kahramanmaraş merkezli depremler sonrası, 07.11.2023 tarihli 7471 Sayılı Kanun çerçevesinde önemli değişiklikler yapılmış ve bir “Kentsel Dönüşüm Başkanlığı” kurulmuştur. Bu başkanlık, bakanlığa ait birçok yetkiyi devralmış ve bu değişiklik, kentsel dönüşüm sürecinde önemli bir yönetim değişikliğine işaret etmektedir. Ayrıca, 2018 ve 2014 yılları başta olmak üzere birçok kez değişikliğe uğramıştır. 6306 Sayılı Kanun'da ele alınan 3 önemli kavram ise rezerv yapı alanı, riskli alan ve riskli yapılardır. Bu kavramlar, kentsel dönüşümün etkili bir şekilde yönetilmesi ve uygulanması için temel yapı taşlarını oluşturmaktadır.

Rezerv Yapı Alanı tanımı, kentsel dönüşüm sürecinde hak sahiplerinin barınma ihtiyaçlarının hızla çözülmesini destekleyen önemli bir uygulama olarak değerlendirilebilir. Rezerv yapı alanları, dönüşüm süreçlerinde riskli alan ve riskli yapılarda yaşayanların taşınabileceği, sosyal, teknik, kültürel altyapı ve üstyapı tesislerinin sağlanabileceği yeni yerleşim alanları olarak belirlenmiştir. Bu alanların, potansiyel mağduriyetleri en aza indirmek ve süreci hızlandırmak amacıyla kullanılması öngörülmektedir. Ancak, bu alanların rezerv niteliğinde yerleşim alanı olarak kullanılabilmesi için mevcut yapı stoğu, kentsel konum gibi özellikler göz önüne alınmamaktadır. Bu durum, riskli yapılar olmasa dahi mevcut yapı stoğu veya kentsel konum açısından rant amaçlı seçimlerin yapılmasına olanak tanıyabilir. Bu durumda alanların belirlenmesinde ve değerlendirilmesinde şeffaflık ve objektif kriterlerin eksikliği, çeşitli sorunlara yol açabilir.

Rezerv yapı alanları uygulaması, kamunun elinde bir rezerv konut stoğu bulundurmasını ve bu sayede sürecin hızlandırılmasını sağlamaktadır. Hak sahiplerinin, geçici veya kalıcı konutlarını kısa süre içinde elde etmeleri mümkün hale gelmektedir. Türkiye'de kentsel dönüşüm kapsamındaki yasal düzenlemeler genellikle yapıyı çevreye yönelik hükümleri öne çıkarırken, rezerv yapı alanları gibi yapılaşmamış alanların da dönüşüm kapsamına alınabilmesi önemlidir. Ancak 2023'te yapılan kapsamlı değişikliklerle “uygulamalarda yeni yerleşim alanı kullanılmak üzere” ifadesinin “uygulamalarda kullanılmak üzere” olarak değiştirilmesi, rezerv alanlarının tespitini kolaylaştırmış ancak denetimini güçleştirmiştir. Bu değişiklik, rezerv yapı alanlarının tanımlanması ve yönetimi konusunda daha fazla esneklik sağlasa da denetim zorlukları ve olası kötüye kullanımları beraberinde getirebilir.

Riskli alan ve riskli yapı tanımlarının ayrı ayrı yapılması, kentsel dönüşüm sürecinde yapı ve parsel bazında müdahalelere olanak tanıyarak dönüşümün daha hedeflenmiş ve hızlı gerçekleştirilmesini mümkün kılmaktadır. Bu ayırım, riskli yapıların dönüşümünü, riskli alanlar oluşturmaya gerek kalmadan doğrudan ele almayı sağlar, ancak bu durum yaşam kalitesini bütüncül olarak geliştirme hedefinden sapmalara ve parçacıl uygulamalara yol açabilir. Ayrıca, yapıların zeminden kaynaklı problemleri gibi önemli unsurların göz ardı edilme riski bulunmaktadır. 2016 yılında yapılan düzenlemeler, riskli yapıların yanı sıra sosyal ve yasal nedenlerle de riskli alanların ilan edilebileceğini belirlemiştir. Bu düzenlemeler, riskli ve rezerv yapı alanlarında imar ve yapılaşma işlemlerinin iki yıl süreyle geçici olarak durdurulmasına ve gerekirse bir yıl daha uzatılmasına izin vermektedir. Bu durum, özellikle depreme dayanıklı inşaatların durdurulması nedeniyle hak sahiplerinin mağduriyetine yol açabilir ve riskli olmayan yapıların da sürece dahil edilmesi, mülkiyet haklarını kısıtlayabilir. Ancak bu düzenlemeler, dönüşüm sürecinde yapısal standartların iyileştirilmesini ve mevcut risklerin azaltılmasını amaçlamakta olup, zemin yapısı açısından riskli alanlarda dönüşümün daha hızlı ve etkili bir şekilde gerçekleştirilmesini sağlamayı hedeflemektedir.

Yapılan düzenlemelere göre, kentsel dönüşüm projelerinde maliklerle anlaşma esas alınmış ve hak sahiplerine geçici bağımsız birimler ya da kira yardımları sağlanabileceği belirtilmiştir. Ancak “yapılabilir” ifadesi, bu yardımların tüm projelerde kesin olarak uygulanmasının gerekemeyebileceğini göstermektedir. Riskli yapıların yıkımı konusunda, 2023 yılı öncesinde maliklere yıkım için 60 günden az olmamak üzere süre verilmesi öngörülmüşken, son düzenlemelerle bu süre 90 günle sınırlandırılmıştır. Bu değişiklik,

maliklerin barınma hakkı açısından olumsuz değerlendirilebilirken, riskli yapıların hızla yıkılarak olası can kaybının önlenmesi bakımından olumlu olarak yorumlanabilir. Ayrıca, 2019 yılında yapılan 6/A maddesi düzenlemesiyle dönüşüm uygulamaları, hak sahiplerinin muvafakati olmaksızın resen yapılabilme imkânı tanınmış; örneğin, 2021 yılından itibaren Fikirtepe kentsel dönüşüm projesinde bu uygulama devreye alınmıştır. 2023 yılı düzenlemesiyle, hak sahiplerinin sahip oldukları hisselerle göre paydaşların salt çoğunluğu ile uygulamaların gerçekleştirilebileceği belirtilmiş; bu oran, daha önce gerekli olan en az 2/3'ten %50+1'e indirilmiştir. Bu değişiklik, özellikle 2023 depremi sonrası dönüşüm süreçlerinin hızlandırılması adına önemli bir adım olarak görülmektedir. Ancak, daha önceki %2/3 anlaşma oranının bile sağlanamadığı durumlarda mülkiyet ihlali eleştirileri gündeme gelirken, salt çoğunluk oranının belirlenmesi yeni bir tartışma konusunu beraberinde getirmektedir.

İlgili maddede anlaşma sağlanamayan hak sahiplerinin arsa paylarının, Başkanlık tarafından belirlenen rayiç değerlerden aşağı olmamak şartıyla diğer paydaşlara açık artırma usulüyle satışa çıkarılmasını öngörmektedir. Satışın gerçekleşmemesi durumunda, dönüşüm projesini yürütecek olan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından bu payların satın alınacağı belirtilmiştir. Anlaşma sağlanamayan hak sahiplerine noter veya muhtarlık aracılığıyla 15 gün süre ile anlaşma şartlarının tekrar bildirileceği ve satış öncesinde ek bir düşünme süresi verileceği ifade edilmiştir. Ayrıca, yapıların tahliyesine yönelik hak sahiplerine taşınma yardımı yapılabileceği belirtilmiştir. 2023 yılında yapılan düzenleme ile, 6306 Sayılı Kanun'un 6/A maddesinde, hak sahipliğine dair dağılım modellerine ilişkin kısmi bir düzenlemeye gidilmiştir. Hak sahipliği çalışmalarının mevcut taşınmaz değeri ile yeni yapılacak konut veya işyerinin değeri gözetilerek veya Başkanlıkça karar alınması durumunda kat karşılığı, hasılat paylaşımı gibi usullerle yürütülebileceği belirtilmiştir. Ancak, dağılım modelinin ne olması gerektiği konusunda detaylı bir düzenleme yapılmamış, Başkanlık kararına bağlı olarak “benzeri usuller” ifadesi ile geniş bir bırakılmıştır. Bu durum, uygulamalarda dağılım modellerinin belirlenmesini yürütücülerin serbest politikalarına bırakmaktadır. Kanunun genelinde kentsel dönüşüm için birçok olumlu hüküm bulunmasına rağmen, dönüşümde adaletli bir dağılım modelinin eksikliği, hak sahipleri ile uzlaşma sürecinin hızlandırılmasına yönelik yetersiz düzenlemelere neden olmaktadır. Yerel düzeyde mülkiyet yapısı, mevcut yapı stoğu vb. nedenler ile değişiklik göstermesi gereken bu modellerin belirlenmemiş olması, idarelerin yasal kapsamdan bağımsız, keyfi dağılım modelleri uygulamasına neden olmaktadır.

Kanun kapsamında uygulayıcının kamu veya özel yatırımcı olarak farklılaşabilmektedir. Uygulayıcının kamu olması durumunda dönüşüm sürecinin temel olarak aşamalandırılacak olursa sırasıyla riskli alanların/ yapıların tespiti, hak sahiplerinde salt çoğunluk ile anlaşma sağlanması, mevcut arazideki yapıların yıkılarak temizlenmesi ve ardından plan ile projelerin geliştirilmesi, uygulanması olarak özetlenebilir. Özel girişimli bir dönüşüm süreci özetlenecek olursa; proje alanının belirlenmesi, hak sahipleri ile kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin imzalanması, plan ve projelerin geliştirilerek hak sahiplerine sunulması hak sahiplerinde salt çoğunluk ile anlaşma sağlanması, bakanlığa riskli alan başvurusu yapılarak bakanlığın planlarla birlikte onaylaması ve proje alanındaki yapıların tahliyesi, yıkımı ve projenin uygulanması olarak özetlenebilir. Dolaysı ile burada anlaşmada salt çoğunluğun esas olduğu dikkat çekerken, özel girişimde proje alanının bakanlıkça onaylanması gerekmekte ve plan ve projelerin anlaşma sürecinden önce geliştirilmesi gerektiği görülmektedir.

Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi (KDSB, 2019), büyükşehir, il ve ilçe belediyeleri ile il özel idarelerinin kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin ana kararları içeren ve üst ölçekli planlarla uyumlu bir yol haritası sunan bir belgedir. KDSB, dönüşüm alanlarının önceliklendirilmesi, verilerin toplanması ve analiz edilmesi, yasal çerçevenin belirlenmesi, finansman yöntemlerinin seçilmesi ve uygulama takviminin oluşturulması gibi ana başlıkları içerir. Belge, ilgili yerleşim alanlarında dönüşüm stratejilerini belirleyerek bütüncül bir yaklaşım geliştirmeyi amaçlar.

Belgede, kentsel dönüşümün yasal dayanağı olarak 5393, 5366 ve 6306 Sayılı Kanunlar belirtilmiştir. Bu kanunlar çerçevesinde “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı”, “Yenileme Alanı”, “Riskli Alan” ve “Rezerv Yapı Alanı” gibi dönüşüm alanlarının ilan edilmesine ilişkin temel ilkeler ve uygulama süreçleri açıklanmıştır. KDSB, bu kanunların özetini sunarak ilgili idarelere dönüşüm sürecinde rehberlik etmektedir. Ayrıca, belgeyi hazırlama yetkisi büyükşehir belediyeleri, il-ilçe belediyeleri ve il özel idarelerine verilmiş olup, hazırlanmış belgeler ÇŞİDB'na iletileceği belirtilmiştir. Bu süreçte dağılım modellerine ilişkin doğrudan yönlendirme veya kısıtlama sağlayan detaylar bulunmamaktadır. Dağılım modeli ile ilgili olarak ilgili kanunlarda da yer alan yalnızca değer kavramı ve hasılat paylaşımı konularına değinilmiştir. Belgede 2981 Sayılı Kanun çerçevesinde hak sahiplerinin projeye dâhil edilmesine yönelik de yine ilgili kanunlarda maddelere yer verilmiştir.

Kalkınma planları incelendiğinde ise Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı, Strateji ve Bütçe Başkanlığınca 31.10.2023 tarihli karar ile yayınlanan 12. Kalkınma Planında(2024-2028), “Afetlere Dirençli Yaşam Alanları, Sürdürülebilir Çevre” başlığında Kentsel Dönüşümüne yer verilmektedir. Kalkınma planında amaç olarak afet tehlikesi altındaki alanlar ve riskli yapılara yönelik sağlıklı ve güvenli yaşamayı sağlayacak şekilde dönüşümü yaygınlaştırmak amaçlanmaktadır. İlgili başlıkta kentsel dönüşümüne yönelik politikalar ve tedbirlere yer verilmiştir. Belirtilen politikalar içerisinde ise Kentsel Dönüşüm Strateji Belgelerinin hazırlanmasının zorunlu hale getirilmesi dikkat çekmektedir. Kalkınma planı ile 2023 yılında 45 ilde hazırlanmış gözüken KDSB için 2028 yılı adına 81 ilde de hazırlanması hedeflenmektedir.

Ayrıca politikalarda; yerinde dönüşüm, bütüncül bakış açısı, farklı müdahale türleri, dönüşüm alanlarının önceliklendirilmesi ve buna yönelik veri altyapısının oluşturulması, öncelikli dönüşüm alanlarının belirlenmesi, dönüşümün yaygınlaşmasına olanak sağlayabilecek finansman modellerinin geliştirilmesi, gayrimenkullerin değer tespiti, alanlar özelinde yerele özel dönüşüm modellerinin geliştirilmesi, dönüşümde ulaşma süreçlerinin hızlandırılması, ulaşmalardaki anlaşmazlıklara yönelik ihtisas mahkemeleri, olası Marmara Depremine yönelik tespit edilecek olan riskli yapı stokunun yenilenmesi ve özellikle İstanbul olmak üzere riskli yapılara yönelik dönüşümün hızlandırılmasına yönelik yasal düzenlemelerin yapılması gibi hedefler göze çarpmaktadır.

3. YAPILAN ÇALIŞMALAR

Kentsel dönüşümde kavramsal çerçeve, tarihsel gelişim ve yasal kapsamın detaylı olarak kronolojik çerçevede irdelenmiştir. Çalışma kapsamında söz konusu irdellemeler ışığında mevcutta uygulamada işleyen kentsel dönüşüm sürecinde, dönüşüm alanlarının belirlenmesi ve uygulama süreci incelenmiştir. Tanımlanan bu süreç deprem riskinin sıkça konuşulduğu Türkiye'nin genelinde ve İstanbul'un özelinde kentin konumu ve büyüklüğü dikkate alındığında ülke ekonomisi adına büyük bir öneme sahiptir. Çalışma kapsamında İstanbul İlinde uygulamaya konu olan kentsel dönüşüm örnekleri incelenecektir. Söz konusu örnekler, özellikle uygulamaları gerçekleştiren ilgili idareler ve uygulamalardaki uzlaşma sürecini etkileyen en önemli etkenlerden biri olan dağılım modeli ışığında ele alınacaklardır.

3.1. Kentsel Dönüşüm Süreci

Kentsel dönüşüm süreci temelde iki aşamalı değerlendirilir. Bunlar; “Dönüşüm Alanlarının Belirlenmesi” ve “Uygulama Süreci” dir. İlk aşama olan dönüşüm alanlarının belirlenmesi kent bütününde dönüşüme konu olan alanın, ilgili idare tarafından uygulamaların gerçekleşeceği alanların tespitini kapsamaktadır. Dönüşüm sürecine konu alanların hangi kanun kapsamında ele alınacağı, hangi kanun kapsamında değerlendirilecekse dönüşüm alanı nitelikleri, ilgili idareler ve dönüşüm alanı belirlenme gerekçeleri ele alınmaktadır.

Kentsel dönüşümde ikinci aşama olan Uygulama Süreci'nde dönüşüm adına kesinleşen alanlarda, idarelerin uygulama sürecindeki adımları detaylandırılmıştır. Söz konusu bu süreç; Tespit, Değerleme, Uzlaşma ve Uygulama olmak üzere dört adımdan oluşmaktadır.

Çalışma kapsamında ele alınan kentsel dönüşüm süreçleri fiilen gerçekleştirilen uygulamaları kapsamaktadır. Dönüşüm alanlarının belirlenmesinde Çevre, Şehircilik ve

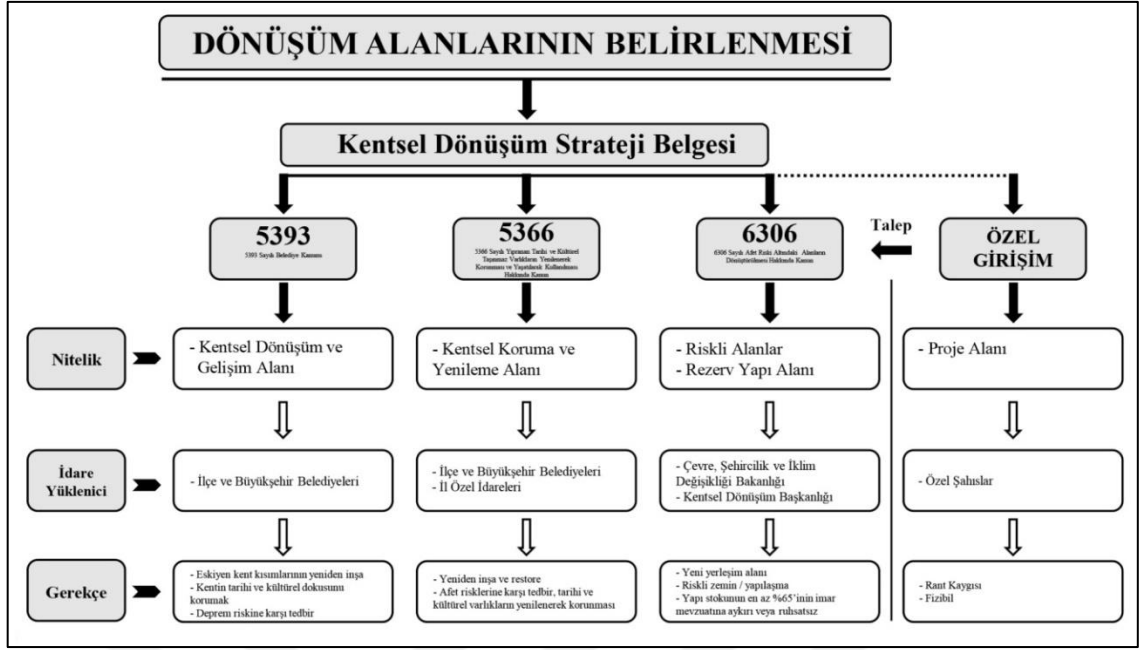
İklim Değişikliği Bakanlığı(ÇŞİDB) tarafından 19.02.2019 tarihinde onaylanarak yayınlanan Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinin Hazırlanmasına Yönelik İlke ve Esaslar büyük öneme sahiptir. Söz konusu Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinin Hazırlanmasına Yönelik İlke ve Esaslar'da belgenin içeriğinde bulunması gereken 6 temel başlık yer almaktadır. Bunlar; (1)Kent Bütününün Analizi ve Verilerin Toplanması, (2)Dönüşüm Alanlarının Önceliklendirilmesi, (3)Yasal Dayanağın Belirlenmesi, (4)Finansman Yönetiminin Belirlenmesi, (5)Kentsel Dönüşüm Uygulama Takviminin Oluşturulması ve (6)Tasarım İlkelerinin Belirlenmesidir. Bu 6 temel başlık, kentsel dönüşüm sürecinde 2. aşama olarak tanımlanan Uygulama Sürecindeki Tespit, Değerleme ve Uzlaşma adımının hazırlık aşamasına kadar ki çalışmaların da KDSB'de yeterli düzeyde ve güncellikte bulunması gerekmektedir. Mevcutta gerçekleştirilen birçok uygulamada söz konusu belgeler bu kapsamda yetersiz görüldüğünden yukarıda belirtilen adımlar tekrardan ele alınmaktadır. Özellikle yasal kapsamda, kamu ile gerçekleştirilen uygulamalarda, belgelerdeki yetersizlikler, dönüşüm alanlarının niteliklerinin kesinleşerek ilan edilmesi ve uzlaşma görüşmeleri aşamasına kadar sürebilmektedir.

3.1.1. Dönüşüm Alanlarının Belirlenmesi

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞİDB) tarafından 19.02.2019 tarihinde onaylanarak yayınlanan Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinin Hazırlanmasına Yönelik İlke ve Esasları bulunmaktadır.

KDSB'de belirtildiği üzere kentsel dönüşümde mevcutta yürürlükteki “5393 Sayılı Belediye Kanunu”, “5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunu” ve “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu” çerçevesinde gerçekleştirilmekte ve Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi kapsamında da ilgili alanlar ve nitelikleri tanımlanmış olmalıdır. “Kentsel Dönüşümde Yasal Kapsam” başlığında ilgili kanunlar ve KDSB detaylı olarak ele alınmıştır.

Şekil 2’de görüldüğü üzere yasal kapsamda bir kentsel dönüşüm sürecinin başlaması için öncelikle ilgili dönüşüm alanlarının belirlenmesi gerekmektedir. Bu anlamda söz konusu kanunlarda dönüşüm sürecine konu alanların nitelikleri, yetkili idareler ve alanların belirlenme gerekçeleri ilgili kanunlarda belirtilmiştir.



Şekil 2. Dönüşüm alanlarının belirlenmesi (Çalışma kapsamında yazar tarafından oluşturulmuştur.)

5366 Sayılı Kanun kapsamında dönüşüm sürecine konu olan alanlar “Kentsel Koruma ve Yenileme Alanı” olarak nitelendirilmektedir. Kanun kapsamında kentsel, kırsal alanlarda yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve kullanılması amaç edinilmektedir. Söz konusu alanlara yönelik net bir tanım bulunmamasıyla birlikte Kanunun temel amacı göz önünde bulundurulduğunda yenileme alanları, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş ve tabii afet risklerine karşı tedbirler alınmasını gerektiren alanlar olarak kısaca gerekçeleri tanımlanabilir.

Alanların belirlenmesinde ilgili kanunun 2. maddesi gereğince; İl özel idarelerinde il genel meclisinin salt çoğunluğu, belediyelerde belediye meclisinin salt çoğunluğu, büyükşehirlerde ilçe belediye meclislerince alınan kararların büyükşehir belediye meclisinde onaylanması ve bunların dışındaki belediyelerde ise belediye meclislerince alınan tüm kararlar nihai olarak cumhurbaşkanı onayına sunulur.

Uygulamalarda ise 3. madde gereğince uygulama il özel idareleri, belediyeler tarafından hazırlanabilir, kamu kurum kuruluşlarına veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ile ortak veya sadece TOKİ’ye yaptırılabilir. Büyükşehirlerde ise büyükşehir uygulamaları başlatmadığı durumlarda ilçe veya ilk kademe belediyelerce de ortak veya tek başına uygulama yapabilir veya yaptırabilirler.

5393 Sayılı Kanun kapsamında dönüşüm sürecine konu olan alanlar “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” olarak nitelendirilmektedir. 5366 sayılı kanun da olduğu gibi 5393 sayılı kanunda da söz konusu alanlar direkt olarak tanımlanmamıştır. Ancak ilgili kurumların hangi amaçlarla yetkileri dâhilinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilecekleri belirtilmiştir. İlgili kanuna göre kentin tarihi ve kültürel dokusunun korunması, eskiyen kent kısımlarının yeniden inşa edilmesi ve deprem riskine karşı tedbirler alınması gibi gerekçeler ortaya konmuştur.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında sınırların belirlenmesinde büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırlarında büyükşehir belediyeleri ve büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri de kendi sınırlarında yetkilidir. Fakat bir alanda kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerler bulunuyor ise alanın Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak belirlenebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ile Cumhurbaşkanının da karar alması şartı bulunmaktadır. Bu kapsamda yer alan dönüşüm alanlarının kanun da belirtildiği üzere 5-500 hektarlık alan sınırlaması bulunmaktadır.

6306 Sayılı Kanun kapsamında dönüşüm sürecine konu olan alanlar Rezerv Yapı Alanı ve Riskli Alan(madde 2) olarak nitelendirilmektedir. Riskli Alan, “Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan”, Rezerv Yapı Alanı için ise “Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda kullanılmak üzere, TOKİ’nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlar” şeklinde kanunda tanımlanmıştır. Söz konusu dönüşüme konu olan bu tanımlamalar daha çok alansal olup birden fazla parsel veya birden fazla yapıyı aynı anda kapsamaktadır. 6306 sayılı kanun kapsamında yetkili idareler ise Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Kentsel Dönüşüm Başkanlığıdır.

İlgili kanunun uygulama yönetmeliğine göre alanların belirlenmesine yönelik gerekçeler riskli alan veya rezerv yapı alanı olması durumuna göre farklılık göstermektedir. Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca aşağıdaki durumlar gözetilerek Riskli Alan olarak belirlenmek üzere Cumhurbaşkanına sunulur;

- Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde;
- Planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olması,
- İmar mevzuatına aykırı yapılaşmanın bulunması,

Altyapı veya üstyapıda hasar meydana gelmiş olması, sebeplerinden birinin veya birkaçının bir arada bulunması halinde,

- Üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlarda, uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenen alanlar,

Ayrıca 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğine göre TOKİ veya İdare ilgili dosyalar ile Başkanlıktan riskli alan tespit talebinde bulunarak, Başkanlığın uygun görmesi durumunda Cumhurbaşkanına sunulabilmektedir. Alanda taşınmaz maliki olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri de ilgili dosyalar ile Başkanlık veya İdareden talepte bulunabilir. İdare, kendine gelen talepleri Başkanlığa, Başkanlığında uygun görmesi durumunda Cumhurbaşkanı'na sunulur.

6306 sayılı kanun ve uygulama yönetmeliklerince irdelendiğinde Rezerv Yapı Alanı olan alanlarda da riskli alanda olduğu gibi alanın seçilmesine yönelik hangi özelliklere sahip olması gerektiğinden çok alanda daha sonra yapılması planlananlar gerekçe niteliğinde belirtilmektedir. Dolaysı ile uygulama yönetmeliğine göre;

- Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri,
- Gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama,
- Yerleşim yerlerinin ihtiyacı olan sosyal, teknik ve kültürel altyapı ve üstyapı tesisleri ile çevre düzenlemeleri yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.

Ayrıca ilgili yönetmelik kapsamında hazırlanacak gerekçe raporu ve alan özelinde istenecek belgeler ile Başkanlığın teklifi ile Bakanlıkça(ÇŞİDB) belirlenir. Riskli alanda olduğu gibi Toki veya İdare ilgili dosyalar ile Başkanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir. Gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri de ilgili dosyalar ile Başkanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir. Riskli alandan farklı olarak rezerv yapı alanlarında gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerin “ilgili alanda taşınmaz maliki” olma şartı gibi bir sınırlama ve idareden de talepte bulunabilme hakkı bulunmamaktadır.

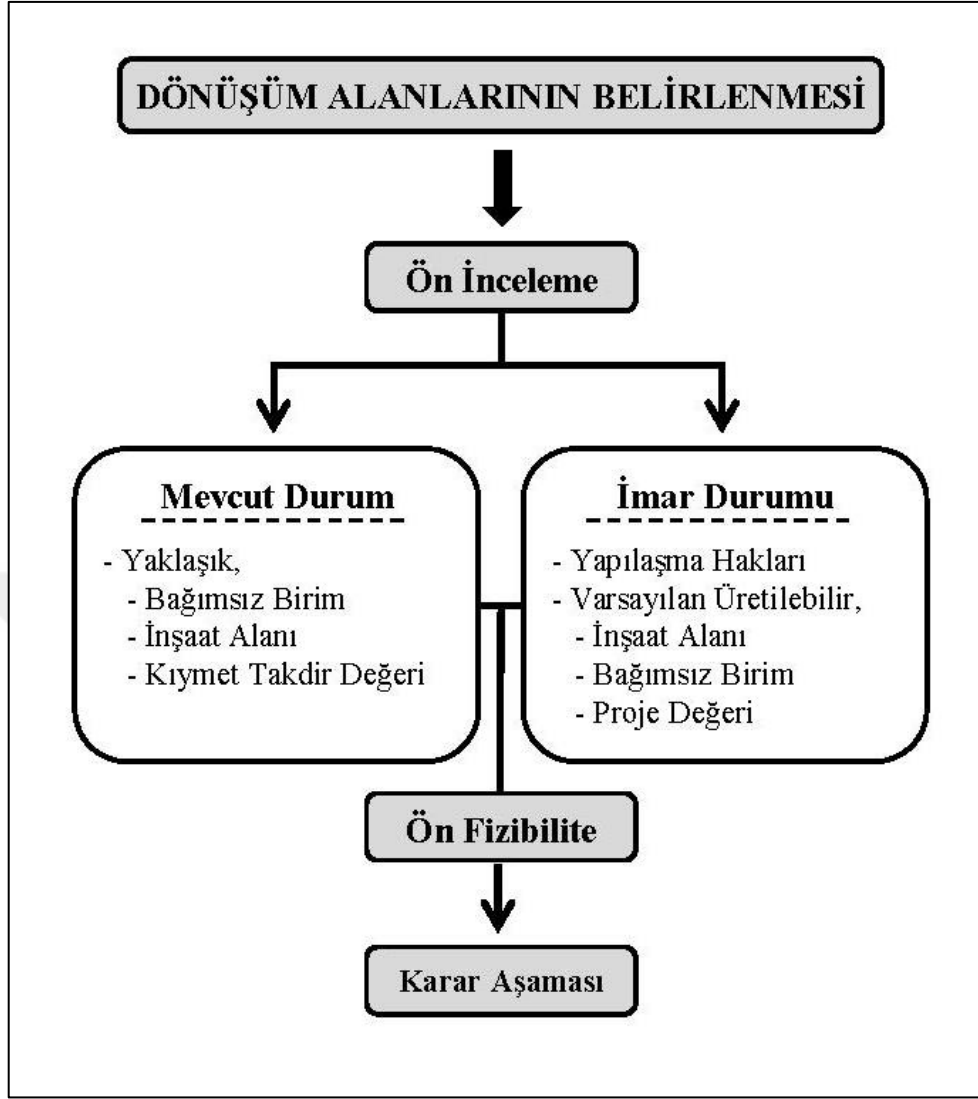
Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine yönelik olarak “Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluşları ve bunların iştirakleri hariç olmak üzere, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetlerindeki taşınmazların rezerv yapı alanı olarak belirlenebilmesi

için; bu taşınmazların yapılaşmaya esas arsa metrekaresinin yüzde otuzunun mülkiyetinin Başkanlığa devrine muvafakat edilmesi veya aynı miktarın değerinin dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere Başkanlığa verilmesi gerekir.” şartı bulunmaktadır.

6306 Sayılı Kanun kapsamında ayrıca “Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı” olarak tanımlanan Riskli Yapılar da dönüşüme konu olmaktadır. Kanun, bu tanım ile genel olarak tekil yapıları kapsamakta olup bir riskli alan veya rezerv yapı alanı içerisinde olmasa da tek parsel-tek yapı bazlı dönüşümlere imkân vermektedir.

Riskli Yapı tespiti ise “Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara göre ve Başkanlıkça geliştirilen/belirlenen elektronik yazılım programı kullanılarak tespit edilir.” Riskli yapının tespitinde ise yapı malikleri veya kanunî temsilcileri tarafından ilgili kurum ve kuruluşlar aracılığı ile yaptırılabilirken Başkanlıkça/İdarece resen de yapılabilir veya süre verilerek yaptırılması istenebilir. Riskli yapı tespitine yönelik itirazların değerlendirilmesi, yıkım işleri, tespitte görev alabilecek kurum veya kuruluşlar ve bunlara yönelik şartlar detaylı olarak belirtilmektedir.

Bahsi geçen kanunlarda sadece 6306 sayılı kanun kapsamında özel girişimin talebiyle kentsel dönüşüm uygulamaları olup ancak yetkili idarelerin yönlendirmeleri kapsamında süreç ele alınarak gerçekleştirilmektedir. Özel girişimler tarafından söz konusu kanun ile uygulamaların gerçekleştirilmesindeki en büyük gerekçelerden birisi kanunlar ile tanımlanan dönüşümü kolaylaştırıcı maddi kolaylıklardan yararlanmaktır.



Şekil 3. Özel girişim dönüşüm alanlarının belirlenmesi (Çalışma kapsamında yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Özel girişimli uygulamalarda, özellikle şahıslar ve şirketler şekil 3’te belirtildiği üzere 6306 sayılı kanun kapsamında riskli alan tespit talebinde veya rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde ilgili dosyalar ile bulunabilirler. Özel girişimlerde özellikle maddi kolaylıklardan yararlanabilmek adına tercih edilen bu yol dışında da özel girişimli uygulamalar gerçekleştirilmektedir.

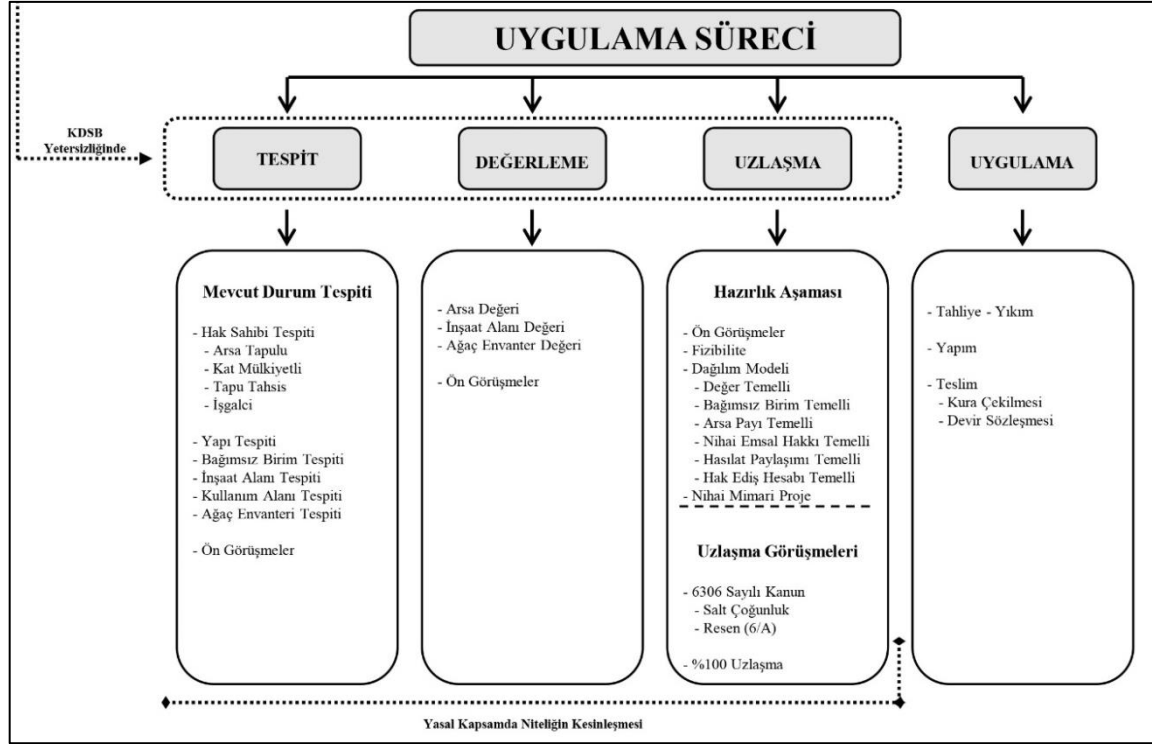
Özel girişimli uygulamalarda 6306 sayılı kanun kapsamında yararlanсын ya da yararlanmasın alanın belirlenmesi adına öncelikli olarak ön inceleme yapılmaktadır. “Ön İnceleme” aşamasında özellikle iki başlık dikkate alınmaktadır. Bunlar, “Mevcut Durum” ve “İmar Durumu” olup ilgili veriler nihai olmamakla birlikte yaklaşık olarak varsayılmaktadır. Mevcut durum kapsamında yaklaşık olarak söz konusu alandaki

bağımsız birim sayısı, inşaat alanı ve değeri dikkate alınmaktadır. İmar durumu kapsamında ise yaklaşık olarak varsayılan üretilebilir maliyete esas ve satışa esas inşaat alanları, üretilebilir bağımsız birim sayıları ve değerleri dikkate alınmaktadır. Yaklaşık olarak varsayılan mevcut durum, uygulayıcı adına maliyet-gider gözüyle bakılırken imar durumu ise yapılaşma hakları sebebiyle gelir gözüyle bakılmaktadır. Tüm bu hesaplamalar ve incelemeler “Ön Fizibilite” olarak kabul edilmektedir.

Mevcut durum ve imar durumu adına ilgili alan özelinde yapılan ön inceleme sonucunda gerçekleştirilen ön fizibilite ile uygulayıcının dönüşüm adına yönelik “Karar Aşaması” gelmektedir. Bu aşamada yapılan incelemeler neticesinde özel girişimle uygulamayı gerçekleştirmek isteyen yüklenici ya da hak sahibinin gerekçe olarak rant kaygısı veya gelir kaynağı yaratma amacını gerçekleştirebilmek adına tatmin olması gerekmektedir. Özel girişimin memnun olmadığı takdirde ilgili alan özelinde girişimden vazgeçilebilir. Ancak beklenen gelirin sağlanabileceği görüldüğünde özel girişim adına artık dönüşüm alanının belirlenmiş olduğu söylenebilir. Bu durumda da bu alanlar nitelik olarak daha çok “Proje Alanı” olarak nitelendirilmekte ve uygulama aşaması da söz konusu kanunlar kapsamında gerçekleştirilen uygulama süreci ile benzerlik taşımaktadır.

3.1.2. Uygulama Süreci

Kentsel dönüşüm sürecinde ilk aşama olan dönüşüm alanlarının belirlenmesinin ardından “Uygulama Süreci” olan ikinci aşama başlamaktadır. Bu uygulama süreci ise dört ayrı adımdan oluşmaktadır. Bunlar; Tespit, Değerleme, Uzlaşma ve Uygulama adımlarıdır. Ancak “Kentsel Dönüşümde Dönüşüm Süreci” başlığında belirtildiği üzere Tespit, Değerleme ve Uzlaşma adımının hazırlık aşamasına kadar ki çalışmaların KDSB’nde yeterli düzeyde, güncellikte bulunması gerektiği kabulü vardır. Eğer uygulamalarda bu aşamanın bulunmaması durumunda dördüncü adım olarak belirtilen “uygulama” sürecinde adımlar ele alınmaktadır. Özellikle yasal kapsamda, kamusal kurumlar ile gerçekleştirilen uygulamalarda, belgedeki söz konusu eksiklik sebebiyle dönüşüm alanlarının niteliklerinin kesinleşerek ilan edilmesi uzlaşma görüşmelerine kadar sürebilmektedir.



Şekil 4. Uygulama süreci (Çalışma kapsamında yazar tarafından oluşturulmuştur.)

