

**ZONGULDAK BÜLENT ECEVİT ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**KENTSEL DÖNÜŞÜM YASALARININ İNCELENMESİ, İRDELENMESİ VE
MODEL ÖNERİSİ**

GEOMATİK MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

ŞEYDA ALKAN

AĞUSTOS 2019

ZONGULDAK BÜLENT ECEVİT ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KENTSEL DÖNÜŞÜM YASALARININ İNCELENMESİ, İRDELENMESİ VE
MODEL ÖNERİSİ

GEOMATİK MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Şeyda ALKAN

DANIŞMAN: Dr. Öğr. Üyesi Serkan KARAKIŞ

ZONGULDAK
Ağustos 2019

KABUL:

Şeyda ALKAN tarafından hazırlanan “Kentsel Dönüşüm Yasalarının İncelenmesi, İrdelenmesi ve Model Önerisi” başlıklı bu çalışma jürimiz tarafından değerlendirilerek Zonguldak Bülent Ecevit Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalında Yüksek Lisans Tezi olarak oybirliğiyle kabul edilmiştir. 02/08/2019

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Serkan KARAKIŞ

Zonguldak Bülent Ecevit Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Geomatik Mühendisliği Bölümü

Üye : Doç. Dr. Ayhan ATEŞOĞLU

Bartın Üniversitesi, Orman Fakültesi, Orman Mühendisliği Bölümü

Üye : Dr. Öğr. Üyesi Hakan AKÇIN

Zonguldak Bülent Ecevit Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Geomatik Mühendisliği Bölümü

ONAY:

Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım./..../2019


Prof. Dr. Ahmet ÖZARSLAN
Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

“Bu tezdeki tüm bilgilerin akademik kurallara ve etik ilkelere uygun olarak elde edildiğini ve sunulduğunu; ayrıca bu kuralların ve ilkelerin gerektirdiği şekilde, bu çalışmadan kaynaklanmayan bütün atıfları yaptığımı beyan ederim.”


Şeyda ALKAN

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

KENTSEL DÖNÜŞÜM YASALARININ İNCELENMESİ, İRDELENMESİ VE MODEL ÖNERİSİ

Şeyda ALKAN

**Zonguldak Bülent Ecevit Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalı**

**Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Serkan KARAKIŞ
Ağustos 2019, 97 sayfa**

Canlı tarihten günümüze bir canlı gibi insanların ihtiyaçlarına göre büyüyüp gelişen kent mekânları, zaman içerisinde nüfus artışı, doğadan kaynaklanan afetler, çarpık ve kötü alt ve üst yapılaşma ve bunlara bağlı olarak meydana gelen çok çeşitli sorunlar yüzünden yıpranır. Bu bağlamda meydana gelen özellikle son iki yüzyılda kullanılan beton yapılarda meydana gelen yorulma, şehirlerde çağdaş şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına bağlı kalarak yeniden yapılandırılmayı sağlamayı gerektirmekte ve bunun sonucunda da kentsel dönüşüm konusunu gündeme gelmektedir. Günümüzde de, özellikle ülkemiz açısından büyük önem arz eden bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır.

Günümüz Türkiye'si ve dünyasında, kentsel dönüşüm kavramı büyük önem arz etmektedir. Çünkü kentleşme ve planlama bağlamında ortaya çıkan çarpık kentleşme ve kent yapılarında meydana gelen yorgunluklar, mevcut imar planlarının ve uygulamasının gözden geçirilerek, sürdürülebilir bir kent kavramının ortaya konulmasını zorunlu kılmaktadır.

ÖZET (devam ediyor)

Kentsel dönüşümün birçok boyutu bulunmaktadır. Mesleğimiz açısından en önemli boyutu mülkiyet ve planlama olsa da, özellikle sosyal ve kent dokusuna ve sağlam yapılaşmaya hitap eden inşaat mühendisliği rolleri de etkin olarak bulunmaktadır. Diğer yandan mali boyutu bulunmaktadır. Tüm boyutların ele alınarak bir planlama gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Ancak, ülkemizde ferdi bina yenilemesi ve bazı özel uygulamaların dışında ortaya koyulmuş tam bir model önerisi bulunmamaktadır.

Bu tez çalışmasında önce Kentsel Dönüşüm kavramı ele alınmıştır. Akabinde ülkemizde günümüze kadar ortaya koyulmuş yasalar incelenip irdelenmiştir. İstanbul örneğinde ise Fatih İlçesi Sulukule’ de 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca yapılmış bir proje irdelenmiş ve açıklanmıştır. Nihai olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri ile ilgili sorulara hem cevap aramak hem de günümüzde, özellikle kentlerde yaşayan bizlerin sıkça karşısına çıkan, Kentsel Dönüşüm kavramını inceleyerek ve irdeleyerek Türkiye’de çeşitli ölçeklerde birkaç model önerisi gerçekleştirilmiştir.

Anahtar Sözcükler: Kentsel Dönüşüm, Kentsel Dönüşüm Projeleri, Kentsel Dönüşüm Yasaları, Model Önerisi

Bilim Kodu: 616.05.02

ABSTRACT

M. Sc. Thesis

INVESTIGATION OF URBAN TRANSFORMATION LAW AND MODEL PROPOSAL EVALUATION

Şeyda ALKAN

**Zonguldak Bülent Ecevit University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Geomatics**

Thesis Advisor: Assist. Prof. Dr. Serkan KARAKIŞ

August 2019, 97 pages

Urban spaces that grow and develop according to the needs of people like a day-to-day living organism wear out due to population increase over time, disasters caused by nature, distorted and bad under and over building, In this context, the fatigue of the concrete structures used in the past two centuries with the feature that is characteristic of this city requires restructuring in the cities by adhering to the principles of modern urbanism and planning principles, and consequently the issue of urban transformation comes to the fore. Nowadays, we are confronted as a matter of great importance in terms of our country with the feature.

Today in Turkey and the world, the concept of urban transformation is of great importance. Because the uneven urbanization that arises in the context of urbanization and planning and the fatigues that occur in city constructions necessitate the presentation of the concept of sustainable city by passing through the existing development plans and application.

ABSTRACT (continued)

Urban transformation has many dimensions. Although the most important dimension in terms of our profession is ownership and planning, the role of civil engineering in particular addressing social and urban fabric and robust construction is also active. On the other hand, there is a financial dimension. A plan must be realized by considering all dimensions. However, in our country there is no complete model proposal except for individual building renewal and some special applications.

In this thesis, the concept of Urban Transformation was first discussed. Then, the legislation that has been put up to date in our country has been examined and examined. In the case of Istanbul, a project made in accordance with Article 18 of the Construction Law No. 3194 in Sulukule, Fatih District was examined and explained. Finally, Urban Regeneration and seek answers to questions about the project as well as today, especially against the frequently we are living in cities, urban transformation by examining the concepts and recommendations by examining several models of various scales were carried out in Turkey.

Keywords: Urban transformation, Urban transformation projects, Urban transformation laws, Proposing Model for Urban transformation.

Science Code: 616.05.02

TEŞEKKÜR

Zonguldak Bülent Ecevit Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalında yapmakta olduğum Yüksek Lisans Öğrenimimi, tamamlamış bulunmaktayım.

Çalışmalarım süresince tez danışmanlığımı üstlenerek, yardımlarını esirgemeyen, yol gösteren, destek olan değerli danışman hocam Sayın Dr. Öğr. Üyesi Serkan KARAKIŞ'a sonsuz teşekkür ve saygılarımı sunarım.

Tez jürimde yer alıp değerli katkılar sunan Doç. Dr. Ayhan ATEŞ ve Dr. Öğr. Üyesi Hakan AKÇIN hocalarıma teşekkür ederim.

Çalışmalarım boyunca yardımını esirgemeyen İstanbul Tapu ve Kadastro II. Bölge Müdürü Suad Adil ÇEVİK'e, Yüksek Lisans dönem arkadaşım Iğdır Kadastro Müdürü Ferhat YÜCEL'e, İstanbul Kadastro Müdürlüğü Kontrol Mühendisi Handan MUTLU'ya, veri toplama sürecinde destek olan Harita Mühendisi Ramazan FIRAT'a, Zeytinburnu Kadastro Biriminde görevli iş arkadaşlarıma teşekkür ederim.

Yüksek lisans eğitimim boyunca bana maddi manevi her türlü desteği veren aileme ve tez çalışmamın her aşamasında yanımda olan özverisini esirgemeyen değerli eşim Doç. Dr. Mehmet ALKAN'a teşekkür ederim.



İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
KABUL	ii
ÖZET	iii
ABSTRACT	v
TEŞEKKÜR	x
İÇİNDEKİLER.....	xii
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	xi
ÇİZELGELER DİZİNİ	xiii
BÖLÜM 1 GİRİŞ	1
1.1 KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMININ TANIMI VE TARİHÇESİ	1
1.2 KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE TANIMLANMASI	2
1.3 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN ÜLKEMİZDEKİ TARİHİ GELİŞİMİ.....	5
BÖLÜM 2 KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMININ AMACI VE YÖNTEMLERİ.....	7
2.1 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN AMACI VE KAPSAMI.....	7
2.2 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN YÖNTEMLERİ	9
2.2.1 Alansal Temizleme	10
2.2.2 Yeniden canlanma-canlandırma.....	10
2.2.3 Soylulaştırma	10
2.2.4 Kalitenin yükseltilmesi	10
BÖLÜM 3 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	13
3.1 KONUT YETERSİZLİĞİ	13
3.2 ÇEVRESEL ETKİLER	13

İÇİNDEKİLER (devam ediyor)

	<u>Sayfa</u>
3.3 EKONOMİK ETKİLER.....	15
3.4 SOSYAL VE KÜLTÜREL ETKİLER.....	15
3.5 ULUSLARARASI ETKİLER	16
3.6 GECEKONDULAR	17
BÖLÜM 4 ÜLKEMİZDEKİ KENTSEL DÖNÜŞÜME İLİŞKİN MEVZUATLARIN İNCELENMESİ VE İRDELENMESİ	 19
4.1 775 SAYILI GECEKONDU KANUNU İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	19
4.1.1 775 Sayılı Gecekondu Kanununun Amacı ve Kapsamının İrdelenmesi.....	20
4.2 2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNU İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	22
4.2.1 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun Amacı ve Kapsamının İrdelenmesi	22
4.2.2 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu ile Yapılmış Uygulama Örnekleri	25
4.3 2981 SAYILI KANUN İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM	25
4.3.1 2981 Sayılı Kanunun Amacı ve Kapsamının İrdelenmesi.....	25
4.4 2985 SAYILI TOPLU KONUT KANUNU İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	26
4.4.1 2985 Sayılı Toplu Konut Kanununun Amacı ve Kapsamının İrdelenmesi	27
4.4.2 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu İle İlgili Örnek Uygulamalar	27
4.4.3 2985 Sayılı Toplu Konut Kanununun Sonucu	27
4.5 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM	28
4.5.1 3194 Sayılı İmar Kanununun Amacı ve Kapsamı	28
4.5.2 3194 Sayılı Kanun İle Örnek Bir Uygulama: İstanbul Sulukule Örneği	30
4.5.2.1 Sulukule Alanına Ait Uygulama Alanı ve Plan Örneklerinin İncelenmesi.....	31
4.6 5104 SAYILI KUZEY ANKARA GİRİŞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ KANUNU İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	 36
4.6.1 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununun Amacı....	36
4.6.2 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununun Kapsamı	37
4.6.3 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununun Uygulanması.....	 38
4.6.4 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununun Sonucu ..	39
4.7 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	 39

İÇİNDEKİLER (devam ediyor)

Sayfa

4.7.1 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun Amacı ve Kapsamının İrdelenmesi	40
4.7.2 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun Uygulamadaki Örnekleri	40
4.7.3 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun Sonucu	40
4.8 5366 SAYILI YIPRANAN TARİHİ VE KÜLTÜREL TAŞINMAZ VARLIKLARIN YENİLENEREK KORUNMASI VE YAŞATILARAK KULLANILMASI HAKKINDA KANUNU İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM	40
4.8.1 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Amacı	41
4.8.2 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulamadaki Aktörleri	41
4.8.3 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Süreci ..	42
4.8.4 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Örnekleri	42
4.8.5 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanununun Sonucu	42
4.9 5393 SAYILI BELEDİYE KANUNUNUN 73 MADDESİ İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM	42
4.9.1 5393 Sayılı Belediye Kanununun Amacı ve Kapsamının İrdelenmesi	43
4.9.2 5393 Sayılı Belediye Kanununun Uygulamadaki Aktörleri	44
4.9.3 5393 Sayılı Belediye Kanununun Uygulamadaki Örnekleri	44
4.9.4 5393 Sayılı Belediye Kanununun Sonucu	44
4.10 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM	46
4.10.1 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Amacı ve Kapsamın İrdelenmesi	46
4.10.2 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna Duyulan Gereksinim	48

İÇİNDEKİLER (devam ediyor)

	<u>Sayfa</u>
4.10.3 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulamasındaki Aktörleri	49
4.10.4 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında Yapılan Çalışmalar	50
4.10.5 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Süreci	50
4.10.6 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunla Yapılan Uygulamaların Dönüşüm Gelirleri	57
4.10.7 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Getirdiği Yenilikler	58
4.10.8 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna Yönelik Eleştiriler	60
4.10.9 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Sonucu	63
4.10.10 6306 Sayılı Kanun ile Örnek Bir Uygulama: İstanbul Zeytinburnu Örneği	65
BÖLÜM 5 KENTSEL DÖNÜŞÜM İÇİN YENİ BİR MODEL ÖNERİSİ	71
5.1 TAŞINMAZ DEĞERLEME İŞLEMLERİ	78
5.2 TAŞINMAZ DEĞERLEME KRİTERLERİNİN BELİRLENMESİ	79
5.3 JEOLJİK VE GEOTEKNİK ETÜTLER	79
5.4 İMAR PLANLAMA	79
5.5 MÜLKİYET DEĞİŞİMLERİNİN BELİRLENMESİ VE ARSA PAYI ORANININ TESPİTİ	80
5.6 ALTYAPI – ÜSTYAPI YÖNETİMİ	81
5.7 ATIK YÖNETİMİ	81
5.8 EKONOMİK BOYUT	82
5.9 SOSYAL BOYUT	82
5.10 CİNS DEĞİŞİKLİĞİ	83
5.11 DİĞER İŞLEMLER	83
5.12 TÜRKİYE İÇİN GENEL BİR MODEL ÖNERİSİ	84

İÇİNDEKİLER (devam ediyor)

	<u>Sayfa</u>
BÖLÜM 6 SONUÇLAR VE ÖNERİLER.....	87
6.1 SONUÇLAR.....	87
6.2 ÖNERİLER	91
KAYNAKLAR.....	93
ÖZGEÇMİŞ	97





ŞEKİLLER DİZİNİ

<u>No</u>	<u>Sayfa</u>
Şekil 2.1 Kentsel Dönüşümün Temel Amaçları.....	8
Şekil 3.1 Brisbane kentsel dönüşüm sonrası nehir kenarı görünümü	17
Şekil 4.1 Uygulama Bölgesinin Avan Proje Parselasyon Planı.	31
Şekil 4.2 Uygulama Bölgesinin Uydu Görüntüsü.....	32
Şekil 4.3 Uygulama Bölgesinde 3041 Adaya ait Avan Proje Parselasyon Planı.	32
Şekil 4.4 Uygulama bölgesi eski durumundan görüntüler-1.....	33
Şekil 4.5 Uygulama bölgesi eski durumundan görüntüler-2.....	33
Şekil 4.6 Uygulama bölgesi eski durumundan görüntüler-3.....	34
Şekil 4.7 Uygulama bölgesi yeni durumundan görüntüler-1.	34
Şekil 4.8 Uygulama bölgesi yeni durumundan görüntüler-2.	35
Şekil 4.9 Uygulama Bölgesinde 3041 Adaya ait uygulama öncesi mülkiyet durumu.	35
Şekil 4.10 TKGM Parsel Sorgudan 2321 adaya ait parsellerin analizi	66
Şekil 4.11 2321 Adanın Durum Krokisi.....	67
Şekil 4.12 2321 Adadan Fotoğraflar -1.....	67
Şekil 4.13 2321 Adadan Fotoğraflar -2.....	68
Şekil 4.14 2321 Adadan Fotoğraflar -3.....	68
Şekil 4.15 Zeytinburnu Belediye Meclisinin 2321 Ada için karar aldığı durum krokisi.	69
Şekil 5.1 Zeytinburnu İlçesi Modabağ Sokaktan Fotoğraf (İBB Şehir Rehberinden).	73
Şekil 5.2 Bahçelievler İlçesi İnönü Caddesinden Fotoğraf (İBB Şehir Rehberinden).....	73
Şekil 5.3 Küçükçekmece İlçesi İnönü Caddesinden Fotoğraf (İBB Şehir rehberinden).....	74
Şekil 5.4 Bayrampaşa İlçesi Fevzi Paşa Caddesinden Fotoğraf (İBB Şehir Rehberinden).	74
Şekil 5.5 Üsküdar İlçesinden Fotoğraf (İBB Şehir Rehberinden).....	75
Şekil 5.6 Kadıköy İlçesi Hacı Şükrü Sokaktan Fotoğraf (İBB Şehir Rehberinden).	75
Şekil 5.7 Maltepe İlçesi Tekin Sokaktan Fotoğraf (İBB Şehir Rehberinden).....	75
Şekil 5.8 Kartal İlçesi Zerdali Sokaktan Fotoğraf (İBB Şehir Rehberinden).....	76
Şekil 5.9 Beykoz İlçesi Maharet Çıkmazından Fotoğraf (İBB Şehir Rehberinden).	76
Şekil 5.10 Kentsel Dönüşüm Model Önerisinde Genel Akış Şeması.	77



ÇİZELGELER DİZİNİ

No

Sayfa

Çizelge 5.1 Geçmişten Günümüze Kentsel Dönüşüm İle İlişkili Kanunlar ve Örnek Alanları.....	85
---	----





BÖLÜM 1

GİRİŞ

KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMININ TANIMI VE TARİHÇESİ

Kentsel Dönüşüm ile ilgili söylemler ve kavramlar Türkiye’de son yıllarda güncel olan konulardan birisi olarak ortaya koyulmuştur. Ayrıca bu kavram yine ülkemizde mülkiyet uygulamalarında sözü geçer biçimde ortaya çıkarılmıştır. Kentsel Dönüşüm ile ilgili projeler günümüzde sürekli basında ve bilimsel alanda duyduğumuz kavramlardan birisi olmuştur. Ülkemizde yine son yıllarda, imar mevzuatına ve planlarına aykırı olarak şehirlerde yoğun yapılaşma faaliyetlerinin meydana çıkardığı problemleri çözebilmek için özellikle şehir merkezlerinde ve metropol şehirlerde kentsel dönüşüm projeleri ismi kendini hemen hemen her gün olmak üzere hissettirmeye başlamıştır. Diğer yandan kırsal kesimde tarım arazilerinin miras yoluyla bölünmesi, çoraklaşması, ekilememesi ve verimsizleşmesi sonucu kırsalda yaşayan halkın ekonomik problem içerisine düşmesi ile bu halkın sanayide ilerleme gösteren kentlere göç etmesine neden olmuştur. Bu durum, şehirlerin ana merkezlerinde hızlı nüfus artışı meydana getirmiş, şehir içlerinde barınma, kalitesiz ve çarpık yapılaşma, gecekondulaşma sorunlarını, kentlerde modern kentleşme problemlerini de ortaya çıkarmıştır. Geçmişten günümüze kentlerimizde, inşaat standardı dışında kalan, can güvenliği içermeyen, kentlerdeki sosyal ve kültürel hayatı olumsuz etkileyen, belediyeye ait birçok hizmetten yoksun, eski ve tarihi dokuyu ve güncel kentleşmeyi bozan bir şehir olgusu ortaya çıkmıştır. Şehirlerde meydana gelen bu bozuk kentleşme ve özellikle gecekondulu tip yapılaşma, inşaat standartlarına uymayan bir durumu ortaya çıkarmıştır. Bu tez çalışmasında, standart dışı yapılaşma işleminin faktörleri de dikkate alınarak, kentsel dönüşüme tabii alanlarda çeşitli yöntemlerle daha düzenli ve daha sağlıklı alanlara dönüştürülme uygulaması adı verilen kentsel dönüşüm incelenmektedir. Türkiye’de kentsel dönüşüm kavramının ilk olarak sanayileşme devriminin neden olduğu ve gecekondulaşma alanlarının ıslahı, tasfiyesi ve yenilenmesi amacıyla ortaya çıktığı tespit edilmiştir. Ortaya koyulan bu terim gecekondulu alanlarını ve bu alanların dışında kalan tarihi alan dokusunu da ilgilendirmektedir. Bu

bağlamda, kentsel dönüşüm projeleri kapsamında tarihi alanların yenilenmesi işlevlerini de yapmak mümkün olmaktadır. Bu çalışmalar sırasında bazı zamanlar asıl amacından saparak siyasi ve ekonomik çıkarlar güdülmüş bazı zamanlarda da Sulukule kentsel dönüşüm örneğinde olduğu gibi uygulamalar yargıdan dönmüştür. Bu bağlamda kentsel dönüşüm gibi toplumu ilgilendiren büyük projelerin yasal altlığa ihtiyacı vardır. Ülkemizde kentsel dönüşümün oluşmasına ve buna bağlı olarak aynı düzeydeki yasal düzenlemelere bakıldığında kentsel dönüşüm uygulamasının bir yenileme olarak tanımlandığı tespit edilmiş ancak zaman içerisindeki süreçte kentsel dönüşüm uygulamalarının kendi içerisinde farklılaştığı ve yeni boyutlar kazandığı gözlemlenmiş ve tespit edilmiştir. Kentsel dönüşümün sıklıkla anılmaya başladığı öncül zamanlarda dönüşüm ile ilgili müdahaleler, yapıların yıkılıp yeniden yapılması bağlamında iken daha sonraları mevcut kentsel dokunun korunması ile fiziksel özelliklerine alt yapı getirilerek sağlamlaştırılması pratiği getirildiği gözlemlenmektedir. Hatta günümüzde kentlerdeki uygulamaların sadece tekil anlamda bina yıkılıp yerine yenisinin yapılması boyutuna gelmiştir. Bu durum kentsel dönüşümden daha çok yapı dönüşümünü ortaya çıkarmaktadır.