A-Tespit adımı; temelde dönüşüm alanı olarak belirlenen alanın mevcut durumunun ele alınmasıdır. Tespit adımıyla ilgili yüklenici firmalar veya kurumlar tarafından arazi ve ofis çalışmaları yapılmaktadır. Bu çalışmalar neticesinde hak sahibi tespiti (arsa tapulu, kat mülkiyetli, tapu tahsis belgeli, işgalci), mevcut yapı tespiti, bağımsız birim tespiti, yapı ve hak sahibi bazlı inşaat alanı, ağaç envanteri ve gerekli görüldüğü durumlarda kullanım alanları tespit edilmektedir. Tespit adımıyla hak sahiplerinin arsa tapulu veya kat mülkiyetli olması durumları resmi evraklar ile tespit edilebilmektedir. Ancak tapu tahsis belgelerinin kayıtlarının ilgili kurumlarda yeterli düzeyde bulunmama ihtimalleri, belgeli hak sahiplerinin süreçte satış yapmış olma ihtimalleri gibi durumlar nedeniyle arazi de detaylı hak sahipliği tespitine ihtiyaç duyulmaktadır. Kat mülkiyeti kurulmayan kaçak yapı-bağımsız birimlerin tespiti ve arsada tapusu olmayan gecekondü sahipleri ve yapılan satışlar ile arsada hissesi olmayıp bağımsız birimlerde hak sahibi olduğunu iddia eden kişiler sebebiyle de detaylı arazi tespitine gerek duyulmaktadır. (Şekil 4)

Tespit adımıyla yapılacak olan hak sahipliği tespiti uygulama sürecindeki diğer tüm aşamaları ve modele dair kararları etkilediğinden çok önemli bir konudur. Bu nedenle söz konusu hak sahipliği tespitine yönelik saha tespitinde bazı evraklar talep edilmektedir. Bunlar; Emlak Vergisi Beyannamesi, Yapı Kayıt Belgesi, Tapu Tahsis Belgesi, Satış veya

Devir Sözleşmeleri, Mirasçılık Belgeleri, Kiracı Sözleşmeleri, ticari birimlerde Çalışma Ruhsatı/Vergi Levhası, Elektrik-Su-Doğalgaz Sözleşmeleri/Faturaları gibi resmi evraklardır. (Tablo 2)

Tablo 2. Hak sahipliği tespitinde önemli belgeler

Belgeler / Evraklar	
Elektrik-Su-Doğalgaz Sözleşmeleri/Faturaları	Tapu Tahsis Belgesi
Çalışma Ruhsatı / Vergi Levhası	Satış veya Devir Sözleşmeleri
Emlak Vergisi Beyannamesi	Mirasçılık Belgesi
Yapı Kayıt Belgesi	Kiracı Sözleşmesi

Arazide tespit edilen yapıların; ortak alanları, eklentileri ve nitelikleri ile bağımsız birimlerin inşaat alanlarının detaylı olarak tespit edilmesi gerekmektedir. Yapılan tespitler de ölçümler hata payı düşük olacak şekilde gerçekleştirilmeli, değerlendirme aşamasına (yapı sınıfları, eksiltme, yıpranma payı) referans verecek şekilde gerekli bilgiler edinilmekte ve detaylı olarak fotoğraflanmaktadır. Uygulama sürecinde uzlaşma aşamasına referans verecek ilk ve temel bilgiler olması sebebiyle özellikle bağımsız birim ve uygulama kapsamında kabul görececek hak sahibi tanımları özenle ele alınmaktadır.

Tespit adımı kullanım alanı ise projelere veya yürütücülere göre farklılık göstermekle birlikte gerek duyulduğu durumlarda tespiti gerçekleştirilmektedir. Özellikle işgalcilerin olduğu arsada hak sahibi olmasa da tapu tahsis belgeleri (süreçte satışlarda gerçekleşmiş olabilir) sebebiyle fiiliyatta belirli alanları hak sahiplerinin kullandığı durumlar bulunmaktadır. Bu gibi durumlarda hak sahiplerinin de arazide parsel kullanım alanları ölçümü gerçekleştirilmektedir. Bunun dışında tek parselde birden fazla birçok hak sahibinin ve birçok yapının bulunduğu geniş alanlar bulunabilmektedir. Bu gibi durumlarda kişilerin tapudaki hisseleri ile fiiliyatta ilgili parselde herkesçe birlikte kabul gördükleri kullanım alanları ölçülerek dikkate alınmakta ve değerlendirme aşamasına giridi sağlamaktadır. Ayrıca hak sahiplerine dair arazi üzerinde var olan ağaçların cinsi, yaşı ve sayısını kapsayan ağaç envanteri oluşturmada ve değerlendirme aşamasına giridi sağlamaktadır.

Ayrıca tespit adımı ile ön görüşmelerinde başlayarak hak sahiplerinin süreç adına genel olarak bilgilendirilmeleri ve beklentileri kapsamında görüşlerinin alınması gerekmektedir.

B-Değerleme adımı; temelde arsa, inşaat alanı ve ağaç envanteri değerlemesi içermektedir. Değerlemede “Emsal Karşılaştırma (Pazar Değeri Yaklaşımı) Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” olmak üzere genelde bağımsız birimler için “Maliyet Yaklaşımı”, arsalar için ise “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmaktadır. Bağımsız birimlerde maliyet yaklaşımı ile uygulamanın yapıldığı yıla ait Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Tebliği’nde beyan edilen yapı sınıfı ve yapı grubuna göre inşaat alanları değerlendirilmektedir. Gerek duyulduğu durumlarda da piyasa araştırması yapılarak şerefîyenin etkisi ile nihai inşaat değerlerine ulaşılmaktadır. Ayrıca inşaat alanlarında yapıların yapım yılları itibariyle yaşlarına sebep belirli oranlarda yıpranma payı ve elektrik, doğalgaz, su kullanımı, boya, doğrama (kapı-pvc), asansör, bağımsız birim kat yüksekliği gibi kriterler sebebiyle de eksiltme uygulanmaktadır. (Şekil 4)

Arsalarda ise emsal karşılaştırma yöntemi ile ilgili taşınmazın mevcut emlak pazarında benzer özellikler taşıyan ve satışa sunulmuş ya da yeni satılmış olan taşınmazlarla karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmeler yapılmaktadır. Bulunan emsallerde konum, fonksiyonel kullanım, büyüklük ve imar durumu gibi kriterler ile karşılaştırılarak metrekare birim değerleri belirlenmektedir. Arsalarda özellikle benzer özellikte sahip karşılaştırılabilir emsal satışların bulunması çok zor olmakla birlikte bulunması durumunda değerlendirme açısından büyük kolaylık sağlamaktadır.

Ağaç envanterinin değerlendirilmesi ise dikildiği beyan edilen ağaçların cinsi, yaşı ve sayısı itibariyle uygulamanın olduğu ilgili İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün belirlediği ağaç rayiç bedelleri dikkate alınarak değerlendirme yapılmaktadır.

Tespit adımı olduğu gibi değerlendirme adımı da uzlaşma görüşmelerine kadar sürekli olarak ön görüşmelere devam edilerek hak sahiplerinin sorularının cevaplanması gerekmektedir.

C-Uzlaşma adımı; temelde uzlaşma görüşmelerini barındırmaktadır. Ancak söz konusu uzlaşma görüşmelerinin yapılabilmesi adına gerçekleştirilen hazırlık aşaması da uzlaşma görüşmelerine altlık niteliğinde olduğundan önemli aşamalardandır. Hazırlık aşamasında ilk olarak tespit ve değerlendirme adımının da bir devamı niteliğinde olan “Ön Görüşmeler” yapılmaktadır. Ön görüşmeler, yapılan tespitlerin ve değerlemelerin hak sahiplerine itiraz hakkı tanınarak askıya çıkarılabilmektedir. Yapılan itirazlar neticesinde gerekli incelemeler tekrar tekrar ele alınarak nihai sonuçlara erişilir. Ayrıca ön görüşmeler ile hak sahiplerinin uygulanacak proje ve dağılım modelleri adına görüşleri alınarak

dönüşümün katılımcı bir şekilde ele alınması da sağlanmış olur. Söz konusu görüşmeler tespit aşamasından itibaren hak sahiplerinin süreç hakkında sürekli olarak bilgilendirilmesi ile sürecin daha güvenilir olarak ilerlemesi sağlanmaktadır. (Şekil 4)

Hazırlık aşamasında ön görüşmeler devam ederken devamında uygulama alanının mevcut imar durumu sebebiyle sahip olduğu yapılaşma haklarının da dikkate alındığı Ön Fizibilite çalışması yapılmaktadır.

Ön Fizibilite çalışmasında öncelikle ilgili alana yönelik mevcut imar hakkı-yapılaşma koşulları ilgili kurumlardan elde edilir. Bu alanlarda genellikle plan notları ile getirilen ayrıcalıklar dikkate alınmaktadır. Örneğin yapılaşma öncesi kadastral durumda tevhide gidilmesi halinde ek inşaat haklarının tanınması, kottan kazanma, çatı arası kat kazanma gibi sıralanabilir. Bu durum ve imar hakları alanlar özelinde değişiklikler göstermektedir. Plan notları itibarıyla iskân edilebilir, edilemez bodrum kat imkânı gibi durumlar veya varsa özel durumlar da alan itibarıyla dikkate alınarak toplam satılabilir inşaat alanları ve maliyete esas inşaat alanları hesaplanır. Satılabilir inşaat alanları ile de üretilebilir bağımsız birim sayısı ve metrekareleri de ele alınır.

Ayrıca ilgili kurumların gayrimenkul değerlendirme birimlerince hesaplanan birim metrekare satış bedeli ve piyasa koşullarınca öngörülen birim yapım maliyet bedelleri tespit edilir. Proje maliyetine ilişkin mevcut yapılaşma nedeniyle kıymet takdir bedelleri, mülkiyet yapısına göre arsa değeri ve varsa müşavirlik bedeli vs. gibi diğer bedeller de gider olarak ele alınır. Söz konusu giderler, mevcut durumdaki bağımsız birim sayısı, inşaat alanı ve değerleri ile üretilen bağımsız birim sayısı, inşaat alanı ve değerleri dikkate alınarak uygulamayı yürütecek kurum veya kişilerce en fizibil paylaşım ortaya konularak dağılım modelinin belirlenmesine altlık oluşturmaktadır.

Hazırlık aşamasında ön fizibilitenin ardından dağılım modellerinin belirlenmesi gerekmektedir. Ön Fizibilite, Dağılım Modeli ve Mimari Proje birbirini geri besleyen aşamalardır. Dağılım Modelleri, kentsel dönüşüm uygulaması gerçekleştirilmesi planlanan alanda yapılan mevcut durum ve yapılaşma koşulları neticesinde hak sahipleri ile yürütücü arasındaki anlaşma koşullarını kapsayan yöntem olarak tanımlanmaktadır.

Dağılım modellerinin belirleme aşaması, kentsel dönüşüm uygulama süreci adına en önemli aşamalardan biri olup belirlenen modelin hak sahipleri tarafından kabul görmediği veya net olarak aktarılamadığı durumlarda uzlaşma görüşmelerinin ilerlemesine olumsuz etki edebilmektedir. Bu dağılım modelleri, uygulamada üç ana başlıkta ele alınmaktadır. Bunlar Taahhüt İnşaat, Kat Karşılığı İnşaat ve Hibrit İnşaat usulleridir. Taahhüt inşaat

usulü, dönüşümde yürütücünün maliyet ve karı sadece nakit karşılığında uygulamayı gerçekleştirdiği usullerdir. Kat karşılığı inşaat usulü, dönüşümde yürütücünün maliyet ve karına karşılık olarak sadece bağımsız birim aldığı usullerdir. Hibrit İnşaat usulü ise dönüşümde yürütücünün maliyet ve kârına karşılık olarak hem bağımsız birim hem de nakit aldığı usullerdir. Çalışma kapsamında ele alınacak olan dağılım modelleri ise hibrit inşaat usulü olup model kapsamında belirleyici olan ana etmenler dikkate alınmaktadır. Bunlar; Değer Temelli, Bağımsız Birim Temelli, Arsa Payı Temelli, Nihai Emsal Hakkı Temelli, Hasılat Paylaşımı Temelli ve Hak Ediş Hesabı Temelli gibi modeller olarak sıralanmaktadır.

Modellerin tamamı fizibilite sebebiyle temelinde bir gelir-gider dengesi de amaçladığından değer hesabı barındırmakta ve modellerin tamamında değer farkı nedeniyle borçlanmada çıkmaktadır. Ancak ele alınan bu modellerde özellikle eşik olarak ele alınan etmenler, nedeniyle ayrı başlıklarda ele alınmaktadır.

Değer Temelli Dağılım, dönüşüm alanında hak sahibi temelli hesaplanan mevcut kıymet takdir değeri dikkate alınmaktadır. Yürütücünün yapılan fizibilite kapsamında belirlediği değer eşikleri neticesinde hak sahiplerine şartların sunulduğu bir modeldir.

Bağımsız Birim Temelli Dağılım, hak sahiplerinin mevcut durum itibari ile sahip oldukların bağımsız birim sayısı, niteliği(konut, ticaret vs.) ve tipine(3+1, 2+1 vs.) göre şartların sunulduğu bir modeldir. Mevcut yapıların ruhsatlı olması sebebiyle genel olarak kat mülkiyetli alanlarda tercih edildiği söylenebilir.

Arsa Payı Temelli Dağılım, uygulama alanında herhangi bir inşaat alanı, ölçüm vs. tespiti yapılmaksızın hak sahiplerinin tapuları sebebiyle sahip oldukları arsa payları dikkate alınarak projeye dair şartların sunulduğu modeldir. Ancak hak sahiplerinin mevcutta bulunan bağımsız birimlerinin ticaret veya konut niteliğinde olması durumuna göre arsa payı temel alınarak ilgili nitelikte bağımsız birim hak edışı hesaplanmaktadır.

Nihai Emsal Hakkı Temelli Dağılım, hak sahibinin imar planı dolayısıyla satılabilir inşaat alanına yönelik hesaplanan hak edişler itibariyle şartların sunulduğu bir modeldir. Bu modelde de hak edişler ele alınırken mevcut durumdaki ve imar planındaki yapılaşma (konut, ticaret vb.) koşulları da dağılım şartlarında dikkate alınmaktadır.

Hasılat Paylaşımı Temelli Dağılım, değer temelli bir model gibi gözüксе de diğer modellerden farklı olarak, üretilecek bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek olan hasılattan, hak sahiplerine belirli oranda payın verileceğinin vaat edildiği bir modeldir. Bu yöntem de bağımsız birimlerin üretilmesinin yanında satışların da bekletilmesi gibi hak

sahipleri ile uzlaşmayı güçleştirebilecek durumlar da oluşabilmektedir. Ayrıca hak sahiplerine hasılatтан verilecek olan pay da uzlaşma adına büyük önem taşımaktadır.

Hak Ediş Hesabı Temelli Dağılım ise yürütücü idare tarafından belirlenen oranlarda arsa payı, mevcut bağımsız birim alanı gibi değerlerin elde edilerek hak sahiplerinin hak edişleri ortaya çıkmaktadır. Ayrıca bu modelde hak sahipliği tanımına göre de bu oranlar farklılaşabilmektedir.

Modeller görüldüğü üzere farklılaşmakta olup ancak tüm modellerin temelinde değer temelli bir fizibilite gereği yürütücülerin öngördüğü maliyetlerin karşılanması ve kâr payının oluşması gerekliliğinin bir sonuç ürünleri olarak görülebilirler. Saptanan bu modellerin belirlenen şartlar gereğince hak sahibinin yürütücüye veya yürütücünün hak sahibine borçlandığı şartlarda bulundurabilmektedir. Söz konusu bu modeller uygulama alanları özelinde farklılaşabilirken yine uygulama alanları özelinde farklı modellerde geliştirilebilir.

Hazırlık aşamasında ön fizibilite itibarıyla belirlenen dağılım modeli neticesinde uygulama sonrası projeye yönelik nihai mimari projede oluşmaktadır. Ön fizibilite, dağılım modeli ve mimari projeden oluşan bu hazırlık aşaması aslında geri beslemeli bir süreç barındırmakta olup uzlaşma veya inşaat süreci başlamadan kesinleştirilmelidir. Özellikle uzlaşma aranmayan durumlarda resen gerçekleşen uygulamalarda dağılım modeli kesinleşmeden inşaatına başlanan mimari projeler dağılım modelinin belirlenmesini kısıtlamaktadır. Bu da inşaat sürecinde sürekli revizeler gelen mimari projelere sebep olmakta, bağımsız bölümlerin planlanandan farklı genişleme veya bölünme gibi durumlarla karşılaşmasına sebep olabilmektedir. Bu nedenle dağılım modeli kesinleştikten sonra bağımsız bölümlerin sayı veya alan olarak modele uygun bir şekilde üretileceği mimari projeler oluşturulmalıdır.

Uzlaşma adımının temelini oluşturan uzlaşma görüşmeleri ise belirlenen dağılım modeli ışığında hazırlanan muvafakatname, gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi vb. gibi belgelerle resmiyete kavuşmak üzere gerçekleşmektedir. Uzlaşmada 6306 sayılı kanun kapsamında gerçekleşen uygulamalarda hak sahiplerinin arsa payı hisselerince salt çoğunluğu(%50 + 1) olmak üzere şartların kabul edilip imzalanması durumunda uzlaşma sağlanabilmekte ve bu sebeple de uygulama adımına geçilebilmektedir. İlgili kanunun 6. Maddesi gereğince anlaşılamayanların ise arsa payları Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca rayiç değeri tespit edilir ve bu tespit edilen değerden az olmamak şartıyla paydaşlara açık arttırma ile satılmaktadır. Hak sahiplerine

satışın gerçekleşmediği durumlarda ilgili yüklenici şirketler de paydaş olması nedeniyle satın alma hakkı verilir. Yine satışların gerçekleşmediği takdirde ise dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, İdare veya TOKİ tarafında tespit edilen rayiç bedel ödenerek satın alınmaktadır. Bu durumda anlaşma gerçekleşmeyen hak sahipleri bedellerin verilmesi ile proje dışında tutulmuş olacaktır.

Ancak aynı kanunun 6A sayılı maddesi gereğince gerçekleşen resen uygulamalarda ise herhangi bir uzlaşma aranmaksızın ilgili kanunun izin verdiği ve idarenin uygun gördüğü usullerde süreç devam edebilmektedir. Uygulamada buna örnek olarak çok bilinen İstanbul/Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi verilebilir.

5393 sayılı kanun kapsamında madde 73'te ise "Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır." ile anlaşma yolunun esas olduğu belirtilmiştir. Ayrıca kanunda 2981 sayılı Kanun ile hak sahibi olanlara projeden haklarının verileceği, kanun kapsamına girmeyenler için ise gecekondü sahiplerine enkaz ve ağaç bedellerinin verilebileceği ya da proje alanı dışında arsa veya konut satışı yapılabileceği belirtilmektedir. Kanunda anlaşma yolu esas olarak belirtilmiş olup anlaşmaların ilgili alanda %100 mü yoksa salt çoğunluk mu gerektiğiyle alakalı detay bulunmamakta, ucu açık kalmaktadır.

5366 sayılı kanun kapsamında ise anlaşma madde 23'te, "Anlaşma, uzlaşılacak bedel üzerinden taşınmazın yetkili idareye satılması, idareye ait bir başka taşınmaz malla takas veya trampa yoluyla devredilmesi veya projenin gereklerine uygun olması halinde bedel karşılığı sınırlı ayni hak tesis edilmesi veya yetkili idarece öngörülecek diğer anlaşma yollarıyla yapılır." ifadesi yer almaktadır. Ayrıca aynı kanunun 24. maddesinde belirtildiği üzere anlaşmanın sağlanamadığı durumlarda ise gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri mülkiyetindeki taşınmazların ilgili idareler tarafından kamulaştırılabileceği belirtilmiştir.

Özel girişim tarafından ele alınan ve herhangi bir kanun kapsamında ele alınmayan kentsel dönüşüm projelerinde ise yüklenici firmalar %100 uzlaşma aramakta, aksi takdirde uygulamaya başlanılmamaktadır. Çünkü %100 anlaşma sağlanmadan uygulamaya başlandığı takdirde uygulamanın bütünlüğü riske atılmakta ve ilerleyen süreçlerde daha büyük maddi zararlar doğurabilmektedir.

D- Uygulama adımı ise kentsel dönüşüm ve uygulama sürecinin son adımı olup Tahliye-Yıkım, Yapım ve Teslim süreçlerinden oluşmaktadır. Uzlaşma adımı bahsedildiği üzere hak sahipleri ile uzlaşmaların sağlandığı durumda alanda tahliyeler

gerçekleştirilip devamında yıkımlar gerçekleştirilmektedir. Yıkımlar ardından da planlanan mimari projenin yapımına başlanmaktadır. (Şekil 4)

Uygulama adımı hak sahiplerine teslimin gerçekleşmesi için her bir hak sahibinin alacağı bağımsız birimlerin netleşmiş olması gerekmektedir. Hak sahiplerinin şartlar gereği alması uygun görülen bağımsız birimlerin hangileri olduğu iki şekilde gerçekleşmektedir. İlki uzlaşma görüşmelerinde hak sahiplerinin imzaladığı muvafakatname, satış vaadi vb. sözleşmelerde hak sahiplerinin alacağı bağımsız birimler net olarak tanımlanmış olmasıdır. Ancak bu durum daha çok parsel temelli, az blok ve hak sahibinden oluşan projelerde gerçekleştiği söylenebilir. İkinci olarak ise söz konusu sözleşmelerde nihai bağımsız birimler belli olmayıp daha sonra kura yöntemiyle belirlenmektedir. Ayrıca bu sözleşmelerde kuraların hangi kriterlere(cephe, kat, blok, bağımsız birim) göre çekileceği de belirtilebilmektedir. Kuranın ne zaman çekileceği genel olarak net bir tarih ile kısıtlanmayıp ucu açık bırakılmaktadır. Ancak teslimin yapılabilmesi için hak sahiplerinin bağımsız birimlerinin netleşmesi gerektiğinden eğer kura çekilecekse uzlaşma görüşmelerinden (sözleşmelerin imzalanarak uzlaşının sağlandığı andan veya alanın 6A kapsamında resen uygulamaya tabi olacağı netleştikten itibaren) sonra teslimden önce olmak üzere kuraların çekilmesi gerekmektedir. Kuralar çekilirken eğer uzlaşmada kriterler tanımlanmaması durumunda yürütücünün yaptığı fizibilite hesapları neticesinde uygun gördüğü kriter veya kriterler temelinde kuralar noter huzurunda çekilmektedir.

İnşaat yapım süreci tamamlanıp, vadedilen projenin tamamlanmasının, hak sahiplerinin net olarak alacağı bağımsız birimler de tanımlanmasının ardından hak sahipleri ile gayrimenkul devir sözleşmeleri imzalanarak anahtar teslim yapılmaktadır.

3.2. İstanbul’da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

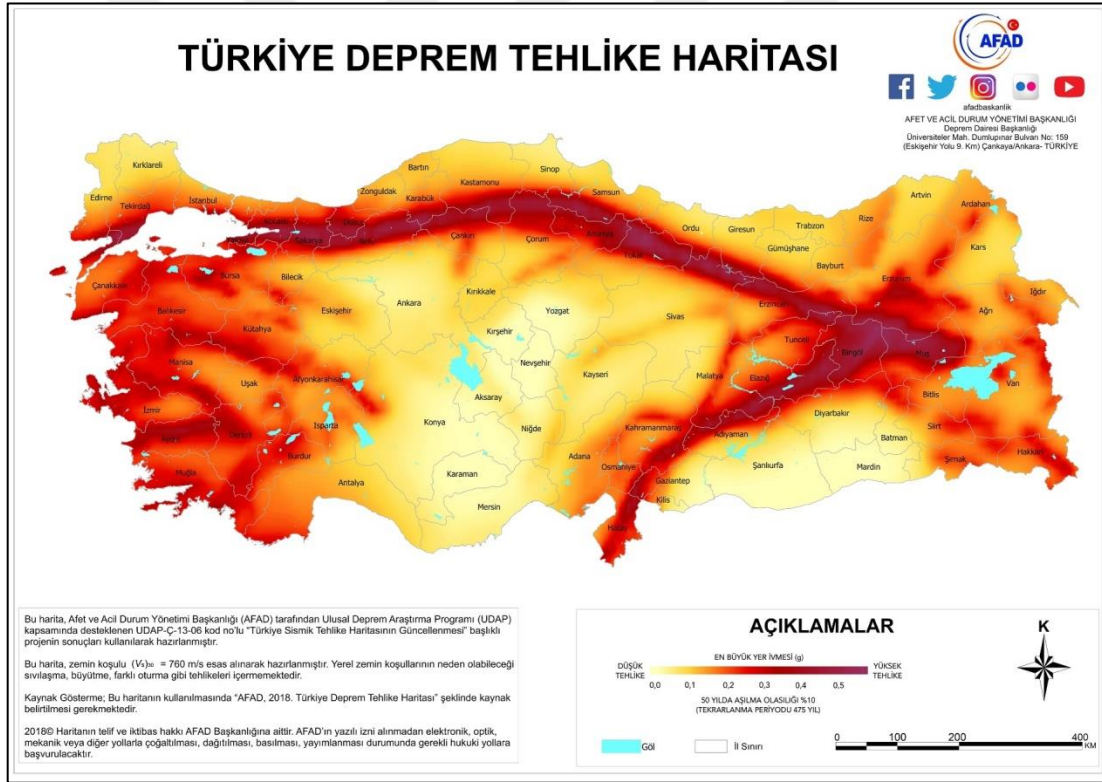
Kentsel dönüşümün en önemli sebebi afet riskleri olup tarihte gerçekleşen olağanüstü doğal olayların, ülkelerin ekonomilerini büyük ölçüde etkilediği için bu afet risklerinin bulunduğu yerlerde, afetin etkisini arttırabilecek sağlıklı yapılaşmaların yenilenmeleri veya güçlendirilmeleri gerekmektedir.

“Türkiye’nin doğal afetlere ilişkin istatistiklerine bakıldığında, kentlerde sağlıklı yapılaşmaların sonucu depremlerin doğal afetler arasında can ve mal kaybı açısından tahribatı en büyük olan afet türü olarak öne çıktığı görülmektedir. Ülkemizde meydana gelen doğal afetler nedeniyle oluşan zararın %76’sı deprem, %10’u heyelan, %9’u sel ve

%4'ü kaya düşmesi kaynaklı iken kalan %1 ise diğer afet türlerinden kaynaklanmaktadır.(Köse vd., 2023; 199)”

Yapılan akademik çalışmalarda gelecek onlu yıllar içerisinde çeşitli boyutlarda yapı stoklarına bağlı olarak tahribatlara sebep olabilecek çok güçlü olarak nitelendirilecek büyüklüklerde bir depremin olma olasılığının olduğu belirtilmektedir(JICA, 2004; 8).

“Marmara Bölgesi’nin Türkiye ölçeğinde ve hatta dünya genelinde en önemli ticaret ve hizmet merkezlerinden biri olması ve ülkemizin ihracat lokomotifi olan İstanbul’un bu bölge içerisinde yer alması bu anlamda yerel ve merkezi hükümeti endişelendirmektedir. İstanbul, Türkiye’nin 2022 yılı ihracat hacminin yaklaşık % 49’unu karşılamakta iken 2023 yılının ilk dört ayında bu oran yaklaşık %51’e yükselmiştir. (TÜİK, 2023’den aktaran Köse vd., 2023; 200)”



Şekil 5. Türkiye deprem tehlike haritası (URL-3; 2024)

Afad’a (2022) göre Marmara’da gerçekleşen 1999 depreminin ardından İstanbul’da 7.0 üzeri büyüklükte bir deprem beklenmektedir. Deprem ülkesi olarak nitelendirilen Türkiye’nin ekonomik anlamda en gelişmiş bölgesi olan Marmara Bölgesi fay hatları itibariyle büyük deprem riski altındadır (Şekil 5). Ayrıca İstanbul’da ülke nüfusunun yaklaşık beşte birinin yaşadığı dikkate alındığında, olası bir deprem durumunda ülke

düzeyindeki ekonomik etkileri ve yaşanabilecek can kaybının büyüklüğü, riskin boyutunu tam anlamıyla ortaya koymaktadır.

Türkiye’de yaşanan 1999 Gölcük-Düzce depremi, 2011 Van Depremi ve 2023 Kahramanmaraş depreminin yapılı çevreye verdiği büyük tahribat, ülke ekonomisine etkisi düşünüldüğünde olası bir İstanbul depreminden olumsuz etkilenebilecek olan çok sayıda riskli yapı stoku bulunmaktadır. Bu nedenlerle kentsel dönüşüm uygulamalarının özellikle İstanbul’da daha da çok önem taşımaktadır. İstanbul’da birçok dönüşüm uygulaması farklı yürütücüler tarafından ele alınarak dönüşüm süreçleri devam etmektedir. Bu dönüşümler, alanlar veya yürütücüler(merkezi yönetim-yerel yönetim-özel girişim) özelinde dağılım modelleri de farklılaşmaktadır. Dolayısıyla alanın barındırdığı riskler itibari ile İstanbul’da yakın dönemde uygulama süreci içerisinde olan kentsel dönüşüm uygulama örnekleri ve bu uygulamaların sürecini etkileyen dağılım modelleri değerlendirilmiştir.



Şekil 6. İstanbul İli kentsel dönüşüm uygulama örnekleri

Bu kapsamda İstanbul’da uygulama sürecine giren uygulama örnekler merkezi yönetim, yerel yönetim, özel girişimli veya iş birliği olmak üzere dört ayrı yürütücü başlığında ele alınacaktır. Merkezi yönetimin ele aldığı uygulama örnekleri;

Maltepe/Esenkent, Bağcılar/Mahmutbey'dir. Yerel yönetimin ele aldığı uygulama örneği Ümraniye/Hekimbaşı, özel girişimli uygulama örneği ise Üsküdar/Çengelköy'dür. Bakanlık ile İlçe Belediyesi iş birliğinde ele alınan örnek ise Üsküdar/Kirazlıtepe'dir. (Şekil 6)

Tablo 3. Uygulama örnekleri / yürütücüleri

Yürütücüler	Uygulama Alanları	
Merkezi Yönetim	Maltepe/Esenkent (1)	Bağcılar/Mahmutbey (2)
Yerel Yönetim	Ümraniye/Hekimbaşı (3)	
Merkezi ve Yerel Yönetim İş Birliği	Üsküdar/Kirazlıtepe (4)	
Özel Girişim	Üsküdar/Çengelköy (5)	

3.2.1. Merkezi Yönetim Uygulama Örnekleri

Merkezi yönetim uygulama örnekleri olarak Maltepe/Esenkent ve Bağcılar/Mahmutbey uygulama örnekleri ele alınmaktadır. Maltepe/Esenkent ve Bağcılar/Mahmutbey uygulama örneklerinde özellikle dağılım modelleri için belirleyici olan tespit, değerlendirme ve uzlaşma adımları değerlendirilmektedir. Dağılım modeli olarak ise Maltepe/Esenkent uygulamasında Bağımsız Birim Temelli, Bağcılar/Mahmutbey uygulamasında ise Değer Temelli dağılım modelleri ele alınmaktadır.

Uygulama 1; Maltepe / Esenkent

Uygulama alanı Maltepe, Esenkent mahallesinde Üsküdar Caddesi üzerinde yer almaktadır. 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında 22.08.2022 tarih ve 4392722 sayılı Bakanlık Makamının Olur'u ile belirlenen, Rezerv Yapı Alanı 3,87 hektar büyüklüğündedir.

Proje kapsamında hazırlanan muvafakatnamede belirtildiği üzere uygulama alanının, deprem riskine karşı hazırlıklı hale getirilmesi, niteliksiz çevre ve yaşam alanlarının sağlıklı bir şekilde yeniden düzenlenmesi ve can ile mal güvenliğinin sağlanması amacıyla hak sahiplerinin mağduriyetlerinin giderilmesi yoluyla yaşanılabilir bir alan oluşturulması amaçlanmaktadır.



Şekil 8. Maltepe / Esenkent rezerv yapı alanı

Proje Alanı, Esenkent Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 2083, 2135 kadastral yapı adaların tamamını, 2136, 2501 ve 3432 no'lu kadastral yapı adalarının ise bir kısmını kapsamakta olup 3,87 Hektar (38.622,77 m²) yüzölçümüne sahiptir. Alandaki toplam kadastral alan büyüklüğü ise 32.866,22 m²'dir. Proje alanındaki kadastral alanın %76,75'i kamu mülkiyetinde, %23,25'i ise özel mülkiyettir. (Şekil 8)

Alanda toplamda 28 yapı bulunup, bunların 3'ü ruhsatsız, 25'i ise ruhsatlı yapılardır. Ruhsatlı yapıların mevcut durumlarından çok (projeden farklılıklar içerebilmekteler) mevcut ruhsat projeleri dikkate alınmıştır. Proje alanında bulunan 28 adet binada toplamda 253 bağımsız birim bulunmaktadır. Bağımsız birimlerin tamamı konut olarak kullanılmakta ve 25'inde kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu ruhsatlı 25 yapıda toplam 250 bağımsız birim bulunurken ruhsatsız olan diğer 3 yapıda ise toplamda 3 adet bağımsız birim bulunmaktadır.

Proje Alanı'nda tespit edilen 253 adet bağımsız birimde dört farklı büyüklük olup, kat mülkiyetli 250 bağımsız birimin büyüklüğü 66,76 m² iken ruhsatsız 3 yapıdaki 3

bağımsız birimin büyüklüğü ise 73 m² ile 128 m² arasında değişmektedir. Kat mülkiyetli bağımsız birimler ruhsatlı olduğundan mimari projeleri itibariyle tüm bağımsız birimlerin 66,76 m² brüt alana sahip oldukları tespit edilmiştir. Bağımsız birimlerin toplam büyüklükleri ele alındığında ise kat mülkiyetliler toplam 16.690,00 m² iken ruhsatsız diğer 3 bağımsız birimin(73,02-75,41-127,45) toplam alanı 275,88 m² eklendiğinde toplam bağımsız birim alanı 16.965,88 m²'dir. (Tablo 4)

Tablo 4. Maltepe / Esenkent mevcut yapı durumu (Mayıs 2022)

Mevcut Durum				
Mülkiyet	Yapı Sayısı	Bağımsız Birim Sayısı	Kullanım Fonksiyonu	Bağımsız Birim Alanı (m ²)
Ruhsatlı (Kat Mülkiyetli)	25	250	Konut	66,76
Ruhsatsız	3	3	Konut	73 – 128

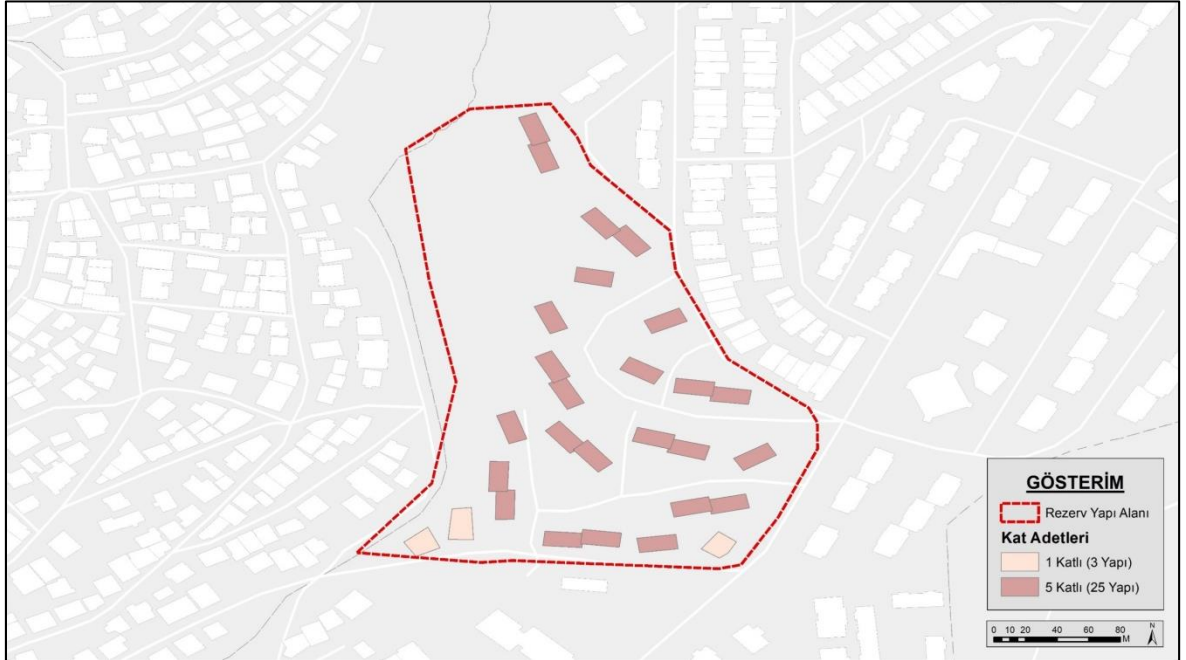
Proje alanı için ilk adımı olarak sahada tespit çalışmaları yapılmış olup, sahada hak sahipliği ile hak sahiplerine ait tüm taşınmazların ve eklentilerin inşai alan ölçümleri yapılmıştır. Söz konusu bu ölçümler proje alanı kapsamında yapılacak olan değer tespiti adımına altlık oluşturmaktadır. Alan içerisinde işgalci durumunda 3 yapı bulunması nedeniyle ayrıca bu yapılara yönelik kullanım alanı ölçümü yapılmamaktadır. Tespit adımıda konu olan taşınmazlara yönelik değerlemeyi etkileyecek olması nedeniyle ilave ya da eksik imalat durumları da dikkate alınmıştır.

B- Değerleme adımı; çalışmanın yapıldığı dönem 2022 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Tebliği'nde beyan edilen yapı sınıfı ve yapı grubuna göre inşai yatırım maliyetleri öncelikli olarak hesaplanıp, piyasa araştırmasına bağlı şerefiye tutarları eklenerek nihai yapı değerlerine ulaşılmıştır. Şerefiye kriterleri olarak ise mevcut bağımsız birimlerin cephe yönü (D-B, KB-GD, KD-GB veya K-G), katı (zemin, 1, 2, 3 veya 4.kat), manzarası (şehir, deniz manzarası veya manzara yok), yapı tipolojisi (1+1, 2+1 veya 3+1), cephe sayısı (1, 2, 3 veya 4) ve alanları dikkate alınmaktadır. Proje Alanı içerisinde yer alan hak sahiplerinin arsa ve yapı değerleri ayrı ayrı hesaplanarak toplam değere ulaşılmıştır.



Şekil 9. Maltepe / Esenkent rezerv yapı alanı yapım yılları analizi

Çalışma alanında yer alan yapıların yapım yılları incelendiğinde; 27'sinin 1984, 1'inin ise 1982 yılında inşa edildiği görülmektedir. 1982 yılında yapılan tek yapı ise alanın güneybatısında yer almaktadır. (Şekil 9)



Şekil 10. Maltepe / Esenkent rezerv yapı alanı kat adetleri analizi

Yapıların kat sayıları incelendiğinde; 25'inin 5 katlı iken diğer 3 yapının ise 1 katlı olduğu görülmektedir. 1 katlı yapıların ise alanın güney çeperinde yer aldıkları görülmektedir. Ayrıca yapıların 3'ü 3A yapı sınıfında yığma yapı türünde, 25'i ise 3B yapı sınıfında betonarme yapı türünde inşa edilmişlerdir. (Şekil 10)

Proje alanı içerisindeki mülkiyet sahipliği incelendiğinde ise Kat mülkiyetli 337, arsa tapulu 1 (Maliye Hazinesi) ve sadece yapıda hak sahibi olan kişi sayısı 3 olup toplam hak sahibi sayısı ise 341 kişidir.

C- Uzlaşma adımı, hak sahipleri ile imzalanmak üzere muvafakatnameler hazırlanmıştır. Hazırlanan Muvafakatname'ye göre gayrimenkul alma talebinde bulunan hak sahipleri için Bakanlık'ın belirleyeceği takvime göre şerefiyeli gayrimenkul bedeli üzerinden "Gayrimenkul Devir Sözleşmesi" imzalayabilecekleri belirtilmektedir.

Yapılan tespitler neticesinde hazırlanan muvafakatname ile hak sahibi tanımında öne çıkan durumlar bulunmaktadır. Bu tanıma göre hak sahibi için uygulama alanında yapılan tespitlerde, hak sahibi olduğu beyan edilen bağımsız, konut statüsünde kullanılan bağımsız bölüm (yaşama mekânı + yatak odası + WC-banyo + mutfak bölümlerini kapsayacak şekilde) niteliği taşıyabilmelidir. Ayrı sayaçlara sahip yaşam alanları için emlak beyanı veya elektrik, su, telefon ya da doğalgaz abonelik sözleşmesi/faturalardan en az birisi olmak kaydı ile bunları belgeleyebilmelidir. Fiili olarak işyeri, imalathane, dernek statüsünde kullanılan her bir bağımsız bölüm için çalışma ruhsatı ya da vergi levhası örneği, emlak beyanından en az birisi ve elektrik, su, telefon ya da doğalgaz abonelik sözleşmesi/faturalarından en az birisi olmak kaydı ile bunları da belgeleyebilmelidir. Ayrıca hak sahibi; tapu kayıtlarında hisse sahibi olan yapı sahipleri ile tapu kayıtlarında malik olmamakla birlikte Bakanlar Kurulu kararına göre tanımlanan Hak sahiplerini / Gecekondu sahiplerini ve yapısı olmayıp tapu kayıtlarındaki hisse sahiplerini de ifade etmektedir. Yapılan hak sahibi tanımında görüldüğü üzere alanda yer alan gecekondu sahipleri de proje kapsamında hak sahibi olarak görülmektedir.