Günümüzde TOKİ ve belediyeler tarafından uygulanan kenti dönüştürme işlemleri çoğunlukla en son çıkarılan 6306 sayılı yasa yordamıyla yapılmaya eğilimindedir. Ayrıca merkezi yönetimde TOKİ başta olmak üzere ülkemizdeki Büyükşehir belediyeleri ile diğer tüm belediyeler, şehirselleşmeye ait problemler kapsamında değişik lokal veya alana bağlı uygulamalar ile kenti dönüştürmeye ait projeleri uygulamaktadır. Diğer yandan da uygulama projeleri geliştirerek katkı sağlama yoluna gitmektedirler. Ülkemizin birçok bölgesini tehdit eden deprem riskinin bulunması, özellikle metropol şehirlerdeki standart dışı ve kaçak yapılaşmanın belirli oranların üzerine çıkması, TOKİ ve belediyeleri kentsel dönüşümü uygulamaya ve projelerini hızlandırmaya yönlendirmiştir. Bu bağlamda yapılacak kentsel dönüşüm uygulamalarının ivedi olması ve ağır ekonomik yük getirmesi de işlemleri zorlaştırmaktadır. Bu durum ülkemizde özellikle Marmara Bölgesindeki metropol belediyelerini zorunlu olarak kentsel dönüşüm uygulamaları yönünde çözüm üretmeye zorlamaktadır.

1.2 KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE TANIMLANMASI

Kentsel dönüşüm geçmişten günümüze birçok evre geçirmiş olup bu bağlamda çok fazla tanımlama gerçekleştirilmiştir. Bu hususta yapılan tanımlardan birkaçını bu çalışma

kapsamında özetlersek; Türk Dil Kurumu Türkçe sözlüğü dönüşüm kelimesini “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma tahavvül, inkılâp, şekil değiştirme” olarak tanımlanmaktadır (URL-1, 2018; URL-2, 2017). Bu genel açıklamadan hareketle kentsel dönüşüm kavramı, şehirdeki yapılaşma alanlarının mevcut durumundan başka bir şekle, biçime, başka bir görünüme bürünmesi olarak tasvir edilmesi ile de açıklanabilir. Dünyada ve ülkemizde son yıllarda meydana gelen ekonomik gelişmelerle beraber kentsel dönüşüm kavramı üzerinde birçok tartışma ve araştırma işlemleri gerçekleştirilmiştir. Şehirlere yönelik bu dönüşüm uygulamaları düzgün olmayan kentleşme, gecekondulaşma gibi mevcut problemlerin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel etkiler göz önüne alınarak kalıcı olarak çözümlenmesini hedeflemektedir (Daşkiran ve Ak 2015).

Kentsel dönüşüm kavramının tanımları, vurguladıkları görüş açısı, amaç ve uyguladıkları yöntemlere göre farklılıklar göstermektedir. Başka bir deyişle rastgele ve yasal olmayan şekillerde olan yapılaşmalar sebebi ile alt yapı hizmetlerinden mahrum, insan ve çevre açısından sağlıklı, bozulmuş kent yapısının yeniden düzenlemelerle iyileştirilmesine kentsel dönüşüm diyebiliriz. Kentsel dönüşüm kentsel gelişimin sosyal, ekonomik ve mekânsal olarak ele alındığı kentteki bozulmuş alanların sağlıklı ve yaşanabilir hale getirilmesi için yeniden canlandırma, yıkıp yeniden yapma canlandırma, sağlıklı hale getirme için projelendirilmesi ve yapılmasıdır. Kentsel dönüşüm projeleri şehir insanının rahat ve sağlıklı yaşamasını planlamalı, dışlanmışlığın önüne geçmeli ve şehrin dokusunu sorunlardan arındırmalıdır.

Dünyada birçok bilim insanlarına göre, kentsel dönüşüm ile ilgili çok farklı tanımlama işlemleri yapılmıştır. Bu tanımlamalardan üç tanesi aşağıda verilmiştir.

Kentsel Dönüşüm, kentlerdeki bozulma meydana getiren süreçleri tanımlayarak daha iyi anlaşılması ihtiyacı ile ortaya çıkan ve gerçekleştirilmesi gereken kentsel dönüşümde elde edilen sonuçların üzerinde uzlaşma ile çözümlenmesi şeklinde Linchfield (1992) tarafından tanımlanmıştır.

Kentsel Dönüşüm, kentlerde meydana gelen problemlerli alanlarda gerçekleşen sorunların eşzamanlı bir şekilde çözüme kavuşturacak yöntem olarak Dannison (1993) tarafından tanımlanmıştır.

Diğer bir tanımda ise kentsel dönüşüm kavramını, kapsamlı ve bütünleşik bir vizyonel kapsamda bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşulların sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak olarak Roberts (2000) tarafından tanımlanmıştır.

Ülkemizde belediyelerin stratejik planlarında ileriye dönük olarak çok sayıda kentsel dönüşüm uygulama çalışması yapılması hedefleri belirlenmiştir. Bu durum ileriye dönük olarak kentsel dönüşüm hususunda ülkemizdeki belediyeler tarafından yapılacak olan yatırımların artacağı bilgisini vermektedir. Belediyelerimizde yetkili makamların genel anlamda çarpık ve bozuk kentleşmenin neden olduğu soruna en etkili çözüm aracı olarak kentsel dönüşüm projelerini görmelerinin tespiti bu bağlamda kentsel dönüşümün önemini deprem kuşağında bulunan Türkiye açısından en üst düzeye çıkarmaktadır. (URL-4, 2008; URL-5, 2004). Burada yapılan tanımlamalardan kentsel dönüşümden genel anlamda kentleşme alanlarının eskiyen, yıpranan, aynı zamanda yaşanması riskli hale gelen ve gecekonduların ıslah edilmesi ile yeni bir kimlik kazandırılması anlaşılmaktadır. Bu ıslah sadece mülkiyet anlamında değil aynı zamanda sosyal, ekonomik, altyapı ve üstyapı planlamalarının da plan ilkelerine uygun olarak yapılması sonucunda yeni kent alanlarının oluşturulmasını sağlamaktır. Böylece daha yaşanabilir ve kalitesi yükselmiş kent alanlarının oluşturulması amaçlanmalıdır (Daşkiran ve Ak 2015, Genç 2008, Özden 2004).

Kentsel dönüşüm, kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem planıdır. Diğer bir deyişle kentsel dönüşüm en genel şekli ile giderek bozulan kentsel alanın kapsamlı ve bütünleşik yaklaşımlarla iyileştirilmesine yönelik olarak uygulanan strateji ve eylemlerin bütünü olarak da tanımlanabilir. Tüm bu nedenler bağlamında, kentsel dönüşümün planlaması yapılırken birçok disiplinin bir araya gelerek projelere yön vermesi zorunluluğu ortaya çıkmaktadır. Kentler yaşayan, değişen ve dönüşen yapıda olduğundan dolayı değişim ve dönüşüm baskısı altındadır. Bu doğal bir süreçtir. Ancak değişim ve dönüşüm süreçleri planlanmaz ve profesyonel politikalar geliştirilmezse bu süreç gelişigüzel ve arzu edilmeyen durumlarla sonuçlanabilir ki ülkemizde yıllardır bu durum söz konusudur. Dönüşüm kavramı yapısal bir değişimi kasteder. Kentin parçalarının nitelik değiştirmesi veya parçaların nitelik değiştirmesi ile kentin evrim geçirmesi dönüşümü ifade eder (Alpaslan ve Tüter 2016, Yılmaz 2015, Genç 2014, Özden ve Sırma 2002, Nasiboğlu vd. 2008).

1.3 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN ÜLKEMİZDEKİ TARİHİ GELİŞİMİ

Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren ülkemizdeki büyükşehirler, yoğun bir şekilde diğer küçük ölçekli şehirlerden göç alması sonucu kontrolsüz ve çarpık yapılaşma ile imara dayalı olmayan bir şekilde büyümelerini gerçekleştirmiştir. Bu özellikle büyükşehirlerde varoş tabiri ile tasvir edilen bölgelerin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu göç sonucu barınacak konut sayısının yetersiz olması gecekondulaşmaya neden olmuştur. Ülkemizde ilk göç hareketleri özellikle 1950’li yıllardan sonra başlamıştır. Sonrasında ise yapılan planlama faaliyetleri ise nüfus hareketlilikleri doğru tahmin edilemediği için yetersiz kalmıştır. 1970’li yıllarda kentleşme devam ederken uydu kentler oluşmaya başlamıştır. Bu durum İstanbul, Ankara ve İzmir gibi metropollerde onarılamaz çarpık yapılar inşa edilerek gerçekleştirilmiştir. Deprem, heyelan, sel vb. riskler altında bulunan ülkemizde, kentsel dönüşüm kavramı ve uygulaması birçok unsuru da bünyesinde barındırmaktadır. Bu unsurlar şehir yapılarının yenilenmesi, şehrin çarpıklıklardan kurtarılması ve doğal afetlere dayanıklılık olarak sıralanabilir.

1984 yılında çıkarılan “2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun”, gecekondu dönüşüm sürecinde önemli rol oynamıştır. Söz konusu kanun ile gecekondu alanları için ıslah imar planları yapma imkânı doğsa da sonuçta gerçekleştirilen kentsel dönüşümler, fiziksel dönüşümün ötesine geçememiştir. 1980’lerin sonunda, ıslah imar planlarının yanı sıra kentsel dönüşüm projeleri de belediyelerin gündeminde yer almaya başlamıştır. Ankara’da Portakal Çiçeği ve Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme adıyla Büyükşehir Belediyesi tarafından başlatılan uygulamalar, varoş ve gecekondu olarak adlandırılan kentsel bölgeler için hazırlanan ilk kentsel dönüşüm projesi örneği olma özelliğini taşımaktadır.

Son yıllarda gerçekleştirilen yasal düzenlemelerden ilki 5104 sayılı “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu” dur. Bu kanunun amacı, 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 yükseltilmesi olarak tanımlanmıştır.

Daha sonra İstanbul ve başkent Ankara başta olmak üzere irili ufaklı birçok belediye değişik alansal baz ölçeğinde kentsel dönüşüme yönelik projeleri uygulamaktadırlar. Ülkemizin geniş bir kısmının deprem riski altında bulunması ve büyük kentlerdeki çarpık ve kaçak yapılaşmanın ileri boyutlara ulaşması ve son yıllarda yaşanan ağır can ve mal kaybına neden olan sel baskınları kentsel dönüşüm projelerini hızlandırmıştır (1). Son olarak 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı yasa ile TOKİ üzerinden birçok uygulamanın önünü açmıştır. Bu bağlamda, ilgili yasanın neler getireceği ve uygulamalarının avantaj ve dezavantajları da ortaya çıkmaya başlamıştır (Daşkiran ve Ak 2015, Yılmaz 2015, Boyraz ve Hoş 2014, Demirkol ve Baş 2013).



BÖLÜM 2

KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMININ AMACI VE YÖNTEMLERİ

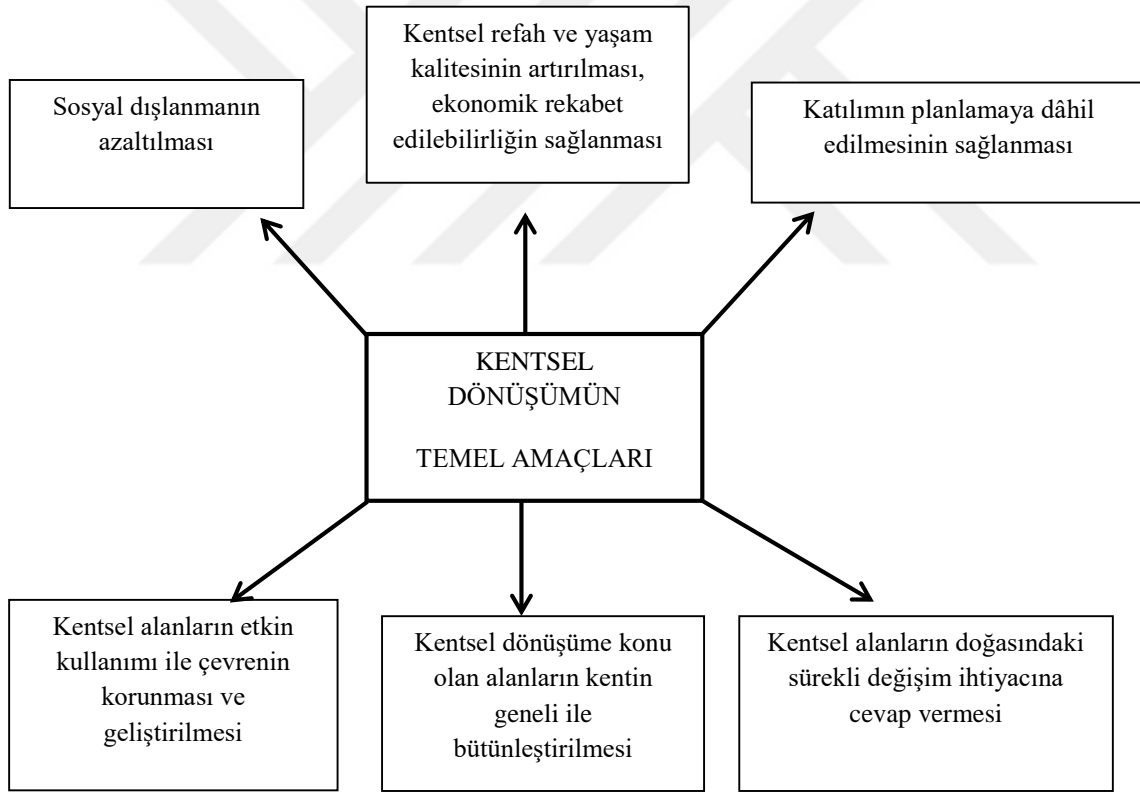
2.1 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN AMACI VE KAPSAMI

Genel anlamda kentsel dönüşümün amacı, değişik nedenler ile zaman içinde yapısal olarak eskimiş, yıpranmış ya da kimi durumlarda terk edilmiş, çağın gerektirdiği sosyo-ekonomik ve fiziksel koşulları (park, yürüyüş alanları, spor kompleksleri gibi) göz önünde tutularak değiştirilmesi, dönüştürülmesi, ıslah edilmesi ve yeniden canlandırılarak kente kazandırılması olarak ifade edilebilir. Ayrıca mümkün olduğunca yapı yoğunluğunu gereksiz artırmadan, tekdüze yapılaşmadan uzak, kentsel tasarım projeleri ile yöresel mimari özelliklerine ve kent estetiğine uygun yaşam alanları oluşturmayı amaçlamalıdır. Çeşitli bölgelere göre farklılık göstermesine karşın varılan nokta kentin standartlarının iyileştirilmesidir. Yılmaz'a (2015) göre, kentsel dönüşüm projelerinin başlıca amaçları, kent planlamasının da temel amaçlarıyla örtüşerek aşağıda maddeler halinde tanımlanmıştır.

- Kentsel refah ve yaşam kalitesinin artırılması, kent merkezlerinin gelirlerinin artırılması ve kentlerin ekonomik rekabet edebilirliğinin sağlanması,
- Fiziksel koşullar ile toplumsal sorunlar arasında ilişki kurularak, sosyal dışlanmanın azaltılması,
- Kentsel politikanın çok paydaşlı ve katılımlı planlama yoluyla demokratik bir doğrultuda şekillendirilmesi,
- Kentsel alanların etkin kullanımı ile gereksiz yayılma ve israfın önlenmesi, böylece çevrenin korunması ve geliştirilmesi, dönüşüme konu alanların şehrin geneli ile bütünleştirilmesidir (Yılmaz 2015, URL-2 2017, URL-1 2018).

Kentsel çöküntü/kentleşme ile ilgili sorunlar ve bu sorunların çözüm yolları, programları ve ilgili mevzuatı ülkeden ülkeye değişiklik gösterse de, kentsel dönüşümün hedefi hemen hemen her ülkede ve/veya kentte aynıdır. Kentsel dönüşüm yerleşim alanlarındaki sağlıklı

kentleşme sebebiyle oluşmuş ve çökmüş alanların, tarihi bölgelerdeki yapı stokunun yoğun olduğu yerlerde büyük problemler arz etmektedir. Bu bölgelerde tarihi yapılarıdaki ilgisizlik ve bakımsızlık nedeni ile eskiyen kentsel alanlar kente bağlı işlevsel özelliklerini kaybetmiştir. Buralar aslında kent merkezlerinde bulunan yaşamsal alanlardır. Buralarda tarihe uygun kentsel dönüşüm çözümleri üretilmesi uygun olacaktır. Ayrıca diğer bir husus kullanım özelliğini yitirmiş ve boşaltılmış sanayi bölgeleri, liman gibi alanların yeniden kentsel yapılara dâhil edilerek kentsel alanların düzenlenmesi açısından büyük önem arz etmektedir. Diğer bir deyişle, kentlere ait çağ ile uyumlu yaşama ait düzeylerin ve standartlarının ölçüşüne getirilmeye namzet tüm bu alanlar kentsel dönüşüm uygulamalarının konusu kapsamındadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarının sadece fiziksel yani bina dönüşüm olmadığı bunun yanında birçok boyutunun olduğu göz ardı edilmemelidir (Özden 2004) (Şekil 2.1).



Şekil 2.1 Kentsel Dönüşümün Temel Amaçları.

Kentsel dönüşüm kavramı ve içeriği uygulamalara göre çok çeşitlilik arz etmektedir. Bu bağlamda kentsel dönüşüm uygulamaları kentlerde meydana gelen yasadışı yapılaşma nedeniyle oluşan sağlıklı alanların, tarihi yapı stokunun yoğun olduğu yerlerde bakımsızlık nedeni ile eskiyen alanların, işlevini yitiren kent merkezlerinin, doğal afetlerden doğrudan

etkilenecek alanların dönüştürülmesini, terk edilmiş ya da boşaltılmış fabrika, liman gibi alanların kente yeniden kazandırılmasını kapsamı öngörülmektedir. Diğer bir deyişle kentlerin ileri düzey yaşam standartlarının gerisinde kalan bütün bozuk alanlar, kentsel dönüşüm uygulamalarının kapsamına girmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamaları sadece fiziksel bir dönüşümden ibaret olmayıp aynı zamanda sosyal ve ekonomik anlamdaki uygulamaları içine almaktadır (Özden 2004). Bu nedenlerden dolayı kentsel dönüşüm uygulamaları kentlerdeki şehircilik ilkelerini temel alan planlama, tasarım ve koruma disiplinlerinin uygulama araçları haline gelen bir aygıt olmalıdır. Parsel ya da yapı ölçeklerindeki uygulamalar kentsel dönüşüm mantığına ve teorisine uygun değildir. Kentsel dönüşüm sosyologlar, ekonomistler, kentsel tasarımcılar, mühendisler, plancılar ve mimarlar gibi farklı disiplinlerin birlikte çalışarak hazırladıkları bir projedir. Yalnız başına bir plancının çalışması değildir. Diğer yönden belediyelerin uygulamalarında kentin gelişmesinin tamamen nazım imar planı doğrultusunda olmayıp kentsel değer artışı taleplerinin yönlendirdiği ortaya çıkmaktadır. Bu durum günümüzde kentsel dönüşüm gerçekleştirilirken yapı yoğunluğunu artırdığı (emsal artırma vb.), özellikle lüks konut projeleri, toplumun konut sorununun çözümü amacıyla herhangi bir ilişkisi olmayan uygulamalar olarak ortaya çıkmakta ve gerçekte dönüşüm projeleri niteliğine hizmet etmemektedir. Bir kentsel alandaki kullanım biçimini değiştirmeyen, aynı kullanımla yenilenmesini veya rehabilite edilmesini öngören bu projeleri Kentsel Dönüşüm Projesi olarak adlandırmak yerine “Kentsel İyileştirme” veya “Kentsel Yenileme” projeleri olarak isimlendirilmeleri gerekir (URL-3, 2006).

Kentsel dönüşüm projeleri planlamadan kopuk, sosyal ve ekonomik boyutları bulunmayan, rant baskısı altında yalnızca küçük alanlarda fiziksel düzenlemeleri tanımlayan ve bu alanları yüksek yapılarla yenileme anlayışı olarak algılanmamalıdır. Aksine bir üst plana bağlı olan ve stratejik yaklaşımlar içeren, kamu yararına dönük olarak uygulanan ve yukarıdaki verilen tanımlara tam olarak uyan bir kavram olarak anlaşılmalıdır (HKMO 2008).

2.2 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN YÖNTEMLERİ

Kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesinde birçok yöntem uygulanmaktadır. Bu yöntemler aşağıda sırayla maddeler halinde açıklanmıştır.

2.2.1 Alansal Temizleme

Kentsel işlevlerin ve sosyal ekonomik yapılanmanın gelişimi ve değişimine bağlı olarak eskime ve köhneme sürecine girmiş olan kentsel mekânların gereksinimleri sonucunda oluşmaktadır. Var olan dokunun yıkılıp yerine yeni bir doku oluşturulması anlamına gelmektedir. Var olan yapıda iyileştirme yöntemi uygulanması mümkün olmadığı durumlarda bu yöntem kullanılır. Temizleme yönteminde genellikle başvuru yasal yöntem, arazinin ve yapıların kamulaştırılmasıdır.

2.2.2 Yeniden canlanma-canlandırma

Yapıların özgün işlevlerini yitirdikleri, yapı olarak sağlam bulunmalarına karşın, değerlerinin türlü nedenlerle azaldığı durumlarda ortaya çıkan bir gereksinme (Keleş, 1992) olarak ifade edilmektedir. Sosyo-kültürel, ekonomik ya da fiziksel açılardan bir çöküntü süreci yaşamakta olan kentsel alan parçalarının, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi sonucu, o alanın tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılması yöntemidir. Özellikle kent merkezlerinde ani nüfus yığılmalarının veya iş olanakları ile ekonomik dalgalanmaların yarattığı çöküntü, kentlerin yerel kimliklerinin zedelenmesine yol açmıştır. Bu nedenle, bu çöküntü alanlarının yeniden canlandırılması, planlama programları arasında en önemli konulardan biridir.

2.2.3 Soylulaştırma

Sosyal-kültürel açıdan bozulmuş, köhnemiş, dolayısıyla fiziksel çevresi de bozulmuş alanlarda, özellikle de tarihi kent parçalarında sosyal yapının geliştirilmesi, olarak ifade edilmektedir.

2.2.4 Kalitenin yükseltilmesi

Uygulama alanında yaşayanların sosyal-ekonomik açıdan statü ve yaşam kalitelerinde önemli ölçüde değişiklik yapılmadan fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, olarak ifade edilebilmektedir.

- **Yenileme- yenilenme**

"Mevcut bir alanda rantların çok düşmesi halinde, o alandaki yapıların tamamen yıkılıp, yeniden yapılması gibi eski olanın yıkılarak yeniden yapılması" olarak ifade edilmektedir.

- **Yeniden geliştirme**

Ekonomik ve fiziksel yapı itibariyle, iyileştirme ya da sağlıklı hale getirme gibi yöntemlere cevap vermeyecek durumda olan alanların ve kentsel parçaların tekrar düzenlemeye konu edilmesi, olarak ifade edilmektedir.

- **Yeniden üretim**

Tamamen yok olmuş bozulmuş, köhnemiş alanların yeniden üretilmesi, olarak ifade edilmektedir.

- **Eski haline getirme, esenleştirme**

Bir yerleşim yerinin tümünde veya bir bölümünde meydana gelen deformasyonun giderilmesi işlevlerinin yeniden kazandırılması olarak ifade edilebilmektedir.



BÖLÜM 3

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Kentsel dönüşümü etkileyen birçok faktör bulunmaktadır. Bu faktörler, konut yetersizliği, çevresel etkiler, ekonomik etkiler, sosyal ve kültürel etkiler, uluslararası etkiler ve gecekondular olarak sınıflandırılmaktadır. Bu faktörler aşağıda sırasıyla alt bölümler olarak verilmiştir.

3.1 KONUT YETERSİZLİĞİ

Barınma, insanların en önemli ihtiyaçlarından birisidir. Sağlıklı ve güvenli bir ortamda yaşaması gereken insanoğlunun belli bir büyüklüğe sahip kentsel konutlarda yaşamak durumunda olduğu gözlemlenmiştir. Konut kavramı, tek başına yaşayan kişiler için de değişik büyüklük ölçeklerine sahip aileler için de sadece barınak olarak değil aynı zamanda toplum sağlığı için sosyal, ekonomik ve fiziksel içeriği olan bir kavramdır.

Ülkemizdeki kırsal alanlardan kentsel alanlara göç ile nüfus artış oranının yüksek olması nedeniyle ülkemizde kentlerde birçok problemler söz konusu olmuştur. Bunların en önemlilerinin başında ise şehirleşme sonucu ortaya çıkan kentsel problemler yer almaktadır. Bu bağlamda en önemli ve ilk problem konut talebi ile arzı arasındaki dengesiz konut yapımı kentleşmeye bağlı konut sorununun çözümünü güç hale getirmektedir. Ülkemizde yer alan büyük şehirlerdeki varoş ve gecekondular sorunu, düşük ve orta gelir gruplarını oluşturan vatandaşlarımızın kendilerine konut edinmede yaşadığı büyük oranda ekonomik problemler, ülkemiz açısından, ülke gündeminin ilk sıralarında olmasına neden olmuştur.

3.2 ÇEVRESEL ETKİLER

Yasadışı yapılaşmanın ülkemize getirdiği çevresel sorunlar kısaca özetlenip aşağıda maddeler halinde verilmiştir.

- ✓ İçme suyu havzalarında yer alan kaçak yapılaşmalar,
- ✓ Doğal ve tarihi sit alanlarındaki gecekondu ve kaçak yapılaşmalar,
- ✓ Kıyıda, sahil şeridinde, deltalarda yer alan kaçak yapılaşmalar,
- ✓ Mera ve yaylalarda hızla artan kaçak yapılaşmalar,
- ✓ Göl, akarsu kenarlarında süre giden kaçak yapılaşmalar,
- ✓ Orman alanlarındaki kaçak yapılaşmalar, 2B alanları ve orman alanındaki köyler,
- ✓ Kentsel alanlardaki kaçak yapılaşmalar ve gecekondu,
- ✓ Hızla büyüyen özellikle büyük metropoliten alan ve sanayi kentlerinin çeperlerinde gelişen gecekondu ve kaçak yapılaşmalar,
- ✓ İslah imar planlarıyla meşrulaştırılan eski hisseli tapu ve gecekondu alanlarının, yeni imar haklarıyla kentlerin daha yoğun ve kişiliksiz alanları olarak gelişmeleri,
- ✓ Eski gecekondu, yeni ıslah imar planı alanlarının büyük çoğunluğunun spekülatif ve rant amaçları ile güç odakları tarafından inşa edilmesi ve oturanların kiracı olması,
- ✓ Kentlerin çeperlerindeki kaçak yapılarda oturanların işsiz, suça eğilimli olması ve suç olaylarının özellikle büyük kentlerde ve kıyı alanlarında artması,
- ✓ Kente göç edenlerin sosyo-ekonomik durumlarının iyileştirilememesi sonucu, konut alımında getirilen kolaylıklardan bu kesimin yararlanamaması (ucuz faizli kredi ve mortgage gibi vs.),
- ✓ Hükümetlerin orman (2B kapsamındaki) alanlarında, doğal ve tarihi sit alanlarında yer alan gecekondu ve kaçak yapılaşmalara af getirme istekleri (Özden 2008) olarak sıralanabilir.

Yukarıda maddeler halinde açıklanan düşünceler baz alındığında aşağıda maddeler halinde verilen sonuçları çıkarmak mümkündür.

- Şehirlerin eskiyen kent dokularını ve yerleşime ait alanlarını dönüştürmenin kaçınılmaz olduğu,
- Ancak şehirlerin ve ülkemizin kültürel miras değerini korumak, koruma/kullanma dengesini sağlama ile kentlerdeki planlar yapılırken sosyal donatı alanlarının korunması ve büyütülmesinin gerekli olduğu,
- Kent merkezlerindeki en önemli sorun olan otopark sorununun çözüme kavuşturulması gerektiği,

- Günümüz teknolojisine bağılı olarak kentlerde konforlu ve insanların yaşam standartlarına uygun kullanım şartlarını içeren konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturmanın önemli olduğu,
- Kentlerdeki plan denetimlerinin sağılıklı bir yapıya kavuşturulması ve bu bağlamda gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm uygulamaları ile kenti tehdit eden unsurların ortadan kaldırılması amaçlanmalıdır (Çardak 2011, Atabek 2009, Zeydanlı 2007).

3.3 EKONOMİK ETKİLER

Kentsel dönüşümün ekonomik yönü, iş imkânları ve gelir düzeyi ile doğrudan bağlantılıdır. İyi kurgulanmış bir dönüşüm eylemi, dönüştürülen alanda ve bu alanın çevresinde var olan istihdam olanaklarını ve yine bu bölgede ve çevresinde yaşayan yerel halkın becerilerini ve işe kabul edilebilirliğini de arttırmalıdır (Özer vd. 2013, Polat ve Dostoğlu 2007).

Kentsel Dönüşümü tetikleyen ve oluşumuna sebep olan ekonomik faktörler aşağıda maddeler halinde verilmiştir.

- ✓ İstihdam olanaklarının artırılması,
- ✓ Ekonomik canlılığını yitiren alanlara yeni ekonomik faaliyetlerin çekilmesi,
- ✓ Yerel girişimciliği destekleyici kredi programlarının oluşturulması,
- ✓ Vasıfsız emeğin kalitesinin artırılmasına yönelik eğitim kurs ve programlarının açılması,
- ✓ Gecekondu bölgelerinde iyileştirme çabaları ve o bölge halkının ulaşım, altyapı, elektrik, su, eğitim sağılık gibi sorunlarına çözümler getirme amaçlı finansal kaynak oluşturmaktır.

Kentsel dönüşüm en başta ekonomik bir olaydır. Planların gerçekleştirilmesi, gerek tüm onarım, bakım, yıkım, yapım, sağıklaştırma, restorasyon, gerekse bu işlemlerde katılımı beklenen halk kitlelerinin ekonomik gücünün ve refahının arttırılması, parasal kaynak sağılanmasına bağılıdır (Güneş 2007).

3.4 SOSYAL VE KÜLTÜREL ETKİLER

Kentsel dönüşüm sadece kentlerin fiziki iyileştirilmesi değil aynı zamanda orada yaşayan nüfusun, niteliğinin, faydalandıkları kamu hizmetlerinin ve sosyal çevre koşullarının da daha

iyi duruma getirilmesidir. Kentsel dönüşümde kentin bir bölgesindeki çürümeye yüz tutmuş yapıların düzeltilmesi, onarılması yanında değer kaybına uğramış alanlarda ortaya çıkan toplumsal sorunların da çözümlenmesi amaçlanır (Ergun 2004).

Kentsel dönüşümde sadece mevcut konutların iyileştirilmesi korunması ya da rehabilite edilmesi değil, aynı zamanda bu konutlarda yaşayan insanların da topluma kazandırılması ve hayat koşullarının iyileştirilmesi amaçlanmaktadır. Bu sosyo kültürel faktöre verilebilecek en iyi örnek gecekondur mekanizmasıdır. Gecekondur olgusu, ortaya çıkmaya başladığı ilk dönemlerde salt konut sorunu olarak algılanmış olsa da süreç içindeki gelişimi ve ulaştığı boyut itibarıyla daha geniş sosyo ekonomik ve kültürel bir anlam ifade ettiği ve üzerinde önemle durulması gerektiği fark edilmiştir (Odyakmaz 1996).

Gecekondur kültürü ile beraber ortaya çıkan diğer bir kavram da kentsel yoksulluktur. Kentsel yoksulluk, sadece bir gelir azlığını ve kentsel hizmetlerden yeterince yararlanmamayı kapsamaz; aynı zamanda eğitimi, sağlığı, güvenlik gibi hizmetlerden daha az yararlanmayı, varoşlarda yaşamayı, kentsel şiddete daha açık olmayı da bünyesinde barındırır. Öte yandan kentsel yoksulluk kavramı ekonomik ve sosyolojik yaklaşımlar ile kentteki belirli bir bölgenin belirli kaynaklardan yoksun oluşu ile kentin göreceli dengesizliği, düzensizliği ve bozulan fonksiyonelliği anlamına gelmekle birlikte aynı zamanda sosyal etkinlik, yetkinlik ve kurumsal açıdan da bir yetersizlik anlamına gelmektedir (Selcen 2007).

3.5 ULUSLARARASI ETKİLER

Kentsel dönüşüme etki eden nedenlerden bahsederken uluslararası mecrada ortaya çıkan gelişmeleri de belirtmekte fayda vardır. Kentlerle ilgili başta Birleşmiş Milletler olmak üzere Avrupa Birliği'nin de dâhil olduğu (AB) uyum yasaları çerçevesinde geçerliliği olan birçok karar alınmıştır.

Dünyada ki en iyi uygulamalardan birisi Brisbane (Avustralya) dır. Burada gerçekleştirilen Kentsel dönüşüm sonrası kent hem modern bir görünüme hem de çevreci bir görünüme kavuşmuştur (Şekil 3.1). Dünyadan diğer örnek uygulamalar ise, Çin'de Pekin, Şangay ve Gonzau da yapılan uygulamalardır. ABD de Seatle ve Newyork, İtalya'da Torino ve Almanya'da Deisburg örnekleri verilebilir. Bu örnekler ve devam eden uygulamalar

genellikle yoğun nüfuslu çarpık kentleşmeli Çin gibi Uzakdoğu ülkeleri ile Brezilya ve Arjantin gibi Latin Amerika ülkelerinde devam etmektedir.



Şekil 3.1 Brisbane kentsel dönüşüm sonrası nehir kenarı görünümü

3.6 GECEKONDULAR

Kelime olarak gecekondu dediğimizde ilk akla gelen anlam kırsal kesimlerden göç etmiş yoksul ailelerin, insanların, barınma ihtiyacını karşılamak için bulunduğu arazi veya arsa parçasına, sahibinin izni olmadan, imar ve yapı mevzuatına aykırı, alt yapı hizmetlerinden yoksun inşa ettiği barınak denilebilir. Ülkemizde 1966 yılında kabul edilmiş olan 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 2. maddesinde ise şöyle açıklanmıştır: "Gecekondu deyimiyle imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan izinsiz yapılar kastedilmektedir" (Genç 2003), denilmektedir.

Gecekondu, köylerden kentlere göç eden nüfusun ekonomik düzeyinin düşük olmasından kaynaklanan doğrudan bir yerleşme yeri ürünüdür. Gelişmekte olan ülkelerde konut sunusunda görülen eksiklik de kentlere göçmüş bulunanları gecekondu yapmaya zorlamıştır.

Ülkemizde gecekonduya yaşayan toplumların dar gelirli ve yoksul sınıfları olduğu gerçeği genellikle kabul edilmektedir. Birçok ülkenin büyük kentlerindeki gecekondu bölgelerinde yapılan araştırmalar, buralarda yaşayanların, okuması yazması olmayan, niteliksiz, hemen hemen istihdam edilemeyecek ölçüde yeteneksiz kişiler olduklarını ortaya koymuştur. Bu

durum ise bu bölgelerde bireylerin satın alma gücünü, kentin tümüne oranla, geniş ölçüde azaltan bir etmendir (Keleş 2008).

Tüm dünyada görülen büyük kentler ve sanayi bölgeleri çevresindeki gecekondulaşma olayı ülkemizde büyük çoğunlukla 2. Dünya Savaşı'ndan sonra başlamış ve günümüze kadar devam etmektedir.

Kırsaldan kentlere göç eden yoksullar genellikle, insanların yerleşmesine ve insanca bir yaşam sürdürmesine elverişli olmayan arsalar üzerine gecekondu yapmaktadırlar. Sel baskınına uğramış ovalar, çöl nitelikli kurak yerler, toprak kayması tehlikesi bulunan tepeler, kirlenmenin ileri düzeylere vardığı sanayi kuruluşlarının yakınındaki alanlar bunlar arasındadır. Gecekondu yapılan alanlar, çalışma alanlarına, fabrikalara yakınlık yönünden işlevsel olmakla birlikte, sağlıklı ve düzenli kentleşme açısından hiç de öyle değildirler. En kısa sürede en ucuz biçimde yapılıp bitirilmeleri zorunluluğu, bunların çok yetersiz niteliklerde yapılmasına yol açmaktadır. İnşaatın, hafta sonlarında ya da gecenin geç saatlerinde yani işçilerin yorgun buldukları saatlerde yapılması, yapı kalitesini düşüren bir başka etmendir. Sonradan genişletilmek ve iyileştirilmek zorunda olmalarının gerekli kıldığı harcamalar da dikkate alınır, içinde oturanların uzun yıllar boyunca bu yapılar için kaynak, zaman ve enerji ayırmalarının bu yapıların mal oluşunu ölçüsüz derecede yükselteceği anlaşılır. Deprem gibi doğal yıkım olaylarından etkilenme olasılığının yüksekliğini, bir başka mal oluş etmeni olarak hesaba katmak zorunludur (Keleş 1984).