Şekil 11. Maltepe Esenkent Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (a) uygulama öncesi UİP (Mayıs 2022), (b) uygulama sonrası UİP (Mayıs 2024) (URL-5, 2024)

Proje alanı mevcut imar durumu ele alındığında; alanın tamamı Konut Alanı(K3) olarak planlanmıştır. Yapı nizamı Ayırık Nizam olup, kat sayısı 4, TAKS (Taban Alanı Katsayısı) 0,2 - 0,4 ile KAKS (Kat Alanı Katsayısı) ise 1,4'tür. (Şekil 11) Ön bahçe 5 m, yan bahçe ise 4 m olarak yapılaşma koşulları belirlenmiştir. İlgili plan notları ise (URL-3, 2024);

- K2, K3 alanlarında en az 6 parselin tevhid edilmesi sonucu oluşan 2000 m²'den büyük imar parsellerinde min. taks:0.20, maks taks:0.40, kaks:2.00 ve hmaks:10 kat olarak uygulama yapılır.
- K1, K2, K3, K4 konut alanlarında yapı adasının tamamının tek başına (iki ya da daha fazla bloktan oluşan tekil parseller) ya da tevhidden 2000 m²'den büyük imar parseli oluşturması durumunda da yukarıda verilen hükümlere göre uygulama yapılır.

- Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak vb. ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.
- Arazinin doğal yapısından dolayı oluşan katlardan ikisi iskan edilebilir. Uygulama aşamasında eğimden dolayı kazanılan ve iskan edilen katlar ile kapalı ve açık çıkmalar emsal değerine dâhildir.

şeklindedir.

İmar planında belirtilen plan notları gereği tevhid şartına bağlı mimari proje oluşturulurken KAKS; 2 ve hmaks;10 kat imkanı dikkate alınmış ancak 2 bodrum kat dahil olmak üzere 8 katlı yapılar planlanmıştır. Sonuç olarak mimari proje ile 28 yapıda 412 konut, 34 ticaret olmak üzere toplam 446 bağımsız birim üretilmiştir. Üretilen konut niteliğindeki bağımsız birimler 2+1 ve 3+1 tiplerden oluşmakta, kat brüt alanları ise 79,80 m², 79,90 m², 100,70 m² ve 134,12 m² olarak üretilmiştir. Ticari bağımsız birimler ise 41,67 ve 37,50 m² kat brüt alanına sahiptirler. (Tablo 5)

Tablo 5. Maltepe / Esenkent mimari proje yapı bilgileri (Mayıs 2022)

Mimari Proje			
Kullanım Fonksiyonu	Bağımsız Birim Nitelik	Bağımsız Birim Sayısı	Bağımsız Birim Alanı (Aralık - m ²)
Konut	2+1 / 3+1	412	79 - 135
Ticaret	-	34	37 - 42

Hak sahiplerine iki farklı uzlaşma seçeneği sunulmuştur;

a- ‘Gayrimenkul Karşılığı Uzlaşma’; hak sahibinin mevcut yapı ve arsa değerini oluşturan mevcut taşınmaz kıymet takdir bedeli peşinat olarak kabul edilir ve hak sahiplerine dağılım sonrası düşen gayrimenkullerin şerefiyeli bedelinin hak sahibinin Kıymet Takdir Bedelinden fazla olması halinde hak sahibi Bakanlığa borçlanır. Az olması halinde ise fark Bakanlıkça belirlenen süre ve koşullar çerçevesinde hak sahibine ödenir.

b- ‘Bedel Karşılığı Uzlaşma’; hak sahibinin gayrimenkul talebi olmayıp, tespiti yapılan arsa/yapı ve eklentilerinin karşılığı olarak belirlenen bedel olan kıymet takdir bedeli taşınmazların devri karşılığında nakit olarak ödenmektedir.

Yapılan fizibilite çalışmaları neticesinde Bağımsız Birim Temelli dağılım modeli olarak (Tablo 6);

- Mevcutta kat mülkiyetli olan 250 konut sahipleri için projedeki 412 konuttan 250 âdetinin dağıtılmasına,
- Mevcutta gecekondü sahibi olan 3 konut sahibi için ise sadece kıymet takdir bedellerinin ödenerek proje dışında tutulmasına,
- Mevcutta ticari bağımsız birim bulunmadığı için hak sahiplerine projeden işyeri dağıtılmamasına,
- Projede geriye kalan 162 konut ve 34 ticari bağımsız birimin rezerv olarak kullanılması karara bağlanmıştır.

Konut dağılım modelinde ise uygulama alanındaki konutlar, kıymet takdirleri, mevcutta bulundukları daire tipleri ve brüt alanları göz önünde bulundurularak projede oluşacak dairelerden yine aynı tip dairelerden verilmesi uygun görülmüştür.

Tablo 6. Maltepe / Esenkent dağılım modeli (Mayıs 2022)

Mevcut Kıymet Takdir Bedeli Aralığı (TL)	Mevcut Daire Sayısı	Mevcut Daire Brüt Konut Alanı (m ²)	Projeden Verilecek Daire Sayısı	Projeden Verilecek Daire Tipi	Projeden Verilecek Konut Kat Brüt Alanı (m ²)
470.000 TL' den az	3	73,02 – 75,41 – 127,45	0	-	0,00
470.001-520.000	48	66,76	48	2+1 (B)	79,80
520.001-535.000	54		54	2+1 (B)	79,80
535.001-555.000	102		102	2+1 (B)	79,80
555.001-575.000	46		46	2+1 (D)	79,80
Toplam:	253	16.965,88	250	-	19.950,00

Bağımsız birime karşılık bağımsız birim vermeyi öneren modelde yapılan dağıtım modeli ile hak sahiplerine projeye esas gayrimenkullerden “2+1” konut tipleri sunulmuştur. Kıymet takdir bedeli 470.000 TL den fazla olup projeden gayrimenkul alma

hakkına sahip olan hak sahiplerinin borçlanma bedelleri de belirlenen aralıkta değişmektedir.

Muvafakatnamede yapılan hak sahibi tanımı da göz önünde bulundurulduğunda gecekondü sahipleri de hak sahibi olarak ele alınmıştır. Fakat uzlaşma modelinde söz konusu gecekondü sahiplerine sadece bedelleri verilerek, hak sahipleri oluşturulacak olan projeye dahil edilmemişlerdir. Bu durumda muvafakatname de yapılan hak sahibi tanımı projenin dağılım aşamasında herhangi bir hak sahibine ne haklar verileceği konusunda bağlayıcılık içermemektedir. Ayrıca kentsel dönüşüm adına yapılan yasal literatür çalışmasında da görüldüğü üzere söz konusu uygulama alanında karar verilen dönüşüm modelini herhangi bir şekilde yönlendirecek bağlayıcı bir durum bulunmamaktadır.

Bu uygulamada dönüşüm öncesinde mevcutta konutların tipleri 2+1 olduğu gibi proje sonrasında verilen daire tipi de 2+1 şeklinde olmuştur. Bağımsız bölüm kat brüt alanları karşılaştırıldığında ise hak sahiplerinin kat brüt alanlarının söz konusu uygulama ile artış gösterdiği görülmektedir. Bu durumda hak sahipleri uygulama ile sadece daha yeni ve depreme dayanıklı yapılara erişmekle kalmayıp aynı zamanda daha büyük (brüt olarak) daire alanlarına sahip olmuş olacaklardır. Ancak yapılan mimari çözümlemelerde minimum yapılması gereken ortak alanlar gereği geçmişe göre (mevzuattan gelen) daha büyük olması sebebiyle hak sahiplerinin net bağımsız birim alanlarında kısmen azalma söz konusu da olabilmektedir.

Ayrıca imar planında belirtilen tevhit şartı sonrası verilen ek inşaat alanı ve maks kat sayısı imkanı mevcut proje dahilinde tamamıyla kullanılmamış olması iyi bir örnek anlamında göze çarpmaktadır. Ancak imar planında yer alan söz konusu madde itibariyle ek inşaat alanı devamında bağımsız birim sayısının da artışına imkan tanımakta ve bu da söz konusu alanda proje itibariyle yaşaması muhtemel nüfusu, planın öngördüğü nüfusun üzerinde olmasına neden olacaktır. Bu durumda kişi başına düşen donatı alanını etkiler nitelikte olacaktır.

Türkiye İstatistik Kurumu'na göre 2023 yılı itibariyle ortalama hanehalkı büyüklüğü İstanbul için 3.2 olarak belirtilmiştir. Dolayısı ile mevcutta 253 konut niteliğinde bağımsız birim bulunması sebebiyle yaklaşık mevcut nüfus 810 kişiye karşılık gelmektedir.

Plan notlarına bağlı tevhit şartları sebebiyle sağlanan ek inşaat hakları hazırlanan mimari projeye 412 konut bağımsız birim olup, ticaret niteliğindeki bağımsız birimlerin etkisi dahi yok sayıldığında, yaklaşık 1.318 kişinin alanda yaşayacağı öngörülmektedir.

Söz konusu bu durumda konut niteliğindeki bağımsız birimlerin alanlar göz ardı edilerek hesaplanmıştır.

Tevhid şartları ile imkan tanınan ek inşaat haklarının olmadığı varsayıldığında imar planındaki KAKS; 1.4 ve tevhid şartları ile gelen KAKS; 2 göz önünde bulundurulduğunda inşaat alanının tevhid şartları ile 1,43 kat artmakta ve bu da bağımsız birim sayısını etkilemektedir. Kat sayısı, taban alanı, yapı sayısı, ticari kullanımın getireceği yük ve bağımsız birim büyüklüğü gibi ayrıntılar göz ardı edilip sadece inşaat alanı üzerinden oranlandığında tevhid şartları olmadığı durumda ise yaklaşık 288 bağımsız birimin inşa edilebilmektedir. Bu da 2023 yılı itibariyle ortalama hanehalkı büyüklüğü çerçevesinde yaklaşık olarak 922 kişiye karşılık gelmektedir. Dolaysı ile sadece emsal alanı ile yaklaşık olarak 396 kişilik ek nüfusa imkan tanındığı görülmektedir.

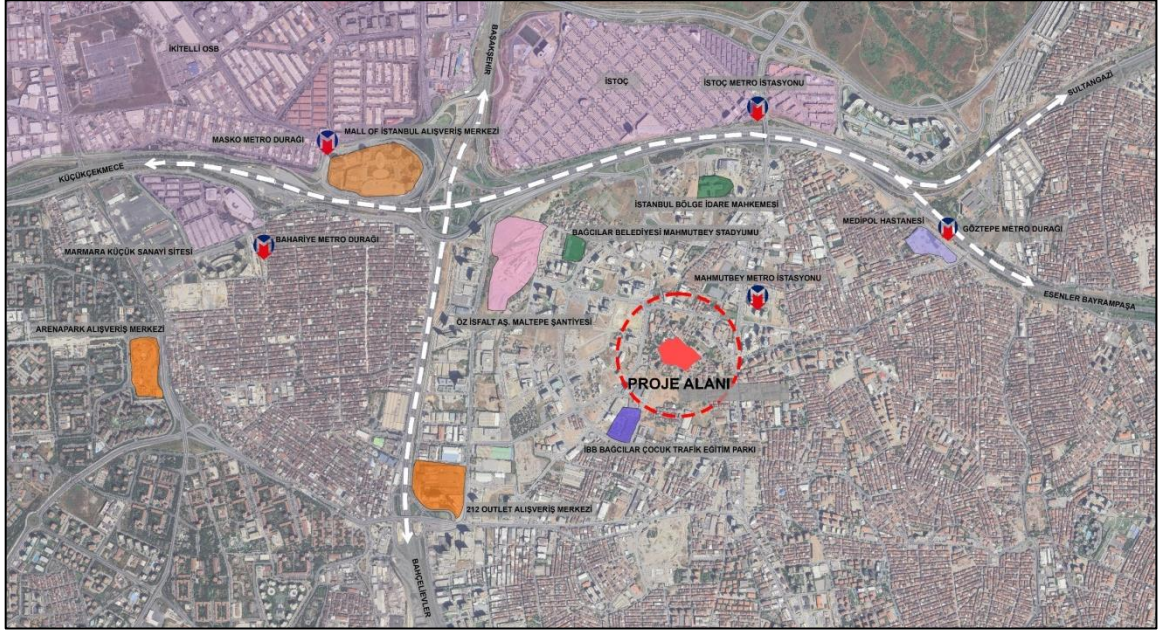
Uygulama öncesi ve sonrası kadastral durumda kısmen değişiklikler söz konusu olmuştur. Parsellerin uygulama öncesi ve sonrası karşılaştırıldığında bazı kadastral yolların uygulama sonrası imar yapı adalarının içinde kaldığı görülmektedir. Bu durum uygulama sonrası ilgili belediyeye ait olan yol alanlarının azalması durumundan kaynaklı kamu adına mülk edinme fırsatı doğurabilecektir. Ancak Uygulama Alanı-I özelinde incelendiğinde, dönüşüm alanı genelinde yolların arttığı görülmektedir. Parçalı mülkiyetin değişimi ve yol alanlarının artmasından kaynaklı kamu adına herhangi bir mülk edinme fırsatı oluşmamıştır. Buna karşılık mevcut kadastral durumun %76,75'inin kamu mülkiyetinde olması mülk edinme fırsatı yaratmış olsa da inşaat maliyetleri yüksek olan dönüşümün gerçekleştirmesi açısından kamu adına imkan/fırsat tanımaktadır.

Planlanan uygulama öncesi yapılaşmanın geneli 5 katlı iken söz konusu mimari proje ile 2 bodrum kat dahil 8 (sıfır kotundan 6 kat) katlı yapıların inşası planlanmıştır. Yakın çevredeki yapılaşmaların kat sayıları irdelendiğinde ise genellikle 2-6 kat arasında değişkenlik göstermektedir. Bu durum genel yapılaşma ile uyumlu olduğunu göstermektedir.

Kentsel dönüşüm sürecinde belirtildiği üzere söz konusu örnek uygulamada da yasal kapsamda alanın niteliğinin Rezerv Yapı Alanı olarak ilanı 22.08.2022 tarihinde gerçekleşmişken uygulama sürecindeki tespit adımı Mayıs 2022'de gerçekleşmiştir. Bu durumda daha öncede değinildiği üzere mevcut KDSB'ndeki tespit, değerlendirme ve uzlaşmadaki hazırlık aşamasına kadar olan çalışmaların yetersiz veya güncel olmaması sebebiyle alanın rezerv alan ilanının tespit adımıyla sona erdiği görülmektedir.

Uygulama 2; Bağcılar / Mahmutbey

Çalışmada seçilen 2. uygulama alanı, Bağcılar, Mahmutbey mahallesinde Köyiçi Mevkii içerisinde yer almaktadır. Alan yaklaşık olarak 2,65 hektar büyüklüğündedir. Uygulama, tespit ve değerlendirme süreçlerinden geçmiş olup uzlaşma sürecindeki hazırlık aşamasında fizibilite ve dağılım modeli çalışılmıştır. Ancak yapılan fizibilite çalışması ve dağılım modelinin yetersiz kalarak inşai maliyetlerin proje kapsamında karşılanamayacağı öngörüldüğünden uzlaşma görüşmelerine veya uygulama sürecine geçilememiş ve uygulamadan vazgeçilmiştir. Bu nedenle alanda yasal kapsamda herhangi bir rezerv yapı alanı, riskli alan, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı veya kentsel koruma ve yenileme alanı ilanı bulunmamaktadır.



Şekil 12. Bağcılar / Mahmutbey proje alanı yakın çevre analizi

Proje alanı Bağcılar, Mahmutbey Mahallesinde yer alıp bölgenin önemli ulaşım akslarından olan Tem Otoyolu ve M7 Mecidiyeköy-Mahmutbey metro hattı gibi toplu taşıma güzergahlarına yakın mesafede yer almaktadır. Ayrıca alan ilçe merkezine yakın mesafede olup alanın kendine özgü organik bir dokusu bulunmaktadır. (Şekil 12)

Bağcılar / Mahmutbey kentsel dönüşüm projesi dönüşüm sürecinin “Tespit”, “Değerleme” ve “Uzlaşma” olan üç adımda değerlendirilmiştir.

Kentsel dönüşüm sürecinin 4 adımından biri olan "Tespit(Ağustos 2022)" adımıyla ilgili dönüşüm projesine yönelik yasal kapsam, tespit kapsamı ve tespit sonucu mevcut durum değerlendirilmiştir.



Şekil 13. Bağcılar / Mahmutbey proje alanı

Proje Alanı, Mahmutbey Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 0, 2230, 2233, 2318 ve 3383 numaralı kadastral yapı adalarının bir kısmını kapsamakta olup 115 adet parsel ile 2,65 hektar (26.464,89 m²) yüzölçümüne sahiptir. Alandaki toplam kadastral alan büyüklüğü ise 19.661,07 m²'dir. Proje alanındaki kadastral alanın %92,48'i özel mülkiyetinde, %4,47'si Maliye Hazinesi, %2,54'ü Bağcılar Belediyesi ve %0,52'si ise İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindedir.(Şekil 13)

Alanda toplamda 97 yapı bulunup, bunların 4'ünde kat irtifakı kurulmuş, 12'si de tescilli yapı statüsündedir. Bu yapıların dışında 2 adet de tescilli çeşme bulunmaktadır. 97 yapının 67'si konut, 23'ü konut+işyeri, 5'i işyeri, 1'i dernek ve 1'i sosyal tesisten oluşmaktadır.

Proje alanında bulunan 97 adet binada toplamda 266 bağımsız birim bulunmaktadır. Bağımsız birimlerin 220'si konut, 40'ı işyeri, 1'i dernek ve 5'i ise sosyal tesis olarak kullanılmaktadır. Bağımsız birimlerin 43'ünde kat irtifakı kurulmuştur. Bu 43 bağımsız birimin ise 39'u konut, 4'ü ise işyeri niteliğindedir. Ruhsatlı(kat irtifaklı) 4 yapıda toplam 43 bağımsız birim bulunurken ruhsatsız olan diğer 93 yapıda toplamda 223 adet bağımsız birim bulunmaktadır.

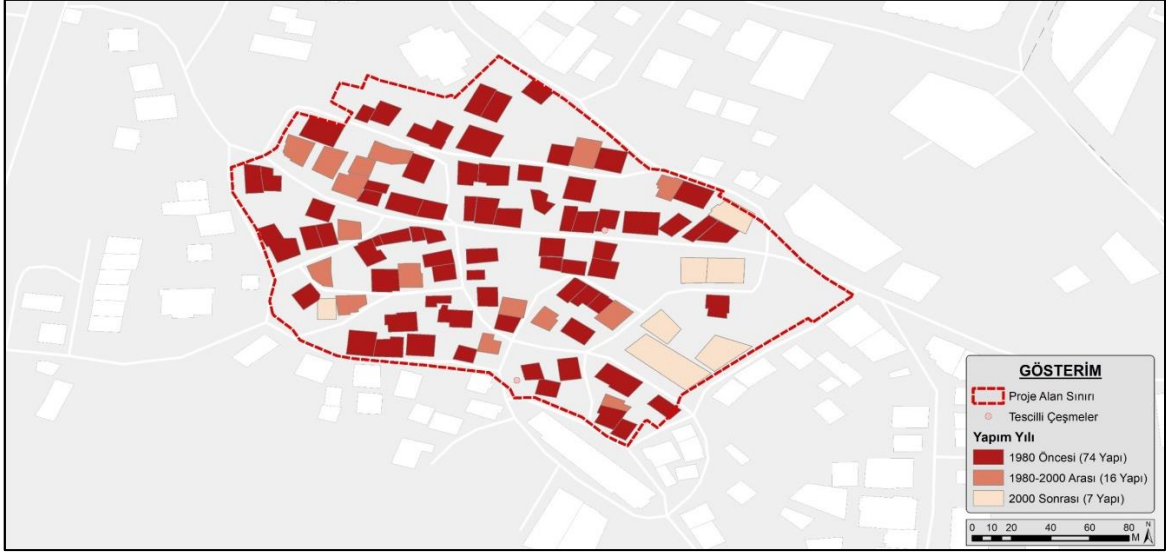
Proje alanında tespit edilen 266 adet bağımsız birim genel brütleri farklı büyüklüklerdedir. 11,09-50,00 m² arası 36 adet 50,01-100,00 m² arası 140 adet, 100,01-150,00 m² arası 77 adet, 150,01-200,00 m² arası 9 adet, 200,01-271,20 m² arası ise 4 adet bağımsız birim bulunmaktadır. Kat irtifaklı yapılarda bulunan bağımsız birimlerde genel brüt alanı 14,29 m² ile 242,72 m² aralığında değişmektedir.(Tablo 7)

Tablo 7. Bağcılar / Mahmutbey mevcut yapı durumu (Ağustos 2022)

Mevcut Durum				
Mülkiyet	Yapı Sayısı	Bağımsız Birim Sayısı	Kullanım Fonksiyonu	Bağımsız Birim Genel Brüt Alanı (m ²)
Ruhsatlı (Kat İrtifaklı)	4	39	Konut	14,29 — 242,72
		4	İşyeri	
Ruhsatsız	93	181	Konut	11,09 – 271,20
		36	İşyeri	
		6	Diğer	

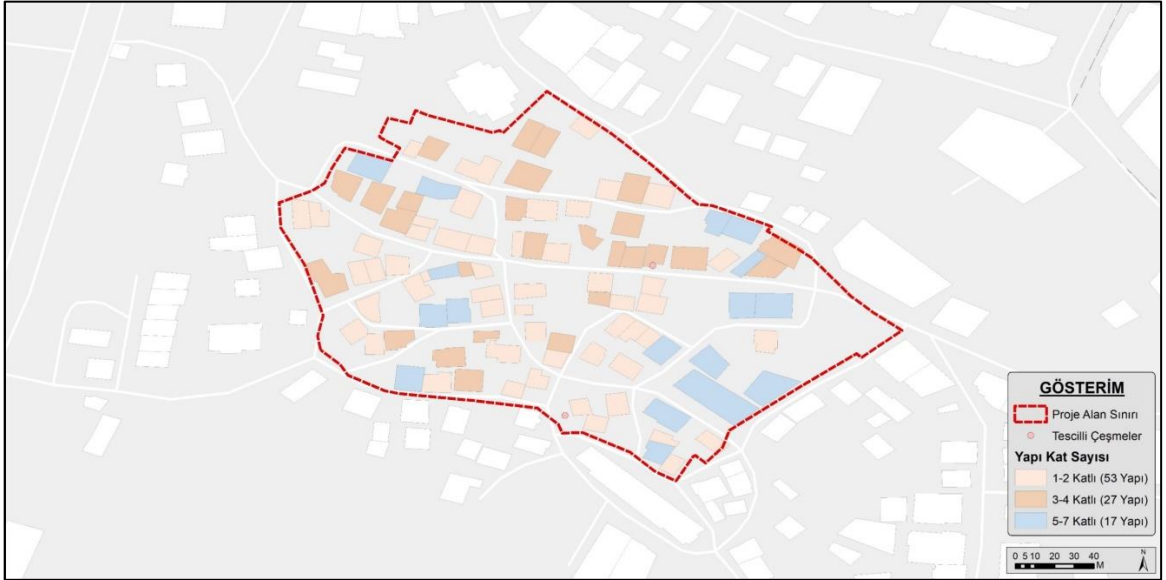
Proje alanı için ilk adım olarak sahada tespit çalışmaları yapılarak hak sahipliği ile hak sahiplerine ait tüm taşınmazların ve eklentilerin inşai alan ölçümleri yapılmıştır. Söz konusu bu ölçümler ile proje alanı kapsamında yapılacak olan değer tespiti adımına altlık oluşturmuştur. Tespit adımı konu olan taşınmazlara yönelik değerlemeyi etkileyecek olması nedeniyle ilave ya da eksik imalat durumları dikkate alınmıştır.

B- Değerleme adımı, çalışmanın yapıldığı 2022 yılı 3. çeyreğinde yayınlanan Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Tebliği'nde beyan edilen yapı sınıfı ve yapı grubuna göre inşai yatırım maliyetleri öncelikli olarak hesaplanarak, piyasa araştırmasına bağlı şerefiye tutarları eklenerek nihai yapı değerlerine ulaşılmıştır. Şerefiye kriterleri olarak, mevcut bağımsız birimlerin cephe yönü (K-D-G, KB-KD, KD, GD-KD, KB-KD-GD, GD-KB, KD-G, G-GD-KB veya K-GD-GB), katı (zemin, 1, 2 veya 3. normal kat, 1.bodrum kat), yapı tipolojisi (1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1, 6+1 veya 5+0), cephe sayısı (1, 2, 3 veya 4) ve alanları dikkate alınmaktadır. Proje Alanı içerisinde yer alan hak sahiplerinin arsa ve yapı değerleri ayrı ayrı hesaplanarak toplam değere ulaşılmıştır.



Şekil 14. Bağcılar / Mahmutbey proje alanı yapım yılları analizi

Çalışma alanında yer alan yapıların yapım yılları incelendiğinde; 74'ünün 1980 öncesi, 16'sının 1980-2000 arası, 7'sinin ise 2000 yılı sonrası inşa edildiği görülmektedir. Diğer yapılara görece daha yakın zamanda inşa edilmiş olan yapıların alanda daha çok doğu kümelandikleri görülmektedir.(Şekil 14)



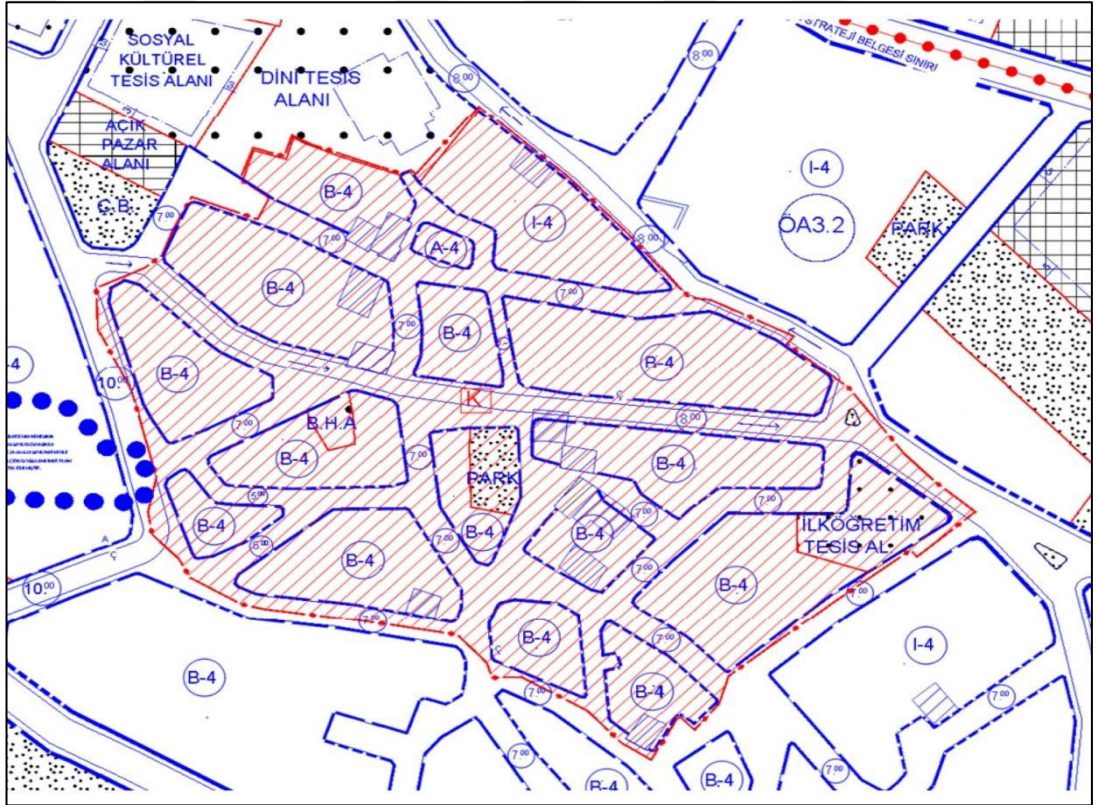
Şekil 15. Bağcılar / Mahmutbey proje alanı kat adetleri analizi

Yapıların kat sayıları incelendiğinde ise 53'ünün 1-2 katlı, 27'sinin 3-4 katlı, 15'inin 5-6 katlı, 2'sinin ise 7 katlı oldukları görülmektedir. Yapıların 30'u 3A yapı sınıfında 1'i

2B sınıfında yığma yapı iken 42'si 3A yapı sınıfında, 22'si 3B sınıfında, 2'si ise 2B sınıfında betonarme yapı türünde inşa edilmişlerdir.(Şekil 15)

Proje alanı içerisindeki mülkiyet sahipliği incelendiğinde 324 kişi arsa+yapı, 232 kişi arsa hak sahibi olmak üzere toplamda 486 farklı hak sahibi bulunmaktadır. Hak sahipleri mükerrer etmekte olup 70 hak sahibinin ise hem arsa hem de arsa+yapıda hak sahipleri olduğu görülmektedir.

C- Uzlaşma adımıyla ise Hazırlık Aşaması adına fizibilite gerçekleşmiş ve dağılım modeli çalışılmıştır. Ancak gerek fizibilite çalışması gerek de hazırlanan modelin yetersiz kalması gibi sebepler ile projede uzlaşma görüşmelerine, uygulama adımıyla geçilememiş ve uygulamadan vazgeçilmiştir.



Şekil 16. Bağcılar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Proje alanı, uygulama öncesi 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planı kapsamında Konut, Yeşil Alan, Belediye Hizmet Alanı ve İlköğretim Tesis alanında kalmaktadır. Proje alanının büyük bir kısmı uygulama imar planında Konut Alanı olarak planlanmış olup alan dâhilinde park, belediye hizmet alanı, ilköğretim tesis

alanı ve çeşitli imar yolları yer almaktadır. Konut alanlarında ise bitişik nizamda 4 katlı yapılaşmalara izin verildiği görülmektedir. (Şekil 16)

Mevcut uygulama imar durumu incelendiğinde; proje alanı İstanbul 7 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 03.05.2011 tarih ve 463 sayılı kararı ile ilan edilen kentsel sit alanı ile birebir aynı sınırlara sahiptir. Mevcutta söz konusu alanda koruma amaçlı imar planları onaylanana kadar imar durumunun verilemediği belirtilmiştir.

Uygulamanın ele alındığı tarihlerde dikkate alınan 2008 tarihli uygulama imar planı yapılaşma şartları gereğince fizibilite çalışması yapılmıştır. Fizibilite çalışması ile varsayılan mimari projede toplamda 184 konut, 36 ticaret işlevli olmak üzere toplamda 220 bağımsız birimin üretilebileceği hesaplanmıştır. Konut fonksiyonlu bağımsız birimlerin 2+1 ve 3+1 niteliklerde olmak üzere brüt alanlarının 75 m² ile 120 m² arasında değişkenlik göstermesi kabulünden hareket edilmiştir. Ticaret fonksiyonlu bağımsız birimlerin brüt alanlarının ise 25 m² ile 120 m² arasında değişkenlik göstereceği varsayılmıştır.(Tablo 8)

Tablo 8. Bağcılar / Mahmutbey mimari proje yapı bilgileri (Ağustos 2022)

Mimari Proje (Varsayılan)			
Kullanım Fonksiyonu	Bağımsız Birim Nitelik	Bağımsız Birim Sayısı	Bağımsız Birim Alanı (Aralık - m ²)
Konut	2+1 / 3+1	184	75 - 120
Ticaret	-	36	25 - 50

Yapılan fizibilite çalışmaları neticesinde Değer Temelli dağılım modeli belirlenmiş olup hak sahipliklerine modelin 4 başlıkta ele alındığı söylenebilir;

İlk durum parselde herhangi bir yapısı bulunmayıp sadece arsa hissesi bulunan hak sahiplerine değerlemesi sonucu elde edilen kıymet takdir bedelinin verilmesidir.

İkinci durum ise konut niteliğinde bağımsız birimi olan hak sahipleri için değer(kıymet takdir değeri) temelli bir model ele alınmış olup her bir konut niteliğindeki bağımsız birimleri için hangi bloktan, hangi büyüklükte ve hangi nitelikte bağımsız birimler alabilecekleri belirlenmiştir (Şekil 9);

- Kıymet Takdir Bedeli 570.000,00 TL'nin altında kalan bağımsız birime karşılık, bağımsızların bedel karşılığı,

- Kıymet Takdir Bedeli 570.000,01-1.000.000 TL arasında kalan bağımsız birime karşılık, yeni yapılacak projeden brüt alanı 75 m² olan 2+1 daire,
- Kıymet Takdir Bedeli 1.000.000,01-1.250.000 TL arasında kalan bağımsız birime karşılık brüt alanı 81 m² olan 2+1 daire (Tip E), proje alanındaki dairelerin yetmemesi durumunda brüt alanı 82 m² olan 2+1 daire (Tip C),
- Kıymet Takdir Bedeli 1.250.000,01-1.760.000 TL arasında kalan bağımsız birime karşılık brüt alanı 82 m² olan 2+1 daire (Tip C), proje alanındaki dairelerin yetmemesi durumunda brüt alanı 84 m² olan 2+1 daire (Tip D),
- Kıymet Takdir Bedeli 1.760.000,01-2.800.000 TL arasında kalan bağımsız birime karşılık brüt alanı 84 m² olan 2+1 daire (Tip D), proje alanındaki dairelerin yetmemesi durumunda brüt alanı 90 m² olan 2+1 daire (Tip A),
- Kıymet Takdir Bedeli 2.800.000,01-5.000.000 TL arasında kalan bağımsız birime karşılık brüt alanı 90 m² olan 2+1 daire (Tip A), proje alanındaki dairelerin yetmemesi durumunda brüt alanı 120 m² olan 3+1 daire (Tip F) verilecektir.

Tablo 9. Bağcılar / Mahmutbey konut dağılım modeli (Ağustos 2022)

Mevcut Kıymet Takdir Bedeli Aralığı (TL)	Anlaşma Şekli	Bağımsız Birim Alanı (m ²)
0 -570.000	Bedel Karşılığı	
570.000,01-1.000.000	2+1 (B)	75
1.000.000,01-1.250.000	2+1 (E) – 2+1 (C)	81 - 82
1.250.000,01-1.760.000	2+1 (C) – 2+1 (D)	82 - 84
1.760.000,01-2.800.000	2+1 (D) – 2+1 (A)	84 - 90
2.800.000,01-5.000.000	2+1 (A) – 3+1 (F)	90 - 120

Üçüncü durum ise işyeri niteliğinde bağımsız birimi olan hak sahipleri için değer(kıymet takdir değeri) temelli her bir işyeri niteliğindeki bağımsız birimleri için hangi bloktan ve hangi büyüklükte bağımsız birimler alabilecekleri belirlenmiştir (Tablo 10);

- Kıymet Takdir Bedeli 0-200.000,00 TL arasında kalan bağımsız birime karşılık, bağımsızların bedel karşılığı,

- Kıymet Takdir Bedeli 200.000,01-300.000 TL arasında kalan bağımsız birime karşılık, yeni yapılacak projeden brüt alanı 25,00 m² olan işyeri,
- Kıymet Takdir Bedeli 300.000,01-800.000 TL arasında kalan bağımsız birime karşılık, yeni yapılacak projeden brüt alanı 42,50 m² olan işyeri,
- Kıymet Takdir Bedeli 800.000,01-2.500.000 TL arasında kalan bağımsız birime karşılık, yeni yapılacak projeden brüt alanı 50,00 m² olan işyeri verilecekler.

Tablo 10. Bağcılar / Mahmutbey işyeri dağılım modeli (Ağustos 2022)

Mevcut Kıymet Takdir Bedeli Aralığı (TL)	Anlaşma Şekli
0 - 200.000	Bedel Karşılığı
200.000,01 - 300.000	Ticaret 1 (25 m ²)
300.000,01 - 800.000	Ticaret 2 (42,5 m ²)
800.000,01 - 2.500.000	Ticaret 3 (50 m ²)

Kıymet takdir değerine bağlı olarak değer temelli öngöründe bulunan modelde mevcutta 220 adet konut niteliğinde bağımsız birim varken varsayılan mimari proje ile üretilen bağımsız birim sayısı ise 184 adettir. Mevcutta ticaret niteliğinde ise 40 adet bağımsız birim varken varsayılan mimari proje ile üretilen bağımsız birim sayısı ise 36 adettir. Bu kapsamda 24 adet konut ve 3 adet ticaret niteliğinde bağımsız birime daha ihtiyaç duyulduğu görülmektedir.

Dördüncü durum ise boş arsa hak sahipliği durumu ele alındığında hesaplanan toplam kıymet takdir bedeli ve verilecek bağımsız birimler adına varsayılan m² birim maliyeti dikkate alınmıştır. Bu kapsamda ortalama 90 m² konut bağımsız birim brüt alanı kabulü ile de bedelsiz verilmesi öngörülen yaklaşık 11 adet konut niteliğindeki bağımsız birime daha ihtiyaç olduğu görülmektedir.

Bu durumda yapılan fizibilite kapsamında varsayılan üretilebilir mimari proje ve değer odaklı ele alınarak belirlenen dağılım modeliyle birlikte toplamda 35 adet konut ve 3 adet ticaret niteliğinde bağımsız birime daha ihtiyaç duyulduğu görülmektedir. Söz konusu bağımsız birimlerin mimari projede değişiklikler ile birlikte tamamlanabileceği belirtilmektedir. Ancak bu durumda, yürütücü idareye maliyetler adına herhangi bir bağımsız birimin dahi ayrılmadan sadece borçlanmalar ile maliyetin giderilmesinin

öngörüldüğü görülmektedir. Bu durumda muhtemelen hak sahiplerinin borçlanmalarının karşılayabileceklerinden yüksek olması daha olası hale gelmektedir. Bu da uzlaşma sürecinde uzlaşma görüşmelerinin sonuçlanmamasına ya da çok uzun süreler almasına neden olabilmektedir.

İlgili değer temelli modelde görüldüğü üzere mevcuttaki konut niteliğindeki bağımsız birimlerin 2+1, 3+1 gibi nitelikleri kısmen göz ardı edilerek 3+1 niteliğindeki bağımsız birimlerin, diğer bağımsızların yetmemesi durumunda verileceği öngörülmektedir. Ayrıca değer odaklı bir model üretildiğinden mevcut bağımsız birim alanları ile verileceği öngörülen bağımsız birimlerin alanlarının da göz ardı edilmesi gerekmektedir. Kıymet takdir bedelinde bağımsız birim alanı dışında arsa payı, ortak alan veya eklenti alanları sebebiyle hesaplanan değerlerinde yer alması nedeniyle kıymet takdir bedeli ile mevcut bağımsız birim alanlarının aynı doğrultuda oldukları söylenemez.

Fizibilite çalışmasında ele alınan uygulama imar planında da görüldüğü üzere proje alanı sınırı kentsel sit alanı ile birebir aynıdır. Bu nedenle uygulama örneğinde aslında kentsel sit alanı adına dönüşüm sürecinin incelendiği görülmektedir. Dolaysı ile alanda herhangi bir dönüşüm uygulamasının gerçekleşecek olması durumunda yasal kapsam olarak alanın Kentsel Koruma ve Yenileme Alanı olarak ilan edilerek sürecin devam ettirilmesi gerekmektedir. Ancak yapılan çalışmalar neticesinde söz konusu alanda uygulamadan vazgeçildiği görülmektedir. Yapılan çalışmalar neticesinde söz konusu alanda uygulamadan vazgeçildiği görülmektedir.

3.2.2. Yerel Yönetim Uygulama Örnekleri

Yerel yönetim uygulama örneği olarak Ümraniye/Hekimbaşı ele alınmaktadır. Ümraniye/Hekimbaşı uygulama örneğinde özellikle dağılım modelleri için belirleyici olan tespit, değerlendirme ve uzlaşma adımları değerlendirilmektedir. Dağılım modeli olarak ise Ümraniye/Hekimbaşı uygulamasında Nihai Emsal Hakkı Temelli dağılım modeli ele alınmaktadır.