Gecekondu alanlarının iyileştirilmesi, konutların yenilenmesi ve bu yörelerde yaşayanların kentin başka yerlerine taşınması zamanla zorunlu duruma gelmektedir. İlk bakışta, kaynaklardan biriktirim sağlıyor gibi görünen gecekondu yapımı, yinelenmekte olan bu harcamalar yüzünden, pahalılaşmaktadır (Keleş 1998, Keleş 2008).

BÖLÜM 4

ÜLKEMİZDEKİ KENTSEL DÖNÜŞÜME İLİŞKİN MEVZUATLARIN İNCELENMESİ VE İRDELENMESİ

Ülkemizde zaman içerisinde çarpık kentleşmelerin düzenlenmesi ve kent kalitesinin yükseltilmesi adına kentsel dönüşüm kapsamında birçok yasa çıkarılmıştır. Bu bağlamda, ülkemizdeki kentsel dönüşüme ilişkin yasal dayanaklar tarih sürecindeki sırasına göre sırayla incelenip irdelenecektir.

4.1 775 SAYILI GECEKONDU KANUNU İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM

Gecekondu, kentlerin çevresini bir kuşak gibi sararak, kentin ileriye dönük sağlıklı ve planlı gelişimini etkiledikleri gibi, buldukları yerlerin sağlık kurallarına aykırı, belediye hizmetlerinden yoksun, toplumun güvenliğini ve kamu düzenini bozucu yerleşim ve yapılaşmaların ortaya çıkmasına neden olmaktadır (Üstün 2008). Zira gecekondu ilk inşa esnasında denetimin uzak olduğu, kent merkezlerinin dışında yapılmakta olup bulunduğu bölgeye kamu hizmetlerinin kolaylıkla götürülememesine neden olmaktadır (Keleş 1972). Devam eden zaman diliminde gelişen mücavir alanlar nedeniyle gecekondu şehir merkezinde yer alabilmektedir.

Ülkemizde özellikle yaklaşık son otuz yıldır kırsal alanlarda azalan ve küçülen ekim alanları, miras (intikal) yoluyla toprak bölünmeleri, sanayi gelişimi ile başlayan işçi talepleri kentlerde var olan cazip imkânlar sebebiyle kırsal kesimden kentlere göç miktarı artmıştır. Ülkemizde 1940'lı yıllarda düşük miktarlarda başlayan göç akımı her geçen yıl artmış 1980'li yıllara gelindiğinde göç eden kitlenin barınma ihtiyacı nedeniyle çarpık kentleşmeler ve gecekondu artık iyice problemler teşkil etmekte idi. Bu durum son otuz senede daha da artarak devam etmiştir. Sanayileşme ve siyasal rant elde etmek için yanlış yerlere kurulan fabrikalar ve bu fabrikaların çevresinde ilkel, denetimsiz, sağlık koşullarından yoksun gecekondu dediğimiz yapılar ülkemizi bir ağ gibi sarmaktadır. Ülkemizde ilk engelleme ve

kentleri kontrol altına almak amacıyla gecekondulaşmayı önlemek için 1966' da özel bir yasa çıkarılmıştır (775 Sayılı Gecekondu Kanunu).

4.1.1 775 Sayılı Gecekondu Kanununun Amacı ve Kapsamının İrdelenmesi

775 sayılı kanunun 1. Maddesinde “*Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır.*” şeklinde amacı belirtilerek üç ana başlık altında ele alınmıştır. Bu başlıklar, ıslahı, tasfiyesi ve yeniden gecekondu yapımının önlenmesi olarak tanımlanmıştır. İslah, durumu düzeltilebilecek olan bir gecekondunun, ya da gecekondu bölgesinin, devletin, mahalli idarelerin ve gecekondu sahiplerinin elbirliği ile oturulabilecek standartlara kavuşturulmasıdır (Keleş 1972). Bu cümleden anlaşılacağı üzere ıslah (iyileştirme) kavramı devletin yerel yönetim birimlerinin ve gecekondu sahiplerinin elbirliğiyle gecekondu mahallelerinin oturulabilir hale getirilmesi, bu arada yol ve kanalizasyon gibi altyapıların yapılması, elektrik ve su sağlanması gibi çalışmaları kapsar. Tasfiye ise ıslah umudu kalmamış olan gecekonduların, tarihi değeri olan eserlerin etrafını çevirmiş ve değerini azaltan, tek tek ya da bu karakterdeki yapıların yoğun durumda bulunduğu semtlerin tamamen ortadan kaldırılmasıdır (Keleş 1972).

Ülkemizde 1999 yılında Gölcük merkezli meydana gelen şiddetli deprem nedeniyle yasal düzenlemelerde bir takım değişiklikler yapılmıştır. 2000 yılında “*Gecekondu Kanunu*”na ek madde eklenerek “*17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 depremlerinde zarar gören Marmara Bölgesindeki illerde doğal afetler nedeni ile **sağlıklı, güvenli ve düzenli yeni yerleşim alanları oluşturmak** ve konut ihtiyacını karşılamak amacıyla bedeli 15.05.1959 tarihli ve 7269 sayılı Kanunla teşkil olunan afetler fonundan sağlanarak kamulaştırılmış veya kamulaştırılacak veya afetlere ilişkin hükümler taşıyan diğer kanunlara göre iktisap olunmuş veya olunacak arsa ve arazilerde, **arsa ve konut üretimi için** gerektiğinde 20.07.1966 tarihli ve 775 sayılı Kanun hükümlerine göre işlem yapılır” şeklinde hüküm eklenilmiştir.*

Gecekondu Kanunu ile halkın gecekondu yapımına yönelmesi yerine belirlenen "Gecekondu Tasfiye ve İslah Bölgeleri" veya "Gecekondu Önleme Bölgeleri" nde, sağlıklı ve düzenli yapılaşma sağlamaya çalışılmış; konut yapmak isteyen kişilere bir takım maddi ve teknik imkânlar sağlanması ve arsa tahsisi yapılması gibi yardım yolları açık tutulmuş, belediyelere bu bölgelerde bulunan taşınmazlara belirli şartlar halinde (775 Sayılı Kanunun 4. Maddesi)

malik olma yetkisi tanınmıştır (Köktürk ve Köktürk, 2007). Belediyelere malik olma yetkisi vermesi siyasi rant açısından tartışma konusu olabilmekte ve bu yetkisini kötüye kullanan kişiler bulunabilmektedir.

Diğer kanunlardan en önemli farkı, sistemli ve tek amaca hizmet etmesi yani sadece gecekonduların bulunduğu alanlarda dönüşüm yapılacak olmasıdır. Ayrıca bu kanun gecekonduların tanımlarken başkasının arazi veya arsası üzerine yapılmış kaçak yapılaşmayı içermektedir. Bu alanlarda kendi mülkiyeti üzerinde yapılan kaçak yapılaşmadan söz etmediğini görüyoruz. Bu da kanun koyucular tarafından gözden kaçan bir nokta olarak değerlendirilebilmektedir. Kanun, şehircilik ilkelerine, yapı kurallarına aykırı inşa edilmiş yapılarla oluşan kent bölgelerine meşruiyet kazandırmanın haricinde bir çözüm de sağlamamaktadır. Kaldı ki gecekonduların ortadan kaldırılmasını sağlayacak ekonomik ve toplumsal önlemlerin alınması yerine, yapılmalarına göz yummak, af yasaları ile bağışlamak, gecekonduların sürecini özendirilmekte, sağlıksız kentleşmenin, plansız ve düzensiz yapılaşmanın varlığını sürdürmesine neden olmaktadır. Ülkemizde gecekonduların arsa sorunlarının çözümünde benimsenen politika gecekonduların arsalarına tapu verilmesi olmuş, çarpık yapılaşma için önemli bir düzenleme niteliği taşıyan Gecekondular Kanunu, gecekonduların tasfiyesini sağlayamamış ve yeni gecekonduların yapılmalarını engelleyememiştir (Keleş 1972, Boyraz ve Hoş 2014).

4.1.2 775 Sayılı Gecekondular Kanununun Uygulamadaki Örnekleri

İstanbul Güngören İlçesi Tozkoparan Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi 775 sayılı kanun çerçevesinde yürütülmüştür. Ayrıca Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi gecekonduların tasfiyesi bakımından bu kanunun hükümleri altlık olarak alınmıştır.

4.1.3 775 Sayılı Gecekondular Kanununun Sonucu

Bu kanun teknik yönden eksiklikleri bulunması yanında sosyal yönden de yeterli değildir. Bu nedenle ülkemizdeki çarpık kentleşmeyi, gecekondulaşmayı önleyemediği gibi kanun çıktıktan sonra da gecekondulaşma oranı artmıştır. Sosyal yönden eksik olması kanunların adaletine ve başarısına gölge düşürmektedir. Bu yüzden kanun koyucuların olayın teknik kısmını düşünürken sosyal boyutunu da düşünmeleri önem arz etmektedir.

4.2 2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNU İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM

Ülkemizde en aktif konulardan biri olan ve uzun yıllardır devam eden kentsel dönüşümde diğer bir uygulama şekli kamulaştırma (2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu) ile olanıdır. Kentsel Dönüşüm Yasası olarak ifade edilen hükümlerinin kanunun amacı ile birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışında da riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanata uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemeye yöneliktir. Kanunun öngördüğu usul ve esaslar da kanunun amacına uygun olarak tatbik edildiği halde hukuki bakımdan anlam ifade eder ve kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılabilmesine olanak sağlar.

4.2.1 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun Amacı ve Kapsamının İrdelenmesi

Riskli yapılarda kanunda öngörülen sınırlar ölçüsünde öncelikli olarak hak sahiplerinin istedikleri Őartlarda istedikleri kimselerle anlaşması esas alınmıştır. Medyadaki tabiri ile “2/3 kuralı”, hak sahiplerinin iradesine ve maliklerin mülkiyet hakkına kanunla getirilmiőt bir kısıtlama olarak tartıőılmıőtır. Kanundaki düzenlemeye göre, riskli yapı tespiti yapılıp bina yıkılarak arsa haline gelen parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi ve oybirliği ile karar alınması esastır.

2942 Sayılı Kanunun uygulanmasında, parsel üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taőınmazlarda, parsellerin tevhit edilmesi, münferit ya da birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılması, yeniden bina yaptırılması, satışı, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer sözleşmeler kapsamında değerlendirilmesi konusunda hak sahiplerinin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilmesi öngörölmüőtür. Riskli yapılardaki 2/3 oy oranı kat malikleri sayısı olarak anlaşılmalıdır; kanun açık Şekilde “hisseleri oranında” sözü ile arsa payının 2/3’ünü ifade etmektedir. Karara katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Bakanlıkça rayiç değerini tespit ettirilerek bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekeőtirilemez ise Bakanlığın talebi ile tespit edilen rayiç bedelin Bakanlıkça ödenmesi koşuluyla tapuda Hazine adına resen tescil edilmesi ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiőt sayılması

veya Bakanlıkça uygun görülenlerin TOKİ'ye veya İdareye devredilmesi öngörülmüştür. Bu durumda paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılacağı kabul edilmiştir.

Ülkemizde birçok alanda bulunan riskli yapılarda ise oybirliği ile anlaşılabilmesi ve kanunun öngördüğü 2/3 oranına da ulaşılabilmesi durumunda 2942 Sayılı Kanun, Bakanlık, TOKİ veya idareye “acele kamulaştırma” imkânı tanınmaktadır. Bu yola gidilebilmesi için üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde kanunun öngördüğü üçte iki çoğunluk ile dahi anlaşma sağlanabilmesi gerekir. Kamulaştırma, en genel şekilde kamu yararı ile malikin rızası aranmadan ancak karşılığı ödenmek suretiyle mülkiyet hakkının devlet eliyle sona erdirilmesi olarak tanımlanabilir. Acele kamulaştırma ise istisnai olarak kamulaştırma süreci tamamlanmadan ve mülkiyet idareye geçmeden önce idarenin taşınmaz, el koymak suretiyle idareye kullanma yetkisi tanıyan bir tedbir olarak kabul edilmektedir. Bu kapsamda yapılan kamulaştırmalar, iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma olarak görülmüştür. Kamulaştırma Kanunu ile ilişkili şekilde iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılacağı yönündeki kabul ile kamulaştırma bedeli de taksitle ödenebilecektir. İlk taksit ödemesi, kamulaştırma bedelinin beşte biri olarak kabul edilmelidir. Taksitle ödeme, beş yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır.

Tapuda mülkiyet hanesi açık taşınmazlar ile mirasçısı belirsiz, kayyım tayin edilmiş, ihtilafı ya da üzerinde sınırlı ayni hak bulunan taşınmazların kamulaştırma işlemleri aynı hükme tabidir. Bakanlık, TOKİ veya idare; bu durumda kamulaştırma işlemlerinin yürütülebilmesini sağlamak için mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkili kılınmıştır. Tapuda kayıtlı malik ölmüş ise Bakanlık, TOKİ veya idare, kamulaştırma işlemi için mirasçılık belgesi çıkartabileceği gibi, gerektiğinde tapu siciline idari müracaat veya dava yoluyla kayıt düzeltmeye başvurabilir. Kamulaştırma için anlaşma sağlanır ise ilgililer ile taşınmazın tescil veya terkinine ilişkin sözleşme ve uzlaşma tutanağı tanzim edilir ve kamulaştırmanın resen tapu siciline işlenmesi sağlanır. Anayasa Mahkemesi'nin 27.02.2014 tarihli ve 2012/87 E. 2014/41 K. sayılı kararı ile acele kamulaştırmaya yönelik yasal düzenlemenin anayasaya aykırı olmadığı ve iptal isteminin reddi gerektiği yönünde öngörülen hüküm gerekçesinde “*Dava konusu kuralla, bir önceki fıkra uyarınca en az üçte iki çoğunluk sağlanamayıp uygulama kapsamındaki parsellerin ne şekilde değerlendirileceği malikler tarafından kararlaştırılmadığında, Bakanlık, TOKİ veya idare tarafından anılan parsellerin “acele kamulaştırma” yoluyla*

kamulaştırılmasına ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiştir. Buna göre, üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine öncelikle tebligat yapılacaktır. Bu tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya idare tarafından “acele kamulaştırma” yoluna gidilebilecektir. Kamulaştırma, bir taşınmaz üzerindeki özel mülkiyet hakkının, malikin rızası olmaksızın, kamu yararı için ve karşılığı ödenmek koşuluyla devlet tarafından sona erdirilmesidir. 2942 Sayılı Kanun’a kamulaştırmanın usul ve esasları kurala bağlanmıştır. Bazı istisnai hâllerde, bu usul ve esasların tamamlanmasından önce özel mülkiyet altındaki taşınmazların idare tarafından bir an evvel kullanılması ihtiyacı ortaya çıkabilecektir. Anılan Kanununun 27. Maddesiyle, özel mülkiyete konu taşınmazları, acele kamulaştırma yoluyla normal bir kamulaştırma sürecindeki işlemler tamamlanmadan hukuka uygun bir şekilde kullanma imkânı tanınmıştır. Burada, mahkemece “kıymet takdiri dışındaki işlemler” sonradan tamamlanmak üzere taşınmaza idare tarafından “el konulmasına” karar verilmekte ancak verilen karar, taşınmazın mülkiyetinin idareye geçmesi sonucunu doğurmamaktadır. Mülkiyetin geçmesi için ya taşınmaz malikinin idare lehine ferağ vermesi ya da idarenin normal kamulaştırmalarda olduğu gibi 2942 Sayılı Kanununun 10. Maddesi uyarınca kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası açması gerekmektedir. Dolayısıyla acele kamulaştırmanın, bazı istisnai hâllerde, kamulaştırma sürecindeki işlemler tamamlanmadan ve mülkiyet idareye geçmeden önce idareye özel mülkiyete konu bir taşınmazı, el koymak suretiyle kullanma imkânı tanıyan bir tedbir niteliğinde olduğu anlaşılmaktadır. Acele kamulaştırmada, mülkiyet hakkı hukuken ortadan kaldırılmamakla birlikte, el koymayla, malikin mülkiyet hakkından kaynaklanan yetkileri kısıtlanmış olduğundan, bunun, anılan hakka yönelik bir sınırlama niteliğinde olduğunda kuşku bulunmamaktadır. Kamulaştırma yoluyla mülkiyet hakkının sınırlanması yönünden, Anayasanın 46. Maddesinde özel hükümlere yer verilmiştir. Dolayısıyla bu tür sınırlamaların, Anayasa’nın 13. ve 35. Maddeleri dışında, 46. Maddesinde yer alan hükümlere de uygun olması gerekir. Açıklanan nedenlerle, dava konusu kural Anayasa’nın 13. 35. ve 46. Maddelerine aykırı değildir. İptal isteminin reddi gerekir.” denilmektedir. Böylece söz konusu hükmün Anayasa Mahkemesi nezdinde Anayasa’ya aykırı olduğu yönündeki iptal istemi kabul görmemiştir. Buradan kanunun öngördüğü kapsam itibari ile acele kamulaştırmanın kentsel dönüşümde bir yöntem olarak uygulanacağı sonucu çıkmaktadır.

4.2.2 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu ile Yapılmış Uygulama Örnekleri

Ülkemizde 2942 sayılı yasa ile yapılmış özellikle riskli alanlarda birçok uygulama bulunmaktadır. Bu yasanın uygulanmasında en önemli problem taşınmaz değer tespitlerinin belirlenmesinde ortaya çıkmaktadır.

Örneğin Erzurum İli Aziziye İlçesi Ilıca Mahallesiinde yapılmış bir uygulamada, arsa birim değeri metrekare bazında 90 TL belirlenmiş iken bunu kabul etmeyerek dava açan malikler 110 – 205 TL arasında metrekare bazında değer almışlardır (İlhan, 2017). Bu yasada en büyük zorluklar bu bağlamda ortaya çıkmaktadır. Türkiye’de diğer uygulamalar da incelendiğinde aynı problemler görülecektir.

4.3 2981 SAYILI KANUN İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM

Hukuka aykırı yapılaşmaların, özellikle de gecekondulaşmanın ortaya çıkardığı sorunların ortadan kaldırılmasına yönelik olarak geri dönüşüm imkânlarının ortadan kalktığı yönündeki siyasi kanaatin neticesinde kamu arazilerinde yerleşmiş kişilere bu alanlarda mülkiyet hakkı verilmesi suretiyle çözüm getirilmek istenilmiştir. Gecekondulaşmış alanlarda, gecekondu sahiplerine 400 m²'ye kadar arazi tapusu vaat eden tapu tahsis belgeleri verilmiş ve bu tapu tahsis belgeleri, ıslah imar planları ya da kadastro planları yapıldıktan sonra tapuya dönüştürülmüştür. 24.02.1984 tarih ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ile tapu tahsis belgesi düzenlenmesi ve ıslah imar planı yapılması suretiyle kentsel alanda dönüşüm yapılması hükme bağlanmıştır. Bu Kanun gecekonduların yerleşimine konu kentsel alanların dönüşümünde önemli bir düzenleme olarak karşımıza çıkmıştır.

4.3.1 2981 Sayılı Kanunun Amacı ve Kapsamının İrdelenmesi

2981 Sayılı Kanun, 16.05.2012 tarih ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 23. Maddesiyle yürürlükten kaldırılıncaya kadar uygulamada kalmıştır. Bu süreçte gecekonduların oluşumlarının en azından altyapıya ilişkin sorunlarının çözülmesi ve bu yolla kentsel dönüşüm sağlanması amaçlanmıştır. Gecekondulaşmış kent kısımlarının dönüştürülmesine yönelik tapu tahsis belgesi verilmek

suretiyle kamu arazilerini ele geçirenlere sunulan ve siyasal bir yaklaşımın sonucu olan mülkiyete sahip olma hakkı, kamusal alanlarda izinsiz yapılaşmaya gidenlere ve hukuku ihlal edenlere bir ödül olarak görülebilir. Bununla birlikte arazilerin kısmi olarak bedelinin alınması, tapu tahsise konu edilebilecek arazinin sınırının 400 m² olarak sınırlandırılması ve planlama yoluyla dönüşüm sağlanmadan tapu verilmeyecek olması gibi temel ilkeleri nedeniyle bu uygulamanın önemli bir dönüştürme girişimi olduğunu kabul etmek gerekir. Gecekondu alanlarının dönüşümünde önemli bir girişim olmakla birlikte tapu tahsis düzenlenmesi suretiyle yapılmak istenen dönüşümün gerçekleşme sürecinin uzaması ve ıslah imar planları ya da kadastro planları yapılarak altyapı sorunlarının giderilmesine yönelik işlemlerin ilgili idareler tarafından zamanında gerçekleştirilememesi, kanundan beklenen yararın tam olarak ortaya çıkmasını engellemiştir. 2981 Sayılı Kanun 18 yıl yürürlükte kalmış olmasına rağmen hala ıslah imar planları ya da kadastro planları ve tapuya dönüştürme işlemi tamamlanmamış tapu tahsis belgelerinin varlığı karşısında, yasa koyucunun iradesinin yerel idareler tarafından tam olarak kabullenilmemiş olduğu sonucunu çıkarmak mümkündür. Tapu tahsis belgesi düzenlenmek suretiyle gecekonduya yaşayanlara bir hak veren, sosyolojik olarak sorunlara yol açmayan bir dönüşüm fırsatı, idarelerin görevlerini yapma konusunda isteksiz davranmasına bağlı olarak etkin ve verimli değerlendirilememiştir. Gereği gibi değerlendirilmeyen bu fırsat, sonrasında daha büyük sorunlar olarak topluma daha ağır maliyetler getirmiş ve yeni dönüşüm ya da dönüştürme modelleri arayışını ortaya çıkarmıştır. Bu kanun ile gecekondu alanları için ıslah imar planı yapma imkânı ortaya çıkarken kentsel dönüşüm projelerinin de oluşması dolaylı olarak sağlanmıştır. Ayrıca gecekondualarda kat sayısının artması, gecekonduaların alınıp satılması ve müteahhitlere verilmesi mümkün kılınmıştır. Ancak bu kanun da gecekondu probleminin sadece mülkiyet ve tapu konularının yapılaşma kurallarına göre ele alınması ile çözülebileceği öngörüsünün bulunması, ıslah imar planları ile gecekondu alanlarının ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel yapısının uzun vadeli olarak iyileştirilmesini olanaklı kılmamaktadır.

4.4 2985 SAYILI TOPLU KONUT KANUNU İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM

02.03.1984 yürürlük tarihli Toplu Konut Kanununun 1. Maddesinde "*Konut ihtiyacının karşılanması, konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve devletin yapacağı desteklemeler bu kanun hükümlerine tabidir.*" ibaresi yer almaktadır. Bahsedildiği üzere konut ihtiyacını karşılama amacı ile düzenlenmiştir.

4.4.1 2985 Sayılı Toplu Konut Kanununun Amacı ve Kapsamının İrdelenmesi

Kanunun 2. Maddesi TOKİ'nin kaynaklarını nasıl kullanacağını belirtmiştir.

İlgili maddeye göre kanunun amacı ve kapsamı aşağıda maddeler halinde özetlenmiştir.

- Ferdi ve toplu konut kredisi verilmesi,
- Köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projelere kredi verilmesi ve kredilerde faiz sübvansiyonu yapılması,
- Toplu konut alanlarına arsa temin edilmesi,
- Araştırma, turizm alt yapıları, konut alt yapıları, okul, karakol, ibadethane, sağlık tesisleri, spor tesisleri, postane, çocuk parkları, benzeri tesisler ve konut sektörü sanayisini teşvik için yatırım ve işletme kredisi verilmesi,
- İş ve istihdam yaratmak üzere esnaf ve sanatkârlara ait işyerleri ve küçük sanayi teşebbüslerinin kredi yoluyla desteklenmesi,
- Afet mahallerinde konut yapımının teşvik ve desteklenmesi Toplu Konut Kanunu kapsamında yürütülecek faaliyetlerdir (Üstün 2009).

4.4.2 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu İle İlgili Örnek Uygulamalar

TOKİ ve belediyeler 2985 sayılı yasanın en önemli aktörleri olup bu yasanın uygulamadaki örnekleri aşağıda maddeler halinde verilmiştir.

- ✓ Antalya-Kepez Gecekonduların Dönüşüm Uygulaması,
- ✓ Trabzon-Zağnos Gecekonduların Dönüşüm Uygulaması,
- ✓ İstanbul Küçükçekmece Gecekonduların Dönüşüm Uygulaması,
- ✓ Ankara Kuzeykent Kentsel Dönüşüm Uygulamasıdır.

4.4.3 2985 Sayılı Toplu Konut Kanununun Sonucu

Toplu Konut Kanununun değiştirilmesi sayesinde merkezi hükümetin kentsel dönüşüm konusunu sahiplenmesi olumlu bir gelişme olarak değerlendirilebilmektedir. Yapılan kanun yenilemelerle birlikte TOKİ'nin kentsel dönüşüm projelerinde etkin rol alması sağlanmıştır.

Toplu Konut Kanunu konut sorununu arsa üretiminden teknik ve sosyal altyapı ve finansman konularına kadar bir bütün halinde ele almasına rağmen öngörülen amaçlar sadece konut, altyapı gibi fiziksel sorunlara ilişkin olduğundan ilgili yasa genel anlamda kentsel dönüşümü gerçekleştirmek için tek başına yeterli olmayacaktır (Üstün 2009).

4.5 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM

Bu yasada, *“Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Büyükşehir belediyesi meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 03.05.1985 tarihli ve 3194 Sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir.”* ibaresi ile bu yasanın kentsel dönüşümde uygulanabileceği ortaya koyulmaktadır.

4.5.1 3194 Sayılı İmar Kanununun Amacı ve Kapsamı

03.05.1985 tarihli 3194 Sayılı İmar Kanununun 1. Maddesi, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlendiğini ifade etmektedir. Kanun, bu madde ile öncelikle, yerleşme yerlerinin plan koşullarına uygun olarak düzenlenmesini istemektedir (Ünal 2003). Kanunun 2. Maddesinde ise belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapıların bu kanun hükümlerine tabi olduğu ifade edilerek hukuk kurallarına aykırı hiçbir yerleşme ve yapılaşmanın olmaması amaçlanmıştır.

Ayrıca, İmar Kanununun Genel Esas başlıklı 3. Maddesinde, *“Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz”* hükmü yer almakta; dolayısıyla İmar Kanunu, plansız, düzensiz ve kendiliğinden gelişmelere izin vermemektedir. Söz konusu madde ile plansız oluşumların önüne geçilmek istenmektedir.

3194 Sayılı Kanun ile yapılacak uygulamalar ilgili yasaya bağımlı olacağından bu yasa yapılaşmamış alanlarda amaç ve kapsam olarak genel esasının düzenlendiği bu maddelere bakıldığında, planlama konusundaki temel kanunun ve bu Kanunda düzenlenen imar planlarının plansız yerleşmeyi engellemeyi amaç edindiği ortadadır.

3194 Sayılı İmar Kanununda öngörülen ilgili ve burada değinilen maddelerden ve burada açıklanan tanımlamalardan izleneceği üzere, kent imar planları, gecekondulaşma, konut gibi birçok kent sorunun çözümünü ihtiva etmediğinden, İmar Kanunu düzenlemelerinin kentleşme sorunlarını tek başına çözmesi mümkün değildir. Zira imar planları kentin geleceğine ilişkin düzenlemeler getirmekle, kentin gelecekteki yerleşmelerini ayarlamakla, aslında bu tür kentsel sorunların baştan beri olagelmesini engellemek istemektedir. Nitekim İmar Kanunu da düzensiz yerleşmelerin, konut ve gecekondu sorunu gibi kent sorunlarının meydana gelmesinin önüne geçilmesi için kanun koyucu tarafından tesis edilmiştir.

Ayrıca, 3194 Sayılı Kanunun yürürlükte bulunan madde ve uygulama kurallarına riayet edilmemesi, kuralların suiistimali ve bu suiistimale göz yumulması kentlerin bugünkü sorunlara sahip olmasına neden olmuştur. Bu bağlamda yapılan mevcut imar planı uygulamalarında çevreye ilişkin hiçbir veri toplanmadığı, etüt ve araştırmalar yapılmadığı, kentsel çevre sorunlarının geniş kapsamlı olarak tanımlanmadığı ifade edilmektedir.

Yukarıda açıklanan sebepler doğrultusunda, 3194 Sayılı İmar Kanunu henüz yerleşme gerçekleşmemiş bölgelerde diğer tabiri ile “hamur kuralı” ile imar planları ile planlı yerleşme ve yapılaşma sağlanması kaçınılmaz bir sonuç olarak ortaya çıkmaktadır. Ayrıca uygulama bölgelerinin kentin belirli bir bölgesi olarak öngörülmesi ve kent sorunlarının oluşmamasını sağlamak kısmen mümkün olabilmektedir. Diğer yandan yapılaşmasını gerçekleştirmiş kent merkezlerinde imar planları her zaman kent sorunlarının sadece mülkiyet sorununu çöze de sosyal ve ekonomik ve altyapı problemlerini çözmeye yeterli olmayacaktır. Sonuçta kentsel dönüşüm veya kentsel yenilemeyi tek başına sağlayamayacaktır.

Burada anlatılanlar bağlamında, İmar Kanununun 18. Maddesindeki düzenleme, plansız yapılaşan yerlerin yeniden düzenlenmesine ve kentsel dönüşümün sağlanmasına kısmen hizmet edebilecektir. Diğer yandan 3194 Sayılı Kanun ile kentte yeni alanların düzenlenmesi sonucunda dönüşüm sağlanabilmesi zaman içinde imar planlarında yetersizliklerin ortadan kaldırılması ve revizyon imar planlarının uygulamaya konulması ile çözüm sağlayabilecektir.

Yine de doğrudan ve tamamıyla bir kentsel dönüşüm özelinde yasa olmadığından dönüşümün tam manasıyla sağlanabilmesi tartışmalı ve göreceli olarak değerlendirilmektedir (Üstün 2009).

4.5.2 3194 Sayılı Kanun İle Örnek Bir Uygulama: İstanbul Sulukule Örneği

İstanbul ilinde birçok Kentsel Dönüşüm projeleri belediyeler tarafından açıklanmaktadır. Ancak bunların birçoğu 4. Bölümde açıklanan kanunlar temel alınarak yapılmamaktadır. Burada söylenmek istenen kentsel alanda daha çok lokal bazlı binaların yenilenmesi ile uygulama yapılmasıdır. Bu da Kentsel Dönüşüm den daha çok bina dönüşümünü ortaya çıkarmaktadır. Oysaki İstanbul da birçok alanda bina yaşlanması sonucu ile ada ya da mahalle bazlı uygulamaların yapılabileceği kent alanları söz konusudur. Bu tür uygulamaların yapılacağı açıklaması ise yakın bir zamanda gelmiştir. Burada Gaziosmanpaşa Belediyesi ve Esenler Belediyelerinin açıklamaları bulunmaktadır. Bu uygulamalar 6306 Sayılı Kanuna göre yapılacağı açıklamalardan öngörülmektedir.

Ayrıca henüz proje aşamasında olan Kadıköy İlçesindeki Fikirtepe projesi de 6306 Sayılı Kanun çerçevesinde yürütülmektedir. Projede 5931 bina tespit edilmiş ve dönüştürülmesi işlemleri devam etmektedir. Ancak projede birçok malik kendilerine kira yardımı yapılmadığı hususunu öne sürmektedirler. Diğer deyişle 6306 Sayılı Kanunun uygulanması hususunda problemler söz konusudur. Diğer yandan uygulama da 2/3 çoğunluğa uyulmaması ile ilgili bir takım problemler, riskli yapı bağlamında çözülmeye çalışılmıştır. Nihayetinde bu projede devam etmekte ve sonuçlanma aşamasının 2019 yılı sonlarını bulacağı öngörülmektedir. Bu bağlamda bitmiş bir proje örneği elde edilememektedir. Ancak Zeytinburnu İlçesinde boşaltılmış büyük bir binada meydana gelen kendiliğinden ani yıkılma ile bu binanın bulunduğu adanın tamamı 6306 Sayılı Kanun kapsamında uygulamaya alınmıştır. Proje işlemleri halen devam etmektedir. Bir sonraki bölümde bu örnekte açıklanacaktır.

Bu tez çalışması kapsamında İstanbul ilinde tamamlanmış bir proje olan Sulukule örneği ele alınacak ve açıklanacaktır. Akabinde ise bir sonraki bölümde Kentsel Dönüşümüne birtakım model önerileri getirilmeye çalışılacaktır. Sulukule örneği 3194 Sayılı İmar Kanunu özelinde gerçekleştirilmiş ve tamamlanmış bir projedir. Bu bölgede bulunan birçok tarihi yapı ve alan ise uygulama dışında tutularak proje gerçekleştirilmiştir.

4.5.2.1 Sulukule Alanına Ait Uygulama Alanı ve Plan Örneklerinin İncelenmesi

Bu tez çalışmasında örnek alınan Sulukule (İstanbul İli Fatih İlçesi ve Fatih Belediyesi) bölgesinde, Hatice Sultan ve Neslişah Mahallelerini kapsayan bölgede 21 ada bazında uygulama alanı belirlenmiştir (Şekil 4.1, Şekil 4.3). Belirlenen uygulama alanında, 3194 Sayılı Kanun ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından bir dönüşüm uygulaması gerçekleştirilmiştir. Bu alana ait eski ve yeni fotoğraflar da aşağıda verilmiştir.



Şekil 4.1 Uygulama Bölgesinin Avan Proje Parselasyon Planı.



Şekil 4.2 Uygulama Bölgesinin Uydu Görüntüsü.



Şekil 4.3 Uygulama Bölgesinde 3041 Adaya ait Avan Proje Parselasyon Planı.



Şekil 4.4 Uygulama bölgesi eski durumundan görüntüler-1.



Şekil 4.5 Uygulama bölgesi eski durumundan görüntüler-2.



Şekil 4.6 Uygulama bölgesi eski durumundan görüntüler-3.



Şekil 4.7 Uygulama bölgesi yeni durumundan görüntüler-1.



Şekil 4.8 Uygulama bölgesi yeni durumundan görüntüler-2.

Şekil 4.3 te ve şekil 4.9. da verilen bölgenin uygulama öncesi (2492 ada) durumundan bir kesit gösterilmiştir. Şekil 4.1 de verilen 3041 ada gibi diğer tüm adaların avan proje parselasyon planları bulunmaktadır. Bu uygulamada 3194 Sayılı Kanununun 18. Maddesi ile mülkiyetler TOKİ ve Fatih Belediyesi bünyesine toplandıktan sonra gerekli yola terk ve yoldan ihdaslar gerçekleştirilerek proje gerçekleştirilmiştir.



Şekil 4.9 Uygulama Bölgesinde 3041 Adaya ait uygulama öncesi mülkiyet durumu.

4.6 5104 SAYILI KUZEY ANKARA GİRİŞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ KANUNU İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM

5104 Sayılı Kanun Kuzey Ankara'ya özel olarak çıkarılmıştır. Diğer bir deyişle sadece bu bölgeye özel bir kanun olarak TBMM'den geçirilmiş ve kanunlaştırılmıştır. Burada uzun yıllardır Ankara Esenboğa Havalimanından şehre geliş güzergâhının modern bir yapıya kavuşturulması ve burada bulunan gecekondulardan temizlenmesi amaçlanmıştır. Diğer yandan gecekondularda bulunan birçok mülkiyet probleminin ilgili uygulama ile çözüme kavuşturulması da ayrıca amaçlanmıştır.

4.6.1 5104 Sayılı Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununun Amacı

Ülkemizde, ilk olarak “Kentsel Dönüşüm” tanımıyla ve adıyla çıkarılan yasa, 5104 Sayılı Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi yasasıdır. 5104 Sayılı Kanunun amacı, “*Kuzey Ankara giriş 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 yükseltilmesi*” olarak ifade edilmiştir. Ülkemizin Başkenti Ankara'nın kuzeyinde bulunan ve Ankara kent merkezini Esenboğa Uluslararası Havalimanına bağlayan en önemli yol güzergâhının iki tarafında da gecekondu tipi yapılaşmalar yer almıştır. Bu yol üzerindeki ilk ve kötü izlenimler ülke imajı açısından rahatsız edici boyutlara ulaşmıştı. Bu sebepler buraya özgü bir yasanın çıkarılması sonuçlarını doğurmuştur. Ayrıca, bu yasa ile Kuzey Ankara Kent Giriş Esenboğa Protokol Yolu ve çevresindeki alanların modern bir yerleşim alanı haline getirilmesi için hem kadastral hem de hukuki düzenlemelerin yapılması da amaçlanmıştır (Ayyıldız 2010).

Kuzey Ankara Kent Giriş Ankara'yı Esenboğa havaalanına bağlayan en önemli arterlerdendir. Yolun her iki tarafı da Ankara kent merkezine kadar gecekondu işgalindeydi. Ankara'nın başkent olması dolayısıyla Türkiye'nin dünyaya açılan kapısı olarak özellikle dış ülke temsilcileri, yabancı devlet konukları ve turistler tarafından da yoğunluklu olarak kullanılan bu yol aynı zamanda ülkemize gelen yabancı misafirler üzerinde kötü bir ilk izlenim bırakmaktadır. 21. Yüzyıla girdiğimiz ve AB üyeliğimizin gündemde olduğu bu yıllarda ülkemiz ve başkent Ankara'mız hakkında olumsuz düşünceler oluşturmaktaydı. Yıllardır gündemde olan bu proje 2004 yılı itibari ile 5104 sayılı Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununun çıkmasıyla başlamıştır.

Ülkemizde kentleşmenin çözümlenememiş ve kanayan yarası olan bu sorunlar karşısında Türkiye’de ilk kez yapılan bir uygulamayla Devlet tarafından T.B.M.M.’ de bu konuda bir kanun çıkarılmıştır. Son yıllarda kentsel dönüşüm başlığında çıkarılan ilk yasa 5104 sayılı “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu” dur. Bu özel kanunun amacı, Ankara’nın Kuzey Ankara girişi olarak nitelendirilen ve çevresini kapsayan alanların (Protokol Yolu’nun Pursaklar’dan başlayarak Hasköy girişine kadar olan kesim) kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumunun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi olarak tanımlanmıştır (Ayyıldız 2010).

4.6.2 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununun Kapsamı

Kuzey Ankara proje alanı, Ankara kentinin kuzey aksında, Altındağ ve Keçiören Belediye sınırları içinde, çevre otoyolunun güneyinde, Esenboğa yolunun (Protokol Yolu) doğu ve batısında yaklaşık 393 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.

5104 Sayılı Kanunun kapsamı ise, 2. Maddede "*Bu Kanun, ekli 'Protokol Yolu Sınır Krokisi'nde gösterilen Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi alan sınırları içindeki her tür ve ölçekteki planlar, inşa edilecek resmi ve özel her türlü yapı, altyapı ve sosyal donatı düzenlemeleri ve kamulaştırma işlemleri ile Projenin amacına uygun gerçekleştirilmesine yönelik usul ve esasları kapsar.*" şeklinde ifade edilmektedir.