Uygulama 3; Ümraniye / Hekimbaşı

Uygulama alanı Ümraniye, Hekimbaşı Mahallesi Gazipaşa Caddesi üzerinde yer almaktadır. 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”



Şekil 18. Ümraniye / Hekimbaşı rezerv yapı alanı

Proje Alanı, Hekimbaşı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 142, 143, 144, 154 kadastral yapı adaların tamamını, 145, 149 ve 147 no'lu kadastral yapı adalarının bir kısmını kapsamakta olup yaklaşık 4,03 Hektar (40.270,728 m²) yüzölçüme sahiptir. Alanda toplamda 7 adet kadastral ada, 101 adet kadastral parsel bulunmakta, kadastral alan büyüklüğü ise 33.101,02 m²'dir. Proje alanının %100'ü özel mülkiyete aittir. (Şekil 18)

Alanda toplamda 111 yapı bulunup, bunların tamamı ruhsatsız yapılardır. Proje alanında bulunan 111 adet binada toplamda 178 bağımsız birim bulunmaktadır. Bağımsız birimlerin tamamı konut olarak kullanılmaktadır.

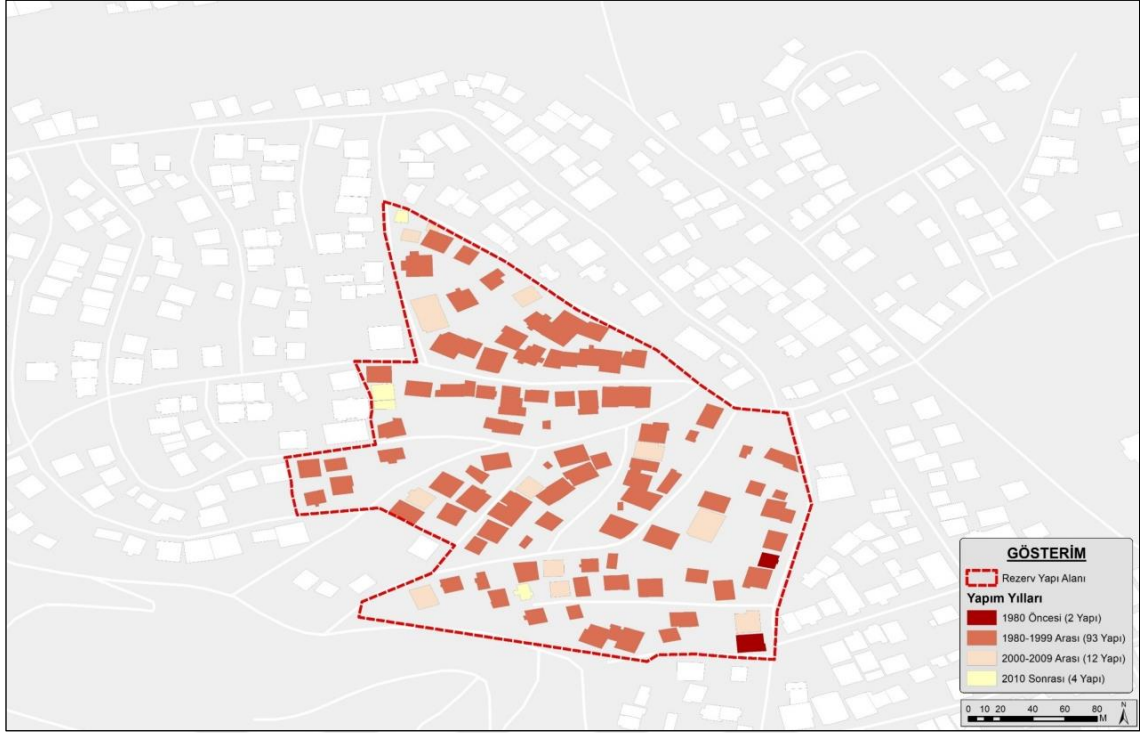
Proje alanında tespit edilen 178 adet bağımsız birimin genelde brüt konut büyüklükler farklıdır. 12,40-50,00 m² arası 9 adet 50,01-100,00 m² arası 56 adet, 100,01-200,00 m² arası 107 adet, 200,01-290,88 m² arası 6 adet bağımsız birim bulunmaktadır. Toplam bağımsız birim alanı ise 20.502,03 m²'dir. (Tablo 11)

Tablo 11. Ümraniye / Hekimbaşı mevcut yapı durumu (Kasım 2022)

Mevcut Durum				
Mülkiyet	Yapı Sayısı	Bağımsız Birim Sayısı	Kullanım Fonksiyonu	Bağımsız Birim Genel Brüt Alanı (m ²)
Ruhsatsız	111	178	Konut	12,40 – 290,88

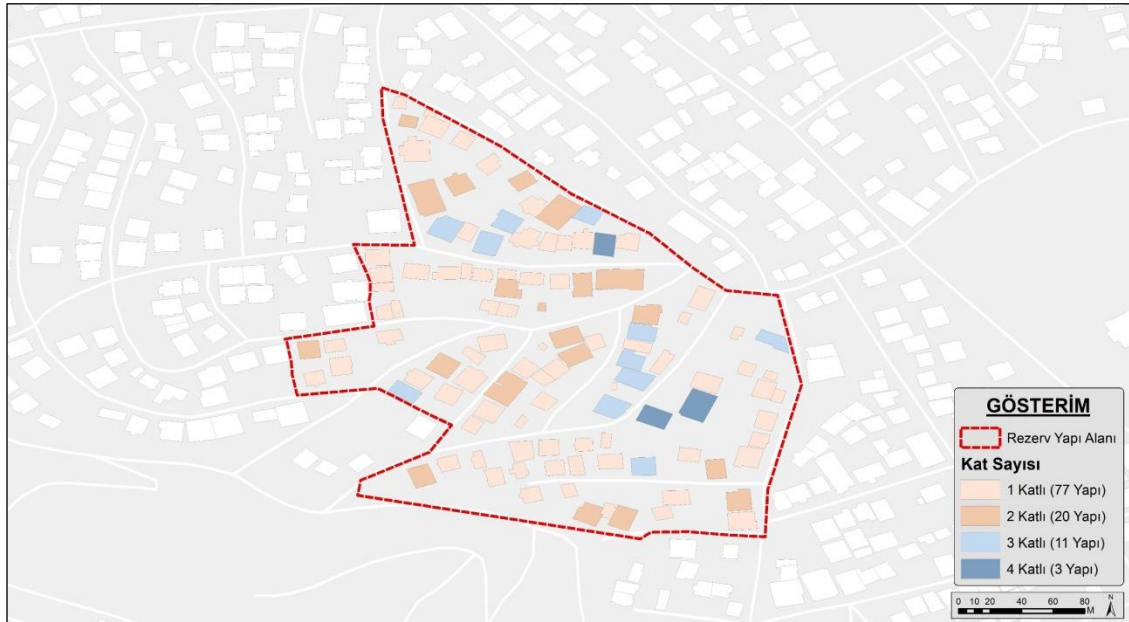
Proje alanı için ilk adım olarak sahada tespit çalışmaları yapılmış olup, sahada hak sahipliği ile hak sahiplerine ait tüm taşınmazların ve eklentilerin inşaat alanları hesaplanmıştır. Söz konusu bu ölçümler ile proje alanı kapsamında yapılacak olan değer tespiti adımına altlık oluşturmaktadır. Alan içerisinde tüm hak sahiplerinin arsa tapulu hisseleri bulunmaktadır. Tespit adımı konu olan taşınmazlara yönelik değerlemeyi etkileyecek olması nedeniyle ilave ya da eksik imalat durumları dikkate alınmıştır.

B- Değerleme adımı, çalışmanın yapıldığı dönem 2022 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Tebliği'nde beyan edilen yapı sınıfı ve yapı grubuna göre inşai yatırım maliyetleri öncelikli olarak hesaplanıp nihai yapı değerlerine ulaşılmıştır. Değerlemede şerefiye farkları dikkate alınmamıştır. Proje alanı içerisinde yer alan hak sahiplerinin arsa ve yapı değerleri ayrı ayrı hesaplanarak toplam değere ulaşılmıştır.



Şekil 19. Ümraniye / Hekimbaşı rezerv yapı alanı yapım yılları analizi

Çalışma alanında yer alan yapıların yapım yılları incelendiğinde; 2'sini 1980 öncesi, 93'ünün 1980-1999 arası, 12'sinin 2000-2009 arası, 4'ünün ise 2010 yılı sonrası inşa edildiği görülmektedir. (Şekil 19)



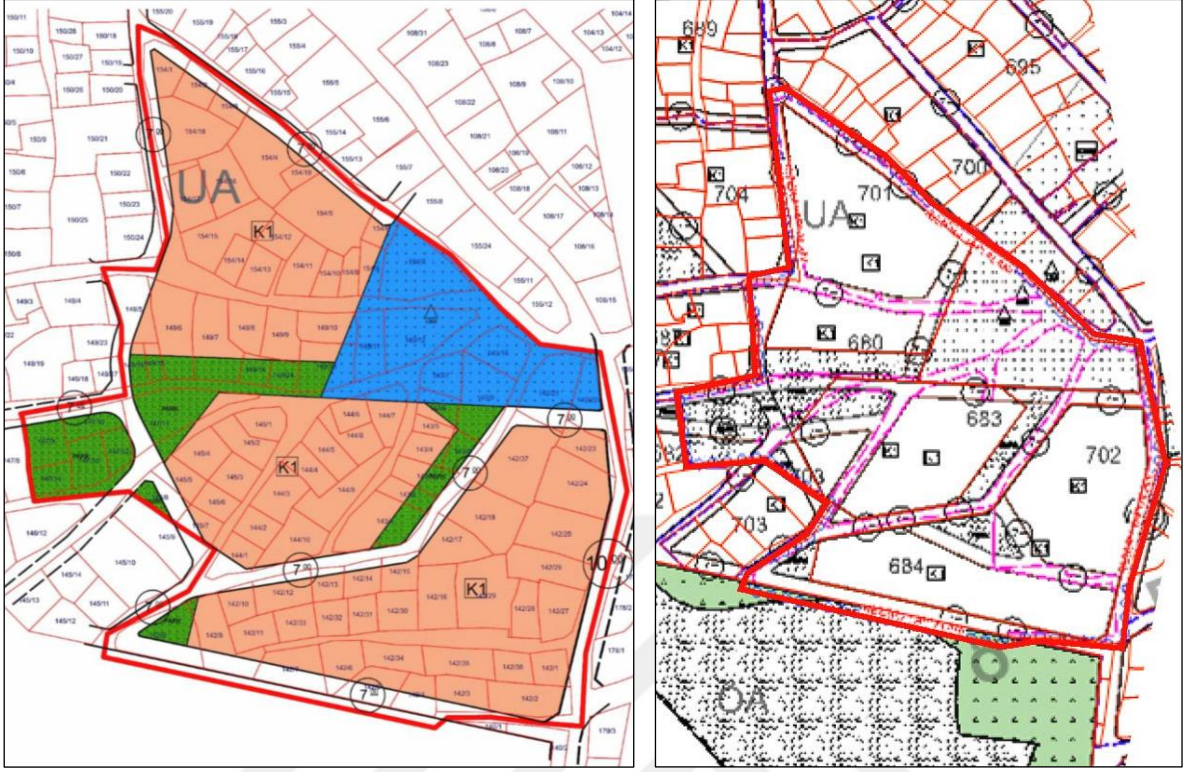
Şekil 20. Ümraniye / Hekimbaşı rezerv yapı alanı kat adetleri analizi

Yapıların kat sayıları incelendiğinde ise 97'sinin 1-2 katlı, 14'ünün 3-4 katlı olduğu görülmektedir. Yapıların 97'si 3A yapı sınıfında 14'ü 3B sınıfında betonarme yapı türünde inşaa edilmişlerdir. (Şekil 20)

Rezerv Yapı Alanı içerisindeki mülkiyet sahipliliği incelendiğinde; 288 farklı hak sahibi bulunmakta olup, 173 kişi arsa+yapı, 119 kişi sadece arsa hak sahibidir. Hak sahipleri mükerrer etmekte olup 4 hak sahibinin ise hem arsa hem de arsa+yapıda hak sahipleri olduğu görülmektedir.

C-Uzlaşma adımı, hak sahipleri ile imzalanmak üzere muvafakatnameler hazırlanmıştır. Hazırlanan Muvafakatname' ye göre gayrimenkul alma talebinde bulunan hak sahipleri için Bakanlık'ın belirleyeceği takvime göre şerefiyeli gayrimenkul bedeli üzerinden "Gayrimenkul Devir Sözleşmesi" imzalayabilecekleri belirtilmiştir.

Yapılan tespitler neticesinde hazırlanan muvafakatname ile hak sahibi tanımı şu şekilde tanımlanmaktadır; Hak Sahibi, Uygulama Alanında yapılan tespitlerde, konut statüsünde kullanılan bağımsız birim (yaşama mekanı + yatakodası + WC-banyo + mutfak birimlerini kapsayacak şekilde) niteliği taşıyan ve ayrı sayaçlara sahip yaşam alanları için emlak beyanı veya elektrik, su, telefon ya da doğalgaz abonelik sözleşmesi/faturalardan en az birisi olma koşuluna bağlıdır. Bunları belgeleyen, bağımsız birimi bulunup tapu kayıtlarında hisse sahibi olan yapı sahiplerini, arsa hissesi olmayıp yapısı olan yapı sahiplerini ve yapısı olmayıp tapu kayıtlarında hisse sahibi olanlarını ifade etmektedir.



(a)

(b)

Şekil 21. Maltepe Ümraniye Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (a) uygulama öncesi UİP (Haziran 2022) (URL-8, 2024), (b) uygulama sonrası UİP (Temmuz 2024) (URL-7, 2024)

Proje alanı mevcut imar durumu ele alındığında, 22.09.2021 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Ümraniye Hekimbaşı, Topağacı, Dumlupınar mahalleleri ve Kazım Karabekir, Elmalıkent, İnkılap Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı uygulama öncesi imar planı ile benzerlik göstermektedir. Her iki plan kararında çalışma alanını çevreleyen imar yolları korunarak, çalışma alanı içerisinde yer alan imar yollarında, yeşil alanlarda ve kısmen de eğitim alanında değişiklikler söz konusu olmuştur. Geri kalan bölgeler konut alanları K1 olarak planlandığı görülmektedir. (Şekil 21) Plan değişikliği öncesi ve sonrası plan notları aynı olduğu, plan notlarına göre (URL-7, 2024);

- K1 Rumuzlu Konut Alanları;

Toplu Uygulama Sınırı; toplu uygulamaya yönelik etap sınırlarını ifade eden gösterimdir.

Bu alanlarda Toplu Uygulama Sınırı dahilindeki tüm parsellerin tevhidıyla parselin plan doğrultusunda %25'i kamuya bilabedel terkleri yapıldıktan sonraki alan üzerinden E:2.15, maxTAKS:0,50, Yençok:5 kat olarak uygulanacaktır.

Bu alanlarda münferit parsel uygulamasına gidilmesi durumunda parselin %25'i kamuya bilabedel terk edilerek donatı alanı olarak ayrılacak olup, terkten sonraki parsel alan üzerinden E:0.65, maxTAKS:0,40, Yençok:2 kata göre uygulama yapılacaktır.

- Genel Hükümler;

Konut ve Ticaret-Konut alanlarında eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar sığınak, tesisat, otopark vb. ortak alan olarak kullanılması durumunda emsale dahil değildir. Eğimden dolayı açığa çıkan ve iskan şartını sağlayan en çok 2 bodrum kat emsale dahil olup iskan edilebilir.

İmar planında belirtilen plan notları gereği tevhid şartına bağlı mimari proje oluşturulurken Emsal:2,15 ve hmaks;5 kat imkanı dikkate alınarak proje geliştirilmiştir. Ancak kat sınırlaması ile oluşturulan mimari projede plan ile imkan tanınan 2,15 emsal tamamıyla kullanılamamaktadır. Mimari proje ile 3 ayrı konut adasında 16 blokta, 437 konut niteliğinde bağımsız birim tasarlanmıştır. Tasarlanan konut bağımsız birimleri 2+1 ve 3+1 tiplerinden oluşup, kat brüt alanları 85,00 m², 95,00 m² ve 115,00 m² olarak tasarlanmıştır. Konut niteliğindeki bağımsız birimlerin toplam inşaat alanı 58.536,20 m²'dir. (Tablo 12)

Tablo 12. Ümraniye / Hekimbaşı mimari proje yapı bilgileri (Kasım 2022)

Mimari Proje				
Kullanım Fonksiyonu	Bağımsız Birim Nitelik	Bağımsız Birim Sayısı	İnşaat Alanı	Bağımsız Birim Alanı (Aralık - m ²)
Konut	2+1 / 3+1	437	58.536,20	85,00 – 95,00 – 115,00

Hak sahiplerine iki farklı uzlaşma seçeneği sunulmuştur;

a-Gayrimenkul Karşılığı Uzlaşma; hak sahibinin mevcut yapı ve arsa değerini oluşturan mevcut taşınmaz kıymet takdir bedeli, peşinat olarak kabul edilir ve hak

sahiplerine dağılım sonrası düşen gayrimenkullerin şerefliyi bedelinin Kıymet Takdir Bedelinden fazla olması halinde hak sahibi Bakanlığa borçlanır. Az olması halinde ise fark Bakanlıkça belirlenen süre ve koşullar çerçevesinde hak sahibine ödenir.

b- Bedel Karşılığı Uzlaşma; hak sahibinin gayrimenkul talebi olmayıp, tespiti yapılan arsa/yapı ve eklentilerinin karşılığı olarak belirlenen bedel olan kıymet takdir bedeli taşınmazların devri karşılığında nakit olarak ödenir.

Yapılan fizibilite çalışmaları neticesinde dağılım modeli olarak Nihai Emsal Hakkı Temel alınarak hak sahiplerinin inşaat hakları hesaplanmıştır. Hak sahiplerinin inşaat hakları ise mevcut imar planında belirtilen emsal hakkı olan 2,15 ile hak sahibinin arsa payının çarpılmasıyla hesaplanmıştır. Ayrıca fizibilite neticesinde proje alanı içerisindeki paylaşım oranı %45 mülk sahipleri - %55 idare olacak şekilde ele alınmıştır. Dağılıma yönelik kurgu ise aşağıdaki gibidir;

- Proje alanında yapısı olmayıp yalnızca arsa hissesi olan hak sahiplerinden konut inşaat hakkı 25 m²'nin altında olanlar ile nakit bedel karşılığı anlaşma yapılacaktır. Bu kapsamdaki hak sahipleri konut talebinde bulunamazlar.
- 45 m²'nin altında inşaat hakkına sahip olması durumunda hak sahipleri tek bağımsız birim üzerinde hisselendirilir.
- Birinci konutu aldıktan sonra kalan inşaat hakkının 45 m²'den fazla olması durumunda ilave konut talep edebilecektir. Hak sahibi ilave konutu / konutları, alacağı toplam konut inşaat alanı konut inşaat hakkına en yakın olacak şekilde daire dağıtımını yapılarak talepte bulunabilecektir.
- Hak sahibinin birden fazla konut hakkı olmasına karşılık 1 adet konut talep etmesi durumunda istediği daire tipini seçebilir ve kalan konut inşaat hakkını nakit bedel karşılığında talep ederek anlaşma yapabilir.
- Hak sahipleri toplam hak edişlerini istedikleri sayıda bağımsız bölüme bölebilir ancak bu bölme sonucu oluşacak bağımsız bölüm alanı 45 m²'nin üstünde olmalıdır, bu sınır geçildikten sonra mülk sahipleri söz konusu bağımsız bölümleri istedikleri bağımsız bölüm tipine (idarenin ön göreceği) bedel farkını ödemek kaydıyla yükseltebilirler.
- Hak sahiplerinin borçlanma bedelleri, hak sahibine ait inşaat hakkının, hak sahibine verilecek konut kat brüt alanından düşülmesi ile bulunacak alana ait borçlanma bedeline şerefliyi gayrimenkul bedeline göre varsa şerfiye farkları ilave edilmek suretiyle hesaplanacaktır.

- Dağılım sonrası hak sahibine isabet eden gayrimenkulün kat brüt alanı, inşaat hakkından fazla olması halinde Bakanlığa borçlanacaktır. Az olması halinde fazla inşaat hakkına ilişkin bedel varsa şerefiye farkları ilave edilmek suretiyle kesinleştirilerek hak sahibi tarafına ödenecektir.

İmar planında belirtilen tevhid şartı sonrası verilen ek inşaat alanı mevcut proje dahilinde tamamıyla kullanılamamıştır. Ancak imar planında yer alan söz konusu madde itibariyle ek inşaat alanı devamında bağımsız birim sayısının da artışına imkan tanımakta ve bu da söz konusu alanda proje itibariyle yaşaması muhtemel nüfusu arttırmaktadır.

Proje alanının büyük bir kısmını oluşturan konut alanlarında (K1) münferit uygulamalar ile toplu uygulama sınırında olup parsellerin tevhid durumu imkân tanınan yapılaşma hakları da dikkat çekmektedir. Parsel bazlı yapılan uygulamalarda 0,65 emsal, Yençok 2 kat ve 0,40 TAKS iken toplu uygulama sınırındaki tüm parsellerin tevhid ile gerçekleşen toplu uygulamalarda ise 2.15 emsal, Yençok 5 kat ve 0,50 TAKS imkânı tanınmaktadır. Bu da söz konusu alana dair yapılan imar planında, bu alanlarında tamamında toplu uygulamalar gerçekleşecek ihtimali ile planlanan inşaat alanı ve nüfusa yönelik sosyal altyapı imkânlarının da asgari düzeyde yerine getirilmiş olması gerekmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'na göre 2022 yılı itibariyle ortalama hanehalkı büyüklüğü İstanbul için 3.2 olarak belirtilmiştir. Dolayısıyla ile mevcutta 178 konut niteliğinde bağımsız birim bulunması sebebiyle yaklaşık mevcut nüfus 569 (569,6) kişi olarak varsayılabilir.

Tevhit şartları sebebiyle sağlanan ek inşaat hakları itibariyle hazırlanan mimari projede ise 437 konut niteliğinde bağımsız birim olup, yaklaşık 1.398 (1.398,4) kişinin alanda yaşayacağı öngörülmektedir. Söz konusu bu durumda konut niteliğindeki bağımsız birimlerin alanları da göz ardı edilmiştir.

Tevhid şartları ile imkan tanınan ek inşaat haklarının olmadığı varsayıldığında emsal 0,65 ve tevhid şartları ile gelen emsal ise 2,15 göz önünde bulundurulduğunda inşaat alanının tevhid şartları ile 3.31 kat artmakta ve bu da bağımsız birim sayısını etkilemektedir. Kat sayısı, taban alanı, yapı sayısı ve bağımsız birim büyüklüğü gibi ayrıntılar göz ardı edilip sadece inşaat alanı üzerinden oranlandığında tevhid şartları olmadığı durumda ise yaklaşık 132 bağımsız birimin inşa edilebilmektedir. Bu da 2022 yılı itibariyle ortalama hanehalkı büyüklüğü çerçevesinde yaklaşık olarak 422 (422,4) kişiye karşılık gelmektedir. Dolayısıyla ile sadece emsal alanı ile yaklaşık olarak 976 kişilik ek nüfusa imkan tanındığı görülmektedir.

Uygulama öncesi ve sonrası kadastral durumda dikkat çekmektedir. Parsellerin uygulama gördüğü ve daha önceki kadastral yolların bazılarının uygulama sonrası imar yapı adalarının içinde kaldığı görülmektedir. Dolayısıyla uygulama sonrası yol alanlarının azalması durumunda kamu adına mülk edinme fırsatı doğabilmektedir. Ancak alan özelinde incelendiğinde dönüşüm alanı genelinde uygulama sonrası yolların arttığı görülmektedir. Parçalı mülkiyetin değişimi ve devamında yol alanlarının azalma durumu alan genelinde gerçekleşmediğinden, bu nedenle kamu adına mülk edinme fırsatının doğmadığı söylenebilir. Ayrıca mevcut kadastral durumun %100'ünün özel mülkiyette olması, inşai faaliyetler nedeniyle dahi idarenin maliyeti karşılayabilme adına mülk edinme imkanını kısıtlamaktadır.

Planlanan uygulama öncesi yapılaşmanın geneli 2 katlı iken söz konusu mimari proje ile bodrum katlar hariç 5 katlı yapıların inşası planlanmaktadır. Yakın çevredeki yapılaşmaların kat sayıları irdelendiğinde ise alanın doğusunda genellikle 1-2 kat arası değişen, batıda yer yer 3-4 katlara çıkan yapıların yer aldığı görülmektedir.

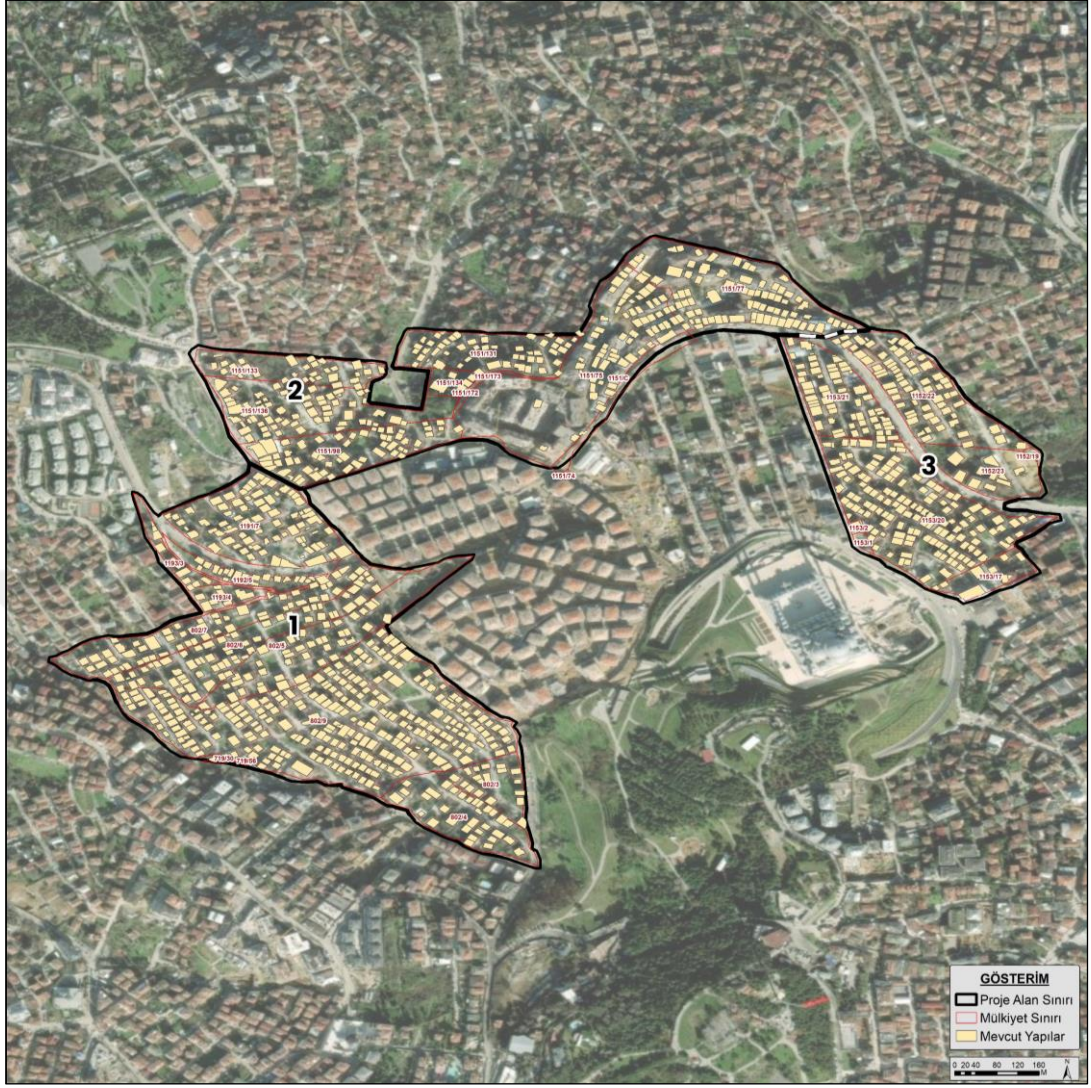
Ayrıca kentsel dönüşüm sürecinde belirtildiği üzere söz konusu örnek uygulamada da yasal kapsamda alanın niteliğinin Rezerv Yapı Alanı olarak ilanı 29.12.2021 tarihinde gerçekleşmişken Uygulama sürecindeki tespit adımının ise Kasım 2022'de gerçekleştirildiği dikkat çekmektedir.

3.2.3. Merkezi-Yerel Yönetim Ortaklığında Uygulama Örnekleri

Merkezi-yerel yönetim ortaklığında gerçekleşen uygulama örneği olarak Üsküdar/Kirazlıtepe ele alınmaktadır. Üsküdar/Kirazlıtepe uygulama örneğinde özellikle dağılım modelleri için belirleyici olan tespit, değerlendirme ve uzlaşma adımları değerlendirilmektedir. Dağılım modeli olarak ise Üsküdar/Kirazlıtepe uygulamasında Hak Ediş Hesabı Temelli dağılım modeli ele alınmaktadır.

Uygulama 4; Üsküdar / Kirazlıtepe

Uygulama alanı Üsküdar, Burhaniye, Çengel Ferah, Çengelköy, Küplüce ve Küplüce Ferah mahalleleri içerisinde yer almaktadır. Dönüşüm alanı 52,4 hektarlık alanda üç ayrı etap olarak ele alınmıştır. Dönüşüm sürecinde tespit ve değerlendirme adımları tüm alanı kapsarken uzlaşma ve uygulama adımı etaplamaya gidilmiştir. Dönüşüm alanında ilk olarak 2. Etapta uzlaşma ve uygulama yoluna gidilmiştir. 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki



Şekil 23. Üsküdar / Kirazlıtepe proje alanı

Proje Alanı, Burhaniye, Çengel Ferah, Çengelköy, Küplüce ve Küplüce Ferah Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan 719, 802, 1151, 1152, 1153, 1191, 1192 ve 1193 numaralı kadastral yapı adalarının bir kısmını kapsamakta olup yaklaşık 52,4 Hektar yüzölçümüne sahiptir. Alandaki toplam kadastral alan büyüklüğü ise 501.230,24 m²'dir. Proje alanındaki kadastral alanın %87,10'u şahıs mülkiyetinde, %3,23'ü ise kamu mülkiyetinde, %9,68'i ise kamu+şahıs mülkiyetindedir. (Şekil 23)

Alanda toplamda 1217 yapı bulunup, bunların tamamı ruhsatsız yapılardır. Bu yapıları 876 adeti konut, 31 adeti işyeri, 1 adet aile sağlığı merkezi, 2 adet cami, 1 adet okul olmakla birlikte diğer yapılar farklı karma kullanımlara sahiptir. Proje alanında bulunan 1217 adet binada toplamda 5070 bağımsız birim bulunmaktadır. Bağımsız

birimlerin 4488 konut, 532 işyeri ve 46 diğer (harabe, dernek gibi) niteliğindedirler. Alan içerisinde ayrıca 1 okul, 1 aile sağlığı merkezi ve 2 de cami niteliğinde yapı yer almaktadır.

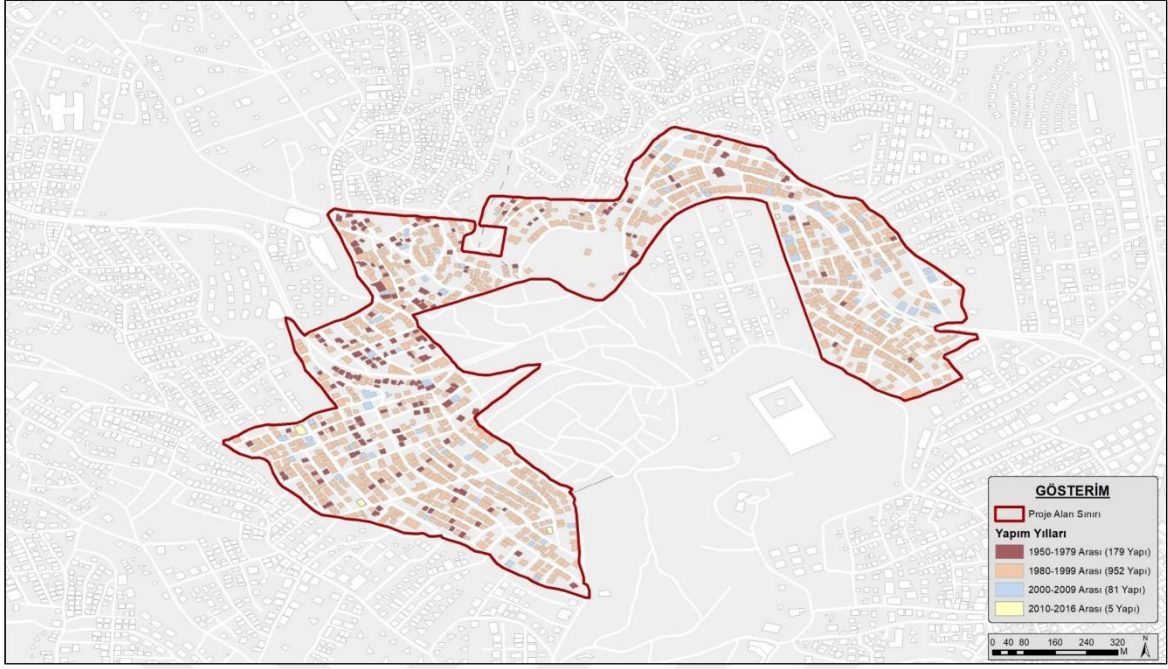
Proje alanında tespit edilen 5070 adet bağımsız birim genel brütleri farklı büyüklüklerdedir. 6,49-50,00 m² arası 239 adet 50,01-100,00 m² arası 1759 adet, 100,01-200,00 m² arası 2925 adet, 200,01-500,00 m² arası 136 adet, 500,01-1000,00 m² arası 10 adet, 1000,01-2884,04 m² arası ise 1 adet bağımsız birim bulunmaktadır. Bağımsız birimlerin toplam büyüklükleri ise 570.954,31 m²'dir. (Tablo 13)

Tablo 13. Üsküdar / Kirazlıtepe mevcut yapı durumu (Ekim 2021)

Mevcut Durum				
Mülkiyet	Yapı Sayısı	Bağımsız Birim Sayısı	Kullanım Fonksiyonu	Bağımsız Birim Alanı (m ²)
Ruhsatsız	1217	4448	Konut	6,49 – 2884,04
		532	İşyeri	
		90	Diğer	

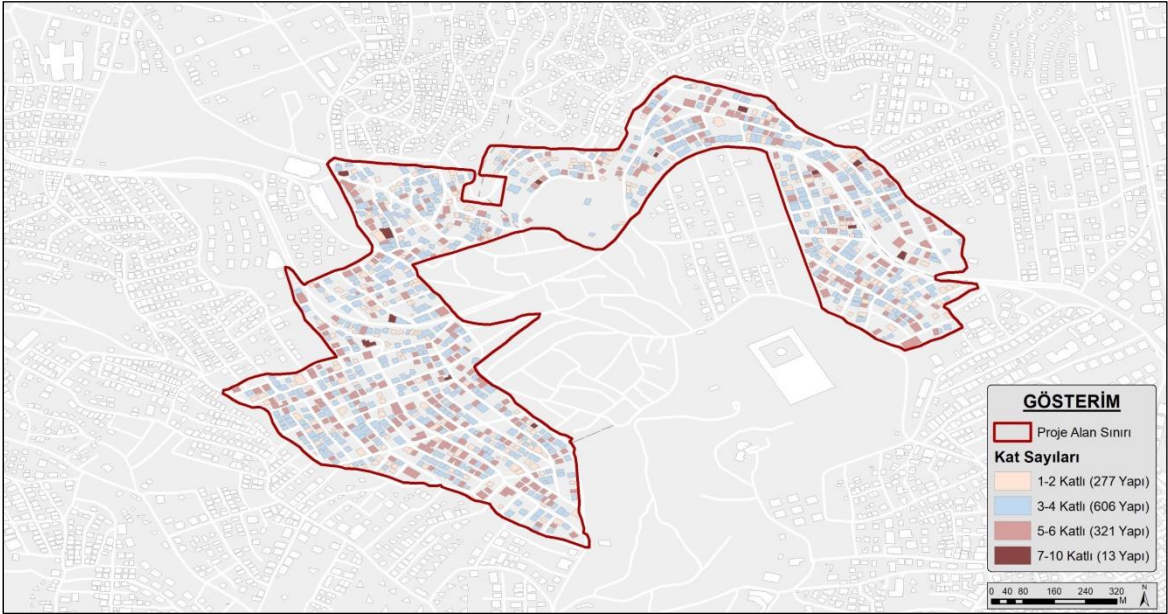
Proje alanında ilk adım olarak sahada tespit çalışmalarında hak sahipliği ile hak sahiplerine ait tüm taşınmazların ve eklentilerin inşai alan ölçümleri yapılmıştır. Söz konusu bu ölçümler ile proje alanı kapsamında yapılacak olan değer tespiti adımına altlık oluşturmuştur. Tespit adımı konu olan taşınmazlara yönelik değerlemeyi etkileyecek olması nedeniyle ilave ya da eksik imalat durumları da dikkate alınmıştır.

Değerleme adımı ise çalışmanın yapıldığı dönem 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Tebliği'nde beyan edilen yapı sınıfı ve yapı grubuna göre inşai yatırım maliyetleri öncelikli olarak hesaplanıp, piyasa araştırmasına bağlı şerefiye tutarları eklenerek nihai yapı değerlerine ulaşılmıştır. Proje Alanı içerisinde yer alan hak sahiplerinin arsa ve yapı değerleri ayrı ayrı hesaplanarak toplam değere ulaşılmıştır.



Şekil 24. Üsküdar / Kirazlıtepe proje alanı yapım yılları analizi

Proje alanında yer alan yapıların yapım yılları incelendiğinde; 179'unun 1950-1979 arası, 952'sinin 1980-1999 arası, 81'inin 2000-2009 arası, 5'inin ise 2010-2016 yılları arasında inşa edildikleri görülmektedir. (Şekil 24)



Şekil 25. Üsküdar / Kirazlıtepe proje alanı kat adetleri analizi

Yapıların kat sayıları incelendiğinde ise 277'sinin 1-2 katlı, 606'sının 3-4 katlı, 321'inin 5-6 katlı, 13'ünün ise 7-10 katlı oldukları görülmektedir. Yapıların 17'si 3A yapı sınıfında yığma yapı iken 258'i ise 3A yapı sınıfında, 929'u 3B yapı sınıfında, 7'si 4A yapı sınıfında, 1'i ise 2B sınıfında betonarme yapı türünde inşa edilmişlerdir. Yapıların 5'i ise 3A yapı sınıfında diğer basit yapı olarak kabul görmüştür. (Şekil 25)

Uygulama alanı içerisindeki mülkiyet sahipliği incelendiğinde ise 2707 farklı hak sahibi bulunmakta olup, 1640 kişi arsa+yapı, 915 kişi sadece arsa hak sahibidir. Ayrıca alanda işgalci olarak sadece yapı üzerinde hak sahibi olan ise 152 kişidir.

2. Etap Uzlaşma adımı, hak sahipleri ile imzalanmak üzere muvafakatnameler hazırlanmıştır. Hazırlanan Muvafakatname'ye göre gayrimenkul alma talebinde bulunan hak sahipleri için Bakanlık'ın belirleyeceği takvime göre belirlenen şartlarda "Gayrimenkul Devir Sözleşmesi" imzalayabilecekleri belirtilmiştir. Yapılan tespitler neticesinde hazırlanan muvafakatname ile hak sahibi ve bağımsız birim kapsamı; Bağımsız birimi bulunmayan tapulu arsa malikleri,

- Bağımsız birimi bulunmayan ancak zilyetliği olan, Zilyetlik Tespit Komisyonu tarafından zilyetliği tespit edilen ve onay verilen tapulu arsa malikleri,
- Fiili olarak konut statüsünde kullanılan bağımsız birim (yaşama mekânı + yatak odası + WC banyo + mutfak birimlerini ayrı birim ve minimum piyes ölçülerinde olacak şekilde) niteliği taşıyan yaşam alanları için beyan tarihi 31/12/2020 tarihine kadar olan emlak beyanı ve elektrik, su, telefon ya da doğalgaz abonelik sözleşmesi/faturalardan en az birisi olmak kaydıyla bunları belgeleyen bir veya birden fazla bağımsız birimi bulunan tapulu/tapusuz yapı sahipleri,
- Fiili olarak işyeri statüsünde kullanılan her bir bağımsız birim için 31/12/2020 tarihine kadar çalışma ruhsatı ya da vergi levhası örneğinden biri ve beyan tarihi 31/12/2020 tarihine kadar olan emlak beyanı ve elektrik, su, telefon ya da doğalgaz abonelik sözleşmesi/faturalardan en az birisi olmak kaydıyla bunları belgeleyen tapulu/tapusuz işyeri sahipleri,

şeklinde ele alınmıştır.



Şekil 26. Üsküdar Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi, 1/1000 Ölçekli KARUIP
(a) uygulama öncesi KARUIP (Eylül 2016), (b) uygulama sonrası KAİP
Değişikliği (Mayıs 2024) (URL-9, 2024)

Uygulama öncesi 26.09.2016 tarihli Üsküdar Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi KARUIP 2.Etap ile uygulama sonrası yapılan KAUIP Değişikliği ile yapılaşma koşullarında bir değişiklik olmayıp, genel olarak eski yapı adaları içerisinde yeni imar yolları tanımlandığı söylenebilir.

Uygulama alanını içeren İstanbul İli Üsküdar İlçesi Mehmet Akif Ersoy Mahallesi ilgili parsellere ilişkin yapılan Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği ile mevcut imar durumu ele alındığında alanın çoğunluğu Orta Yoğunluklu Yerleşik Konut Alanı olarak planlanmıştır. Yapılaşma nizamı Ayrık Nizam olup, kat sayısı 4, Yençok:12,50 m, TAKS (Taban Alanı Katsayısı) 0,15'tir. Ön bahçe 5 m, yan bahçe 4 m ve

arka bahçe ise 4 m olarak yapılaşma koşulları belirlenmiştir. (Şekil 26) İlgili plan notları ise aşağıdadır(URL-6, 2024).

- “Planlama alanında aynı malike ait birden çok parseli olan uygulamalarda %40 terk şartı toplamda sağlanmak üzere, bu alanlarda ayrı ayrı terk şartı aranarak uygulama yapılabileceği gibi parsellerden herhangi birinde de terkler toplanarak uygulama yapılabilir.
- Orta Yoğunluklu Konut Alanları:
Silüet sınırı içinde kalan alanlarda, kot alınacak nokta; binanın zemine oturan dört köşe noktası değerinin ortalaması bulunarak belirlenecektir. Eğimden dolayı açığa çıkan 1.Bodrum kat iskan edilebilir. 2.Bodrum kat ise 1.Bodrum katla bağlantılı teşkil edilebilir. 2.Bodrum katta yer alacak piyeslerde doğal aydınlatma ve doğal havalandırma sağlanması zorunludur.

Uygulama alanına yönelik uzlaşma adımı varsayılan mimari projeye ulaşılamamış olup, alanda mevcutta yapıların inşaatına başlanmıştır. Alanda inşai süreci başlayan yapılar T.C. İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü ‘Yerleşim Yeri Adres Sorgulama’ sisteminde yapılar ve bağımsız birimler durumu “İnşaat” şeklinde işlenmiştir. Bu nedenle mimari proje olarak imar Yerleşim Yeri Adres Sorgulama sisteminden yararlanılarak elde edilmiştir. İmar planı yapılaşma koşulları gereği mimari proje olarak 38 yapıda 1122 konut, 37 ticaret olmak üzere toplam 1159 bağımsız birimin üretildiği öngörülmektedir.(Tablo 14)

Tablo 14. Üsküdar / Kirazlıtepe mimari proje yapı bilgileri*

Yapı Sayısı	Kullanım Fonksiyonu	Bağımsız Birim Sayısı
38	Konut	1122
	Ticaret	37

*URL-10, 2024’den yararlanılarak oluşturulmuştur.

Dağılım modeli Hak Ediş Hesabı Temelli olarak ele alınmış olup, hak ediş hesabının ise hak sahipliğine göre farklı yöntemler ile hesaplandığı görülmüştür. Söz konusu hak ediş hesabı temelli model ise hak sahipliği durumuna göre aşağıdaki gibi değişiklikler göstermektedir;

Bağımsız birimi bulunmayan tapulu hak sahipleri için hak edilen alanlar tapu kayıtlarında, arsa payına karşılık gelen alanın %30'una eşdeğer olan alanı ifade eder.

Bağımsız birimi bulunmayan ancak zilyetlik komisyonu tarafından zilyetliği tespit edilen ve onay verilen tapulu hak sahipleri için hak edilen alan, tapu kayıtlarında arsa payına karşılık gelen alanın %70'ine eşdeğer olan alanı ifade eder.

Bağımsız birimi bulunan tapusuz hak sahipleri için hak edilen alanlar, mevcut konut/işyeri bağımsız birim alanlarının %40'ına eşdeğer olan alanı ifade eder.

Konut/işyeri bağımsız birimi bulunan tapulu hak sahipleri için hak edilen alanlar, mevcut konut/işyeri bağımsız birim alanlarının %40'ının, tapu kayıtlarında arsa payına karşılık gelen alanın %70'ine eklenmesiyle elde edilen alanı ifade eder.

Yapılan fizibilite çalışmaları ve hak ediş yöntemleri neticesinde dağılım modeli olarak;

- Proje Alanında bedel karşılığı uzlaşılması halinde:

Hak sahiplerinin icmale esas olan hak edişlerini bedel olarak almak istemeleri halinde; hak sahiplerinin hak edişlerine yönelik hazırlanan icmalde tüm taşınmazları için belirlenen toplam kıymet takdir bedeli üzerinden anlaşma yapılacaktır.

- Proje Alanından konut karşılığı uzlaşılması halinde:

Proje Alanında, çeşitli tip ve m²'lerde daireler üretilecek olup, hak sahibi üretilen dairelerden hak edişine göre dilediğini talep etme hakkına sahiptir.

Hak edilen alan 40 m²'nin altında ise;

Hak sahiplerine daire verilemeyecek olup, bedel karşılığı anlaşma sağlanmaktadır.

Hak sahiplerinin birleşmeleri halinde, hak edişleri 40 m²'yi geçmesi durumunda projeden hisseli olarak konut talep etme hakkı tanınmaktadır. Birleşmeleri halinde hak edişleri 40 m² ile en küçük konut bağımsız birim alanı arasında olan hak sahiplerine en küçük bağımsız bölüm verilecek olup, dağıtımına esas alan ile hak edilen alan arasındaki fark kadar hak sahibi borçlandırılmaktadır. Birleşmeleri halinde hak edişleri en küçük bağımsız birim alanı üzerinde olan hak sahipleri 5 m²'yi geçmemek koşuluyla borçlandırılmaktadır.

Hak edilen alan 40 m²'den fazla ise;

Hak edışı 40 m² ile en küçük konut bağımsız birim alanı arasında olan hak sahiplerine en küçük bağımsız bölüm verilecek olup, dağıtımına esas alan ile hak edilen alan arasındaki fark kadar hak sahibi borçlandırılmaktadır.

Hak sahipleri hak edilen alanın büyüklüğüne bakılmaksızın en fazla 12 adet konut bağımsız birim alabilmektedirler.

Hak edişi en küçük bağımsız birim alanı üzerinde olan hak sahipleri, konut sayısı değişmemek ve 5 m²'yi geçmemek koşuluyla borçlandırılabilirler.

Hak edilen alanın 500 m²'den fazla olması durumunda, hak sahipleri fazla olan kısmı için konut/bedel karşılığında anlaşma sağlayabilmektedir.

1. ve 2. dereceden kan hısımlığı olan hak sahipleri talep etmeleri halinde hak edilen alanları birleştirilebilir.

- Proje alanından işyeri karşılığı uzlaşılması halinde:

Proje alanında, hak edilen alan 30 m²'nin altında ise;

Hak sahiplerine işyeri verilemeyecek olup, bedel karşılığı anlaşılmaktadır.

Hak sahiplerinin birleşmeleri halinde projeden hisseli olarak işyeri sahibi olma hakkı tanınabilir.

Hak edilen alan 30 m²'den fazla ise;

Hak sahibi hak edilen alandan daha fazla alan talep edemez ve borçlanmak suretiyle dahi bağımsız birimini büyütemez.

Hak sahipleri, hak edilen alanlarının büyüklüğüne bakılmaksızın en fazla 500 m²'ye karşılık gelen işyeri bağımsız birim/birimleri alabilmektedirler.

1. ve 2. dereceden kan hısımlığı olan hak sahipleri talep etmeleri halinde hak edilen alanları birleştirilebilir.

Uygulama öncesi ve sonrası kadastral durumda dikkate alınmıştır. Riskli alan ilan edilerek yeni yapıların inşaatına başlanan alanda parsellerin mevcut imar durumuna göre uygulama gördüğü ve öncesinde daha büyük olan parsellerde de yola terklerin yapıldığı görülmektedir. Mevcut imar planı notlarına bakıldığında ve uygulama esnasındaki kadastral durum göz önünde bulundurulduğunda tevhit ile kazanılan herhangi bir inşaat alanı söz konusu olmamıştır.

Ayrıca parsellerin dönüşüm öncesi uygulama görmemiş olması nedeniyle 2.etap özelinde neredeyse kadastral yolların hiç olmadığı görülmektedir. Ancak uygulama öncesi uydu fotoğraflarından anlaşılacağı üzere söz konusu alanlarda fiiliyatta kullanılan yollar bulunmaktadır. Bu durumda dönüşüm uygulaması ve imar planının uygulanması ile kadastral durumda özellikle yola terkler ile yapılan kesintilerle birlikte idarelerin imar yollarını azaltarak kamu adına mülk edinme kaygısı gütmeyeceği görülmektedir. Aksine

uygulama ile imar yollarının günümüz şartlarına daha uygun bir şekilde imar planına bağlı kalarak gerçekleştirildiği görülmektedir.

Mevcut kadastral durumun büyük çoğunluğun şahıs mülkiyetinde olması ve yapım maliyetleri göz önünde bulundurulduğunda kamu adına maliyeti de karşılayabilme adına mülk edinme imkanının olmadığı söylenebilir.

Alanda(2.etap) uygulama öncesi yapılaşmanın geneli 3-4 katlı iken söz konusu mimari proje genel olarak ile 3 bodrum kat dahil 7 katlı yapıların inşası planlanmaktadır. Yakın çevredeki yapılaşmaların kat sayıları irdelendiğinde ise alanın doğusunda yeni yapılaşan alanlarda 6 katlı, kuzeyde 2-3 katlı, güneyde ortalama 3 katlı, güneybatıda yeni yapılan yapılarda ise 5-6 katlı yapıların yer aldığı görülmektedir.

Ayrıca kentsel dönüşüm sürecinde belirtildiği üzere söz konusu örnek uygulamada da yasal kapsamda alanda 2.etabın büyük bir kısmı Riskli Alan olarak ilanı 01.11.2021 tarihinde gerçekleşmişken, uygulama sürecindeki tespit adımı ise Ekim 2021’de gerçekleştirilmiştir. Riskli alan ilanı ve uygulama süreci tarihleri çok yakın olsa da mevcut KDSB’ndeki tespit, değerlendirme ve uzlaşmadaki hazırlık aşamasına kadar olan çalışmaların yetersiz veya güncel olmaması sebebiyle alanın ‘Riskli Alan’ ilanının tespit adımıdan sonra yapıldığı görülmektedir.

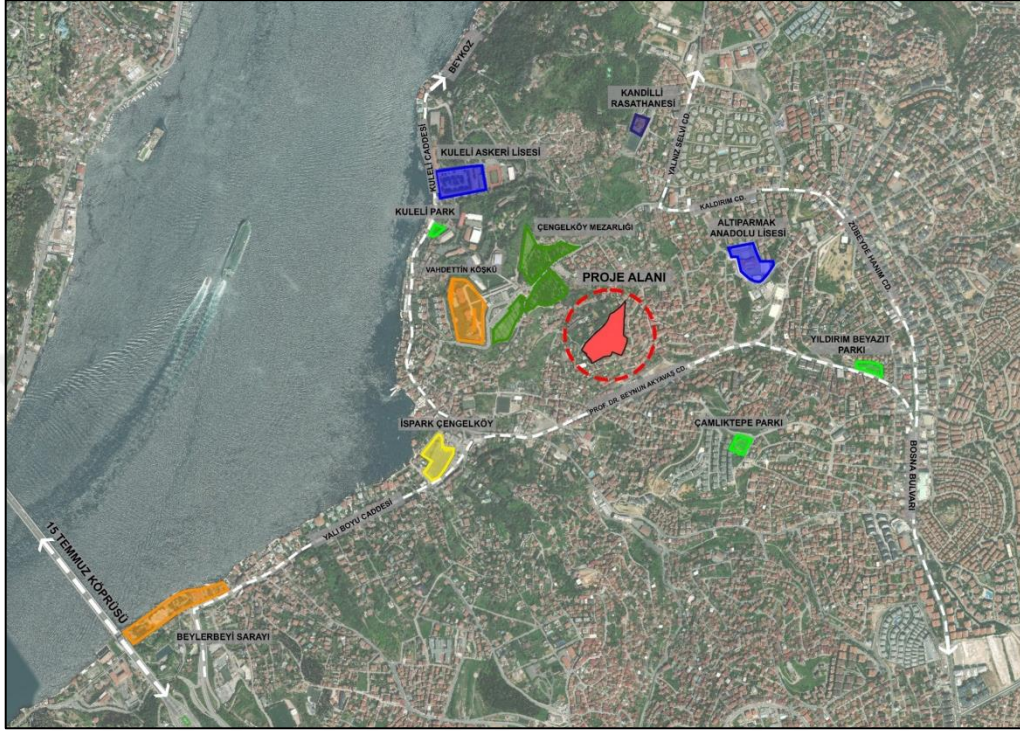
3.2.4. Özel Girişimli Uygulamalar

Özel girişimli gerçekleşen uygulama örneği olarak Üsküdar/Çengelköy ele alınmaktadır. Üsküdar/Çengelköy uygulama örneğinde özellikle dağılım modelleri için belirleyici olan tespit, değerlendirme ve uzlaşma adımları değerlendirilmektedir. Dağılım modeli olarak ise Üsküdar/Kirazlıtepe uygulamasında Hasılat Paylaşımı Temelli dağılım modeli ele alınmaktadır.

Uygulama 5; Üsküdar / Çengelköy

Uygulama alanı Üsküdar, Çengelköy Mahallesi Lekeci Nuri Sokak üzerinde yer almaktadır. Uygulama alanı, herhangi bir yasal kapsam dâhilinde olmadığı, özel girişimin 6306 sayılı Afet Riski Altında Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirmek üzere tercih ettiği yaklaşık 2,2 hektar büyüklüğünde bir alandır.

Proje kapsamında hazırlanan raporlarda belirtildiği üzere mevcut yapı stoğunun yenilenmesi, bölge için uygun fonksiyon kararlarının alınması ve sürdürülebilir, güvenli, yaşam kalitesi yüksek bir kentsel dokunun elde edilmesi hedeflenmektedir.



Şekil 27. Üsküdar / Çengelköy proje alanı yakın çevre analizi

Proje alanı Üsküdar, Çengelköy mahallesinde sadece Lekeci Nuri Sokak'dan cephe almakta olup sokağın doğusunda yer almaktadır. Alan içerisinde ise Huzurtepe çıkmaz sokakları yer almaktadır. Alan bir tepe üzerine kurulu olup içerisinden herhangi bir toplu taşıma hattı geçmemekle birlikte toplu taşıma noktalarından erişimi zor bir konumda yer almaktadır. Manzara açısından özellikli bir (boğaz manzaralı) noktada yer almaktadır.(Şekil 27)

Üsküdar/Çengelköy kentsel dönüşüm projesi dönüşüm sürecinin “Tespit”, “Değerleme” ve “Uzlaşma” olan ilk üç adımı değerlendirilecektir.

Kentsel dönüşüm sürecinin 4 adımından biri olan “Tespit(Ocak 2023)” adımıyla ilgili dönüşüm projesine yönelik tespit kapsamı ve tespit sonucu mevcut duruma değinilmiştir.



Şekil 28. Üsküdar / Çengelköy proje alanı

Proje Alanı, Çengelköy Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 877/1 kadastral parselinin tamamını kapsamakta olup 2,2 Hektar (22.400,00 m²) yüzölçümüne sahiptir. Alan sadece 877/1 parsel sınırlarında, toplam kadastral alan büyüklüğü ile uygulama alanı aynıdır. Proje alanındaki kadastral alanın %97,92'si şahıs olup geri kalan kısım ise vakıf ve özel şirket mülkiyetlerinde bulunmaktadır. (Şekil 28)

Söz konusu alan tamamıyla özel mülkiyette olup birden fazla yapının ruhsatsız ama hak sahipleri itibarıyla arsada hak sahiplikleri yer almaktadır. Ayrıca alanda tek kadastral parsel bulunuyor olsa da mevcut yapılar kendi kullanım alanlarını oluşturarak kullanmaktadır ve bu durumda komşu hak sahipleri tarafından genel olarak kabul görmüş bir durumdur. Bu nedenle alandaki tek kadastral parsel bulunsada fiilde farklı kullanım alanlarının olması arsadan yapılacak değerlendirmelere girdi sağlaması adına her yapı nezdinde kullanım alanları tespit edilmiştir. Bu kapsamda toplamda 42 adet kullanım alanı tespit edilmiştir.

Alanda toplamda 35 ruhsatsız yapı bulunmaktadır. Proje alanında bulunan 35 adet binada da toplamda 143 bağımsız birim bulunmaktadır. Bağımsız birimlerin 139'u konut, 2 işyeri, 1 adet lojman ve 1 adet de cami niteliğindedir. Proje alanında tespit edilen 143 adet

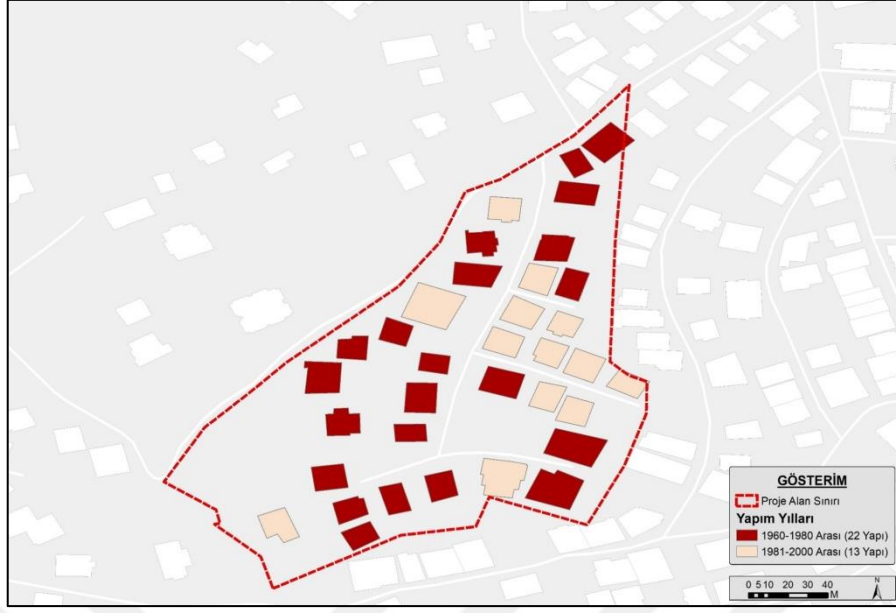
bağımsız birim genel brütleri farklı büyüklüklerdedir. 35-50 m² arası 2 adet 51-100 m² arası 39 adet, 101-150 m² arası 88 adet, 151-200 m² arası 12 adet, 201-250 m² arası ise 2 adet bağımsız birim bulunmaktadır. (Tablo 15)

Tablo 15. Üsküdar / Çengelköy mevcut yapı durumu (Ocak 2023)

Mevcut Durum				
Mülkiyet	Yapı Sayısı	Bağımsız Birim Sayısı	Kullanım Fonksiyonu	Bağımsız Birim Genel Brüt Alanı (m ²)
Ruhsatsız	35	139	Konut	35,05 -248,63
		2	İşyeri	
		2	Diğer	

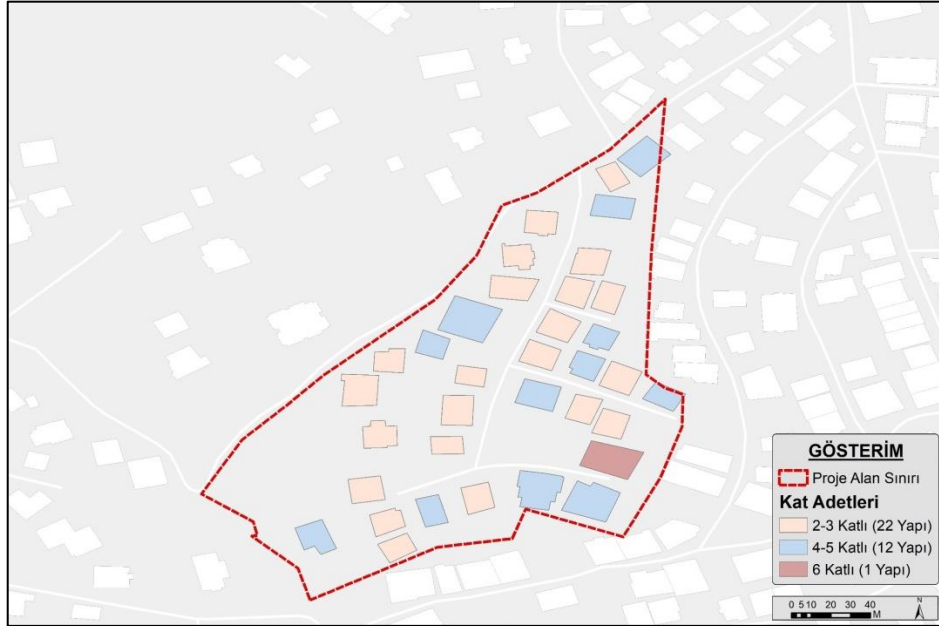
Proje alanı için ilk adım olarak sahada tespit çalışmaları yapılmış olup, sahada hak sahipliği ile hak sahiplerine ait tüm taşınmazların ve eklentilerin inşai alan ölçümleri yapılmıştır. Ayrıca kullanım alanı tespitinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu bu ölçümler ile proje alanı kapsamında yapılacak olan değer tespit adımı altlık oluşturmaktadır. Tespit adımı konu olan taşınmazlara yönelik değerlemeyi etkileyecek olması nedeniyle ilave ya da eksik imalat durumları da dikkate alınmıştır.

Değerleme adımı ise çalışmanın yapıldığı dönem 2023 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Tebliği'nde beyan edilen yapı sınıfı ve yapı grubuna göre inşai yatırım maliyetleri öncelikli olarak hesaplanıp, piyasa araştırmasına bağlı şerefiye tutarları eklenerek nihai yapı değerlerine ulaşılmıştır. Şerefiye kriterleri olarak ise kullanım alanlarının biçimi (iyi, orta veya kötü), ana caddeye yakınlık (yakın, orta veya uzak), manzarası (zeminden, 1.kattan, 2.kattan, 5.kattan veya manzara yok), kullanım alanı büyüklüğü, cephe sayısı (0, 1, 2, 3 veya 4) ve yapılı-yapısız kullanım alanları dikkate alınmaktadır. Proje Alanı içerisinde yer alan hak sahiplerinin arsa ve yapı değerleri ayrı ayrı hesaplanarak toplam değere ulaşılmıştır.



Şekil 29. Üsküdar / Çengelköy proje alanı yapım yılları analizi

Proje alanında yer alan yapıların yapım yılları incelendiğinde; 22'sinin 1960-1980 arası, 13'ünün ise 1981-2000 yılları arasında inşa edildikleri görülmektedir. Diğerlerine görece daha yeni olan yapıların alanın kuzeyinde daha çok kümелendikleri görülmektedir. (Şekil 29)

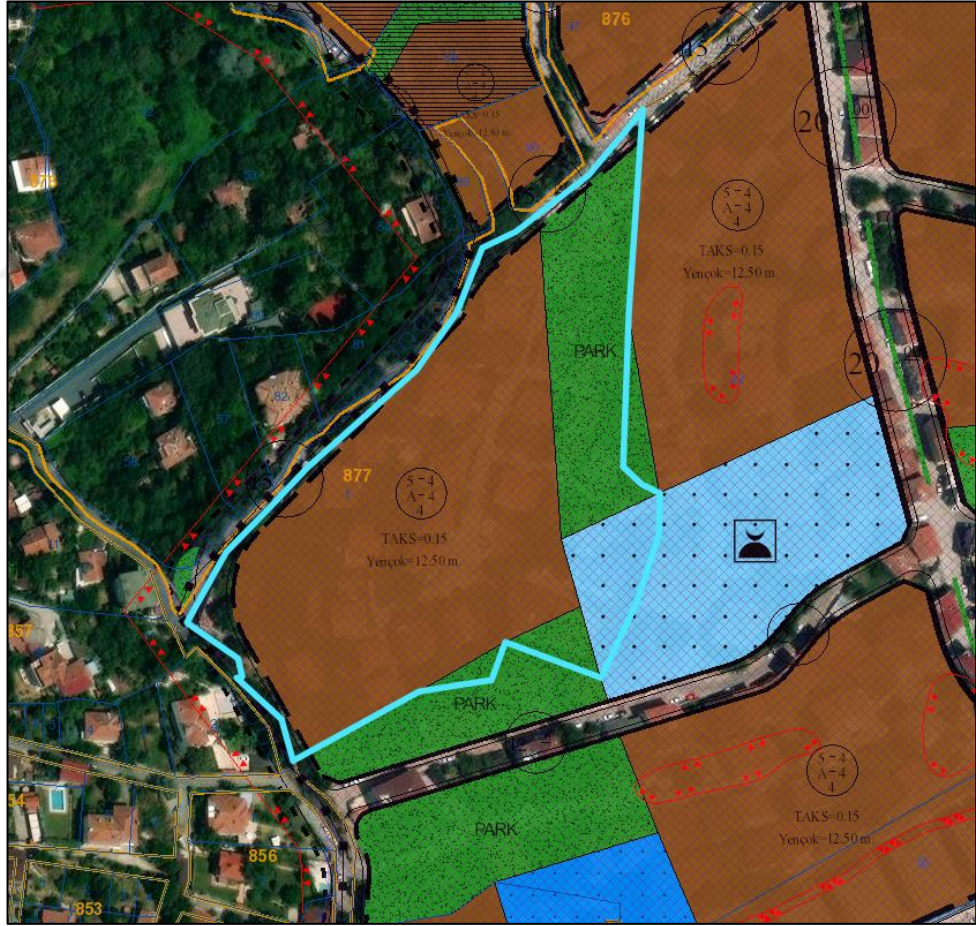


Şekil 30. Üsküdar / Çengelköy proje alanı kat adetleri analizi

Yapıların kat sayıları incelendiğinde ise 22'sinin 2-3 katlı ve 12'sinin 4-5 katlı iken 1 yapı ise 6 katlı olduğu görülmektedir. Yapıların 12'si 3A yapı sınıfında yığma yapı, 23'ü ise 3B yapı sınıfında betonarme yapı türünde inşa edilmişlerdir. (Şekil 30)

Proje alanı içerisindeki mülkiyet sahipliği incelendiğinde ise yapı+arsada hak sahibi olan 80, arsada hak sahibi ise 17 olup toplam hak sahibi sayısı ise 96 kişidir. Bir hak sahibi ise hem arsa hem de arsa+yapı hak sahibi olduğundan tekrar etmektedir.

Uzlaşma adımı, hak sahipleri ile anlaşılacak üzere Arsa Payı(Kat) Karşılığı Yapım ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri hazırlanmıştır. Söz konusu sözleşmede yer alan şartlar ile hak sahipleri tarafından kabul görmediğinden uzlaşma gerçekleşmemiştir. Bu sebeple dönüşüm sebebiyle uygulama imar planında bir değişikliğe gidilmemiştir.



Şekil 31. 1/1000 Ölçekli Gerigörünüm ve Etkileme Bölgeleri Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı 2.Etap (Temmuz 2024) (URL-6, 2024)

Proje alanı mevcut imar durumu ele alındığında alanın büyük bir kısmı yerleşik konut alanı iken alanda park ve cami alanı olarak planlanmış alanlarda bulunmaktadır. Yapı nizamı Ayrık Nizam olup, kat sayısı 4, maksimum yükseklik 12,50 m, TAKS (Taban Alanı Katsayısı) 0,15 - 0,4 ile KAKS (Kat Alanı Katsayısı) ise 4'tür. Ön bahçe 5 m, yan bahçe ise 4 m ve arka bahçe ise 4 m olarak yapılaşma koşulları belirlenmiştir. (Şekil 31) İlgili bazı plan notları ise aşağıdadır(URL-6, 2024);

- Orta Yoğunluklu Konut Alanları:
Açığa çıkan 1. ve 2. bodrum katlar iskan edilebilir. 2'den fazla bodrum kat açığa çıkması durumunda daha fazla bodrum kat çıkmaması için kot noktasını belirlemeye belediyesi yetkilidir.
- Silüet sınırı içinde kalan alanlarda, kot alınacak nokta; binanın zemine oturan dört köşe noktası değerinin ortalaması bulunarak belirlenecektir. Eğimden dolayı açığa çıkan 1.Bodrum kat iskan edilebilir. 2.Bodrum kat ise 1.Bodrum katla bağlantılı teşkil edilebilir.

Uygulama, özel girişimli gerçekleşmek üzere ele alınmış olup nihai mimari proje ele alınmadan uzlaşma görüşmeleri adına dağılım modeli belirlenmiştir. Dağılım modeli olarak ise Hasılat Paylaşımı Temelli model ele alınmış olup bu kapsamda bazı tanımlar da ele alınmıştır. Bunlar;

Bağımsız Bölüm; Yüklenici tarafından Arsa üzerinde yetkili makamlarca verilecek imar izni ve inşaat ruhsatları, Sözleşme ve eki Teknik Şartname ile projelerine, fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapılacak ve tapu sicilinde müstakil tapuya ve kat mülkiyetine konu edilecek tüm bağımsız bölümleri ifade eder.

Paylaşım oranı: Mevcut imar durumu ile tüm imardan kazanılmış ve bilahare kazanılması muhtemel haklar dâhil iskân edilebilir, toprak üstü, toprak altı, kot farkından kazanılan/kazanılacak alanlar dâhil; yapılacak tüm bağımsız bölümlerin, taahhüt edilen projenin inşaatının yapımı karşılığı olarak, aşağıda ayrıntıları açıklanan şekil ve şartlarda;

877 ada 1 parsel üzerinde inşa edilecek satılabilir inşaat alanlarının %51 (yüzde elli bir)'i arsa sahiplerine, %49 (yüzde kırk dokuz)'u ise yükleniciye, (Yüklenici tarafından arsa sahibine bu parsel özelinde arsa/arsa payı herhangi bir ödeme yapılmayacaktır.) ait olacak şekilde paylaşımını ifade eder.

Satılabilir İnşaat Alanı: Bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile kat holleri, merdivenler, şaftlar, hava bacaları, asansör boşlukları dâhil yapının/yapıların iskân

edilen bütün katlarının toplam alanını ifade eder. Işıklıklar, galeri boşlukları, avlular ile bodrum katlarda yer alan ortak teknik alanlar, kapalı otoparklar, ortak sosyal tesis bu alana dâhil edilmez.

Mevcut Durum Şerefiye Kat Sayısı: Proje alanı olarak belirlenen parseldeki maliklerin mevcut kullanım alanları göz önüne alınarak sahip olunan arsa parçalarının sınırlarının tespit edilmesinden sonra belirlenen değerlendirme kriterlerine göre yapılacak puanlama sonrasında her bir arazi parçasına verilen kat sayısını ifade eder.

Söz konusu şerefiye kat sayısı ile her bir malikin tapuda kayıtlı arsa pay/paydasının çarpımı sonucu, malikin parseldeki yeni sahiplik yüzdesi belirlenmektedir.

Dağılım modeli olarak ele alınan söz konusu uzlaşma şartları ise aşağıdaki gibidir;

- Satılabilir inşaat alanı değerlendirme puanı eşit olacak şekilde %49'luk Arsa Sahibi payı ve %49'luk Yüklenici payı Noter huzurunda çekiliş yapılarak belirlenecektir. Kalan %2'lik pay Arsa Sahiplerinin belirlenmiş olan payına eklenecektir.
- Arsa Sahiplerine belirlenmiş olan %51 pay Arsa Sahipleri arasında değerlendirme raporuna uygun olarak, değerlendirme puanı üzerinden Satılabilir Alan veya Hasılat Payı şeklinde Arsa Sahibinin Sözleşme sırasındaki talebine uygun olarak paylaştırılacaktır.
- Arsa sahipleri payına düşen ve %51'e denk gelen bağımsız bölümler maliklerinin değerlendirme sonrası sahip oldukları yüzdelik orana göre kendi aralarında hisselendirilir.
- Yüklenici kendi payına düşen bağımsız bölümlerin satışlarının %70'ini tamamladıktan sonra arsa sahiplerinin payına düşen bağımsız bölümlerin satışına başlayacaktır. Arsa sahiplerinin payına düşen bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek gelir arsa sahiplerinin hisseleri oranında kendilerine dağıtılır.
- Arsa sahipleri kendilerine düşen paydan fiziki olarak mal talep etmeleri halinde Yüklenicinin elinde o an için bulunan bağımsız bölümler içerisinde seçeceği dairenin değeri ile kendi hissesinin değeri mukayese edilir ve arsa sahibinin hisse değerinin seçtiği dairenin değerini karşılayamaması durumunda arsa sahibi aradaki farkı ödeyerek hissesi karşısında Yüklenici 'ye ait dairenin yeni sahibi olabilir. Arsa sahibinin hisse değerinin seçtiği dairenin değerinin fazla olması durumunda ise aradaki farkın dairenin değerinin %10'unu

aşmaması durumunda aradaki fark arsa sahibine ödenir. Fark %10'u aşıyorsa arsa sahibinin başka daire seçmesi gerekmektedir.

- Arsa sahipleri dilerlerse kendi aralarında birleşerek hareket edebilir ve hisseli olarak daire sahibi olabilirler.

Satılabilir inşaat alanlarında(%49'luk dilimlerde) değerlendirme puanlarının eşit olarak ele alınması, üretilecek olan bağımsız birimlerin de bir takım şerefliyele değerlemelere tabi tutulacağı anlamına gelmektedir. Bu anlamda üretilecek olan mimari projede %49'luk dilimlerde inşaat alanı veya bağımsız birim sayısı eşit olmayabilir ancak yapılan değerlemeler neticesinde verilecek olan payların değerlerinin eşit olacağı belirtilmektedir. Eşitlik dışında sadece hak sahiplerinin paylarının %51'e tamamlayacak olan %2'lik pay kadar hak sahipleri ile yüklenici arasında mimari projede değer farkının olacağı anlaşılmaktadır.

Söz konusu %51'lik payında değerlendirme puanları da dikkate alınarak sözleşme sırasındaki taleplerine göre Satılabilir Alan veya Hasılat Payı şeklinde paylaştırılacağı belirtilmiştir. Arsa sahiplerine, görüldüğü üzere değerlendirme sonrası %51'lik dilimde sahip oldukları orana göre hasılat pay veya fiziki olarak bağımsız birim talep edebilmelerine imlan tanınmaktadır. Hasılat payı tercihinde bulunan arsa sahipleri için öncelikle yüklenicinin kendisine ait bağımsız birimlerin %70'inin satışını tamamlaması ve ardından arsa sahiplerinin bağımsızlarının satışına başlanacağı belirtilmektedir. Bu durum hasılat payını seçen arsa sahipleri için haklarını alacakları süreyi uzatabilmektedir. Çünkü sözleşme şartlarında satışlara dair bir nihai süre dahi belirtilmemektedir. Bu durumda satışların beklenenden uzun sürede gerçekleşme olasılığı arsa sahipleri tarafından kabul görmemektedir.

Arsa sahiplerinin fiziki olarak bağımsız birim talep etmeleri durumunda ise "yüklenicinin elinde o an için bulunan" ibaresi güvensizlik ve belirsizlik yaratmaktadır. Sözleşmede talebini belirten arsa sahibi için arsa sahiplerine düşen %51'lik dilimde satış gerçekleştirilmeden önce fiziki olarak mal talep eden hak sahiplerine önceliğin tanınması gerekmektedir. Çünkü arsa sahibinin talebinin zaten henüz inşaatlar dahi başlamadan sözleşme esnasında alınacağı belirtilmektedir.

Ayrıca bağımsız birim talep eden hak sahiplerinin seçtikleri dairelerin kendi hak ettikleri değerlerinden daha fazla olması durumunda arsa sahiplerinin yükleniciye borçlanmalarında herhangi bir sınır koyulmamaktadır. Fakat tam tersi durumda hak sahiplerinin seçtikleri dairelerin değerlerinin arsa sahiplerinin değerlerinden fazla olması

durumuna kısıtlama getirilmektedir. Aradaki farkın dairenin değerinin %10'unu aşmaması şartı getirilerek yüklenicinin daha çok kendi lehine şart getirdiği görülmektedir.

Arsa sahiplerinin mevcut hak ettikleri değerlerinin, üretilecek dairelerin değerlerinden söz konusu oranı aşacak şekilde fazla olması durumu daha düşük bir ihtimaldir. Bu kesin olarak öngörülebildiğinden yüklenici değer itibariyle, hak sahiplerinin alacaklı olarak anlaşılabileceği kişi zaten az sayıda iken yüklenici bu durumu kısıtlayarak daha da sayının azalmasına sebep olmaktadır. Bu durumda arsa sahiplerinin de hasılat payı paylaşımına giderek hisseleri oranındaki paylarının satışından elde edilecek geliri bekllemelerine neden olabilmektedir.

Özel girişimli olarak ele alınan modelde şerefiyeli değerlendirme dikkate alınmış olup daha çok hasılat paylaşımı modeli üzerinde durulmaktadır. Hasılat paylaşımı temelinde değerlendirme olması sebebiyle her ne kadar daha adil gibi bir izlenim verse de yüklenici lehine getirilen diğer şartlar arsa sahipleri adına büyük dezavantajlar içermektedir. Bu nedenle söz konusu şartların hak sahipleri nezdinde yeterli görülmediğinden özel girişimin getirdiği model ile proje kabul görmemiş ve gerçekleştirilememiş olmaktadır.

Mevcut kadastral durum ve plan notları irdelendiğinde tevhit ile kazanılabilecek herhangi bir inşaat alanı söz konusu olmadığı görülmüştür. Ayrıca parsel dönüşüm öncesi uygulama görmemiş olması nedeniyle kadastral yolların hiç olmadığı görülmektedir. Ancak uygulama öncesi uydu fotoğraflarından anlaşılabileceği üzere söz konusu alanlarda fiiliyatta kullanılan yollar bulunmaktadır. Ancak imar planında ise alanın büyük bir çoğunluğun konut alanı olup, az bir kısmının ise yeşil alanlar ve donatı alanlarında kaldığı görülmektedir. Bu durumda yürütücünün imar yollarını azaltarak kendi adına mülk edinme gibi bir kaygı gütmeye başladığı görülmektedir.

Ayrıca mevcut kadastral durumun neredeyse tamamı şahıs mülkiyetinde olup inşai maliyetler de göz önünde bulundurulduğunda ilgili yürütücü adına mülk edinme imkanının zorlaştığı söylenebilir.

Alandaki yapılar mevcutta genellikle 2-3, yakın çevrede ise 4-5 katlı yapılar yer almaktadır. Ancak projenin gerçekleştirilmesi durumunda imar planında ise kat sayısı olarak 4 kat ve bodrum kat olarak 2.bodrum kata kadar iskan edilebilir plan notunun yer alması ile bodrum dahil en fazla 6 katlı yapılaşmanın yapılabileceği ön görülmektedir.