Kanuna konu olan ve Protokol yolu üzerinde yer alan Altındağ ve Keçiören Belediyesi sınırları içinde, Ankara Çevre otoyolu güneyinde, Protokol yolunun doğu ve batısında yer alan Çubuk Barajı girişi ile sınırı bulunan planlama alanı ilk etapta ele alınmıştır. Öncelikle planlamaya konu alanın mülkiyet sorunlarının çözülmesi çalışmaları başlatılmıştır. Bunların ve üstündeki yapıların değer tespit çalışmaları yaptırılmış ve sonuçlandırılmıştır. Daha sonra planlama ile alanın kentsel dönüşümü sağlanacak projede hak sahiplerine, sahip oldukları mülklerine karşılık nelerin verileceği (para, daire vs.) verileceklerin büyüklükleri tespit edilmiş ve çeşitli iletişim yolları ile hak sahiplerine duyurulmuştur. 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).

Kuzey Ankara Projesinde yetki paylaşan kurumlar aşağıda sırasıyla açıklanmıştır.

Büyükşehir Belediyesi

Hak sahiplerinin belirlenmesi konutlardan ne şekilde yararlanacağı, imar planlarının hazırlanması, kamulaştırmaların yapılması, yollar ve alt yapıların yapılması, çevre düzenlemeleri, rekreasyon alanları ve tesislerin yapılması işlerini üstlenmiştir.

TOKİ

Konutların yapımı, ada içi alt yapı sağlık ve dini tesislerin yapımı, ihale şekillerinin belirlenmesi ve konut ve ticaret merkezlerinin satışı işlerini üstlenmiştir.

TOBAŞ

Müşavirlik ve kontrollük hizmetlerinin yapımı, kentsel tasarım projelerinin yapımı/yaptırılması, konut projelerinin yapımı/yaptırılması, sosyal donatı, çevre düzenlemesi ve teknik altyapı projelerinin yapımı/yaptırılması (Ayyıldız 2010).

4.6.3 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununun Uygulanması

Özel olarak Kuzey Ankara girişi için çıkarılan bu kanunda. Ankara Büyükşehir Belediyesi yetki alarak öncelikle bölgede mülkiyet tespiti ve bölgenin incelemesini yapmıştır. Bu inceleme ve tespitlerden yararlanılarak imar planları yaptırmıştır. 5104 Sayılı Kanunun 5. Maddesine göre arazi ve arsa düzenlemeleri ve temininde gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde olan taşınmazlar için ilk önce anlaşma yolunu tercih etmişlerdir. Anlaşma sağlanmadığı takdirde belediye kamulaştırma hakkını kullanmıştır.

Bu projede arsa toplulaştırılması ve kamulaştırma yöntemi kullanılmıştır. Gecekondu tamamen yıkılıp yerine dokusu farklı modern yapıda binalar yapılmıştır. Ayrıca projede iyileştirme yöntemi de kullanılmıştır.

Gecekonduların yıkılması ile yeni konutların yapılması arasındaki geçiş sürecinde yıkılan yapılarda ikamet eden hak sahiplerinin mağdur olmaması için isteğe bağlı olarak Belediye sosyal konut ve lojmanlarında geçici barınma hakkı tanınmış veya kira yardımı yapılmıştır (Ayyıldız 2010).

5104 Sayılı Kanunun 7. Maddesinde projenin finansmanı ve gelirleri hakkında yapılması gerekenlerden bahsetmektedir. Proje için gerekli mali kaynak İdare ve Belediye bütçesinden ayracağı ödeneklerle birlikte proje sonucu elde edilen gelirlerde kullanılabilir. İdarenin projede kullanılmak şartı ile belediyeye konut kredisi de sağlayabilmektedir.

4.6.4 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanununun Sonucu

5104 Sayılı Kanun göz önüne alındığında projenin sadece fiziksel bir dönüşüm öngördüğünü, bu eksikliğin yanı sıra bir kentin belirli bir alanı için bir dönüşüm kanunu çıkarılması ile de kentin planlanması ve gelişimi açısından olumsuzluklar arz eden parçacı yaklaşımların da önünün açıldığı görüşü çıkmıştır. Bu görüş eleştirel bir görüş olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu kanunun ve kanuna göre uygulanan projenin olumlu yanları ortaya koyularak aşağıda maddeler halinde verilmiştir.

- ✓ 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.
- ✓ Proje ile 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).
- ✓ 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.

4.7 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM

5216 Sayılı Kanunun Belediyelere tanıdığı yetkiler çerçevesinde Kentsel Dönüşüm yapmak mümkün olabilmektedir. Bu Kanuna ait incelemeler aşağıda alt bölümler halinde verilmiştir.

4.7.1 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun Amacı ve Kapsamının İrdelenmesi

5216 Sayılı Kanunun birinci ve ikinci maddelerinde bu kanunun amacı ve kapsamı hakkında bilgilerin açıklanmış olduğu görülmektedir. Bu kanunun amacı 1. Maddesinde “*Büyükşehir Belediyesi yönetiminin hukuki statüsünü düzenlemek, hizmetlerin plânlı, programlı, etkin, verimli ve uyum içinde yürütülmesini sağlamaktır.*” şeklinde ifade edilmiştir. Bu kanunun kapsamı da 2. Maddesinde belirtildiği üzere “*Büyükşehir Belediyesi ile büyükşehir belediyesi sınırları içindeki belediyeleri kapsar.*” şeklinde ifade edilmiştir. Buna göre Büyükşehir belediyeleri ile büyükşehir sınırları içindeki belediyeleri kapsayan kanunun amacı, büyükşehir belediyesi yönetiminin hukuki statüsünü düzenlemek, hizmetlerin planlı, programlı, etkin, verimli ve uyum içinde yürütülmesini sağlamaktır.

4.7.2 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun Uygulamadaki Örnekleri

5393 Sayılı Kanunun 73. Maddesine göre altlık alınarak yapılan kentsel dönüşüm projelerinin tamamı 5216 Sayılı Kanunu altlık olarak kullanmıştır. Bu uygulamalara Ankara Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, Küçükçekmece Kayabaşı Kentsel Dönüşüm Projesi ve Konya Meram Kentsel Dönüşüm Projeleri verilebilir. Kentsel dönüşüm projelerinin karlı projeler olduğu fark edilince 1980'lere doğru yetki yavaş yavaş belediyelere kaymıştır.

4.7.3 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun Sonucu

Bu kanunun olumlu yanlarından bahsederek ana uygulayıcının Büyükşehir belediyesinin olması, büyükşehirin tamamını gözeten ve bütüncül planlama yaklaşımına uygun projelerin ortaya çıkması ve 5216 sayılı Kanunun anılan maddesi ile uygulamaya konulan kentsel dönüşüm projelerinin sayısının artması olarak sıralanabilecektir.

4.8 5366 SAYILI YIPRANAN TARİHİ VE KÜLTÜREL TAŞINMAZ VARLIKLARIN YENİLENEREK KORUNMASI VE YAŞATILARAK KULLANILMASI HAKKINDA KANUNU İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM

Bu kanun yıpranan tarihi ve kültürel varlıkların yenilenmesi ve yaşatılması için çıkarılmıştır.

4.8.1 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Amacı

16.05.2005 tarihinde kabul edilen 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun amacı kanunun 1. Maddesinde; *"Büyükşehir Belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, 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 kullanılması"* olarak belirlenmiştir. Bu maddeden anlaşıldığı üzere sit olarak tescillenmiş tarihi bölgelerde eskiyen yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yakın bölgenin yenilenme kapsamına alınıp özüne uygun inşa ve restore edip o bölgeyi canlandırmayı ve afetlere karşı güvenli bir konuma getirmeyi amaçlamaktadır. Bu kanun ile yukarıda belirtilen amaçlar doğrultusunda oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartlarının belirlenmesine, projelerinin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usul ve esasları kapsamaktadır.

Ayrıca bu kanun yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıklarda kentsel dönüşüm uygulamalarına özel olarak yer veren ilk yasal düzenlemedir (Üstün 2008).

4.8.2 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulamadaki Aktörleri

5366 Sayılı Kanunun uygulamadaki aktörleri fiilen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve bağlı kuruluşu TOKİ'dir. Belediye sınırları dışında ve nüfusu 50.000'in altındaki belde belediye sınırlarında il özel idaresi, bunların dışında kendi yetki sınırlarında büyükşehir, il, ilçe veya ilk kademe belediyeleri, özel sektör ve halk bu kitleyi oluşturmaktadır.

4.8.3 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Süreci

Yenileme alanları, il özel idareleri ve belediyeler tarafından belirlenmekte, büyükşehir belediyelerinde ilçe belediyesince karar alınıp büyükşehir belediyesinin onayından sonra Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aracılığıyla Bakanlar Kuruluna gönderilmektedir. Bakanlar Kurulunun onayıyla artık uygulamaya başlanmaktadır.

4.8.4 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Örnekleri

Ülkemizde 5366 Sayılı Kanuna ait uygulama örnekleri, Fener-Balat Kentsel Dönüşüm ve Rehabilitasyon Projesi - Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi - Ankara Ulus Tarihi Kent Merkezi Kentsel Yenileme Projesi - Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projeleri verilebilir.

4.8.5 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanununun Sonucu

Kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesinde kanuni belirsizlik, olumsuz işlerin gelişmesine neden olabilir, kanun kapsamına girmeyecek yerlerin de rant kapısı olarak kullanılmasına meydan verebilir. Belediye sınırları dışında ve nüfusu 50.000'in altındaki belde belediye sınırlarında il özel idaresi; bunların dışında kendi yetki sınırlarında büyükşehir, il, ilçe veya ilk kademe belediyelerince gerçekleştirilmesi daha uygun sonuçlar verebilecektir.

4.9 5393 SAYILI BELEDİYE KANUNUNUN 73 MADDESİ İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM

İlgili kanunda verilen, “*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. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır” ibaresi ile 5393 Sayılı Yasa ile Kentsel Dönüşüm yapılabileceği net olarak görülmektedir. Bu yasanın detaylı değerlendirilmesi aşağıda alt başlıklarda yapılmıştır.

4.9.1 5393 Sayılı Belediye Kanununun Amacı ve Kapsamının İrdelenmesi

2005 yılında 5393 Sayılı Belediye Kanununda kentsel dönüşüm kavramına yer verilmiştir. Bu kanun belediyeleri kentsel dönüşümün ana aktörü ve uygulayıcısı yapmıştır. 5393 Sayılı Kanunun 69. ve 73. Maddesi belediyelere kentsel dönüşüm yetkisi tanımaktadır. "Arsa ve Konut Üretimi" başlıklı 69. Maddesiyle belediyelere; 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 yapılı arsalar üretme; konut, toplu konut yapma, satma, kiralama ve bu amaçlarla arazi satın alma, kamulaştırma yapma, bu arsaları trampa etme, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapma ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirme yetkisi vermiştir (URL-1, 2017). Belediye Kanununun 73. Maddesi ile belediyelere kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilme yetkisi tanınarak kentsel dönüşüm kavramına yer verilmiştir. Maddeye göre, belediyeler bu yetkilerini ancak kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kullanabileceklerdir (Üstün 2008). Bu maddeye göre bir alanın kentsel dönüşüme tabi olması için belirli şartları gerçekleştirmesi gerekmektedir. Bu şartlar aşağıda maddeler halinde verilmiştir.

- Madde 73'te sayılan hususların birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi,
- Alanın belediye veya mücavir alan sınırları içinde olması,
- Bakanlar Kurulunun onayından geçmesi,
- Alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar olması gerekmektedir.

Bu bağlamda, 5393 Sayılı Kanunun 73. Maddesiyle kentsel dönüşüm yapma yetkisi büyükşehir belediyelerine verilmiştir.

4.9.2 5393 Sayılı Belediye Kanununun Uygulamadaki Aktörleri

5393 Sayılı Kanunun uygulamadaki aktörleri, büyükşehir belediyeleri ve büyükşehir belediyesinin iznine bağlı olarak ilçe belediyeleri uygulayıcı durumundadır. Diğer aktörler Bakanlar Kurulu, TOKİ, malikler, sivil toplum örgütleri ve halktır.

4.9.3 5393 Sayılı Belediye Kanununun Uygulamadaki Örnekleri

5393 Sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesi Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamalarının temeli sayılmaktadır. 6306 sayılı Afet Riski Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun çıkana kadar Belediyeler ve Büyükşehir belediyeleri kentsel dönüşüm projelerini bu kanun maddesini esas alarak hazırlamış ve uygulamaya koyulmuştur. Örnek olarak aşağıda maddeler halinde projeler verilebilir.

- ✓ Ankara Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi (1. Etap)
- ✓ Zeytinburnu Sümer Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi - Küçükçekmece Ayazma - Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projeleri
- ✓ Çatalca Kaleiçi - Ferhatpaşa Mahalleleri Kentsel Dönüşüm projeleri gibi belediye tabanlı projelerin yasal altlığı 5393 Sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesidir.

4.9.4 5393 Sayılı Belediye Kanununun Sonucu

Yetkinin baştan sona belediyelere verildiği, kentsel dönüşümün zikredildiği ilk kanun, 5393 sayılı kanun olarak belirtilebilir. Bu kanunun 73. Maddesi ile belediyelere kentsel dönüşüm projeleri yapma yetkisi verilmiş, uygulama aşamalarına geçilmiştir.

Bu açıdan 5393 Sayılı Belediye Kanunu ile getirilen yukarıda anılan madde metni Türkiye'de imar planlaması açısından önemli bir adımdır.

Bu Kanunun 73. Maddesine haklı olarak birçok eleştiri yapılmıştır. Burada tespit edilen eleştiriler aşağıda maddeler halinde verilmiştir.

- ✓ Diğer kanunlarda olduğu gibi bu kanunda anılan madde de kentsel dönüşümün fiziksel boyutuyla ilgilenilmiş toplumun sosyal algıları endişeleri göz ardı edilmiş bu da

kentsel dönüşümün, sorunları çözücü değil sorun yaratıcı bir kavram olarak karşımıza çıkmasına neden olmuştur.

- ✓ Kanunda kentsel dönüşüm çerçevesinde ne kastedildiğine ilişkin bir tanımlamaya yer verilmemiştir.
- ✓ Kanunda "Kentsel Dönüşüm ve Proje Gelişme Alanı" olarak belirlenecek alanların, "imarlı veya imarsız", "üzerinde yapı olan veya olmayan", belediye veya mücavir alan sınırları içindeki tüm alanları kapsaması, çok büyük alanların büyükşehir belediyeleri ve diğer belediyeler tarafından "Kentsel Dönüşüm ve Proje Gelişme Alanı" olarak belirlenebilmesine yol açabilecektir. "İmarlı veya imarsız" tanımı, yürürlükteki planlarda kentsel gelişmeye açılmamış alanların da "Kentsel Dönüşüm ve Proje Gelişme Alanı" olarak tanımlanabileceğini ifade etmektedir. Bu yaklaşım ise planlama anlayışının, disiplinin ve planlama kurumunun dışlanması demektir.
- ✓ Büyükşehir belediyesi sınırları içinde yer alan ilçe belediyelerinin böyle bir tercihleri olmasa bile büyükşehir belediyeleri, kendi yetkilerini kullanarak bu alanları tanımlayabileceklerdir. Böyle bir tutum ise demokratikleşme, yerelleşme süreçlerine aykırıdır ve katılımcı planlama ilkeleriyle uyuşmamaktadır.
- ✓ Maddede büyükşehir belediyelerine, "Kentsel Dönüşüm ve Proje Gelişme Alanı" belirleme yetkileri verilmesinin yanı sıra bu alanlarda plan yapma, parselasyon yapma, inşaat ruhsatı ve yapı kullanma izni verme gibi çok geniş ve çeşitli yetkiler de verilmektedir. Bu durum ise ilçe belediyelerinin yetkisizleştirilmelerine ve kaynak kaybına neden olacaktır.
- ✓ Maddede "Kentsel Dönüşüm ve Proje Gelişme Alanı" olarak belirlenen alanın, hangi usul ve esaslarla halka duyurulacağı, askıya çıkarılacağı ve itirazların nasıl yapılacağı belirsizdir. Bu ise planlamanın en temel ilkelerinden birisi olması gereken "şeffaflık/açıklık" ilkesine aykırıdır (Yılmaz 2015).
- ✓ Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanların, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilmesi hükmü getirilirken bilimsel etütleri gerektiren alan tespitinde uzman desteğinin alınması konusundan bahsedilmemiştir. Bilimsel verilere bağlanmadığı için belirlenen alanlar ne derece doğru alanlardır. Siyasi rantsal birtakım olaylar, bu alanları belirlemede önemli dayanak oluşturabilmektedir.
- ✓ Maddeye göre "Kentsel Dönüşüm ve Proje Gelişme Alanı" olarak ilan edilmiş alanlarda, devam eden inşaatlardan projeye uygunluğu belediye tarafından kabul edilenler dışındaki diğer inşaatların, beş yıl süreyle durdurulacağı belirtilmektedir.

Aynı belediyeden ruhsat alarak inşaatını yapmakta olan girişimcilerin yatırımlarının beş yıl süreyle durdurulması, girişimcileri zor durumda bırakabilecektir. İnşaatların çok uzun süreyle tamamlanmadan kalması ise bir yandan yapı güvenliğini tehlikeye sokabilecekken, diğer yandan da çevre kirliliği yaratacaktır (Daşkiran ve Ak 2015).

Kuşkusuz 5998 Sayılı Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunla getirilen değişikliğe karşı en fazla eleştiriler, büyükşehir belediyelerine geniş yetkiler verilmesine yönelik olarak gerçekleştirilmiştir. Bu yasadan bahisle görüleceği üzere büyükşehir belediyelerine “kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı” belirleme yetkisinin yanı sıra bu alanlarda plan ve parselasyon yapma, bina inşaat ruhsatı ve yapı kullanma izni verme gibi çok geniş yetkiler verilmiştir. Bu durumun, ilçe belediyelerini yetkisizleştirdiğine yönelik eleştiriler söz konusudur (Çelik ve Çilingir 2017).

4.10 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM

Güncel ve en son çıkarılan 6306 sayılı Yasa tek başına özgün bir kentsel dönüşüm yasası değildir. Ancak içinde kentsel dönüşümü de barındıran afet ve acil riskli yapıların dönüştürülmesine yönelik önemli eylemleri ve katkıları bulunmaktadır. Bu bağlamda ilgili Yasa aşağıda alt bölümlerde detaylı olarak incelenmiş ve irdelenmiştir.

4.10.1 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Amacı ve Kapsamın İrdelenmesi

6306 Sayılı Kanun “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” adıyla 16.05.2012 kabul ve 31.05.2012 yayım tarihi ile yürürlüğe girmiştir. İlgili kanun ile kamuoyunda birçok tartışmalara ve eleştirilere neden olan kentsel dönüşüm kavramının kanunu olarak kabul görmüştür. Bu yasa tek başına sadece kentsel dönüşüm değil afet riski altındaki yapıların dönüştürülmesine yönelik olarak çıkarılmıştır ve şu ana kadar kentsel dönüşüm amacına hizmet edecek önemli bir unsur olarak ortaya çıkmaktadır. Bu kanunun ilgili yönetmeliği ise 15.12.2012 tarih ve 28498 sayılı Resmi Gazetede yayınlanmıştır. Uygulama yönetmeliği 6306 Sayılı Kanununun 3 üncü 6 ncı ve 8 inci maddelerine dayanarak hazırlanmıştır.

6306 Sayılı Kanunun amacı 1. Maddesinde net olarak ortaya konulmuştur. Buna göre; *"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."* şeklinde ifade edilmektedir. Bu tanımdan anlaşılacağı üzere 6306 Sayılı Kanun can ve mal kaybının meydana geldiği doğal afetler gerçekleşmeden önce gerekli tedbirlerin alınması, zararın oluşmadan engellenmesi ve vatandaşların sağlıklı ve güvenli bölgelerde ve binalarda yaşamasını sağlamaktır. Bu maddede dikkat edilmesi gereken bir başka yön de tanımda bulunan fen ve sanat normlarını kentsel dönüşüm içerisine katarak projelerin daha başarılı diğer yönleriyle değerlendirilmesi sağlanmak istenmiştir. Bilimin bu gibi projelerin içerisine girmesi bu kanunla resmîlik kazanmaktadır. Ayrıca 1. Maddede kentsel dönüşümün hangi yöntemlerle yapılacağı belirtilmiştir. 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 1. Maddesinde kanunun amacına hizmet etmek açısından bir takım yapılacak idari işlerden bahsetmektedir. Yönetmeliğin amacı 1. Maddede açıklanmıştır. Bu maddeler önemine haiz olarak aşağıda maddeler halinde verilmiştir.

- ✓ Riskli alan ve rezerv yapı alanlarında gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların ve riskli alan dışında bulunan riskli yapıların değerinin hesaplanmasına,
- ✓ İdare ile taşınmaz sahipleri arasında yapılacak anlaşmaya,
- ✓ Planlama ve riskli yapıların tespitini yapmaya,
- ✓ Bu tespite karşı yapılacak itirazlara ve bu itirazların değerlendirilmesinde görev alacak teknik heyetlerin teşkiline ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

2. Maddesinde bu kanunun uygulamasında geçen bazı önemli kelimelerin ve kurumların tanımı yapılmaktadır. Bu tanımlar;

- ✓ Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,
- ✓ İdare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini,
- ✓ Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak bakanlıkça belirlenen alanları,

- ✓ Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca 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,
- ✓ TOKİ: Toplu Konut İdaresi Başkanlığını ifade eder.

Yönetmelikte ise bu tanımlara ek olarak Müdürlük: Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü olan illerde bu Müdürlüğü, diğer illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü olarak tanımlanmıştır.

4.10.2 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna Duyulan Gereksinim

Ülkemizde hem Cumhuriyet tarihinde hem de Osmanlı İmparatorluğu döneminde birçok büyük deprem meydana gelmiştir. Bunun en önemli sebepleri birçok aktif fay hattının Anadolu'da bulunmasıdır. Son zamanlarda ise 1992 Erzincan depremi ile başlayan ve özellikle 1999 Marmara depreminin sonucunda bölgesel alanda meydana gelen can ve mal kayıpları ve en son olarak da 2011 yılında meydana gelen Van depremi ile önemli derecede can ve mal kayıpları meydana gelmiştir. Tüm bu genel bilgiler bağlamında 6306 Sayılı Kanundan önce uygulanan tüm kentsel dönüşüm kanunlarının yetersiz kaldığı yapılan ve mevcut uygulamalardan ortaya çıkarılmış ve bu bilgiler ışığında ilgili yasa kanunlaştırılmıştır. İlgili kentsel dönüşüm yasalarından Kuzey Ankara için çıkarılan yasa kendine özel bir yasadır ve başka uygulamalara yönelik bir amaç edinmemiştir. Diğer çıkarılan yasalardan bazılarının yetersizlikleri ve 6306 Sayılı Kanunun ortaya çıkma nedenleri aşağıda maddeler halinde verilmiştir.

- ✓ 5366 Sayılı "Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıklarının Yenilerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanunun sadece sit alanları olarak tescil ve ilan edilen alanları kapsamaması,
- ✓ 5393 Sayılı Belediyeler Kanununda yer alan 69. ve 73. Maddeler incelendiğinde kentsel dönüşüm proje alanı olarak sadece belediye ve mücavir alan sınırlarını kapsamaması bu alanların

dışında kentsel dönüşüm projelerinin belirsizliği ve detay bulunmaması bu yasanın kentsel dönüşüm anlamında atıl bırakılması,

✓ 6306 Sayılı Kanun çıkmadan önce yürürlükte bulunan yasalar kentsel dönüşümü bir bütün olarak ele alamadığından dolayı bu mevzuatlarla hazırlanan projelerin sağlıklı bir şekilde yürütmesinin sağlanamaması, 6306 Sayılı Kanun çıkmadan önceki mevzuatların ve kurumlar arası koordinasyonun eksikliği "kentsel dönüşüm" uygulamalarında istenilen neticenin alınmasına engel olması, 6306 Sayılı Kanun çıkmadan önceki mevzuatların sağladığı finansman boyutunun yetersiz oluşu ve yaptırım gücünün zayıf olmasından dolayı kentsel dönüşüm projelerinin başarısız olması, sonuçlarını ortaya çıkarmıştır.

Burada Türkiye’de afet riskinin özellikle deprem riskinin yüksek olması büyük önem arz etmektedir. Ülkemizde en yoğun nüfusun bulunduğu Marmara Bölgesi ve özellikle de İstanbul bu anlamda son derece önem arz eden bir bölgedir. Ancak ülkemizde hâlihazırda 6306 Sayılı Kanun ile dönüşümün tam anlamıyla uygulandığı bir uygulama ortaya konulamamıştır. 6306 Sayılı Kanun ile uygulamaya yönelik bir takım planlamalar sürdürülmektedir. Ayrıca dönüşüm modelleme bağlamında da sıkıntılar bulunmaktadır.

4.10.3 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulamasındaki Aktörleri

6306 Sayılı Kanunun çıkarılan kanun maddeleri incelendiğinde, bu yasanın uygulama aktörleri aşağıda maddeler halinde çıkarılmıştır.

- ✓ T.C. Bakanlar Kurulu ve Bakanlık olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı,
- ✓ Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ),
- ✓ Büyükşehir belediyeleri, İl Özel İdareleri, büyükşehir belediyeleri ve Bakanlık görevlendirmesi halinde ilçe belediyelerine bu süreçte proje hazırlama yetkisine sahip olabilir,
- ✓ Sivil Toplum Örgütleri,
- ✓ Malikler,
- ✓ Bakanlığın yetki verdiği lisanlı kurumlar ve özel sektör, üniversiteler,
- ✓ Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, olarak sıralanabilir.

4.10.4 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında Yapılan Çalışmalar

Ülkemizde kentsel dönüşüm çalışmaları öncelikle 1. derece deprem kuşağında yer alan ve nüfus yoğunluğu olan illerde başlamıştır. Bu kapsamda İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Bursa ve İzmir gibi illerimiz 1. derece deprem kuşağında bulunmaları nedeniyle öncelikli iller olup fay hatları, sel ve heyelana maruz bölgeler gibi afet risklerinin fazla olduğu alanlar tespit edilecek ve uygulamalar bu tespitler doğrultusunda başlanacak ve ülke geneline yayılacaktır.

6306 Sayılı Kanun yürürlüğe girdikten sonra yapılan bazı çalışmalar aşağıda verilmiştir.

- ✓ Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm kapsamında 10 caminin yenisi yapılmak üzere yıkıldığı ve 3 caminin daha yıkılacağı,
- ✓ İstanbul Bayrampaşa Cezaevi'nin olduğu arazide ise 2500 konutluk bir proje gerçekleşeceği,
- ✓ İstanbul Esenler' de başlayan kentsel dönüşüm projesinin 10 yıl süreceği ve ilçenin yüzde 50'sinin değişeceği,
- ✓ Bostancı Bağdat Caddesi'nde de kentsel dönüşüm çalışmalarının başlanarak eski yapılar ve depremde hasar görmüş yapıların yenilenmeye başlandığı,
- ✓ Adana'da ise 10 bin konutun yapılacağı,
- ✓ İstanbul Kadıköy'de 27 bin hasarlı binanın olduğunun tespit edildiği ve bu kanun kapsamında çalışmalara başlanıldığı,
- ✓ Trabzon Ayasofya Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında 44 bin binanın yıkılacağı,
- ✓ İstanbul Gaziosmanpaşa'da birkaç alanda kentsel dönüşüm yapılacağı, ilan edilmiştir.

4.10.5 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Süreci

6306 Sayılı Kanun çerçevesinde yapılması gereken ilk işlem uygulama alanının belirlenmesidir. Uygulama alanı, içerisindeki riskli yapılardan oluşan alanı ve rezerv alanlarını temsil eder. Yeni yerleşim yeri olarak tespit edilen alanlara uygulama alanı diyebiliriz. Uygulama alanını belirleme yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığında olup, TOKİ ve ilgili belediyelerin talebi üzerine tespit edebileceği gibi doğrudan Bakanlığın kendisi de belirleyebilir.

Afet sorunu bulunan bölgelerdeki riskli alan ve rezerv alanlarının hangi temel yapı taşları esas alınarak belirleneceği yönetmeliğin 4. Maddesinde net ve açık şekilde belirtilmiştir. Yönetmeliğe göre ilgili durumlar aşağıda maddeler halinde açıklanmıştır.

- ✓ Afette ilk olarak tespiti ilgili idare yapıyorsa, belediye veya İl Genel Meclisinden karar alınması,
- ✓ Daha sonrasında riskli alanların ve rezerv alanlarının zemin yapısı ve üzerindeki yapılaşmanın herhangi bir doğal afet sonucu can ve mal kaybına neden olacağına dair teknik rapor hazırlanması,
- ✓ İlgili afet riskli alanda meydana gelen afet bilgilerinin toplanması,
- ✓ Alanın büyüklüğünün belirlenmesi, krokisinin hazırlanması ve koordinat noktalarının belirlenmesi,
- ✓ Alanda bulunan bina sayısını, alanın nüfusunu ve alandaki taşınmazların maliklerini ve sayısını gösteren listelerin hazırlanması,
- ✓ Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesinin belirlenmesi,
- ✓ Alanın uydu görüntüsünün veya ortofoto haritasının çıkarılması,
- ✓ Alana ait güvenlik koridoru gerektiren altyapı tesislerinin işlendiği krokinin hazırlanması,
- ✓ Alan içerisinde sit alanı var ise bu alana ilişkin bilgilerin belirlenmesi,
- ✓ Zemin yapısı sebebiyle riskli alan olarak tespit edilmek istenilen alana ilişkin olarak var ise jeolojik ve jeoteknik raporun hazırlanması,
- ✓ Alana ilişkin imar planları ve alanın hâlihazır haritası var ise bu planları ve haritayı, ihtiva edecek şekilde hazırlanmış olan dosyaya istinaden ve Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak belirlenmesi ve hazırlanan dosya ve görüşün, Bakanlar Kurulu kararı alınmak üzere Bakanlığa gönderilmesi gerekmektedir.

Eğer yukarıda sayılan belgeler eksik ise Bakanlık tarafından eksikliklerin tamamlanması talep edilir, Bakanlıkça uygun görülen talepler Bakanlar Kuruluna gelir ve uygunsa bu alanlar tespit edilir.

Daha sonrasında ise riskli binaların tespiti işlemine geçilir. Yönetmeliğin 3. Maddesine göre; *Riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır. Bakanlık*

tarafından lisans verilen kurum ve şirketlerde çalışan mühendislerin ilgili mühendislik odalarına üyeliği devam etmeli, mesleklerinde en az 5 yıl deneyimi olmalı, inşaat mühendisi ise en az 3 yıl proje hazırlama ve inceleme konusunda çalışmış olması, jeoloji mühendisi ise zemin etütleri raporu hazırlamada fiilen çalışmış olması gerekmektedir. Ayrıca Bakanlığın bu Kurum ve şirketleri denetleme yetkisi olmakla beraber eğer bu konularda yanlış bir uygulama görürse kuruluşların veya şirketlerin lisansı iptal edilir. Tespit raporu sonuçları Bakanlığa veya İdareye bildirilir. Bu maddede dikkat çeken nokta öncelikle riskli binaların tespitinin maliklerden istenmesidir. Bu süre içinde bütün masrafları malikler karşılamak zorundadır. Eğer malikler yaptıramadığı takdirde bu alanların tespitini Bakanlık ve İdareler yaptırabilir. Bakanlığın ve İdarenin yaptırdığı bu tespitten itibaren 15 gün içinde maliklerin itiraz etme yetkisi vardır. Bu itirazlar, Bakanlığın talebi üzerine üniversitelerce, ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek dört ve Bakanlıkça, Bakanlıkta görevli üç kişinin iştiraki ile teşkil edilen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır. Teknik heyetin oluşturulması 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 8 inci maddesinde konu edinmiş ve çalışma prensipleri madde 9 da açıklanmıştır. Bakanlıkça her iki yılda bir teknik heyetler yenilenir, görev süresi dolan teknik üyelerin tekrar görevlendirilme şansı vardır. Teknik heyet ayda en az 1 defa toplanır. Bu toplantının gündemini Müdürlük belirler. Hangi sebepten dolayı olursa olsun yıllık izin, hastalık ve mazeret izinleri sebebiyle bulunamama hâlleri hariç olmak üzere, bir yıl içinde dört veya üst üste iki toplantıya iştirak etmeyen teknik heyet üyesinin üyeliği kendiliğinden sona erer.

Yine tespit aşamasında Belediyeler kendi sınırları içinde bulunan yapılara yönelik bir tarama yaparak bina stoklarını tespit ederler. Bu tarama sonucu ortaya çıkan sonuçlara göre ekonomik ömrünü tamamlamış, eski ve riskli bina sahiplerinden tespit yapılmasını isteyebilirler. Tespit işleminde önemli bir konu da çoğunluğa gerek duyulmamasıdır. Eğer kat maliklerinden birinin tespit istemesi durumunda riskli bina tespiti yaptırılabilir. Bu durumda tespit masraflarını kendi başına karşılamak zorundadır. Riskli bina tespiti kısmında bir başka önemli nokta ise eğer Bakanlık veya yetkili kurum ve kuruluşlar tespit işleminin yapılmasını istiyorsa maliklerin tespit yaptırmama gibi bir seçeneklerinin olmayışıdır. Eğer malikler tespit yaptırmadığı takdirde Bakanlık ve yetkili kurum resen tespit yaptırmaya yetkilidir. Resen yapılan bu tespit işleminin masraflarının karşılanması madde 3'te belirtildiği gibi tanzim edilir. Madde 3'e göre Bakanlık veya İdare tarafından yapılan tespit işleminin masrafı ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine, masraf tutarında müşterek

ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verir. Tespit işleminden sonra lisanslı kuruluşlar tarafından risk tespit işlemleri tamamlanan yapılara ait sonuçlar, tespit tarihinden itibaren en geç 2 gün içinde yapının bulunduğu ildeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderilir. Müdürlük, raporları inceler ve riskli yapı olarak tespit edilen yapıları tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtmek üzere, tespit tarihinden en geç 10 iş günü içinde ilgili tapu müdürlüğüne bildirir ve konu hakkında Çevre ve Şehircilik Bakanlığına da bilgi verir. Tapu kütüğüne konan belirtmelerle ilgili olarak tapu müdürlüğüne yapı maliklerine belirtmeler hakkında bilgi verilmesi zorunludur.

Ayrıca Tüzüğün 3. Maddesine göre 6306 Sayılı Kanun kapsamında kullanılmak üzere hazineye ait olan bir takım taşınmazların idareye ve TOKİ'ye devri söz konusudur. Buradaki tüm hususlar aşağıda maddeler halinde verilmiştir.

- Kamu idarelerine tahsisli olmayan Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar Maliye Bakanlığı'nca,
- Kamu idarelerine tahsisli olan Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar Bakanlar Kurulu kararıyla,
- Hazine dışındaki kamu idarelerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar da yine Bakanlar Kurulu kararıyla, Bakanlığa tahsis, ilgili idareye veya TOKİ'ye devir şeklinde,
- Ancak tahsis ve devir tarihinden itibaren 3 yıl içinde ve gerekli görülen hâllerde Maliye Bakanlığınca uzatılan süre içinde, maksadına uygun olarak kullanılmadığı Bakanlıkça tespit edilen taşınmazlar, bedelsiz olarak ve resen tapuda Hazine adına tescil edilecek veya önceki maliki olan kamu idaresine devredilecektir.
- Yine 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında olup riskli alanlarda ve riskli yapılarda yaşayanların nakledilmesi için ihtiyaç duyulan taşınmazların tahsis amaçları değiştirilip tapuda Hazine adına tescil edilecek ve bu taşınmazlar hakkında da 6306 Sayılı Kanuna göre uygulamada bulunulabilecektir.
- Uygulama yapılan alan içinde olup riskli yapılar dışında kalan yapılardan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenler de yine 6306 Sayılı Kanun hükümlerine tabi olacaktır.

6306 Sayılı Kanununun 4. Maddesinde idarenin ve belediyelerin bir takım kısıtlamaları ve yaptırımları söz konusudur. Eğer bir alan kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenmiş ve kanun kapsamında kentsel dönüşüm projeleri hazırlanmış ve uygulamaya konulmuş ise bu alanda yapılan diğer imar ve yapılaşma süreçleri durdurulabilir. Ayrıca hazineden elde edilmiş rezerv ve riskli alanda bulunan taşınmazlar devir işlemi sonuçlanıncaya kadar herhangi bir işleme tabi olmaz. Bu maddenin en ilginç fıkrası 3. fıkrasıdır. Uygulama alanı içinde bulunan yapıların elektrik, su, doğalgaz gibi hizmetlerden yararlanması durdurulup orada yaşayan insanların yaşam kalitesini düşürerek göçe zorlamaları dikkat edilmesi gereken noktalardan birisidir.

Bir sonraki aşama yıktırma ve tahliye işlemleridir. Lisanslı kuruluşlar tarafından yapılan tespitler sonucunda, bina riskli yapı konumunda ve riskli alan veya rezerv alanı içerisinde ise yıkılır, yeni yapılan bina riskli yapı olmasa bile riskli alanda kalıyorsa uygulama bütünlüğü açısından yıkılması mümkündür. Uygulama bütünlüğü açısından bakanlıkça gerekli görülenler bu kanun kapsamında değerlendirilerek yıkılabilir. Riskli alan ve rezerv yapı alanı dışında olup da bu kanunun öngördüğü amaçlar bakımından güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapılar için, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca dönüşüm projeleri özel hesabından güçlendirme kredisi verilebilir. Kredi kullanmak isteyen kişiler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na müracaat ederek, bakanlık ile protokol imzalayan bankalardan kredi kullanabilme imkânına sahip olabilirler.

6306 Sayılı Kanununun 5. Maddesinde, riskli yapıların yıktırılmasında öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi kararlaştırılmış yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabileceği kuralına yer verilmiştir (Çakallı, 2011). İdare ile anlaşma yapan yapı malikleri, idarece belirlenecek takvime göre 15 gün içinde, su, elektrik, doğalgaz ve emlak vergisi borçlarını ödeyerek, binayı boş ve işgalsiz olarak idareye/belediyeye teslim ederler.

Yıkım işlemi için maliklere 60 gün süre verilir, bu süre içinde yapı yıkılmadığı takdirde İdari makamlarca yıkılacağı tebliğ edilerek tekrar bir an önce yıkılması istenir. Maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, yıktırma işlemleri, gerekli masraflar dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından zorla yapılacak veya yaptırılacaktır. Belirtilen usullere göre süresinde yıktırılmadığı tespit

edilen riskli yapıların yıktırılması, Bakanlıkça yazılı olarak idareye bildirilecek ve buna rağmen yıktırılmadığı tespit edilen yapılar, Bakanlıkça yıkılacak veya yıktırılacaktır. Riskli yapıların tespiti, tahliyesi ve yıktırma iş ve işlemleri ile değerlendirme işlemlerini engelleyenler hakkında, işlenen fiil ve hâlin durumuna göre Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur. Riskli yapıların tespiti, bu yapıların tahliyesi ve yıktırılması iş ve işlemlerine dair görevlerinin gereklerini yerine getirmeyen kamu görevlileri hakkında da tâbi oldukları kanunun ceza ve disiplin hükümleri uygulanır.