4. BULGULAR VE İRDELEMELER

Çalışma kapsamında kentsel dönüşümün kavramsal çerçevesi ve yasal kapsamı detaylı olarak ele alınmış olup kentsel dönüşüm kavramı bir bütün olarak ortaya konmaktadır. Kentsel dönüşüm, kavramsal çerçevesi ve yasal kapsamının yanı sıra uygulama örnekleriyle de kentsel dönüşüm sürecinin detaylı olarak tanımlanmasına yardımcı olmaktadır.

Kentsel Dönüşüm Süreci tanımlanırken Dönüşüm Alanlarının Belirlenmesi ve Uygulama Süreci olmak üzere iki aşamada ele alınmaktadır. Uygulama Süreci ise kendi içerisinde genellikle tespit, değerlendirme, uzlaşma ve uygulama olmak üzere dört ayrı adımda tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda irdelenen uygulama örnekleri, alan özelinde ve uygulamayı yürüten yüklenici/idare özelinde farklılıkları beraberinde getirmektedir. Bu nedenle birçok uygulama örneğinin yer aldığı İstanbul İlinde, farklı yürütücülerin ele almış olduğu uygulama örnekleri çalışma kapsamında irdelenmiştir. Uygulama örnekleri Kentsel Dönüşüm sürecinde yer alan başlıklarda ele alınarak yapılan çalışmalar sonucunda bulgular ortaya konulmuştur

Dönüşüm Alanlarının Belirlenmesi; bu aşama kentsel dönüşüm sürecinin yasal kapsamda ele alındığında ilk aşaması olarak yer almaktadır. Bu aşamada belirlenen dönüşüm alanı projenin yürütücüsü olan merkezi-yerel yönetim veya özel girişim tarafından dönüşüm gerekçelerine bağlı kalarak dönüşüm alanının da uygulayacağı yöntemi belirlemektedir. Uygulama örnekleri bu kapsamda irdelendiğinde (Tablo 16);

Maltepe/Esenkent (Uygulama I) ve Bağcılar/Mahmutbey (Uygulama II) merkezi yönetim, Ümraniye/Hekimbaşı (Uygulama III) yerel yönetim, Üsküdar/Kirazlıtepe (Uygulama IV) merkezi ve yerel yönetim iş birliği, Üsküdar/Çengelköy (Uygulama V) ise özel girişimli uygulama örneklerindendir. Farklı yürütücülerin ele aldığı uygulama örnekleri irdelendiğinde yürütücülerden kaynaklı herhangi bir farklılığın bulunmadığı görülmektedir.

Üsküdar/Çengelköy (Uygulama V) uygulaması hariç tamamı alan ölçeğinde birden fazla parseli ve birçok yapıyı ilgilendiren kentsel dönüşüm uygulamalarıdır. Üsküdar/Çengelköy (Uygulama V) uygulaması ise tek parselde birden fazla yapı ilgilendiren bir uygulamadır.

Uygulamaların tamamı alan bütünü ilgilendirirken, Üsküdar/Kirazlıtepe’de (Uygulama IV) ise alanın çok büyük olması sebebiyle etaplamaya gidilmiş bu etaplamalardan belli bir kısmının riskli alan ilan edildiği görülmektedir. Çalışma alanlarından Bağcılar/Mahmutbey (Uygulama II) uygulamasında herhangi bir yasal kapsamda ilan bulunmazken Maltepe/Esenkent (Uygulama I) ve Ümraniye/Hekimbaşı (Uygulama III) rezerv yapı alanı ilan edilmiştir. Uygulamalar karşılaştırıldığında alan olarak büyük olanların uygulama süreci açısından etaplandırıldığı anlaşılmaktadır. Etaplama yapılarak aşama aşama bitecek olan bölümler alan bütününde rezerv olarak kullanılabilme imkânı yaratılmaktadır. Bu da büyük alanlarda süreç içinde yapılacak teslimler hak sahiplerinin yürütücüye karşı güvenini kazandırmakta, hak sahibine ise zamandan ve kira yardımı gibi konularda maddi kazançlarda sağladığı söylenebilir. Ancak alan özelinde irdelendiğinde etaplama yapılırken herhangi bir önceliklendirmenin hangi gerekçeyle yapıldığı tespit edilememiştir. Bu da idarenin etaplama yaparken, arazide uygulama kolaylığı mı, anlaşmanın getirdiği konut/işyeri sayısı mı, anlaşmadan kaynaklı süre kısıtlılığı mı, gibi gerekçeler bağlı olarak mı yoksa keyfi karar alıp almadığı konusunda soru işaretleri yaratmaktadır.

Uygulamaların ilan tarihleri ile tespit tarihleri karşılaştırıldığında ise uzlaşa sağlanan Maltepe/Esenkent (Uygulama I) ve Üsküdar/Kirazlıtepe (Uygulama IV) uygulamalarında saha tespitinin ardından rezerv ya da riskli alan ilan edildikleri görülmektedir. Ancak kentsel dönüşüm sürecinde de değinildiği üzere yasal kapsamda kentsel dönüşüm alanlarının Kentsel Dönüşüm Strateji Belgelerinde KDSB gereğince önceliklendirilerek ve belirli yasal niteliklerde saptanması gerekmektedir. Söz konusu tespit çalışmaların da aslında KDSB’ne de yer verilmesi gerekmektedir. Bu durumda incelenen uygulama örneklerinden anlaşılabileceği gibi örneklerin bulunduğu ilçelere ait KDSB’ne yönelik herhangi bir belge bulunduğuna dair referanslar yer almamaktadır. Bu durum alanların kentsel dönüşüm kapsamında barındırdığı risk boyutuna göre değil de yürütücü kurum/kuruluşun, özel girişimcinin talebine göre tercih edilerek çalışmaların yapıldığını ortaya koymaktadır.

Ümraniye/Hekimbaşı(Uygulama III) uygulamasında ise rezerv yapı alanı ilanından sonra söz konusu saha çalışmalarının yapıldığı görülmektedir. Ümraniye’ye dair KDSB onaylandığından rezerv yapı alanı ilan yapıldı ise mevcut KDSB’ndeki tespit, değerlendirme ve uzlaşmadaki hazırlık aşamasına kadar olan çalışmaların yetersiz veya güncel olmaması sebebiyle alanların rezerv veya riskli alan ilanından sonra saha-tespit çalışmalarının

yapıldığı görülmektedir. Bu da Kentsel Dönüşüm Strateji Belgelerinin yeterli düzeyde hazırlanmadan onaylanmış olabileceğini ortaya koymaktadır.

Ayrıca tespit çalışmalarının rezerv alan ilanından yaklaşık 1 yıl sonra yapılması, İstanbul gibi büyük deprem riski taşıyan bir kent için dönüşümün uygulama süreci de göz önünde bulundurulduğunda, çok uzun bir süre olduğu söylenebilir. Bu da KDSB onaylanmış ise söz konusu belgedeki önceliklendirmeler ile dönüşüm alanlarının nasıl bir takvimde ele alındığına yönelik plan programının olması gerekmektedir.

Bağcılar/Mahmutbey (Uygulama II) uygulamasında ise alanda yasal kapsamda herhangi bir rezerv-riskli yapı ilanı olmayıp saha çalışmaları yapılmıştır. Alanda yapılan fizibilite çalışmaları neticesinde dönüşüm uygulamasından vazgeçilmiştir. Alanda uygulamada fizibil olmaması sebebiyle vazgeçilmesi de dönüşüm adına risk boyutunun görmezden gelindiğini ortaya koymaktadır. Dolayısıyla risklerin hiçbir şekilde yer almadığı varsayımında ise söz konusu uygulama alanlarının seçiminde önceliğin daha çok maddi anlamda dönüştürülebilir alanlara verildiği sonucunu doğurabilmektedir. Bu durum da Kentsel Dönüşüm Strateji Belgelerinin önemini ve özellikle de belgedeki yasal dayanakların belirlenmesi ve alanların önceliklendirilmesi gibi aşamaların ne denli önemli olduklarını ortaya koymaktadır.

Bağcılar/Mahmutbey (Uygulama II) uygulama alanı uygulama imar planında kentsel sit alanı ile birebir aynı sınırlardadır. Dönüşüm alanı kentsel sit alanını kapsadığından, herhangi bir dönüşüm uygulamasının gerçekleşecek olması durumunda yasal kapsam olarak alanın Kentsel Koruma ve Yenileme Alanı olarak ilan edilerek sürecin devam ettirilmesi gerekmektedir. Yasal tanımlaması yapılmadan ilgili idare tarafından yapılan özel çalışmalar neticesinde söz konusu alanın özel durumu ve dönüşümün gerçekleştirme kaynağı(fizibil olma) oluşturulamadığından uygulamadan vazgeçildiği görülmektedir. Bu durumda dönüşüm alanlarına yönelik çalışmaların yasal kapsamda bir ilan olmadığı durumda yürütücü/idarelerin keyfi kararları ile gerçekleşmektedir. Söz konusu alan da saha çalışmaları yapılmasına karşın uygulama süreci neticelendirmediğinde hak sahipleri nezdinde yürütücü/idarelere karşı güvenin azalmasına sebep olmaktadır. Hak sahiplerinin yürütücü/idareye olan güveni de, dönüşüm süreçlerinde aksamalara sebep olan uzlaşma görüşmeleri düşünüldüğünde büyük öneme sahiptir. Bu durum ayrıca farklı bir zaman diliminde tekrar dönüşüm adına çalışmalar yapılacağında saha çalışmalarının aksamasına ve hak sahipleri ile gerilimlere sebep olabilmektedir.

Üsküdar/Çengelköy (Uygulama V) uygulaması özel girişimli bir uygulamadır. Özel girişimli uygulamalarda dönüşüm alanlarının belirlenmesi aşaması farklılık göstermekte ve ilk olarak rant kaygısı ve gelir kaynağı yaratmak gibi gerekçeleri bulunmaktadır. Dolayısıyla herhangi bir gelirin elde edilemeyeceği durumlarda yani yapılan hesaplamalar ile fizibil olmadığı durumlarda yani dönüşümü gerçekleştirebileceği ilave inşaat alanı oluşturamaması durumunda uygulama yapmaktan vazgeçebilmektedir. Bu sürecin başlangıcında, dönüşüm alanlarına plan kararları ve/veya plan notlarıyla tanımlanan imtiyazların dönüşümü gerçekleştirecek girişimciye imkân tanıyorsa bu süreç gerçekleşebilmektedir. Bu gibi süreçler verilen inşaat haklarına bağlı yapılan mimari projeler üzerinden de değerlendirilmesi yapılabilmektedir. Bu da özel girişimde, dönüşüm alanlarının belirlenmesinde risk faktöründen daha çok rant-gelir faktörünü ortaya çıkarmaktadır. Yasal düzeyde 6306 Sayılı Kanun kapsamında desteklerden yararlanmak adına bu özel girişimler, uzlaşma sağlayabildiği alanlarda riskli alan ya da rezerv yapı alanı teklifinde bulunabilmektedir. Söz konusu Üsküdar/Çengelköy (Uygulama V) uygulamasında ilgili girişimcinin kendi kar marjını düşünerek sunduğu uzlaşma şartları kabul görmediğinden, uzlaşma sağlanamamış ve söz konusu dönüşüm uygulaması gerçekleşmemiştir.

Tablo 16. Dönüşüm alanlarının belirlenmesi

	Maltepe Esenkent (Uygulama I)	Bağcılar Mahmutbey (Uygulama II)	Ümraniye Hekimbaşı (Uygulama III)	Üsküdar Kirazlıtepe (Uygulama IV)	Üsküdar Çengelköy (Uygulama V)
Yürütücü	Merkezi Yönetim	Merkezi Yönetim	Yerel Yönetim	Merkezi Yerel Yön.	Özel Girişim
Alan (Ha)	3,87	2,65	4,03	52,4 Riskli: 8,53	2,2
Ölçek	Alan	Alan	Alan	Alan/Etaplı	Tek Parsel
Nitelik	Rezerv Yapı Alanı	-	Rezerv Yapı Alanı	Kısmen Riskli Alan	Proje Alanı
İlan Tarihi	22.08.2022	-	29.12.2021	1.11.2021	-
Tespit	Mayıs 2022	Ağustos 2022	Kasım 2022	Ekim 2021	Ocak 2023

Uygulama Süreci; bu aşama, tanımlanan kentsel dönüşüm sürecinin ikinci aşaması olarak yer almaktadır. Bu aşamada direkt olarak uygulamaya dair çalışmalar yapılmaktadır. Söz konusu çalışmalar ise daha önce de detaylı olarak değinildiği üzere tespit, değerlendirme, uzlaşma ve uygulama olmak üzere dört ayrı adımda tanımlanmaktadır. Uygulama örnekleri her bir adımda ayrı irdelenmektedir. Uygulama sürecinde tanımlandığı üzere ilk olarak Tespit adımı gelmekte olup uygulama örnekleri bu kapsamda irdelendiğinde (Tablo 17);

Tespit adımı değerlendirme adımına altlık oluşturacak tüm çalışmalar yapılmakta olup hak sahipliği tespiti, mevcut yapılaşma sebebiyle bağımsız birim sayıları vs. tespit edilmektedir. Saha çalışmalarında hak sahipliği tespiti ve bu hak sahiplerinin haklarının tespiti büyük önem taşımaktadır. Hak sahipliği tespitinde üzerinde yapı olmayıp arsa tapulu veya yapı bulunup kat mülkiyetli/irtifaklı tapusu bulunan hak sahipleri saha çalışması olmadan da resmi evraklar ile elde edilebilir verilerdir. Ancak ruhsatsız olup, kat mülkiyetli veya kat irtifaklı olmayan yapılarda hak sahiplerinin tespiti için saha çalışması yapılması şarttır. Çünkü bu durumda tek bakılabilecek resmi evrak emlak beyanları olsa da bu beyanların gerçeği yansıtmadığı uygulamalarda net olarak görülmektedir. Hak sahipliği tespiti daha sonra dağılım modellerinde de görüleceği üzere modellerde hak sahiplerinin arasında bir hak farkı gözetebilmek adına büyük öneme sahiptir. Maltepe/Esenkent (Uygulama I) ve Üsküdar/Kirazlıtepe (Uygulama IV) uygulamalarında işgalci hak sahipleri yer almakta olup bu nedenle dağılım modellerinde bu hak sahipleri arasında birtakım farklar gözetilmektedir. Ayrıca yine alanda tespit edilen hak sahiplerinin mevcutta bağımsız birimlerinin bulunup bulunmama durumuna göre yani sadece arsa veya arsa+yapı hak sahipliği durumları dağılım şartlarını doğrudan etkileyebilmektedir. Bu nedenle uzlaşma kapsamında yapılan hak sahipliği tanımları önem arz etmektedir.

Çalışma kapsamındaki uygulama alanlarında mülkiyet sahipliği yüklenici/idare adına inşai maliyetleri karşılayabilme veya yürütücü/idare için mülk edinme imkanının açısından önem taşımaktadır. Bu kapsamda özellikle uygulama alanı I olan Maltepe/Esenkent dönüşüm alanında mülkiyetin %76,75'inin kamuda olması, idare adına mülk edinme imkânını daha da arttırmaktadır. Diğer uygulamalarda ise çoğunlukla özel mülkiyette bulunmalarından dolayı inşai maliyetler göz önünde bulundurulduğunda ilgili yürütücü/idare adına mülk edinme imkanını zorlaştırmaktadır.

Hak sahibi tanımının yanında bağımsız birim tanımı da büyük önem arz etmektedir. Çalışma kapsamında da görüldüğü üzere yasal çerçeve kapsamında 'bağımsız birime' dair sadece 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda (1965) "ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı

başına kullanılmaya elverişli olup bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri” olarak tanımlanmaktadır. Uygulamalarda görüldüğü üzere saha tespitlerinde bağımsız birim tanımı, saha uzmanının görüşüne bağlı olduğu durumlarda tanımlanabilmektedir. Bu durumlar daha sonra itiraz vs. ile çözülebiliyor olsa da dönüşüm süreci kapsamında zaman kaybına ve hak sahibinin güveninin kaybına sebep olabilmektedir. Uygulamalardaki muvafakatnamelerde görüldüğü üzere kentsel dönüşüm kapsamında yasal düzeyde detaylı bağımsız birim tanımı bulunmadığından uygulamalardaki tanımlarda değişiklik gösterebilmektedir. Sahada yapılan tespitlerde özellikle daha önce bağımsız olarak kullanılan fakat uzun süre kullanılmadığından köhneleşmiş birimlerde, firma kullanımında olan çok katlı yapılarda, ortak alan niteliğinde kullanılan depolarda vb. durumlarda hak sahipleri ile bağımsız birim niteliği veya sayısı konusunda çakışmaların yaşandığı söylenebilir. Çalışma kapsamındaki uygulamalarda, mevcutta tespit edilen bağımsız birimlerde 11,09 m² büyüklüğünde bağımsız birim bulunurken, 2884,04 m² büyüklüğünde de bağımsız birimler bulunabilmektedir. Bu durum bağımsız birimlerin konut, ticaret gibi niteliğine göre farklılık gösterebiliyor olsa da tüm bu durumlar yasal düzeyde bir detaylı bağımsız birim tanımının gerekliliğini ortaya koymaktadır.

Uzlaşma adımı belirtileceği üzere bazı dağılım modellerinde bağımsız birimlere karşılık bağımsız birim istenmesi durumunda mevcut bağımsız birim sayısının da ne denli önemli olduğu ortaya koymaktadır. Bağımsız birimin ticaret/konut niteliğinde olması durumu ya da konut niteliğindeki bağımsızın 3+1, 2+1 gibi hangi tiplerde olduğu da dağılım modelini etkileyeceğinden tespit aşaması adına büyük önem arz etmektedir.

Tablo 17. Uygulama sürecinde tespit adımı

	Hak Sahipliği (HS)	Mevcut Yapılaşma
Maltepe Esenkent (Uygulama I)	Kat Mülkiyetli : 337 Kişi	Ruhsatlı : 25 Yapı / 250 Konut
	Sadece Arsa : 1 Kişi (Maliye Hazinesi)	Ruhsatsız : 3 Yapı / 3 Konut
	Sadece Yapı : 3 Kişi	
	Toplam : 341 Farklı Hak Sahibi	Toplam: 28 Yapı / 253 BB
	%76,75'i Kamu Mülkiyetinde	BB Büyüklüğü: 66,76 – 127,45 m ²
Bağcılar Mahmutbey (Uygulama II)	Arsa + Yapı : 324 Kişi Arsa : 232 Kişi	Ruhsatlı : 4 Yapı / 39 Konut - 4 İşyeri Ruhsatsız : 93 Yapı - 181 Konut - 36 İşyeri - 6 Diğer
	Toplam : 486 Farklı Hak Sahibi	Tescilli : 12 Yapı
	%92,48'i Özel Mülkiyette	Toplam: 97 Yapı / 266 BB
		BB Büyüklüğü: 11,09 - 271,20 m ²
Ümraniye Hekimbaşı (Uygulama III)	Arsa + Yapı : 173 Kişi Arsa : 119 Kişi	Ruhsatsız : 111 Yapı -178 Konut
	Toplam : 288 Farklı Hak Sahibi	Toplam: 111 Yapı / 178 BB
	%100'ü Özel Mülkiyette	BB Büyüklüğü: 12,40 - 290,88 m ²
Üsküdar Kirazlıtepe (Uygulama IV)	Arsa + Yapı : 1640 Kişi Arsa : 915 Kişi Yapı : 152 Kişi	Ruhsatsız : 1217 Yapı - 4448 Konut - 532 İşyeri - 90 Diğer
	Toplam : 2707 Farklı Hak Sahibi	Toplam: 1217 Yapı / 4448 BB
	%87'si Özel Mülkiyette	BB Büyüklüğü: 6,49 - 2884,04 m ²
Üsküdar Çengelköy (Uygulama V)	Arsa + Yapı : 80 Kişi Arsa : 17 Kişi	Ruhsatsız : 35 Yapı 139 Konut - 2 İşyeri - 2 Diğer
	Toplam : 96 Farklı Hak Sahibi	Toplam : 35 Yapı / 143 BB
	%97,92'si Özel Mülkiyette	BB Büyüklüğü : 35,05 - 248,63 m ²

Uygulama sürecinde tanımlandığı üzere ikinci adım olarak Değerleme adımı gelmekte olup uygulama örnekleri bu kapsamda irdelendiğinde (Tablo 18);

Kentsel dönüşümde uygulama sürecinde değerlendirme yapılırken tespit edilen hak sahiplerinin her birinin varsa arsa ve inşaat alanlarının değerleri ayrı ayrı hesaplanmaktadır. İnşaat alanlarının değerlemesi yapılırken, ana yapı dışındaki eklenti niteliğindeki depo, kömürlük gibi kullanımlar, basit yapı niteliğindeki merdiven, duvar veya beton zemin gibi kullanımlarda ayrı ayrı değerlendirilmektedir. Yapılan değerlendirme sonrasında her bir hak sahibine dair kıymet takdir bedeli ortaya konulmaktadır. Uygulama alanları özelinde hak sahipleri arasında m² dışında bir değer farkı bulunmaktadır. Bu da özellikle manzara vb. kriterler dolayısıyla bağımsızların alanları aynı dahi olsa değerlerinin farklı ele alınmasını gerektirmektedir. Çalışma kapsamındaki uygulamalarda görüldüğü

üzere şerefiye etkisi tüm uygulamalarda ele alınmayabiliyor veya uygulamalarda ele alınan kriterler birbirinden farklılık gösterebiliyor. Bu da uygulama alanı özelinde şerefiyelendirme gerektirip gerektirmediği konusu uzmanların veya idare/yüklenicilerin beklentileriyle ilişkili değişebildiği görülmektedir.

İlk adım olan tespit adımı gerçekleştirildiği üzere tespit kapsamı değerlemenin de kapsamını etkilemektedir. Alan özelinde özellikle mülkiyet yapısına bağlı olarak ruhsatlı yapılarda mimari projeler dikkate alınırken, ruhsatsız yapılarda ise sahada yapılan ölçümler dikkate alınmaktadır. Hak sahipleri tarafından izin verilmemesi durumunda ise ilk aşamada onaylı hâlihazırda üzerinden yapılan çizimler dikkate alınarak değerlendirilmektedir. Süreç içerisinde yapılan görüşmelerde yapılan itirazlar da dikkate alınarak tekrar ölçümler yapılabilmektedir. Yapılan değerlemeler veya öncesinde tespit ile ulaşılan bilgiler tespit adımının sonundaki ön görüşmelerde idare/yüklenici tarafından vatandaşın bilgisine askıya çıkarılabilmektedir. Ancak bu askının detayı veya itiraz süresi yine yasal kapsamda bir bağlayıcılık bulunmadığından yüklenici/idarenin isteğine göre yapılmaktadır.

İnşaat alanlarının tespitinde bağımsızların yapım yılı beyan esas alınmaktadır. Beyanda bulunamayan durumlar var ise emlak beyanlarındaki yaşlar dikkate alınarak yıpranma payları göz önünde bulundurulmaktadır. Özellikle ruhsatsız yapılarda yapıların yapım yıllarının tespit edilememesi beyana dayanması değerlemede yıpranma payı hesabının güvenilirliğini sorgulatmaktadır. Ayrıca inşaat alanlarının değerlemesinde, bağımsızlarda sayaç kullanımı, boya/sıva, pencere/kapı vb. eksiltme paylarının tespiti de değerlendirme uzmanlarının uzman görüşüne dayanmaktadır.

Ayrıca değerlendirme de inşaat alanına yönelik değerler bakanlık tarafından yayınlanan Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Tebliği'nde beyan edilen yapı sınıfı ve yapı grubuna göre hesaplanmaktadır. Arsaların değerlendirmelerinde ise genellikle emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmakta ancak bu yöntemde de ilgili taşınmaz ile benzer özellikleri taşıyan (emsal) örnek bulmak zor olabilmektedir. En yakın örneklerin bulunmasının ardından konum, fonksiyonel kullanım, büyüklük ve imar durumu gibi kriterler karşılaştırılarak ilgili taşınmazın metrekare birim değerleri belirlenmektedir. Bu değerler alan içerisinde bölgelere, adalara ve hatta parsellere (köşe-ara parsel) göre de farklılaşabilmektedir. Bu detaylar ile söz konusu metrekare değerinin tespiti değerlendirme uzmanının görüşüne göre düzenlenmektedir.

Uygulama alanları özelinde değerlemeye girdi sağlayan tespit aşamasında inşaat alanlarının ölçümünün yanında kullanım alanı ölçümü de yapılabilmektedir. Kullanım

alanı ölçümü çalışma kapsamında irdelenen Üsküdar/Çengelköy (Uygulama V) örneğinde olduğu gibi tek parselde birden fazla hak sahibini zamanla kendi içlerinde kabul gördüğü fiili kullanım alanları olabilmektedir. Bunun dışında ‘Tapu Tahsis Belgeli’ olup kendisine ait olmayan kadastral parsel üzerindeki yapılaşmalarda da idare/yürütücüye bağlı kalarak kullanım alanı ölçümü yapılabilmektedir. Buna rağmen tespit adımıyla ölçüm yapılsa da söz konusu kullanım alanlarının değerlemede dikkate alınıp alınmaması yüklenici/idarenin keyfine kalabilmektedir. Tapu tahsisli alanlarda ölçüm alınmadığı durumlarda ilgili belgedeki kullanım alanları da dikkate alınabilmekte ancak bunların fiili durumu yansıtmadığı da dikkate alınmalıdır.

Bu konuda farklı yükleniciler farklı şekilde projeleri ele alabilmektedir. Çalışma kapsamında irdelenen uygulama örneklerinde yer almasa da yine İstanbul’da dönüşüm sürecine giren Maltepe/Başbüyük ile Beykoz/Çiğdem kentsel dönüşüm projeleri bunlara örnek olarak verilebilir. Maltepe/Başbüyük projesi Merkezi Yönetimin ele aldığı genellikle Maliye Hazinesi üzerine yapılaşan tapu tahsisli hak sahipleri mevcutken yaptırılan tespitlerde kullanım alanlarının ölçümü yapılmamıştır. Yerel Yönetimin ele aldığı Beykoz/Çiğdem kentsel dönüşüm projesinde ise tapu tahsisli hak sahipleri olup kullanım alanları detaylı olarak ölçülmüştür. Bu gibi kullanım alanlarının dikkate alınmadığı durumlarda hak sahiplerini haksızlığa uğradıkları düşüncesine sevk etmektedir.

Değerleme adımıyla inşaat alanı ve arsanın değerlemesinin yanı sıra varsa hak sahibine ait ağaçların da değerlemeleri yapılmaktadır. Ağaçların değerlemesinde birim fiyatlar, bakanlıktan elde edilse de özellikle değerde etken olan ağaç yaşlarının tespit önemlidir. Ağaçların yaşlarının tespiti değerlendirme firmalarına göre değişmekte olup bazı durumlarda hak sahibinin beyanı esas alınırken bazı örneklerde ise ağaçların gövdelerinde çap ölçümleri alınarak belirlenebilmektedir. Bu durum hak sahibinin toplam kıymet takdir değeri yanında payı genellikle çok düşük olsa da farklı örneklerde bu değişiklik gösterebilmektedir.

Tablo 18. Uygulama sürecinde değerlendirme adımı

Uygulama Alanları	Değerleme Yöntemi		Kapsam		
	Şerefiyeli K.T.D.	K.T.D.	Saha Ölçümü	Mimari Proje	Kullanım Alanı
Maltepe/Esenkent (Uygulama I)	+	-	-	+	-
Bağcılar/Mahmutbey (Uygulama II)	+	-	+	+	-
Ümraniye/Hekimbaşı (Uygulama III)	-	+	+	-	-
Üsküdar/Kirazlıtepe (Uygulama IV)	+	-	+	-	-
Üsküdar/Çengelköy (Uygulama V)	+	-	+	-	+

Uygulama sürecinde tanımlandığı üzere üçüncü adım olarak ise Uzlaşma adımı gelmektedir. Uzlaşma adımı da hazırlık aşamasında temel olarak Fizibilite, Dağılım Modeli ve Mimari Proje olmak üzere üç başlıkta ele alınmaktadır. Uzlaşmaya hazırlık aşamasında “Ön Fizibilite” çalışması yapılmakta olup uygulama örnekleri bu kapsamda irdelendiğinde (Tablo 19);

Ön Fizibilite çalışması ile tanımlanan kentsel dönüşüm sürecinde belirtildiği üzere alan özelinde imar hakları-yapılaşma koşulları dikkate alınarak alanda toplam satılabilir inşaat alanları ve toplam maliyete esas inşaat alanları hesaplanmaktadır. Bu nedenle uygulama alanlarına yönelik tespit aşamasındaki imar planları ve bugün itibarıyla güncel imar planları karşılaştırılarak incelenmiştir.

Bağcılar/Mahmutbey (Uygulama II) ve Üsküdar/Kirazlıtepe (Uygulama IV) uygulaması hariç diğer alanlarda imar planlarında süreçte bir değişiklik görülmemektedir. Ancak Bağcılar/Mahmutbey (Uygulama II) uygulamasında güncel imar planı sorgulandığında alandaki Koruma Amaçlı İmar Planları (KAİP) onaylanana kadar imar durumunun verilemediği anlaşılmaktadır. Alanda dönüşüme yönelik merkezi yönetimin tespit çalışmalarını yaptırıp imar hakları sebebiyle fizibil görülemediğinden projede uzlaşma görüşmelerine dahi başlanmadan vazgeçildiği anlaşılmaktadır. Dolayısıyla onaylanması beklenen imar planlarının kentsel dönüşüme imkân verecek, daha fizibil

kılacak biçimde değişikliklerin yapılması ihtimalini de ortaya koymaktadır. Ancak alanın tamamının ‘Kentsel Sit Alanı’ olması sebebiyle sırf maddi anlamda daha fizibil olabilmesi için imar planında değişikliklerin yapılması ihtimali 5366 Sayılı Kanun’daki dönüşüm gerekçeleri ile örtüşmemektedir.

Uygulanabilirliği plan kararlarına bağlı kendi kendini dönüştürebilir bir yapılanma hakkı olmamasından kaynaklı olarak (dönüşümün maliyetlerinin karşılanabilmesi adına) dönüşümden vazgeçilmesi, dönüşümün genel ilkeleriyle örtüşmese de alanda herhangi bir afet riski barındırsa dahi ilgili idare tarafından bu risklerin göz ardı edildiği anlamına gelmektedir. Eğer dönüşümü gerektirecek herhangi bir risk veya ilgili kanun gereğince gerekçe bulunmuyorsa söz konusu alanda çalışmaların o zaman neden yapıldığı sorusunu sordurmaktadır. Bu durum Tespit adımıındaki bulgulara da değinildiği üzere idare/yürütücünün keyfi kararlar alması ve hak sahiplerinin de güvenlerinin kaybedilmesine sebep olmaktadır.

Üsküdar/Kirazlıtepe (Uygulama IV) uygulamasında bakıldığında ise imar adalarının daha da küçülerek yeni imar yollarının tanımlandığı görülmektedir.

Bazı uygulama alanlarında daha önce uygulama görmüş kadastral parsellerden oluşup, yapılaşma koşullarında, tevhid şartı veya iskân edilebilir bodrum kat(emsale dahil olmama durumunda) gibi koşullar ile inşaat alanlarının arttırılmasına imkân tanındığı anlaşılmaktadır. Yapılan fizibilite çalışmalarında dönüşümün maliyetlerinin karşılanabilmesi adına, tüm bu imkânlar kullanılmaktadır. Bu durumda olup inşaat aşamasında olan Maltepe/Esenkent (Uygulama I) ve Ümraniye/Hekimbaşı (Uygulama III) gibi uygulamalarda güncel kadastral durum irdelendiğinde de alanlarda tevhid işlemlerinin gerçekleştiği görülmektedir.

Maltepe/Esenkent (Uygulama I) uygulamasında tevhid şartları ile kat sayısının dörtten ona, KAKS’ın ise 1,4’ten 2,00’ye çıkarılmasına imkân tanımaktadır. Ümraniye/Hekimbaşı (Uygulama III) uygulamasında ise tevhid şartları ile kat sayısının ikiden beşe, maksimum TAKS’ın ise 0,40’tan 0,50’ye çıkarılmasına imkân tanımaktadır. İki uygulamada da görüldüğü üzere kadastral parseller tevhid uygulaması görmüş olup, söz konusu ek inşaat haklarında yararlanmışlardır. Bu durum üretilebilir bağımsız birim sayısının artışına sebep olmaktadır.

İlgili uygulama örnekleri “İstanbul’da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları” başlığında detaylı olarak incelenmiştir. Yapılan incelemelerde ortalama hane halkı büyüklüğü ve tevhid ile imkân tanınan inşaat alanının artış oranı üzerinden Maltepe/Esenkent (Uygulama

I) uygulamasında 396 kişi, Ümraniye/Hekimbaşı (Uygulama III) uygulamasında ise 976 kişi ek nüfusa imkân tanındığı görülmektedir. Ancak bu durum söz konusu alanlarda proje itibariyle yaşaması muhtemel nüfusun, planın öngördüğü nüfusun üzerinde olmasına neden olmaktadır. İmar planında tevhid şartları ile gelebilecek olan ek nüfus dikkate alınmadan imar planının hazırlandığı varsayıldığında donatı alanlarının planın uygulama süreci sonrası yeterli olamayacağını ortaya koymaktadır.

Üsküdar/Kirazlıtepe (Uygulama IV) ve Üsküdar/Çengelköy (Uygulama V) uygulama alanlarında ise tevhid ile herhangi bir ek yapılaşma imkânının doğmadığı görülmektedir. Çünkü alanlar daha önce uygulama görmediğinden alanlardaki kadastral parseller direkt olarak uygulama imar planı gereğince imar uygulamalarını görmektedir.

Tablo 19. Uygulama sürecinde uzlaşma adımı - fizibilite

	Yapılaşma Koşulları	Uygulama (Tevhid) Sonrası Yapılaşma Koşulları
Maltepe Esenkent (Uygulama I)	Konut Alanı (K3) Ayrık Nizam 4 Kat Taks: 0,2 - 0,4 Kaks: 1,4	Konut Alanı (K3) Ayrık Nizam 10 Kat Taks: 0,2 - 0,4 Kaks: 2,0
Bağcılar Mahmutbey (Uygulama II)	Çoğunluk Konut Alanı Bitişik Nizam 4 Kat Kentsel Sit Alanı	-
Ümraniye Hekimbaşı (Uygulama III)	Konut Alanı (K1) Emsal: 0,65 2 Kat Maks Taks: 0,40	Konut Alanı (K1) Emsal: 2,15 5 Kat Maks Taks: 0,50
Üsküdar Kirazlıtepe (Uygulama IV)	Çoğunluk Yerleşik Konut Alanı Ayrık Nizam 4 Kat - Yençok: 12,50 m Maks Taks: 0,15	-
Üsküdar Çengelköy (Uygulama V)	Çoğunluk Konut Alanı Ayrık Nizam 4 Kat - Yençok: 12,50 m Taks: 0,15 - 0,4 Kaks: 4,0	-

Kentsel dönüşüm uygulamalarında, eğer uygulama imar planlarında değişiklik yaparak yer yer kadastral yollar imar adalarında bırakması durumunda, ilgili belediyeye ait olan yol alanlarının idare adına mülk edinme fırsatı doğurabilmektedir. Çalışma

alanlarından Maltepe/Esenkent, Ümraniye/Hekimbaşı ve Üsküdar/Kirazlıtepe uygulamalarında imar yollarının, kadastral yollara nazaran imar yönetmelikleri gereğince genişletildikleri, bu durumda da söz konusu bu üç uygulamada idare/yüklenicinin bu konuda kendi adına herhangi bir mülk edinme fırsatı oluşmamış ya da yaratılmamıştır.

Uzlaşma adımının hazırlık aşamasında Dağılım Modeli çalışması yapılmakta olup uygulama örnekleri bu kapsamda irdelendiğinde (Tablo 20);

Dağılım modellerinin temelinde değer olmakla birlikte modeller farklı başlıklarda sınıflandırılabilir. Buna göre çalışma kapsamında ele alınan kentsel dönüşüm uygulamaları da dağılım modelleri itibarıyla sınıflandırılmıştır. Buna göre; Maltepe/Esenkent uygulaması Bağımsız Birim Temelli, Bağcılar/Mahmutbey uygulaması Değer Temelli, Ümraniye/Hekimbaşı uygulaması Nihai Emsal Hakkı Temelli, Üsküdar/Kirazlıtepe uygulaması Hak Ediş Yöntemi ve Üsküdar/Çengelköy uygulaması ise Hasılat Paylaşımı Temelli olarak modeller sınıflandırılmıştır.

Kentsel dönüşümde uygulama sürecinde uzlaşmaya hazırlık da yapılan fizibilite çalışması gereğince kentsel dönüşümün maddi anlamda rantabl olabilmesi adına dağılım modelleri içerisinde genellikle dağılım oranları da belirlenmektedir. Bu dağılım oranları modelin içeriğine göre değişiklikler gösterebilmektedir.

Maltepe/Esenkent uygulaması ‘bağımsız birim temelli’ bir uygulama olması nedeniyle dağılım modeli kapsamında ruhsatlı her bir bağımsız birime karşılık olarak bir bağımsız birim verilecek şekilde planlanmıştır. Bu örnekte bir dağılım oranından çok projede verilecek olan bağımsız birim sayısı kesinleştirilmiştir. Bunun dışında kalan tüm bağımsızlar ise idare/yüklenicinin dönüşümü finanse edebilmesi açısından idareye kalması planlanmaktadır. Buna göre “Yapılan Çalışmalar” başlığında ilgili uygulama adına belirtilen mimari proje ve dağılım modeli dikkate alındığında, üretilen bağımsız birimlerin yaklaşık olarak %56’sı projeyi finanse edebilmesi adına idare/yükleniciye bırakılmaktadır. Uygulamada, dağılım modeli sebebiyle kat mülkiyetli her bir bağımsız birime bir bağımsız birim verilmesi öngörülmektedir. Ancak hak sahiplerinin projeden alabilecekleri bağımsız birimlerin alanları, kıymet takdir bedellerine göre belirlenmektedir. Hak sahiplerine verilecek olan dairelerin tipleri (3+1, 2+1 vb.) ise hak sahiplerinin mevcut durumda sahip olduğu daire tiplerine denk düşecek şekilde kısıtlandırılmıştır.

Ümraniye/Hekimbaşı uygulamasında ise belirlenen “Nihai Emsal Hakkı Temelli” modelde hak sahiplerinin emsal hakları, arsa paylarının imar planı sebebiyle sahip oldukları emsal hakkı olan 2,15 ile çarpılmasıyla elde edilmektedir. İdare ise dağılım oranı

olarak emsal hakkının %45'i hak sahiplerine, %55'i ise idare olacak şekilde paylaştırmaktadır. Hak sahiplerine emsal haklarına bağlı olarak bağımsız bölüm hakkı tanınmaktadır.

Üsküdar/Kirazlıtepe uygulamasında ise “Hak Ediş Hesabı Yöntemi” ile hak sahiplerine dağılım öngörülmektedir. Söz konusu bu hak ediş hesabı ise hak sahipliği çeşitliliğine göre değişiklikler göstermektedir. Hak sahibinin hak edışı, bağımsız olup/olmaması, zilyetlik durumu, tapusunun olup olmaması gibi durumlarına göre değişiklikler göstermektedir. Bu hem alan özelinde hak sahipliğinin ne kadar çeşitlenebileceğini ortaya koyarken hem de hak sahipleri adına aralarındaki hak farkını da gözetmiş olmaktadır. İdare tarafından bir dağılım oranı ise belirlenmemekte olup hak ediş ile bağımsız birimlerin dağılımı gerçekleştikten sonra kalan bağımsız birimler idareye olacak şekilde dağılım kurgulanmaktadır. Ancak bu durum sunulan birden fazla bağımsız alan, seçme gibi imkânlar ile idarenin süreç içerisinde projeden zarar etmesine yol açabilmektedir.

Üsküdar/Çengelköy uygulamasında ise ‘hasılat paylaşımı temelli dağılım modeli’ kurgulanmıştır. Bu dağılım modeli ile yüklenici, satılabilir inşaat alanının %51’ini hak sahibine, %49’unu ise yükleniciye olacak şekilde dağılım oranını paylaştırmaktadır. Bu modelde değer faktörü de ön plana çıkmakta olup modelde %49’luk payların değerinin eşit olacağı belirtilmektedir. Bu durumda satılabilir inşaatın değerinin %2’si oranında hak sahiplerine yükleniciden daha fazla verileceği anlamına gelmektedir. Buna rağmen söz konusu model uzlaşmada hak sahiplerince kabul görmemiştir.

Bağcılar/Mahmutbey uygulamasında ise üretilebilir bağımsız birimler projeyi finanse edemediğinden idare/yüklenici tarafından fizibil görülmeyip uygulamadan vazgeçildiği anlaşılmaktadır. Uygulamada, yapılan fizibilite çalışmaları sonucu oluşturulan dağılım modeli, değer temelli bir model olup hak sahiplerinin kıymet takdirlerine göre dağıtılacak bağımsız birimlerin alanları ve tipleri belirlenmektedir.

Tablo 20’de görüldüğü üzere dağılım modellerinde, uzlaşmaya hazırlık aşamasında idare/yüklenici tarafından yapılan fizibilite ile farklı paylaşım oranları belirlenebilmektedir. Çalışma kapsamındaki bazı uygulama örneklerinde görüldüğü üzere dağılım sonrası kalan artı bağımsız birimlerin yüklenici/idareye kalması öngörülmektedir. Bu gibi durumlarda yüklenici/idarelerin borçlanmalar ile gelir elde etse de kendisine kalan bağımsız birimlerin azalması ile zarar edebilmektedirler. Dağılım oranı belirlenen uygulamalarda hak sahiplerine sunulan imkânlar uygulama sürecinde ilk planlanan ile farklılıklar oluşabilmektedir. Bu durumda idare/yükleniciler, dağılımın öncesi ve sonrası

arada oluşan farkı borçlanmalardan sağladığı gelirler ile dengeyi sağlamaya çalışsa da genelde bu da yeterli olamayabiliyor. Bu durumda yüklenici/idarenin uygulamalarda değer odaklı paylaşımları öngörmesi uygulama sonrasında yüklenici/idarenin zarar etmesinin önüne geçebilir. Bu anlamda tanımlanan uygulamalar da hak sahiplerinin uzlaşısının da sağlanması gerektiği unutulmamalıdır.

Tablo 20. Uygulama sürecinde uzlaşma adımı - dağılım modeli

	Dağılım Modeli	Dağılım Oranı	Dağılım Yöntemi
Maltepe Esenkent (Uygulama I)	Bağımsız Birim Temelli	Mevcut Ruhsatlı BB Kadar Dağıtım Kalan Bağımsızlar İdarenin (Yaklaşık %56)	- Kat Mülkiyetlilerde Bağımsıza Bağımsız; Kıymet Takdire göre Dağıtılacak Bağımsız Alanının Belirlenmesi Mevcuttaki Konut Tipinde Konut Dağıtımı
Bağcılar Mahmutbey (Uygulama II)	Değer Temelli	-	- Kıymet Takdire göre Dağıtılacak Bağımsız Alanının ve Tipinin Belirlenmesi
Ümraniye Hekimbaşı (Uygulama III)	Nihai Emsal Hakkı Temelli	Emsal Hakkının %45'i HS, %55'i İdare	Emsal Hakkı Hesabı: HS Arsa Payı*2,15
Üsküdar Kirazlıtepe (Uygulama IV)	Hak Ediş Hesabı Temelli	Hak Ediş ile Dağıtım Sonrası Kalan Bağımsızlar İdareye	Hak Sahipliğinde; Bağımsız Birim Var-Yok Zilyetlik Durumu Tapulu-Tapusuz durumuna göre değişen Hak Ediş Hesabı
Üsküdar Çengelköy (Uygulama V)	Hasılat Paylaşımı Temelli	Satılabilir İnşaat Alanının %51'i Hak Sahibi %49'u Yüklenici	Satılabilir İnşaat Alanlarının Paylaşımında %49'luk Dilimlerin Değerlerinin Eşit Olması

Dağılım modelleri ayrıca kendi içinde belirli başlıklarda da karşılaştırılmıştır. Bunlar bedel karşılığı anlaşma, birden fazla bağımsız talebi, borçlanma durumu, hak sahibine seçim imkânı ve hisseli bağımsız edinme imkânı gibi kriterlerde karşılaştırılmışlardır.

Dağılım modellerinde bedel karşılığı anlaşmaya tüm modellerde imkân tanınmaktadır. Bazı durumlarda ise hak sahiplerine sadece bedel karşılığı anlaşma şartları da sunulabilmektedir. Maltepe/Esenkent uygulamasında tapusu olmayıp işgalci olan hak sahiplerine yapıları bulunuyor olsa da sadece kıymet takdir bedeli karşılığında anlaşma

sunulmaktadır. Bağcılar/Mahmutbey uygulamasında yapısı bulunmayan tüm hak sahiplerine bedel karşılığı anlaşma sunulmaktadır. Ümraniye/Hekimbaşı uygulamasında ise inşaat hakkına bağlı olarak, Üsküdar/Kirazlıtepe uygulamasında ise hak edişe bağlı olarak yapısı bulunmayan hak sahiplerine bedel karşılığı anlaşma sunulmaktadır. Üsküdar/Çengelköy uygulamasında ise herkese bedel karşılığı anlaşma öncelikle sunulmakta olup istenildiği takdirde belirli şartlarda bağımsız birim imkânı sunulmaktadır.

Dağılım modellerinde birden fazla bağımsız birim talebi konusunda karşılaştırıldığında; model kapsamında Maltepe/Esenkent uygulamasında mevcutta yer alan bağımsız birim sayısı kadar bağımsız birimin hak sahiplerine verilmesi kurgulanmıştır. Bu nedenle birden fazla bağımsız birim alma imkânı sunulmamaktadır. Söz konusu konuda Bağcılar/Mahmutbey uygulamasında üretilebilir bağımsız birim sayısı ve model ele alındığında ihtiyaç duyulan bağımsız birim sayısı sağlanamamaktadır. Bu nedenle hem hak sahipleri adına hem de idare adına yeterli bağımsız birim üretilemediğinden fizibil görülmeyerek proje uygulama aşamasına geçilememiştir. Ümraniye/Hekimbaşı uygulamasında inşaat hakkına bağlı olarak birden fazla bağımsız birim imkânı sunulurken, Üsküdar/Kirazlıtepe uygulamasında ise hak sahiplerine alınabilecek maksimum bağımsız birim sayısına sınır koyulmaktadır. Üsküdar/Çengelköy uygulamasında ise birden fazla bağımsız birim edinme imkânı sunulmamıştır. Dağılım modelleri borçlanma konusunda kıyaslandığında;

- Maltepe/Esenkent uygulamasında hak sahiplerinin kıymet takdir bedellerince belirli aralıkta borçlandırılmaktadırlar.
- Ümraniye/Hekimbaşı uygulamasında her iki tarafında seçeceği bağımsız birim tipine bağlı olarak hem idarenin hak sahibine hem de hak sahibinin idareye borçlanmasına imkân sunulmaktadır.
- Üsküdar/Kirazlıtepe uygulamasında ise hak sahiplerine seçme imkânı sunulsa da belirli m²'den fazla borçlanılmasına izin verilmemektedir.
- Üsküdar/Çengelköy uygulamasında ise diğer modellerden farklı olarak hak sahibinin yükleniciye borçlanmasında herhangi bir sınır koyulmazken yüklenicinin hak sahibine borçlanmasında belirli sınır koyularak hak sahibinin seçme imkânı da kısıtlandırılmıştır.

Dağılım modellerinde hak sahibine seçim imkânları karşılaştırıldığında ise;

- Maltepe/Esenkent uygulamasında hak sahibine seçme imkânı sunulmamakta ve sadece mevcut bağımsız birimlerine karşılık benzer daire tipinde bağımsız birim alma imkânı verilerek kısıtlandırılmaktadır.
- Ümraniye/Hekimbaşı uygulamasında ise seçme imkânı sadece birden fazla bağımsız birim alma imkânı varken bunu tercih etmeyerek tek bağımsız birim isteyen hak sahiplerine daire tipinin seçilme imkânı sunulmaktadır.
- Üsküdar/Kirazlıtepe uygulamasında ise daire tipi ve alanında hak sahiplerine seçme imkânı sunulmaktadır.
- Üsküdar/Çengelköy uygulamasında ise hak sahibine seçme imkânı borçlanma ile kısıtlandırılarak verilmektedir.

Ayrıca modelde hak sahiplerine öncelikle hasılatтан hisseleri uyarınca pay verilmesini öngörürken hak sahipleri bağımsız birim talep etmeleri durumunda, yüklenici o için elinde bulunan bağımsızlardan seçme imkânı tanımaktadır.

Dağılım modellerinde hisseli bağımsız birim edinme imkânı karşılaştırıldığında ise Üsküdar/Kirazlıtepe ve Üsküdar/Çengelköy uygulamalarında hak sahiplerine birleşerek hisseli bağımsız birim edinme imkânı tanınmaktadır. Ayrıca Üsküdar/Kirazlıtepe uygulamasında 1. ve 2. derece akrabaların hak edişlerini birleştirme imkânları da sunulmaktadır.

Çalışma kapsamındaki uygulamalarda görüldüğü üzere kentsel dönüşüm bir matematiksel model olmasının dışında sosyal boyutunun da dönüşümün gerçekleştirilmesinde ayrıca değerlendirilen bir boyutudur.

Dağılım modelleri ayrıca avantajları ve dezavantajları olarak da irdelendiğinde modellerin avantajları;

- Tüm modellerde hak sahiplerine istedikleri takdirde bedel karşılığı anlaşma imkânı sunulmakta,
- Yapısı olan ile olmayan hak sahipleri farklı şartlarda ayırt edilmekte, Hak sahiplerine, birden fazla bağımsız birim, birleşerek hisseli bağımsız birim imkânı vb. gibi farklı imkânlar sunulmakta,
- Maltepe/Esenkent uygulamasında görüldüğü üzere ruhsatlı yapılar ile ruhsatsız yapıların ayırt edilerek hak kaybı önlenmekte,
- Gecekondu sahibi hak sahiplerine ruhsatsız olmalarına karşın yine de kıymet takdir bedelleri verilmekte,

- Bağcılar/Mahmutbey uygulamasında görüldüğü üzere belirli değer aralığında sunulan öncelikli blokların yetmemesi ihtimalinde diğer bloklara yönlendirilmesi sebebiyle model esnek bir yapıda olması, gibi başlıklarda sıralanabilir.

Ümraniye/Hekimbaşı uygulamasında, dağılım modelinde imar planı sebebiyle hak sahiplerinin sahip olduğu haklarda gözetilmektedir. Belirli değer altında sadece bedel verilerek hisseli/havuz bağımsızların oluşması sınırlandırılmaktadır. Çünkü bu durum daha sonra hak sahipleri arasında birçok davayı da beraberinde getirebilmektedir.

Üsküdar/Kirazlıtepe uygulamasında, hak sahibi tipine göre farklı şartlar sunularak mülkiyet hakkı sebebiyle hak kaybı önlenmektedir. Belirli değer altında sadece bedel verilerek hisseli/havuz bağımsız birimlerin oluşması sınırlandırılmaktadır. İdare/yüklenici için rezerv olarak kalacak bağımsız birim sayısını düşürmemek adına özellikle de alanda yüksek hak edişlerin bulunmasından dolayı bir hak sahibine verilebilecek maksimum bağımsız birim sayısı sınırlandırılmaktadır. Çalışma alanında kentsel dönüşümün fiziksel veya ekonomik boyutunun yanı sıra sosyal boyutunun da kısmen akrabalık ilişkileri ile modele girdisi sağlanmaktadır. Modelde kurgulanan dağılımda öncelik hak sahiplerine verilerek kalan bağımsız birimlerin idareye bırakılması, hak sahipleri adına projeye olan güveni arttırmaktadır.

Üsküdar/Çengelköy uygulamasında ise hasılat paylaşımı ve değer odaklı gidilmesi, değer olarak da hak sahiplerine düşen oranın yükleniciden daha fazla olması hak sahipleri ile uzlaşma sürecini olumlu yönde etkilemektedir.

Dağılım modellerinin genel olarak dezavantajları irdelendiğinde ise;

Maltepe/Esenkent uygulamasında görüldüğü üzere üretilen bağımsız birimlerin yoğunluğu, Ümraniye/Hekimbaşı uygulamasında ise emsal hakkının yoğunluğu idareye kalmaktadır. Bu durum uzlaşma görüşmelerinde hak sahiplerinin projeye olan güvenlerini zedeleyebilmektedir. Ancak dönüşümde proje maliyetinin de karşılanabilmesi adına bu durum idare lehine olarak da yorumlanabilmektedir. Bu uygulama modelinde gecekondü sahibi hak sahipleri dezavantajlı grup gibi gözüktükçe de yasal kapsamda yapılaşmamış olmaları sebebiyle alan içerisindeki diğer hak sahipleri adına hak paylaşımında adalet arayışını olduğunu göstermektedir.

Bağcılar/Mahmutbey uygulamasında ise uygulama aşamasına geçilememesi göz ardı edilerek incelenmektedir. Mevcutta hak sahiplerinin 2+1, 3+1 daire tiplerine sahipken modelde hak sahiplerine sadece 2+1 öngörüldüğü, yetmediği durumda 3+1 tipindeki

dairelerin dağılımı öngörülmektedir. Yapısı olmayan hak sahiplerine sadece bedel öngörülerek aslında projenin dışında tutulmak istenmektedir. Ancak dönüşüm alanında yapısı olmasa dahi arsa tapulu olup arsası projede kullanılacak olan bu hak sahipleri adına hiçbir şekilde bağımsız birim imkânı sunulmaması ilgili hak sahipleri için haksızlık olarak da görülmektedir. Benzer durum Ümraniye/Hekimbaşı ve Üsküdar/Kirazlıtepe uygulamalarında da bulunmaktadır. Ancak bu uygulamalarda yapısı olmayanlarda belirli değerlerin altında olması durumunda sadece bedel karşılığı anlaşma sunulmaktadır.

Üsküdar/Çengelköy uygulamasında ise yüklenicinin kendi payına düşen bağımsızların %70'inin satıldıktan sonra hak sahiplerine düşen bağımsız birimlerin satılarak hak sahiplerine paylarının paylaştırılacağı belirtilmektedir. Ancak uzlaşma görüşmelerinde bu şartlar ile karşılaşan hak sahiplerinin paylarını alma adına süreyi belirsizleştirmektedir. Bu durum da hak sahiplerince yükleniciye olan güveni sarsmaktadır ki söz konusu projede hak sahiplerince uzlaşma sağlanamamıştır.

Ayrıca aynı uygulamada bağımsız birim isteyen hak sahiplerince borçlanma sınırı bulunmazken hak sahiplerince hakkından daha düşük değerde bir bağımsız birim tercih edildiğinde yüklenici tarafından sınırlandırılmaktadır. Yani hak sahiplerinin yükleniciye borçlanmasında sınır yokken yüklenicinin hak sahiplerine borçlanmasında sınır bulunmaktadır. Bu durum hak sahiplerinin tam anlamıyla istediği bağımsız birimi seçmelerine imkânın tanınmadığını ortaya koymaktadır. Ayrıca dağılımda hak sahiplerinin bağımsız talep ettiğinde seçme hakkında “yüklenicinin o an için elinde bulunan” şeklinde ibare bulunması da hak sahiplerine seçebileceği bağımsızlarda kısıtlılık oluşturmaktadır.

Uzlaşma adımının hazırlık aşamasında Nihai Mimari Proje çalışması yapılmakta olup uygulama örnekleri bu kapsamda irdelendiğinde (Tablo 21);

Uzlaşma adımı hazırlık aşaması geri beslemeli bir süreç olup uzlaşma veya inşaat süreci başlamadan önce mimari proje kesinleştirilmelidir. Ancak uzlaşma aranan projelerde zaten uzlaşma öncesinde model sebebiyle mimari proje kesinleşirken, resen gerçekleşen uygulamalarda ise dağılım modelinin belirlenme süreci uzamaktadır. Bu da dağılım modelinde gerek duyulan değişimler veya model gereği mimari projede ihtiyaç duyulan değişimler, devam eden inşaat sürecini etkilemektedir. Örneğin bağımsız birimlerin sayılarının yeterli görülmediği ya da mimari projede yer almayan farklı alanlarda bağımsız birimlere ihtiyaç duyulduğu durumlar olabilmektedir. Bu da devam eden inşaat şemasında mimari projede değişiklikleri getirmektedir. İnşaat devam ederken süreç içerisinde modelin gerektirdiği her değişiklik, devam eden inşaat, mimari projede değiştirilemeyebilir. Bu da

ayrıca dağılım modelinin belirlenmesini kısıtlamaktadır. Bu durum İstanbul'da farklı dönüşüm örneklerinde de görüldüğü söylenebilir, çalışma kapsamında irdelenen uygulamalarda bu anlamda bir bulguya rastlanılmamaktadır.

Uygulamalarda mevcut bağımsız birim alanları ile mimari projede üretilen bağımsız birim alanları karşılaştırıldığında yeni bağımsızların alanlarının daha büyük olduğu göze çarpmaktadır. Mimari projelerde belirtilen alanların daha çok bağımsız birim genel brüt alanı olarak ifade edilmekte ve bu alanların içerisinde ortak alanlarda yer almaktadır. Yönetmelikler gereği ruhsatsız eski yapılara ile karşılaştırıldığında ortak alanların daha fazla olması dağıtıma esas bağımsız birim alanlarının da daha fazla gözükmeye sebep olmaktadır. Bağımsız birimlerin net alanları karşılaştırıldığında ise eskiye nazaran daha küçük bağımsız birimlerin üretildiği örneklerle de karşılaşılabilir. Ancak ne kadar kıymet takdir bedeli içerisinde arsa-yapı-ağaç bedelleri dahi olsa da yeni yapılacak olan bağımsız birimlerin maliyeti veya değeri ön plana çıkmaktadır. Bu nedenle bu hak sahipleri mevcuttaki net bağımsız birim alanlarından daha küçük alanlara da sahip olabilmektedirler.

Uygulama öncesi bağımsız birimlere karşılık bağımsız birim öngörülen Maltepe/Esenkent uygulama örneğinde, mevcut bağımsız birimlerin alanı 66,76 m² iken dağıtılacak olan bağımsız birimlerin alanları ise 79,80 olarak belirtilmiştir. Her iki alanında genel brüt alanı olarak ifade edildiği bilindiğinden bu uygulama örneğinde hak sahiplerine daha büyük alana sahip bağımsız birimlerin dağıtıldığı görülmektedir.

Bağcılar/Mahmut uygulama örneğinde görüleceği üzere proje uygulama aşamasına fizibil görülmediğinden uygulamaya geçilememiş olmasına rağmen imar koşulları gereğince üretilebilir bağımsız birimler ele alınmıştır. Muhtemel mimari proje adına fizibilite çalışması ile üretilen bu üretilebilir mimari proje de görüldüğü üzere farklı alanlarda ve farklı konut tiplerinde bağımsız birimlerin üretilmesi planlandığı görülmektedir. Ayrıca genel olarak mimari projelerde, konut niteliğindeki bağımsız birimler 2+1, 3+1 gibi farklı tiplerde üretilerek dağılım modelleri gereğince hak sahiplerine veya satışı kolaylaştırma adına seçenekler yaratılabilmektedir.

Üsküdar//Çengelköy uygulamasında ise yüklenici/idarenin hak sahiplerine sunduğu ve hak sahiplerince kabul görmeyen dağılım modeli sebebiyle fizibilite çalışması ile üretilebilir bağımsız birim gibi bir çalışma yapma gereği duymamıştır. Bu da dağılım modelini hasılat paylaşımı çerçevesinde ele aldığından kaynaklanmaktadır.

Tablo 21. Uygulama sürecinde uzlaşma adımı - nihai mimari proje

Maltepe Esenkent (Uygulama I)	Nihai Mimari Proje	Konut: 2+1 - 3+1 / 412 BB / 79-135 m ² Ticaret: 34 BB / 37-42 m ²
		Toplam: 446 BB
Bağcılar Mahmutbey (Uygulama II)	Üretilebilir Mimari Proje	Konut: 2+1 - 3+1 / 184 BB / 75-120 m ² Ticaret: 36 BB / 25-50 m ²
		Toplam: 220 BB
Ümraniye Hekimbaşı (Uygulama III)	Nihai Mimari Proje	Konut: 2+1 - 3+1 / 437 BB / 85 - 115 m ²
		Toplam: 437 BB
Üsküdar Kirazlıtepe (Uygulama IV)	Mekânsal Adres Kayıt Sistemi (MAKS)	Konut: 1122 BB Ticaret: 37 BB
		Toplam: 1159 BB

Uygulama sürecinde tanımlandığı üzere dördüncü adım olarak ise Uygulama adımı gelmektedir. Çalışma kapsamında ele alınan uygulamalardan üçü (Maltepe/Esenkent, Ümraniye/Hekimbaşı ve Üsküdar/Kirazlıtepe) uygulama aşamasına geçmiş olup uygulama örnekleri bu kapsamda irdelendiğinde (Tablo 22);

Maltepe/Esenkent ve Ümraniye/Hekimbaşı uygulamalarında uzlaşma sağlanmış olup tahliye ve yıkımlarda gerçekleşerek inşaat süreci devam etmektedir. Üsküdar/Kirazlıtepe uygulamasında ise etaplamaya gidildiğinden ilgili etapta uzlaşma sağlanmış olup tahliye ve yıkımlarda gerçekleştiğinden inşaat süreci devam etmektedir.

Bağcılar/Mahmutbey uygulaması fizibil görülmediğinden idare tarafından uygulamadan vazgeçilmiştir. Uygulamada yapılan fizibilite çalışmaları neticesinde üretilebilir bağımsız birim sayıları ve dağılım şartları göz önünde bulundurulduğunda bağımsız birimlerin yeterli olmadığı görülmüştür. Bağımsız birimlerin yeterli görülmeyip sadece hak sahiplerince yapılacak borçlanma ile idarenin maliyetleri karşılayabilmesi mümkün olmadığından idare tarafından kabul görmemiştir. Üsküdar/Çengelköy uygulamasında ise hak sahiplerine sunulan dağılım şartları neticesinde uzlaşma sağlanamadığında uygulama adımına geçilememiştir.

Uygulama örnekleri uygulamaya geçenler proje itibariyle, geçmeyenler ise mevcut imar planı itibariyle, kat sayıları mevcut-yakın çevre ve proje/plan olmak üzere karşılaştırılmıştır. Yapılaşma koşulları ile imkân tanınan iskân edilebilir bodrum katları göz ardı edildiğinde uygulamaların kat sayısı itibariyle yakın çevreyle uyumlu oldukları söylenebilir.

Tablo 22. Uygulama sürecinde uygulama adımı

	Yakın Çevre İlişki	Güncel Durum
Maltepe Esenkent (Uygulama I)	Mevcut: 5 Katlı Yakın Çevre: 2-6 Katlı Proje: 8 Katlı (2 bk dâhil)	Uzlaşma Sağlandı İnşaat Yapım Aşamasında
Bağcılar Mahmutbey (Uygulama II)	Mevcut: 1-4 Katlı Yakın Çevre: 3 Katlı Plan: 4 Katlı	Fizibil Bulunmadığından Uygulamadan Vazgeçildi
Ümraniye Hekimbaşı (Uygulama III)	Mevcut: 2 Katlı Yakın Çevre: 1-2 Katlı Proje: 5 Katlı	Uzlaşma Sağlandı İnşaat Yapım Aşamasında
Üsküdar Kirazlıtepe (Uygulama IV)	Mevcut: 3-4 Katlı (2.etap) Yakın Çevre: 5-6, 2-3 Katlı Proje: 7 Katlı (3 bk dâhil)	Uzlaşma Sağlandı İlgili Etap İnşaat Yapım Aşamasında
Üsküdar Çengelköy (Uygulama V)	Mevcut: 2-3 Katlı Yakın Çevre: 4-5 Katlı Plan: 6 Katlı (2 bk dâhil)	Hak Sahipleri Tarafından Kabul Görmedi Uzlaşma Sağlanamadı

5. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Kentsel dönüşüm kavramsal olarak birçok boyutta ele alınabildiğinden birbirinden farklı nedenler ile birçok farklı amacı barındırabilmekte dolayısıyla da yine birbirinden farklı uygulama yöntemlerini ve farklı uygulama alanlarında görebilmekteyiz. Kentsel dönüşüm bu sebeple tarihsel akış içerisinde ülkelerin kendi yasal, sosyal, fiziksel veya ekonomik yapılarına göre amaç edinerek dönüşümleri gerçekleştirmektedirler. Kentler zaman içerisinde boş alanlara yönelik gerçekleştirdiği büyüme ve gelişme eğilimi beraberinde fiilen yapılanmasını çok önceden tamamlamış olan kentsel alanlarının kentsel anlamda istekleri karşılayamaması ile karşılaşmaktadır. Bunun yanında özellikle Türkiye açısından irdelendiğinde ilk olarak 1999 Gölcük-Düzce Depremleri ve 2011 Van depremleri gibi gerçekleşen yıkıcı doğal olaylar (sel, deprem, heyelan gibi), kentlerde dönüşüme ihtiyaç doğurmuştur. Çoğunlukla kentlerde yıpranmış ve köhnemiş alanların, uygun olmayan yer seçimleri, imar planlarına uygun olmayan kaçak yapılaşma ve gecekondu gibi ruhsatsız binalar ve statik açısından yetersiz yapılaşmalar kentsel dönüşüme konu olmaktadır. Türkiye'nin kentleşme politikalarıyla artan düzensiz yapılaşma, kaçak yapılaşma ve gecekondulaşma, süreç içerisinde yaşanan 2023 Kahramanmaraş (merkezli) Depremiyle birlikte Türkiye'nin deprem kuşağında olmasından kaynaklı deprem beklentisi, diğer doğal olaylarla oluşan afet kaynaklı risklerin azaltılması adına mevcutta hem yapısal hem de zeminel açıdan yetersiz görülen yapı stoklarının yenilenmesi daha da önem kazanmaktadır. Kentlerin daha yaşanılabilir bir hale gelmesi adına sadece yapı stokunun yenilenmesi tek başına bir anlam ifade edemez. Kentler, kentsel dönüşümün yasal, fiziksel, sosyal ve ekonomik olmak üzere tüm boyutları ile ele alınarak nitelikli kentsel yaşam alanları oluşturmalıdır.

Bu durum kentsel dönüşümle alakalı yasal düzenlemeleri de beraberinde getirmektedir. Bu anlamda özellikle Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞİDB) tarafından 19.02.2019 tarihinde onaylanarak yayınlanan Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinin Hazırlanmasına Yönelik İlke ve Esaslar (KDSB) büyük öneme sahiptir. Belgenin içerisinde yer alan 6 temel başlıkları; Kent Bütününün Analizi ve Verilerin Toplanması, Dönüşüm Alanlarının Önceliklendirilmesi, Yasal Dayanağın Belirlenmesi, Finansman Yönetiminin Belirlenmesi, Kentsel Dönüşüm Uygulama Takviminin Oluşturulması ve Tasarım İlkelerinin Belirlenmesi olarak sıralanmıştır. İlgili belge

kapsamında kentsel dönüşümler mevcutta yürürlükte olan “5393 Sayılı Belediye Kanunu”, “5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunu” ve “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu” çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Özel veya kamu adına uygulamalar genellikle gerek getirdiği maddi destekler gerekse de yasal kolaylıklar sebebiyle özellikle 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile gerçekleşmektedirler. Ayrıca yakın zamanda gerçekleşen 2023 Kahramanmaraş merkezli Depremi ardından ilgili kanunda kentsel dönüşümde süreci hızlandırmak adına birçok değişiklik yapılmıştır. Bunların başında Kentsel Dönüşüm Başkanlığı kurularak dönüşümün ülke düzeyinde direkt elden yetkilendirilmesi amaçlanmaktadır. Ayrıca ilgili kanunda yapılan değişiklikler ile riskli yapıların yıktırılması için maliklere 60 günden az olmamak şartıyla belirtilen süre tanımı 90 günden fazla olmamak üzere diye uzamaması adına kısıtlandırılmıştır. En önemli değişiklik olarak ise uzlaşma da en az 2/3 çoğunluk aranırken salt çoğunluk olarak değiştirilmiştir. Değişikliklerde de görüleceği üzere en önemli değişikliklerin temelinde, hak sahipleri ile uzlaşma sürecinin yani dönüşümde uygulama sürecinin hızlandırılması amaçlanmaktadır.

Son dönemlerde artan kentsel dönüşüm uygulamalarında yaklaşımlar birbirinden farklılaşmaktadır. Temel hedef olan kentsel alanların planlanması ve yönetimi ile ilgili olarak sorunları hem fiziksel hem sosyal hem de ekonomik anlamda bütüncül bir yapıda çözüm geliştirmek gibi ortak doğruları da bulunmaktadır. Dönüşüm uygulamalarındaki farklı yaklaşımlar günümüzde özellikle dönüşümün sonuçlanmasında çok önemli bir paya sahip olan uygulama sürecini de belirlemektedir. Uygulama sürecinin uzun sürmesindeki en büyük nedenlerden biri olan uzlaşma süreci sebebiyle birçok uygulama yarım kalabilmekte, hak sahipleri veya idareler büyük maddi-manevi mağduriyetler yaşayabilmektedir. Uzlaşma sürecini belirleyen en önemli etmen ise oluşturulan dağılım modelleridir. Birçok dönüşüm uygulamalarının var olduğu bu dönemlerde, hem uygulama süreçleri içinde uzlaşma sağlanamayan durumlar hem tıkanan süreçler ile oluşan hak sahibi, yürütücü/idare mağduriyetleri hem de yasal kapsamda son yapılan düzenlemeler ile sürecin hızlandırılmak istenmesi dağılım modellerinin KDSB ile ele alınması gerekliliğini oluşturmaktadır. Dağılım modelleri ele alınırken, modeli öneren yürütücü/idarenin (merkezi-yerel yönetim, özel girişim) bakış açıları ile değerlendirilmesi gerekmektedir.

Dağılım modelleri bir kentsel dönüşüm sürecinin uzlaşma adımının bir parçası olduğundan ve dağılım modeline kadar gerçekleştirilen aşamaların da modele girdi

sağlaması sebebiyle uygulama örnekleri tüm kentsel dönüşüm süreçleri kapsamında irdelenmesi gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm süreci “Dönüşüm Alanlarının Belirlenmesi” ve “Uygulama Süreci” olmak üzere iki aşama olarak tanımlanmalıdır. Uygulama süreci de kendi içerisinde; tespit, değerlendirme, uzlaşma ve uygulama adımlarından oluşmaktadır. Tüm bu kentsel dönüşüm sürecinde uygulama adımına geçilebilmesi adına uzlaşma süreci büyük önem arz etmektedir. Uzlaşma sürecinde ise dağılım modeli yüksek oranda belirleyici olmaktadır. Dağılım modelinin belirlendiği aşamaya kadar olan süreç, modele de altlık oluşturduğundan dönüşüm sürenin tamamı dağılım modelleri kapsamında irdelenmektedir.

Dönüşüm Alanlarının Belirlenmesi aşamasında öncelikli olarak projenin yürütücüsü olan merkezi-yerel yönetim veya özel girişimciler dönüşüm alanını belirlenmekte, gerekçelere bağlı olarak dönüşüm alanının niteliği ve hangi kapsamda dönüşüme tabi olacağı belirlenmektedir. Uygulama örnekleri bu kapsamda irdelendiğinde aşağıdaki çıkarımlarda bulunmaktadır;

Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi (KDSB) kapsamında yasal düzeyde kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesi aşaması öncelikli olarak stratejik bir yaklaşım sonucu yapılması gerekmektedir. Ayrıca belge kapsamında yapılan çalışmaların kapsamı ve derinliği göz önünde bulundurulduğunda yapılan çalışmalar imar planlarına girdi sağlamalı ve altlık oluşturmalıdır. Bunu da “Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinde” tanımlandığı üzere; kent bütüne yönelik verilerin toplanarak analiz edilmeli, belirlenen dönüşüm alanlarının önceliklendirilmeli, yasal dayanak belirlenmeli, finansman yöntemi belirlenmeli ve dönüşüme yönelik uygulama takvimi belirlenmelidir. Ancak uygulama örneklerinde incelendiği üzere Kentsel Dönüşüm Strateji Belgelerinin tüm kentler özelinde yetersiz olması veya bulunmaması sebebiyle idareler kentsel dönüşüme yönelik yasal kapsamda tanımlanan dönüşüm sebeplerinin (risk boyutunun) aksine kararlar alabilmektedirler. Bağcılar/Mahmutbey uygulama örneğinde de görüldüğü üzere idareler yasal kapsamın dışında fizibil bulmadığı alanlarda yani finans kaynaklarının oluşmaması durumlarında öncelikli alanlar içerisinde yer alsa dahi kentsel dönüşüm uygulamalarından alan özelinde vazgeçebilmektedir. Bu nedenle belge kapsamındaki önceliklendirme başlığı da detaylandırılarak önceliğin alanın fizibil durumunda değil de risk boyutuna verilmesi gerekmektedir. Tespit adımları gerçekleştirilmesine rağmen idare tarafında uygulamaya geçilmeyen dönüşüm alanlarında hak sahiplerinin idare/yürütücüye olan güvenleri de azalmaktadır. Bu durum da uzlaşma sürecini de zora sokabilmektedir. Bu bağlamda

“Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinin ve diğer yasal düzenlemelerin dönüşüm sürecinde rolü nedir, ne olmalıdır, fiili durum ile örtüşmekte midir?” ve “Kentsel Dönüşüm sürecinde uygulayıcıların(merkezi yönetim-yerel yönetim veya özel girişim) ve yasal niteliğin(Riskli Yapı Alanı, Rezerv Yapı Alanı vb.) etkisi nedir, öncelikleri farklılaşmakta mıdır?” araştırma soruları cevaplanmıştır.

Maltepe/Esenkent ve Üsküdar/Kirazlıtepe uygulamaların da görüldüğü üzere, riskli alan veya rezerv yapı alanlarında ilan tarihleri ile tespit tarihleri tutarlı olmayıp saha tespitlerinin ardından ilanların yapıldığı görülmektedir. Ancak kentsel dönüşüm alanlarının KDSB gereğince önceliklendirilerek ve belirli yasal niteliklerde saptanması gerekmektedir. Tarihlerin tutarlı olmaması Kentsel Dönüşüm Strateji Belgelerinin yetersiz veya halen eksik oldukları anlamına da gelmektedir. Özellikle İstanbul özelinde beklenen büyük deprem senaryoları düşünüldüğünde öncelikli olarak dönüştürülmesi gereken alanlar, il/ilçe ölçeğinde KDSB kapsamında belirlenmelidir. Bu durum KDSB eksikliği sebebiyle yürütücü/idarenin keyfi kararlarına bırakılamayacak kadar önemli bir konudur. Ayrıca Ümraniye/Hekimbaşı uygulamasında görüldüğü üzere kentsel dönüşüm niteliği yasal kapsamda belirlenen alanlarda, dönüşüm sürecine girebilmek adına uygulama sürecinin sadece başlaması dahi uzun süreler alabilmektedir. İstanbul gibi büyük deprem riski taşıyan bir kent için dönüşümün uygulama süreci de göz önünde bulundurulduğunda KDSB kapsamında uygulama takvimi öncelikli olarak tanımlanmalıdır. Bu bağlamda “Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinin ve diğer yasal düzenlemelerin dönüşüm sürecinde rolü nedir, ne olmalıdır, fiili durum ile örtüşmekte midir?” araştırma sorusu cevaplanmıştır.

Merkezi veya yerel yönetimlerin dışında uygulamalar özel girişimciler tarafından da gerçekleştirilmektedir. Özel girişimli uygulamalarda dönüşüm alanlarının belirlenirken ilk olarak artı inşaat alanı elde ederek gelir kaynağı yaratmak öncelikli ve en önemli hedeflerdendir. Herhangi bir gelirin elde edilemeyeceği durumlarda uygulamadan vazgeçmektedirler. Bu durum dönüşüm alanlarının belirlenmesinde risk faktöründen daha çok rant-gelir faktörünü ortaya çıkarmaktadır. Bu nedenle özel girişimli uygulamalarda kâr marjı hak sahiplerinin önünde tutulmaktadır. Bu durumda plan kararlarına bağlı dönüşüm kararları önem taşımaktadır. Özel girişimli uygulamalarda yasal kapsamda sunulan özellikle maddi avantajlardan yararlanmak adına 6306 Sayılı Kanun kapsamında riskli alan ya da rezerv yapı alanı önerisinde bulunabilmektedir. Riskli alanların belirlenmesinde mülk sahipleri ile ilişkili olarak imar planı kararlarında gerek doğrudan gerekse plan notlarıyla artı inşaat alanı elde etmeye yönelik ilgili belediye meclisleri tarafından plan

değişikliklerine gidilebilmektedir. Bu durum bazen mevzuatla uygun olmayan bir şekilde sadece meclis kararına bağlı bir değişiklikte olabilmektedir. Bu kararlar, bazen planın genel donatı alanlarına ek yük getirirse de plan bütününe değerlendirmeksizin de yapılabilmektedir. Bu anlamda kentsel dönüşümde özel girişimli uygulamaların sayısı da artmakta olup gerekli denetimlerin yapıldığı varsayıldığında kent özelinde risklerin azalmasına olanak tanımaktadır. Bu bağlamda “Kentsel Dönüşüm sürecinde uygulayıcıların (merkezi yönetim-yerel yönetim veya özel girişim) ve yasal niteliğin (Riskli Yapı Alanı, Rezerv Yapı Alanı vb.) etkisi nedir, öncelikleri farklılaşmakta mıdır?” araştırma sorusu cevaplanmıştır.

Kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesinin ardından gelen uygulama süreci; tespit, değerlendirme, uzlaşma ve uygulama adımlarından oluşmakta olup dağılım modellerinin sağlıklı bir şekilde belirlenmesi için büyük önem arz etmektedir. Uygulama örnekleri ‘Tespit’ adımı kapsamında irdelendiğinde ise “Dağılım modellerinin belirlenmesinde, uygulama sürecindeki tespit, değerlendirme ve uzlaşma adımlarında elde edilen veriler doğrultusunda hangi başlıklar belirleyicidir?” araştırma sorusuna cevaben aşağıdaki çıkarımlarda bulunmaktadır;

Tespit çalışmalarında hak sahiplerinin ve haklarının tespiti büyük önem taşımaktadır. Hak sahipliği tespiti dağılım modellerinde hak sahipleri arasında bir hak farkı gözetebilmek adına büyük öneme sahiptir. Bu anlamda dağılım modellerinde uygulama alanları özelinde mülkiyet sahipliği gözetilerek hak sahipliği çeşitleri net olarak tanımlanmalı ve mülkiyet hakkı gereğince dönüşümde de hak farkı gözetilmelidir. Bu durum hak sahipleri arasında idare/yürütücüye olan güveni de arttırarak uzlaşma sürecini hızlandırabilmektedir.

Hak sahipliği tespiti özellikle ruhsatsız yapılarda ve gecekondularda büyük önem taşımaktadır. Uygulamalarda yapılan tespitler ve irdelenen belgeler ile ilgili yapılardaki hak sahiplikleri, ön görüşmeler ile kesinleştirilebilmektedir. Bu durum uygulama süreci adına zaman kaybını da beraberinde getirmektedir. Yapılacak yasal düzenlemeler ile tüm yapı stokunun hak sahipliklerinin daha erişilebilir hale getirilmelidir. Uygulama özellerinde yapılan tespitlerden çok kent düzeylerinde ilgili veri tabanları kurulmalı ve her daim hazır ve güncel halde tutulmalıdır. Bu kapsamda hak sahiplikleri tespit edilirken dikkate alınan Emlak Vergisi Beyannamelerinde, ilgili kurumlarca sahada kontrolleri yapılarak verilmelidir. Emlak Vergisi Beyannamelerinde hak sahiplerinin beyanları (konut-işyeri gibi) kabul alınmamalıdır.

Tespit çalışmalarında hak sahiplerinin haklarının tespitinde değere ve modele etkiyen en önemli konu ise bağımsız birim tespittir. Bağımsız birime yönelik tanım yasal kapsamda 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda (1965) "ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri" olarak tanımlanmaktadır. Bu durum uygulama alanları özelinde çok farklı örnekler ile karşılaşabildiğinden bağımsız birime yönelik tanımların yasal kapsamda daha net ve detaylı bir şekilde tanımlanması gerekmektedir. Aksi durumda tespit ve uzlaşma çalışmalarında hak sahiplerinin belirttikleri durumlarda uzman görüşü yerine yasal kapsamda yapılacak olan tanımlar daha etkili olacaktır. Dağılım modellerinde belirleyici olabilecek olan bağımsız birim tespitinde; alan, işlev (işyeri, konut) veya konut tipi (2+1, 3+1) vb. tespitlerinin de uzlaşma süreçlerinin aksamaması adına mümkün olduğunca en doğru şekilde yapılması gerekmektedir.

Uygulama alanlarında mülkiyet sahiplikleri farklı oranlarda olabilmekte hatta bazı alanlarda mülkiyet sahipliğinin tamamı özel şahıslarda olabilmektedir. Uygulama alanları özelinde mülkiyet sahipliği, dağılım modellerinde özellikle dağılım oranlarını da etkilemektedir. Yasal kapsamda dönüşüm gerekçeleri (özellikle risk boyutu) göz ardı edildiğinde mülkiyetin çoğunluğunun ilgili yürütücüde bulunması, yürütücü/idareler için dönüşüm alanlarının belirlenmesinde bir neden olarak da görülebilmektedir.

Yerel ve merkezi yönetimler, aynı uygulama alanlarında farklı zaman dilimlerinde tespit yaptırmaktadırlar. Bu durum farklı zaman dilimlerinde değişen yapılaşma ve hak sahiplikleri ile farklı sonuçlar ortaya koyabilmektedir. Hak sahiplerinin idarelere olan güvenini sarsmakta ve uzlaşma sürecinin daha uzun sürmesine sebep olabilmektedir. Bu durum idareler arasında iş birlikten ziyade siyasi bir yarış haline geldiği de görülebilmektedir. Bir deprem ülkesi olan Türkiye genelinde beklenen büyük depremler nedeniyle, kentsel dönüşümün siyaset üstü bir gereklilik olarak görülmeli ve idareler arasında iş birliği sağlanmalıdır. Bu durum riski en aza indireceği gibi zamandan ve maliyetten de kazanç sağlayacaktır.

Uygulama örnekleri, uygulama süreci içerisinde yer alan "Değerleme" adımı kapsamında irdelendiğinde ise "Dağılım modellerinin belirlenmesinde, uygulama sürecindeki tespit, değerlendirme ve uzlaşma adımlarında elde edilen veriler doğrultusunda hangi başlıklar belirleyicidir?" araştırma sorusuna cevaben aşağıdaki çıkarımlarda bulunmaktadır;

Dağılım modellerine girdi sağlayan değerlemede, hak sahiplerinin tespit edilen haklarının değer karşılığı hesaplanmaktadır. Bu adımda tespit adımıdan gelen verilerin tamamıyla doğru olması gerekmektedir. Değerleme yapılırken uygulama alanları özelinde hak sahipleri arasında m² dışında bir değer farkı da bulunmaktadır. Bunlara manzara, yönelme, hangi katta olması vb. gibi kriterler sıralanabilir ve bunların hepsi doğrudan şerefiyeyi etkilemektedir. Ancak uygulamalarda görüldüğü üzere şerefiye etkisi ele alınmayabiliyor veya uygulamalarda ele alınan kriterler birbirinden farklılık gösterebiliyor. Bu durum uygulamalar arasında hak sahipleri açısından eşitsizlik yaratmaktadır. Bu nedenle şerefiye etkisi, temel kriterleri ile kentsel dönüşümde kıymet takdir bedelinin tespiti adına yasal kapsamda yönlendirilmeli ve uygulamada yetkili idareler tarafından denetlenmelidir.

Değerleme adımı yapılan görüşmeler ile tespit ve değerlendirme adımlarına yönelik hak sahiplerinin itirazları ayrıca dikkatlice bu kapsamda değerlendirilmelidir. Bu durum genellikle idare/yüklenicinin inisiyatifinde gerçekleşmektedir. İdare/yüklenici bu itirazlara yönelik askıya çıkmakta olup askı süresini ve askı kapsamını kendi belirlemektedir. Bu durumda uygulamalar arasındaki hak sahipleri arasında haksızlık yaratmakta, ayrıca uzlaşma sürecinde idare/yürütücüye olan güvenini sarsmaktadır. Bu gibi kentsel dönüşüm uygulama sürecinde, tespit ve değerlendirme adımlarına yönelik yasal kapsamda askı süreçleri ve kapsamlarının tanımlanması gerekmektedir. Bu bağlamda “Kentsel dönüşümde dağılım modellerinin belirlenmesinde Türkiye’deki yasal kapsam ne düzeyde yönlendirici veya belirleyicidir?” araştırma sorusu yanıtlanmıştır.

Uygulama alanları özelinde kullanım alanları da tespit edilebilmektedir. Bu kullanım alanları idare/yürütücülerin farklı bakış açıları nedeniyle modele altlık sağlayacak olan değerlendirme ele alınmayabiliyor. Farklı uygulamalarda aynı hak sahipliği durumu olmasına rağmen değerlendirme hak sahipleri arasında haksızlığa sebep olmaktadır. Dolayısı ile bu kapsamda yasal düzeyde değerlendirme kullanım alanlarının etkisinin tanımlanması gerekmektedir.

Değerlemede yıpranma payının hesabına yönelik yapıların yapım yılları ve ağaç değerlerine yönelik ağaçların yaşları gibi tespit adımına dair verilerin saha çalışmalarında hak sahiplerinin beyanlarına göre tespit edilebilmektedir. Bu durum değerlendirme aynı verilerin kullanıldığı düşünüldüğünde, hak sahiplerinin kıymet takdir değerlerini de etkileyeceğinden değerlemenin de güvenilirliğini zedelemektedir. Değerlemedeki hak sahiplerinin beyanlarından kaynaklı oluşabilecek farklılıklar devamında dağılım

modellerinde de hak sahipleri arasında hak kayıplarına veya haksız kazançlarına neden olabilmektedir. Bu nedenle ilgili idare/yürütücünün tespit aşamalarını söz konusu konularda yasal kapsamda oluşturulacak bir bağlayıcı düzenleme ile şekillendirmelidir. Bu bağlamda “Kentsel dönüşümde dağılım modellerinin belirlenmesinde Türkiye’deki yasal kapsam ne düzeyde yönlendirici veya belirleyicidir?” araştırma sorusu yanıtlanmıştır.

Uygulama örnekleri uygulama süreci içerisinde yer alan uzlaşma adımıdaki “Ön Fizibilite” kapsamında irdelendiğinde ise aşağıdaki çıkarımlarda bulunmaktadır;

Dağılım modellerinin belirlenmesinden hemen önce yapılarak geri beslemeli bir şekilde ele alınan Ön Fizibilitede; alan özelinde imar hakları irdelenerek dönüşümün hak sahipleri ve idare/yürütücü adına en fizibil hali elde edilmesi amaçlanmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında görüldüğü üzere dönüşüm projesinin fizibil (uygulanabilir) olmadığı durumlarda idare/yüklenicinin uygulamadan kaçındığı görülmektedir. Bu durum KDSB içeriğinde yer alan dönüşüm alanı gerekçelerine aykırıdır. Bu durum ilgili alandaki özellikle risk boyutunun maddi gerekçeler ile görmezden gelindiğini göstermektedir. Yasal kapsamda herhangi bir dönüşüm gerekçesi bulunmayan alanlarda, dönüşüme yönelik çalışmaların yapılıp, fizibil olmaması gerekçesiyle uygulamadan vazgeçilmesi idarelerin keyfi kararlar aldığını ortaya koymaktadır. İdareler keyfilikten uzaklaşması için il/ilçe özelinde Kentsel Dönüşüm Strateji Belgelerini detaylı bir şekilde hazırlaması gerekmektedir. Belgeler ilgili idarelerce denetlenerek, varsa eksikler giderilerek kabulü için belgeyi hazırlayan idarelere baskıda bulunmalıdır. Merkezi yönetim tarafından söz konusu belgelerin tamamlanmasına yönelik işin sağlıklı yapılacağı sınırlı sürelerin tanımlanması gerekmektedir. Belgelerin yapımına yönelik olarak merkezi yönetimler, yerel yönetimlere maddi, uzman iş gücü desteğinde bulunulmalıdır. Merkezi yönetim tarafından ülke düzeyinde yapılacak çalışmalar ile risk boyutu ele alınarak genelden özele inerek önceliklendirmeler yapılmalıdır. Belirlenen öncelikli illere hatta ilçelere yönelik merkezi yönetim ilgili belgelerin hazırlanması ve uygulamaya geçirilmesi adına Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ile çözümler üretmelidir. Önceliklendirilen dönüşüm alanlarına merkezi veya yerel yönetimlerin dışında özel girişimci şirketlerde yönlendirilerek idarelerin yükü hafifletilmelidir. Bu bağlamda, “Kentsel dönüşümde dağılım modellerinin belirlenmesinde Türkiye’deki yasal kapsam ne düzeyde yönlendirici veya belirleyicidir?” ve “Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinin ve diğer yasal düzenlemelerin dönüşüm sürecinde rolü nedir, ne olmalıdır, fiili durum ile örtüşmekte midir?” araştırma soruları yanıtlanmıştır.

Belirlenen dönüşüm alanlarının daha önce genellikle imar haklarından kaynaklı uygulanabilir görülmemesi sebebiyle dönüşümü aksayan alanlarda, bu alanların uygulanabilir olması adına yapılabilecek imar plan değişiklikleri detaylı olarak merkezi yönetim tarafından denetlenmelidir. Plan kararlarına yönelik yoğunluk artırımları genel plan kararını (özellikle donatı ve altyapı alanlarını) etkileyeceğinden önem taşımaktadır. Bunun dışında uygulamaya geçilen alanlar özelinde de imar planları getirilen ek inşaat alanları kapsamında detaylı olarak denetlenmesi gerekmektedir. Maltepe/Esenkent ve Ümraniye/Hekimbaşı uygulamalarında görüldüğü üzere imar planlarında özellikle tevhit şartı ile getirilen ilave inşaat alanı, kat sayısı artışı, iskân edilebilir bodrum katların emsale dahil olmamaları gibi ek inşaat imkânı tanıyan yapılaşma koşullarının bulunduğu görülmektedir. Bu koşullar itibariyle ek inşaat alanı devamında bağımsız birim sayısının da artışına imkân tanımakta bu da söz konusu alanda proje itibariyle yaşaması muhtemel nüfusu arttırmaktadır. İmar planlarında ek inşaat alanı imkânları da göz önünde bulundurularak plan genelinde nüfus projeksiyonu dikkate alınmalı ve nüfusun gereği olan altyapı hizmetleri, donatı alanları mevzuat ve yönetmelikler gereğince planlanmalıdır. İmar planlarında söz konusu bu şartlarda dikkate alınarak nüfus-donatı dengesi gözetilerek onaylanmalıdır. Uygulamada olan projelerde görüldüğü üzere plan bütününde söz konusu yapılaşma imkânları ile gelebilecek olan ek nüfusun ve ihtiyaçlarının dikkate alınmadığı varsayıldığında söz konusu bu artışın gerektirdiği sosyal-teknik altyapıların dönüşüm alanları içerisinde de giderilmediği görülmektedir. Bu durum her ne kadar dağılım modellerinde ilgili idare/yürütücünün elini kolaylaştırırsa da planlamanın bütünü ve dönüşüm sonrası daha yaşanılabilir çevre oluşturma adına sorunları da beraberinde getirmektedir. Bu bağlamda, “Yapılaşma koşulları ile fizibilite çalışmaları, dağılım modellerini veya kentsel planlamayı etkilemekte midir?” araştırma sorusu yanıtlanmıştır.

Uygulama örnekleri, uygulama süreci içerisinde yer alan Uzlaşma adımındaki Dağılım Modelleri kapsamında irdelendiğinde ise “Kentsel dönüşümde dağılım modelleri hangi aşamada belirlenmeli, yaklaşım ne olmalı ve uygulama süreci açısından önemi nedir?” araştırma sorusuna cevaben aşağıdaki çıkarımlarda bulunmaktadır;

Dağılım modellerinin belirlenmesi uygulama süreci adına en önemli aşamadır. Ancak bu anlamda kentsel dönüşüm sürecinde hak sahipleri ile uzlaşma sürecini hızlandıracak olan en önemli konulardan biri olan dağılım modeline yönelik bir hükmün yer almadığı görülmektedir. ‘Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu’nda bu konu özelinde yapılan değişiklikler ile sadece “...karar alınması halinde

kat karşılığı, hasılat paylaşımı ve benzeri usullerle yürütülür...” gibi geniş bir ibare yer almaktadır. Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi’nde (2019) ise Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanlarına yönelik “Alanda yürütülecek imar uygulaması, alandaki taşınmazların değerlerinin tespit edilmesi ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapılması veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar ilgili belediyesince yapılır” ve “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanındaki gayrimenkul sahipleriyle ve 2981 sayılı Kanuna istinaden hak sahibi olmuş kimselerle anlaşma sağlanması halinde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanından bu kişilere hakları verilir. 2981 sayılı Kanun kapsamına girmeyen işgalcilere enkaz ve ağaç bedelleri verilir veya belediye imkânları ölçüsünden Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı dışında arsa veya konut satışı yapılabilir.” maddeleri yer almaktadır. Bu maddeler 5393 sayılı Kanun’da aynı doğrultuda olup dağılım modellerine yönelik uygulamaları doğrudan yönlendirebilecek veya kısıtlayabilecek herhangi bir detaya yer verilmemektedir. Dağılım modeli kapsamında sadece değer kavramına ve hasılat paylaşımına değinmektedir. Ayrıca hak sahipliği konusunda 2981 sayılı Kanun kapsamına girenler ile girmeyenler arasında kısmen fark koyulmaya çabalandığı görülmektedir. Çünkü kanun kapsamına girmeyenler için idareye keyfi karar alabilme imkânı tanınarak, kanundan yararlananlar ile tek fark olarak uygulama alanı dışında bağımsız birim verilebilecek olmasıdır. Yasal kapsam da kentsel dönüşümde dağılım modellerini yönlendirecek yeterli düzeyde koşullar tanımlanmamış olup idare/yürütücülerin kararlarına bırakıldığı görülmektedir. Bu nedenle dağılım modellerine tanımlanmasına yönelik yasal düzenlemeler getirilerek idare/yüklenicileri yönlendirmeli ve hak sahiplerinin haklarını korumalıdır. Bu bağlamda, “Kentsel dönüşümde dağılım modellerinin belirlenmesinde Türkiye’deki yasal kapsam ne düzeyde yönlendirici veya belirleyicidir?” araştırma sorusu cevaplanmıştır.

“Kentsel dönüşümde dağılım modelleri hangi aşamada belirlenmeli, yaklaşım ne olmalı ve uygulama süreci açısından önemi nedir?” araştırma sorusu cevaplanarak getirilebilecek yasal düzenlemelere yönelik öneriler sıralanmıştır;

Dağılım modelleri, temelinde değer barındırmalı ve hak sahiplikleri (ruhsatlı/ruhsatsız yapı sahipleri, sadece yapı veya arsa hak sahipleri vb.) yasal kapsamda ayrıştırılarak hak sahipleri arasında adalet sağlanmalıdır.

Proje genelinde veya etaplarında genel dağılım oranı belirlenerek hak sahiplerinin proje geneline yönelik güveni kazanılmalıdır. İnşaat alanı, bağımsız birim vb. başlıkta belirlenen bu oranın ağırlığı uzlaşma sürecinin de hızlanması adına hak sahipleri lehine

olmalıdır. Bağımsız birim karşılığında mevcut bağımsız kadar bağımsız birim dağılımı öngörülen modellerde ise idare/yürütücü, dağılım oranı belirlemek yerine dağılım sonrası kendisine kalan bağımsızları maliyet veya rezerv konut adına da kullanabilir. İki yöntemde de hak sahipleri lehine hareket edilmelidir. Bu nedenle belirlenen modelin, hak sahipleri ve idare/yürütücü nezdinde artı/eksileri görüşmeler sürecinde hak sahiplerine doğru ve eksiksiz bir şekilde aktararak, uzlaşma sürecinin hem sağlıklı hem de hızlı bir şekilde sonlandırılması sağlanmalıdır.

Hak sahipleri mevcut durumda imar haklarını maddi veya tek başına yapılaşmama gibi nedenlerle kullanamıyor olabilirler. Ancak idare/yüklenici tarafından hak sahiplerinin mevcut mülkiyet hakları edinilerek proje gerçekleştirildiğinden, dağılım modellerinde Ümraniye/Hekimbaşı uygulamasında olduğu gibi hak sahiplerinin imar hakları da gözetilmelidir.

Modellerde mümkün olduğunca belirsiz, ucu açık durumlar oluşturulmadan hak sahiplerinin hakları da gözetilerek sonuç ürün hakkında daha detaylı bilgilerin aktarılabilmesi, hak sahiplerinin mevcut yaşam koşullarının gerçek anlamda iyileştirildiği dönüşüm projeleri oluşturularak uzlaşma sağlanmalıdır.

Modellerde uygulamanın gerçekleştirilebilmesi adına bağımsız birimlerin sayılarının artırılması için alanlarının mümkün olduğunca minimum tutulmaya çalışılmaktadır. Bu durum, daha yaşamaya elverişli mekanların oluşturulmasının amaçlandığı dönüşüm alanlarında, yaşamsal kaliteyi fiziksel açıdan arttırmakta iken sosyal açıdan göz ardı etmektedir. Bu anlamda dönüşüm modellerinde alan özelinde dikkate alınarak bağımsız birim alanlarının, kullanımlarının (işyeri, ofis, konut vb.), konut tipleri (1+1, 2+1, 3+1 vb.) belirlenmesi gerekmektedir.

Mevcut duruma (birden fazla bağımsız sahibi olma) ve hak sahipliğine (tapulu, tapusuz vb.) bağlı olarak, hak sahiplerine alan özelinde birden fazla bağımsız birim seçme hakkı tanınabilir. Çalışma alanı bütününde dikkate alınarak bu hak belirli kriterlere bağlı olarak sınırlandırılabilir. Bağımsız birim dışında, bedel karşılığı anlaşmaya tüm dağılım projelerinde imkân tanınmalıdır.

Dağılım modellerinde belirlenen borçlanma bedeli hak sahiplerinin ödeyebileceği ve uzlaşmanın sağlanabileceği düzeylerde ele alınmalıdır. Modellerde belirlenen borçlanmalarda uygulamanın gerçekleşeceği takvimde ele alınarak belirli oranlarda sapmaların yaşanabileceği belirtilmelidir. Sapmalara yönelik maksimum sınırları da

belirlenerek idarenin ve/veya yüklenicinin projeyi mümkün mertebede en hızlı ve sağlıklı şekilde bitirmesi sağlanmalıdır.

Dağılım modellerinde dönüşüm alanı özelinde, imar hakları sebebiyle hazırlanan mimari proje izin verdiği sürece hak sahiplerine, örneğin borçlanma sınırına bağlı olarak konut alanı veya mevcut konut tipine bağlı seçim gibi farklı şartlara bağlı olarak seçim imkânları tanınarak uzlaşma sürecinde hak sahiplerinin güveninin kazanılması ve sürecin en hızlı şekilde ele alınması sağlanmalıdır.

Kısmen de olsa Üsküdar/Kirazlıtepe uygulamasında görüldüğü üzere modellerde, sosyal yapıda dikkate alınarak hak sahiplerinin talep etmesi, akrabalık ilişkileri veya komşuluk ilişkileri bağlamında mevcutta aynı parselde-yapıda hakkının bulunması gibi durumlarda hisseli veya aynı blokta vb. imkânlar tanınmalıdır.

Modellerde belirli şartlara göre tanınan haklarda alternatifler geliştirilmelidir. Proje alanında uzlaşma sağlayan hak sahiplerine yönelik, alan özelinde ilk hakların sağlanamadığı durumlarda, alternatif haklar (ilk olarak sunulan bloktaki bağımsızların tükenmesi durumunda hak sahiplerine farklı bloktan bağımsız imkânı sunulması) sunulmalıdır. Bağcılar/Mahmutbey uygulamasında da görüldüğü üzere dönüşüm adına dağılım modeli bu anlamda esnek bir yapıda olmalıdır.

Özellikle 6A kapsamında resen gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulama alanları içerisinde herhangi bir etaplama söz konusu olduğunda, dağılım modelleri de etaplanarak ele alınmalıdır. Etap içerisindeki hak sahipleri aynı etap içerisinde dağılım ile haklarını alabilmeleri gerekmektedir. Aksi takdirde, alan bütünündeki tüm hak sahiplerinin hakları aynı etap içinde dağıtılamayacağından veya yakınlık vb. kriterlere ters düşeceğinden, hak sahipleri ile idare/yürütücü arasında daha da büyük sorunları doğurabilmektedir. Ayrıca resen dağıtılacağından uzlaşma süreci gerçekleşmeden başlanan etaplarda, dağılım modeli belirlenmeden, üretilecek olan bağımsızlardan idare/yürütücüye kalan satılabilir bağımsızların satışa da çıkarılmaması gerekmektedir. Bu nedenle dağılım modeli ile hak sahiplerinin hakları belirlenip üzerinde yetki sahibi olmadan idare/yürütücü de kendi hakları üzerinde yetki edinmemelidir.

Uygulama örnekleri, uygulama süreci içerisinde yer alan Uzlaşma adımındaki Mimari Proje kapsamında irdelendiğinde ise “Dağılım modellerinin belirlenmesinde, uygulama sürecindeki tespit, değerlendirme ve uzlaşma adımlarında elde edilen veriler doğrultusunda hangi başlıklar belirleyicidir?” araştırma sorusuna cevaben aşağıdaki çıkarımlarda bulunmaktadır;

Özellikle 6A kapsamında resen yapılan uygulamalarda bir mimari proje ile inşaat aşamasında olan uygulamada dağılım modeli çalışılması mimari projede değişiklikleri beraberinde getirebiliyor. Ya da inşaatına başlanan proje itibarıyla belirlenecek olan dağılım modeli kısıtlanabiliyor. Bu nedenle mimari proje, uygulama adımı öncesi kesin olarak belirlenerek en uygun dağılım modeline imkân vermelidir.

Üretilen mimari projelerde dağılım modelleri uyarınca mevcut ile proje bağımsız birim alanları hak sahiplerine doğru tanımlar ile iletilerek sağlıklı karşılaştırma (ortak alanların dahil olduğu brüt alanlar veya dahil olmadığı net alanlar vb.) yapmaları sağlanmalıdır. Bu durum proje sonrası hak sahiplerinin memnun kalarak aynı idare/yürütücülerin farklı uygulamalarında da hak sahipleri nezdinde güven kazanmalarına imkân tanıyacaktır.

Mimari projeler oluşturulurken sadece kentsel dönüşümün ekonomik boyutu değil aynı zamanda planlama boyutu da dikkate alınmalıdır. Bu anlamda dönüşüm alanının mevcut dokusu ve yakın çevre yapılaşmaları da dikkate alınmalıdır. Hak sahibine dağıtılacak dairelerin dışında, idare/yürütücüye kalan konutların tipleri, bağımsız birim alanları maliyeti de en hızlı karşılayabilme adına alan özelinde talepler dikkate alınmalı, satış veya rezerv kullanım adına esnek olmalıdır.

Mimari proje oluşturulmadan hak sahiplerine sunulan dağılım modelleri, hak sahipleri nezdinde güven vermemekte ve uzlaşa sağlanamamaktadır. Bu nedenle sunulan dağılım modellerinde uzlaşmanın da en hızlı gerçekleşebilmesi adına mimari proje genel hatları ile hak sahiplerine sunulmalıdır.

Uygulama örnekleri, uygulama süreci içerisinde yer alan “Uygulama” adımı kapsamında irdelendiğinde ise aşağıdaki çıkarımlarda bulunmaktadır;

Kentsel dönüşüm uygulamalarında uygulama süreçleri, artan inşaat maliyetleri, uzlaşmada tanımlanan ortalama borçlanmalar, ilgili yasal kapsamda yapılan dönüşümlerde yapılan kira yardımları ve miktarları düşünüldüğünde uygulama süreçleri mümkün mertebe kısa tutularak hak sahipleri mağdur edilmemelidir. Özellikle büyük alana sahip uygulamalarda uygulama adımı beklenenden daha uzun sürebilmektedir. Bu nedenle mağduriyetin azaltılması adına KDSB’nde de önerildiği üzere söz konusu bu alanların içerisinde de önceliklendirme yapıldığında dönüşüm süreci yönlendirilmiş olmakta ve bir sonraki etap adına rezerv alan niteliği görebilmektedir. Bu da yürütücü/idarenin haklarını mülk olarak almasını geciktirse de hak sahibi adına biten etaplar, yürütücü/idareye olan güveni arttırmaktadır.

Kentsel Dönüşüm Strateji Belgeleri ile belirlenen “Rezerv Yapı Alanları” adı gereği riskli alanlar için rezerv konut imkânı sunabilmelidir. Aksi takdirde “Riskli Alan” tabiri ile uygulamada herhangi bir farkı kalmamaktadır. Bu anlamda rezerv yapı alanları riskli alanlara çok uzakta olup yerinde dönüşüme aykırı olduğu durumlar olabilir. Bu nedenle belge kapsamında dönüşüm alanlarında idare/yürütücüler adına üretilen bağımsızların belirli oranları rezerv yapı olarak kullanılmak üzere ayrılacağı bir düzenleme yasal kapsamda getirilebilir. Bu oran ise idare/yürütücünün zarar etmemesi adına maliyetlerinin dışında kalan kâr payı üzerinden oranlanabilir. Bu şekilde gerçek anlamda idare/yürütücü nezdinde ayrılacak olan rezerv yapı alanları, uygulanabilir görülmediği gerekçesiyle riskleri göz ardı edilen alanların da dönüşümüne imkân tanıyacaktır. Hazırda duran rezerv yapı alanları riskli görülen dönüşüm alanlarının uzlaşma sürecinin hızlanmasına da imkân tanıyacaktır. Söz konusu bu rezerv yapı imkânı her ne kadar yerinde dönüşüm ilkesi ile ters düşse de Türkiye genelinde İstanbul özelinde deprem olarak büyük risk barındıran bölgelerde özelden genele mahalle veya ilçe düzeyinde göz ardı edilebilir. Bu bağlamlarda, “Kentsel dönüşüm alanlarında, alanın veya yakın çevresinin dönüşüm geçmişi, etaplama, önceliklendirme ve rezerv yapı imkânı gibi uygulama araçlarının dağılım modeline ve uygulama sürecine etkisi nedir?” ve “Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinin ve diğer yasal düzenlemelerin dönüşüm sürecinde rolü nedir, ne olmalıdır, fiili durum ile örtüşmekte midir?” araştırma soruları yanıtlanmıştır.

6. KAYNAKLAR

- Açıkça, B. (2019). 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşümde Riskli Alanlara Yönelik Paylaşım Modelleri ve Bir Model Önerisi. Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- AFAD. (2022). İstanbul İl Afet Risk Azaltma Planı. İstanbul: T.C. İstanbul Valiliği.
- Alkan, Ş. (2019). Kentsel Dönüşüm Yasalarının İncelenmesi, İrdelenmesi ve Model Önerisi. Zonguldak Bülent Ecevit Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Zonguldak.
- Alp, İ. (2005). Kentsel Dönüşüm-Kentsel Mekanın Yeniden Üretilmesi Sürecinde Yönetişim ve Uygulama Araçları. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Anonim (2006-2008). “Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı” Üzerine Tmmob-Jeoloji Mühendisleri Odası’nın Görüş ve Önerileri. 21.Dönem Çalışma Raporu, Ankara: TMMOB Jeoloji Mühendisleri Odası.
- Atmaca, Z. (2019). 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Kentsel Dönüşüm Süreçlerinin Kentsel Kamusal Mekan Üzerinde Etkileri. Gebze Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli.
- Ayyıldız, İ. (2010). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Kuzey Ankara Protokol Yolu Örneği. Zonguldak Karaelmas Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Zonguldak.
- Bayrak, E. (2019). Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Taşınmaz Değeri İle Uygulama. Konya Teknik Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Konya.
- Binici, P. (2018). Kentsel Dönüşüm ve Yenileme Uygulamalarında Mekan ve Aktörler Arası İlişkiler. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- C.S.B. (2019). Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi Hazırlanmasına İlişkin İlke Ve Esaslar. Ankara.
- Clay P.L. (1979). Neighbourhood Renewal, Lexington Books, Toronto.
- Çalık, Y. (2013). Hasılat Paylaşım Yöntemine Göre Teslim Alınan Arsalar Üzerine Yapılan Özel İnşaat İşlerinin Vergilendirilmesi ve Muhasebeleştirilmesi. Vergi Müfettişleri Derneği, Ankara.
- Çınar, Ö.F. (2017). İstanbul İlinde 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Uygulanan Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerinde Kullanılan Kamu Kaynakları Üzerine Bir Değerlendirme. Düzce Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Düzce.

- Diacon, D., (1991). Deterioration of the Public Sector Housing Stock, Gower Publishing Comp. Ltd., England
- Efe, İ.G. (2023). Kentsel Dönüşümde Uygulama Model Seçimine İlişkin Yöntemsel Bir Deneme: Bahçelievler Örneği. Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Ergun, C. (2011). Kentsel Dönüşüm Sürecine Dönüşüm Alanlarından Bakmak: İstanbul Maltepe(Başbüyük ve Gülsuyu Mahallesi) Örneği. Süleyman Demirel Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, Isparta.
- Ersoy, M. (2012). Kentsel Planlama Ansiklopedik Sözlük. İstanbul: Ninova Yayıncılık.
- Fidan, D. (2019). Kentsel Dönüşüm Kavramı ve 6306 Sayılı Kanunun Uygulamasından Doğan Hukuki Sorunların Özel Hukuk Açısından Değerlendirilmesi. Kadir Has Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Gall, M. D., Borg, W. R., & Gall, J. P. (1996). Education Research: An Introduction (6th ed.). White Plains, NY: Longman.
- Hall, P. (1998). Cities in Civilization: Culture, Technology and Urban Order, Weidenfeld & Nicholson, London.
- İlçin, P. (2018). Kentsel Dönüşüm Konu Olan Kamu Arazilerinin Değerlendirilmesi: İstanbul Örneği. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- JICA. (2004). Türkiye’de Doğal Afetler Konulu Ülke Strateji Raporu. Ankara: T.C. İçişleri Bakanlığı.
- Kandaloğlu, N. (2012). Kentsel Dönüşüm ve Bir Dağıtım Modeli Önerisi. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul.
- Karabaş, F. (2010). Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Gayrimenkul Değerleme Yaklaşımının Bayrampaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamında İrdelenmesi. Bahçeşehir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Karlı, S. (2018). Türkiye’de Mülkiyet Kavramının Kentsel Dönüşüm ve Gayrimenkul Geliştirme Süreçlerindeki Önemi; Başbüyük ve Gülsuyu Mahalleleri Örneği. İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Kazan, E. (2021). İstanbul Fikirtepe ve Çırcır Kentsel Dönüşüm Bölgelerinde Yeni Şehircilik İlkeleri Bağlamında Karşılaştırmalı Bir Değerlendirme. İstanbul Aydın Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Keleş, R. (2000). Yerinden Yönetim ve Siyaset. İstanbul: Cem Yayınevi.
- Keleş, R. (2008). Kentleşme Politikası. Ankara: İmge Kitapevi Yayıncılık.
- Keleş, R. (2021). Kentbilim Terimleri Sözlüğü. Ankara: İmge Kitapevi Yayıncılık.

- Keskinkılınç, H. (2008). Kentsel ve III.Derece Arkeolojik Sit Alanlarının Sorunları: Antalya, Kaleiçi Örneği. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Uzmanlık Tezi, Ankara.
- Kömürcüoğlu, N. (2008). Türkiye’de Konut Eksenli Kentsel Dönüşüm Projelerinde Özel Sektörün Rolü: İstanbul Örneği. Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Köse, S., Ayan, Z., Vural, E., Özçivan, K. & Koçdemir, Y. (2023). Afete Hazırlık Kapsamında İstanbul’da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, Çevre, Şehir Ve İklim Dergisi, 2(4), 196-219.
- Nuriyeva, V. (2019). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sürecinin İrdelenmesi: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Okumuş, D.E. (2014). Kentsel Dönüşümde Sosyal Donatı Alanlarının Değişimi ve Kentsel Yaşam Kalitesine Etkisi: Ataşehir Barbaros Mahallesi Örneği. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul
- Özden, P.P. (2008), Kentsel Yenileme Yasal-Yönetmelik Boyut, Planlama ve Uygulama, 1. Baskı, Ankara
- Öziş, C. (2018). Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kamunun Rolü ve Antalya Kepez Santral Mahalleleri Projesi Örneği. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Özpınar, G.G. (2018). Yasal Mevzuat Üzerinden Kentsel Dönüşüm Süreçlerinin Değerlendirilmesi; Adana İli, Yüreğir İlçesi Örneği. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Polat, H.İ. (2017). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları İçin Matematiksel Bir Model Önerisi. Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul.
- Resmi Gazete. (1959). Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun. 5-10. Cumhurbaşkanlığı Basımevi 10213.
- Resmi Gazete. (1961). Halkoyuna Sunulacak Türkiye Cumhuriyeti Anayasası. 3-5. Cumhurbaşkanlığı Basımevi 10816.
- Resmi Gazete. (1965). Kat Mülkiyeti Kanunu. 3-5. Cumhurbaşkanlığı Basımevi 12038.
- Resmi Gazete. (1966). Gecekondu Kanunu. 1-8. Cumhurbaşkanlığı Basımevi 12362.
- Resmi Gazete. (1982). Türkiye Cumhuriyeti Anayasası. 17-19. Cumhurbaşkanlığı Basımevi 17863.
- Resmi Gazete. (1983). İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun. 1-3. Cumhurbaşkanlığı Basımevi 17994.

- Resmi Gazete. (1983). Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu. 1-6. Cumhurbaşkanlığı Basımevi 18113.
- Resmi Gazete. (1984). İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunun Bir Maddesinin Değıştirilmesi Hakkında Kanun. 1-2. Cumhurbaşkanlığı Basımevi 18335.
- Resmi Gazete. (1984). Toplu Konut Kanunu. 3-6. Cumhurbaşkanlığı Basımevi 18344.
- Resmi Gazete. (1985). İmar Kanunu. 1-2. Cumhurbaşkanlığı Basımevi 18749.
- Resmi Gazete. (2004). Büyükşehir Belediyesi Kanunu. 1-5. Cumhurbaşkanlığı Basımevi 25531.
- Resmi Gazete. (2004). Kuzey Ankara Girişı Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu. 1-3. Cumhurbaşkanlığı Basımevi 25400.
- Resmi Gazete. (2005). Belediye Kanunu 1-38. Cumhurbaşkanlığı Basımevi 25874.
- Resmi Gazete. (2005). Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunu 1-3. Cumhurbaşkanlığı Basımevi 25866.
- Resmi Gazete. (2006). Kuzey Ankara Girişı Kentsel Dönüşüm Projesi Yönetmeliği. 1-3. Cumhurbaşkanlığı Basımevi 26139.
- Resmi Gazete. (2006). Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği. 1-5. Cumhurbaşkanlığı Basımevi 26157.
- Resmi Gazete. (2012). 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği. 2-5. Cumhurbaşkanlığı Basımevi 28498.
- Resmi Gazete. (2012). Afet Riski Altındaki Alanların Dnşrlmesi Hakkında Kanun 1-22. Cumhurbaşkanlığı Basımevi 28309.
- Sakaklı, K.K. (2012). Metropoliten Alanda Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yoksulluk ve Mülkiyete Yönelik Bir Model nerisi. Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, Ankara
- Sarı, M. (2017). Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulama Esasları. Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, Konya.
- Sezer, Z. (2018). Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sosyo-Mekânsal Değışimin İncelenmesi. Doğuş Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Sontay, E. (2020). Kabakoz(Kocaeli/Körfez) Mevkisinde Kentsel Dönüşüm Uygulama Modeli. İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

- Şentürk, T. (2014). Kentsel Dönüşüm Sürecinde İmar Planı Ölçeğinde Tasarımın Önemi: İstanbul Fikirtepe Örneği. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul
- TCC. (2023). On İkinci Kalkınma Planı(2024-2028). Ankara: Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı, Strateji ve Bütçe Başkanlığı.
- Tekeli, İ. (2011). Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Torun, M. (2022). 6306 Sayılı Afet Yasası Kapsamındaki Kentsel Dönüşüm Alanlarında Planlar Aracılığıyla Müdahale Biçimleri “Sivas Örneği”. Erciyes Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Kayseri.
- URL-1. (2024, Mart 20). Türkiye Barolar Birliği Dergisi: <http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/Dergi/Dergi158/140/> adresinden alınmıştır.
- URL-2. (2024, Nisan 21). Türk Dil Kurumu Sözlükleri: <https://sozluk.gov.tr/> adresinden alınmıştır.
- URL-3. (2024, Mayıs 18). Maltepe Belediyesi: <https://webgis.maltepe.bel.tr/keos/> adresinden alınmıştır.
- URL-5. (2024, Mayıs 18). Maltepe Belediyesi: <https://webgis.maltepe.bel.tr/imardurumu/imar.aspx?parselid=96125#> adresinden alınmıştır.
- URL-6. (2024, Temmuz 6). İstanbul Büyükşehir Belediyesi: <https://cbs.uskudar.bel.tr/eharita/#/> adresinden alınmıştır.
- URL-7. (2024, Temmuz 9). Ümraniye Belediyesi: <https://webgis.umraniye.bel.tr/imardurumu/imar.aspx?parselid=78131> adresinden alınmıştır.
- URL-8. (2024, Temmuz 9). Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı: <https://webgis.maltepe.bel.tr/keos/> adresinden alınmıştır.
- URL-9. (2024, Haziran 13). İstanbul Büyükşehir Belediyesi: <https://planaski.ibb.gov.tr/> adresinden alınmıştır.
- URL-10. (2024, Temmuz 23). Adres Kayıt Sistemi: <https://adres.nvi.gov.tr/VatandasIslemleri/AdresSorgu> adresinden alınmıştır.
- Ülger, N.E. (2023). Kentsel Dönüşüm. İstanbul: İMAK Ofset Basım Yayın A.Ş. Yapımevi Yayını.
- Üstün, G., (2009). Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu, 12 Levha, İstanbul, 3.
- Yetkin, H. (2019). Kentsel Dönüşüm Uygulamalarındaki Sorunlar: Şanlıurfa Örneği. Harran Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Şanlıurfa

- Yılmaz, E. (2022). Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Finansmanı ve Bir Uygulama. Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Zeydanlı, H. (2007). Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Kuzey Ankara Kent Girişi Projesi. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.



ÖZGEÇMİŞ

Mehmet Yasin KOÇ, ilköğrenimini Ata İlköğretim Okulu'nda bitirdikten sonra lise eğitimini 2015 yılında Trabzon Gazi Anadolu (THAL) Lisesi'nde tamamladı. 2015-2016 öğretim yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama bölümünde lisans eğitimine başladı. 2019 yılında bu bölümden mezun oldu. Aynı yıl Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim dalında tezli yüksek lisans programına başladı. 2020-2021 öğretim yılında Anadolu Üniversitesi Açıköğretim Fakültesi Coğrafi Bilgi Sistemleri bölümünde ön lisans eğitimine başladı. 2020 yılından 2021 yılına kadar Orkent Kentsel Dönüşüm Proje Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketinde proje bazlı olarak Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi kapsamında çalışmalarda yer aldı. 2022 yılında Anadolu Üniversitesi Açıköğretim Fakültesi Coğrafi Bilgi Sistemleri bölümünden mezun oldu. 2022 yılında, 6 aylık süre ile Dampo Danışmanlık Araştırma Planlama Limited Şirketi'nde Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı kapsamında çalışmalarda yer aldı. 2023 yılından itibaren ise halen Odak Şehircilik Planlama İnşaat Gayrimenkul Geliştirme ve Danışmanlık Limited Şirketi'nde Şehir Plancısı olarak kentsel dönüşüme yönelik çalışmalarda yer almaktadır. Orta derecede İngilizce bilmektedir.