Bina yıkıldıktan sonra taşınmaz sicilinde bulunan taşınmazın niteliği, aynı ve şahsi haklar ile temlik tasarruflar veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Yıkılan binaların arsalarının malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Binanın yeniden yaptırılması aşamasında; parsellerin tevhit edilmesine, münferit, birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hâsılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Kararlar hissedarlar arasında 'üçte ikilik çoğunluk' ile alınacağı için arsanın değerlendirilmesinde ve projelerin hayata geçirilmesinde gecikmeler olmaz. Çoğunluk üçte ikiye katılmayanların, bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, rayiç değeri tespit ettirilerek bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır.

Bu şekilde diğer paydaşların almaması durumunda, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir. Yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça TOKİ veya belediyeye devredilir. Hazine adına tescil edilen bu paylar, diğer paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya, projeye uyularak değerlendirilir.

Eğer "üçte ikilik çoğunluk" üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde sağlanmadığı takdirde hemen Bakanlık, TOKİ ve idare kamulaştırma işlemine gider. Bakanlık, TOKİ ve idare kamulaştırma açısından tam yetkilidir, sürecin sekteye uğramaması için gerekli işlemleri yapmaya da tam yetkilidir. Örneğin; kamulaştırma işlemi için mirasçılık belgesi çıkartmak, bu kanun uyarınca yapılacak olan kamulaştırmalar, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinde belirtilen iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı işlemler bunlardan bazılarıdır.

Bu kanun uyarınca bir binanın riskli yapı olarak tespit edilmesi işlemi, riskli yapının tahliye işlemi ve yıkım işlemi gibi işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde, yapı malikleri tarafından, idare mahkemelerinde dava açılabilir. Ancak mahkemeler, bu davalarda yürütmenin durdurulmasına karar veremeyeceklerdir (Güven 2008). Kanun kapsamında yalnızca yıkıma dair idari işlemler bulunmamaktadır. Kanun kapsamında enkaz bedelinin tespiti, arsa paylarının değerlendirilmesi, arsaların satışı, imar planı yapımı ve tadili vb. birçok idari işlem vardır ve bu işlemlere karşı da etkili yargı denetimi bu şekilde ortadan kaldırılmıştır.

6306 Sayılı Kanun Yönetmeliğinin 11 inci maddesi taşınmaz değer tespiti hakkında bilgi vermekle birlikte 12 inci ve 13 üncü maddeleri maliklerin, kiracı ve sınırlı ayni hakka sahip olanlarla ilgili anlaşmaları içermektedir. Uygulama Yönetmeliğinin 11 inci maddesine göre taşınmazın değeri taşınmaz değerlendirme konusunda uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan bilgi alınarak ve mahalli emlak alım satım bürolarından alınacak bilgilerden de faydalanılarak, 04.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesindeki esaslara göre tespit edilir. Taşınmazın tespit edilen bedeli malike verilecek konut veya işyerinin inşaat bedelinden düşülür. Ayrıca;

- Kat maliki alacaklı olursa bedeli, nakit olarak ya da taşınmazlardan verilerek ya da imar hakkının başka alanlara kaydırılması suretiyle ödenir.
- Malikin borçlu olması halinde, taksit ile ödenir.
- Birden fazla konut veya işyeri alma hakkı olması halinde, birden fazla konut ve işyeri verilmek üzere sözleşme yapılabilir.
- Taşınmaz maliklerinden kendisine işyeri verilecekler müstakil işyeri yerine işyeri hissesi de verilebilir.

Maliklere işyeri veya konut verilmesinden sonra arta kalan konut veya işyerlerinin bulunması halinde ise kiracı ya da sınırlı ayni hak sahibi olanlar ya da taşınmazı kamulaştırılanlar konut veya işyeri talebinde bulunabileceklerdir. Başvuruda bulunanların sayısının artan konut ve işyeri sayısından fazla olması halinde, konut veya işyeri verilecekler noter huzurunda gerçekleştirilecek kura işlemi ile belirleneceklerdir.

Madde 6'nın 4. fıkrasında yapılmış olan konutun bedeli belirlenirken;

- Proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum,
- Tabii afetin ortaya çıkardığı durumlar,
- Konut rayiç ve enkaz bedelleri,
- Uygulama alanındaki kişilerin mal varlığına bakılarak yapım maliyeti belirlenir.
- Gerektiğinde sosyal donatı ve altyapı maliyetleri yapım maliyetine dâhil edilmeyebilir.

Kentsel dönüşüm projelerinin en başından en son anına kadar etkin olarak uygulanması ve hiçbir engelle karşılaşılması için kanunda önemli hükümler bulunmaktadır. Ayrıca aynı amaçla Bakanlığa ve idarelere geniş yetkiler tanınmıştır. Madde 6'nın beşinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu, onuncu, on birinci ve on ikinci fıkraları bu amaca hizmet eden hükümlerdir. Bakanlık, TOKİ ve idare her ölçekte planlar hazırlamaya, toplulaştırma yapmaya, taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, inşaat yapmaya ve yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye, sınırlı ayni hak tesis etmeye gibi bu kanunun bu kurumlara tanıdığı yetkilerden bazılarını sahiptirler.

Madde 9'da da görüldüğü üzere 6306 Sayılı Kanun uygulamaların önünde hiçbir hukuksal engel bulunmasına izin verilmemiştir. 6306 Sayılı Kanunun 9. Maddesinin 2. fıkrasında sayılmış bulunan kanunlarda yer alan ve 6306 sayılı Kanunun uygulanmasını engelleyen hükümler uygulanmayacaktır. Bu mevzuatlardan bazıları Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Kıyı Kanunu, Orman Kanunu, Kamu İhale Kanunu, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunudur.

4.10.6 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunla Yapılan Uygulamaların Dönüşüm Gelirleri

6306 Sayılı Kanunda kentsel dönüşüm projelerinin finansmanının ne şekilde olacağı kanunun 7. maddesinde açıklanmıştır. Bu maddeye göre oluşabilecek durumlar aşağıda maddeler halinde özetlenmiştir.

- ✓ 09.08.1983 tarihli ve 2872 Sayılı Çevre Kanunu gereğince, çevre katkı payı ve idari para cezası olarak tahsil edilerek genel bütçeye gelir kaydedilecek tutarın yüzde ellisi,
- ✓ Hazine adına orman dışına çıkarılan yerlerin satışından elde edilen gelirlerin yüzde 90'ını geçmemek üzere Bakanlar Kurulu kararıyla belirlenen orana tekabül eden tutar dönüşüme aktarılması ile elde edilen gelirler,

- ✓ İller Bankası'nın yapacağı faaliyetlerden elde edilecek kârın yüzde 50'si,
- ✓ Bakanlığa tahsis veya devredilen taşınmazlardan imar uygulamasına tabi tutulması sonucunda tapuda Hazine adına tescil edilenlerin satışından elde edilecek gelirler,
- ✓ Bu kanunda öngörülen uygulamalar sonucunda elde edilecek her türlü gelir ve hâsılat,
- ✓ Her türlü şartlı veya şartsız bağış ve yardımlar ile sair gelirler,
- ✓ Bu kanun kapsamında uygulamada bulunacak olan belediyeler, yatırıma ilişkin yıllık bütçelerinin yüzde beşi ile 26.05.1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 80 inci maddesi uyarınca tahsil edilen harç gelirlerinin yüzde ellisini, bu Kanunda öngörülen uygulamalara ayırmak zorundadır.

Ayrıca bu kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden kullanılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden muaf tutulmuştur. Sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınır.

Madde 7'nin 11 fıkrasına göre bu iş için kullanılacak olan taşınmaz ve taşınır mallar üzerindeki her türlü hak ve alacaklar, para ve para hükmündeki kıymetli evrak, kamu yararı amacına tahsis edilmiş sayılır ve bunlar hakkında haciz ve tedbir uygulanamaz yani bu dönüşüm projeleri başladığı zaman ya da karar alındığı zaman hiçbir engel bu projeleri durduramaz.

Sonuç olarak kentsel dönüşüm projeleri için ayrılmış ve bu projelerden elde edilmiş gelirler dönüşüm projeleri özel hesabına aktarılır. Bu hesaba aktarılan paralar kira yardımları olsun faiz yardımları olsun hep bu hesaptan karşılanır. Bu hesapta olan paralar sadece bu iş için kullanılır.

4.10.7 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Getirdiği Yenilikler

Bu yasadan önce çıkmış olan yasa ve mevzuatlarda kentsel dönüşümden her ne kadar bahsedilse de 6306 Sayılı Kanun ile riskli alanlar ifadesi de eklenerek kentsel dönüşüme yeni bir vizyon kazandırılmıştır. Kanunun getirdiği yeni durumlar aşağıda maddeler halinde açıklanmıştır.

- ✓ 6306 sayılı yasadan önce yapılan uygulamalarda tespit ve hak sahipliğinin uzman kişi olma zorunluluğu bulunmamakta olup genellikle uygulamalar yerel yönetimlerde görev yapan personelin bilgi ve becerisiyle gerçekleşmektedir. 6306 Sayılı Kanun kapsamında yapılacak kentsel dönüşüm çalışmalarında ise riskli yapı tespiti Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlar tarafından yapılacak olup taşınmazların değer tespit çalışmalarında görev alacak kişiler ise Sermaye Piyasası Kurulundan lisans alan gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından gerçekleştirilecektir.
- ✓ 6306 Sayılı Kanun ile mülk sahiplerinin isteği doğrultusunda bu projelere katılma olanağı sunulmuştur. Bu yönden bu yasaya katılımcı yasa diyebilmekteyiz.
- ✓ Kira yardımı, kredi yardımı gibi malikleri mağdur etmeme adına maddi yardım boyutu da yasada yer almaktadır.
- ✓ Kanunun temelinde can güvenliği olması sebebiyle, riskli olduğu ilmî verilere göre belirlenecek yapıların her ne olursa olsun mutlaka yıkılması öngörülmüştür. Üzerindeki riskli yapı yıkılan parsellerde maliklerin 2/3'ünün anlaşması halinde uygulama bu anlaşmaya göre yapılacak olup bu durumda Bakanlık veya idare sürece dâhil olmayacaktır.
- ✓ Yapılan işlemler sonucunda memnun olmayan vatandaşlara itiraz hakkı tanınmıştır. Fakat bu itirazlar sonucu oluşan davalar yürütmenin durdurulmasına karar verememektedir.
- ✓ Bu kanun uyarınca yapılacak kamulaştırmalar pazarlık usulü ile yapılmaktadır.
- ✓ Bu kanuna göre yapılacak planlamalar 3194 Sayılı Kanun da dâhil olmak üzere diğer mevzuatlarda belirtilen kısıtlamalara tabi değildir. Diğer kanunların 6306 Sayılı Kanunun uygulanmasını engelleyici hükümleri ile bu kanuna aykırı hükümleri uygulanmamaktadır.
- ✓ Finansman boyutu çok güçlü olarak ortaya koyulmuştur.
- ✓ Yaptırım boyutu açısından da çok güçlü bir yasa olduğu irdelenmiştir. Örneğin bu duruma en büyük ispat olarak eğer bir alan riskli alan olarak belirlenmişse, oradaki insanları göçe zorlamak için elektrik, su ve doğalgaz gibi hizmetlerden men edebilmektedir.
- ✓ 6306 Sayılı Kanununun 9 uncu maddesi, bu kanunun diğer kanunlardan ayrıcalıklı ve üstün olduğunun en önemli kanıtıdır. 6306 Sayılı Kanuna göre yapılan uygulamalar, diğer mevzuatlarda bulunan hükümlere göre engellenememektedir.

4.10.8 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna Yönelik Eleştiriler

6306 Sayılı Kanun genel olarak önceki yasalarla kıyaslandığında her ne kadar daha önceki yasalardan içerik olarak daha dolu bir yasa olarak görülse de uygulama aşamasında rant paylaşımı konusunda fırsatçılığa yol açacak uygulamalara müsait olması bakımından eksiklikleri aşağıda maddeler halinde açıklanmıştır.

- 6306 Sayılı Kanun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na çok geniş yetkiler vermiştir. İlgili Bakanlık tarafından kentlerde asıl söz sahibi olması gereken yerel yönetimleri devre dışı bırakacak uygulamalara yol açabilecek uygulamalar ortaya çıkarabilir, farklı siyasi partilere mensup belediyeler arasında ayrımcılık yapılmasına da olanak tanınması durumu söz konusu olabilir.
- Ülkemizdeki rezerv yapı alanlarının belirlenmesi, diğer bir deyişle yeni yerleşim alanlarının oluşturulması için TOKİ ve ilgili idarenin talebine bağlı olarak veya resen Maliye Bakanlığının görüşü alınarak Bakanlıkça yaptırılır şeklinde ibare yasada bulunmaktadır. Bu madde ile yerellik ilkesi terk edilmekte, belediyelerin etkinliği azaltılmakta ve hiyerarşik yapı olarak üst ölçekte bulunan çevre düzeni planı yok sayılmaktadır. Ayrıca rezerv yapı alanı diye ormanlarımız imara açılabilir, doğal ve tarihi alanlar tahrip edilebilir (Yılmaz 2015).
- Ülkemizde özellikle şehirlerde yer alan nüfus yoğunluğunu rezerv alanlarına kaydığımızda riskli alanlarda kalan yapı yapılmayacak taşınmazların durumu hakkında bilgi verilmemiştir. Ülkemizdeki boş alanların kaderi ve gelecekteki durumları yöneticilerin vereceği kararlara bırakılmıştır.
- Bir rezerv alanı neden belirlenmekte diye düşünüldüğünde, kentsel dönüşüm diye evleri elinden alınan halkın gönderileceği yer diyebilmekteyiz. Bu yasayla yapılan binaların sahibi aslında orda oturan halk değil sermaye grubu o binaların sahibidir. Halkın zorla evlerinden göçe zorlanarak TOKİ' nin rezerv alanı denilen alanlarda yapacağı binalara kaydırılacağı anlaşılmaktadır (Demirkol ve Baş 2013).
- Bir binanın risk analizi bina sakinlerinden herhangi biri tarafından yaptırabilmektedir. Eğer bina riskli yapı olarak tescillenirse bundan bütün bina sakinleri etkilenmektedir. Çünkü riskli binalar yasaya göre yıkılmak zorundalar. Bu yıkılma sürecinde anlaşma yolu tek seçenek gibi görünmektedir. Eğer anlaşmaya yanaşmayan bina maliki olursa mülkiyetin yasaya göre zorla elinden alma yetkisi bu yasa ile ilgili kuruma verilmiştir.

- Kanunun 3'üncü maddesinin 4'üncü fıkrası ile hazine dışındaki kamu kurumlarına ait taşınmazların da üstelik bu alanların riskli alanda olma koşulu da aranmadan Bakanlığa tahsis edilmesinin, Bakanlık tarafından yapılaşma amacıyla kullanılmasının ve bu alanların Bakanlık aracılığıyla TOKİ'ye ya da belediyeye bedelsiz devrinin önü açılmaktadır (Demirkol ve Baş 2013).
- İlgili yasada yapılan düzenlemede bu devir işlemlerinin "hangi amaçla" ve "hangi koşullarda" yapılacağı belirtilmemiş, oldukça genel bir yetkilendirmeye yer verilmiştir. Bu düzenleme ile kentin büyük değer artışı olan bölümlerinde yer alan okul, hastane gibi kamu kurumlarına ait alanların Bakanlık, TOKİ ya da belediye aracılığıyla talan edilmesi de bu yasa ile sağlanmaktadır (2).
- Kanunun 3'üncü maddesinin 6'ncı fıkrasında ise hayvancılığı tükenme noktasına gelmiş olan ülkemizin mera alanları da hedef alınmıştır. Tasarıya göre, mera alanlarından Bakanlık tarafından ihtiyaç duyulan alanların, sınırsız biçimde, mera vasfının kaldırılması ve yapılaşmaya açılması kolaylaştırılmaktadır. Üzerinde yapılaşma olmayan ve bu yönüyle afet açısından herhangi bir risk taşıma olasılığı bulunmayan mera alanlarının devrini ve satışını kolaylaştıran bu düzenleme ile ülkemiz hayvancılığının ve korunması gereken doğal değerlerimizin ağır bir darbe daha alması ve geniş çaplı yeni bir talanın önünün açılması sağlanmaktadır.
- Kanunun 4'üncü maddesinin 3'üncü fıkrasında riskli alanda bulunan yapılar ile riskli yapıların Bakanlık, TOKİ ve idarenin talep etmesi üzerine orada yaşayan halkın elektriğini, suyunu ve doğalgazını kesip yaşam kalitesini düşürüp sağlıklarını ve güvenliklerini tehlikeye atıp göçe zorlaması sosyal devlet ilkesine aykırı bir davranıştır.
- Kanunun 6'ncı maddesinin 4'üncü fıkrasında yapılan "*Gerekli görüldüğünde Bakanlar Kurulu kararı ile sosyal donatı ve altyapı harcamaları uygulama maliyetine dâhil edilmeyebilir*" biçimindeki istisna düzenlemesi, genel olarak sosyal donatı ve altyapı harcamalarının maliyete ekleneceğini göstermektedir. Böylesi bir uygulama, riskli yapı olduğu için evleri yıktırılan geniş kesimlerin daha büyük miktarlarda borçlandırılması anlamına geldiğinden Anayasa'nın Hukuk Devleti ve Sosyal Devlet ilkeleri ile çelişen bir düzenlemedir (Yılmaz 2015).
- Kanunda kentsel dönüşüm ile ilgili ihalelerin 4734 Sayılı Kanunun 21. Maddesinde yer alan pazarlık yönteminin belirlenmesi Bakanlık, TOKİ ya da yerel yönetimler tarafından subjektif değerlendirmelere dayalı firma seçimleri ile yapılması anlamına

gelmektedir. Bu da yandaş firmaların kollandığı düşüncesini doğuracaktır (Demirkol ve Baş 2013).

- Kanunda kentsel dönüşüm uygulamaları hakkında dava açılabileceği vurgulanmış, fakat bu davaların projeyi durdurma yetkisi verilmemiştir. Ülkemizdeki adalet sistemini düşünersek bu davalar sonuçlanıncaya kadar projelerin bitebileceği olası bir ihtimaldir. Bu nedenle bu davaları yasa gereksizleştirmektedir. Kanun koyucu, afet riskiyle mücadele sürecinde tesis edilen işlemlerle ilgili olarak açılan iptal davasında yürütmenin durdurulması kararı verilmeyeceğini düzenlemek yerine bu kapsamda açılacak davaların ivedilikle ve belli bir süre içerisinde karara bağlanacağını hükme bağlayarak idari yargının iş yükünün yoğun olduğu yerlerde yeni bir mahkeme kurulması ya da var olan mahkemelerden birinin görevlendirilmesi yönünde bir düzenleme getirmiş olsaydı amaca uygunluk bakımından daha yerinde bir yaklaşım ortaya koyulmuş ve problem çözümleri daha pratik olarak gerçekleştirilme olanağı sağlanmış olurdu.
- Mülk sahiplerine sadece enkaz bedelinin ödenmekte olduğu bu kanuna göre, tahliye ve yıkım masrafları mülk sahibi tarafından karşılanmaktadır. Tahliye ve yıkım işlemini mülk sahibi yapmadığı takdirde idare ve TOKİ tarafından Bakanlığın verdiği yetkiyle yıkım ve tahliye işleminin yapım masraflarının mülk sahibinden karşılamak üzere tapu kaydına ipotek konulmaktadır.
- Halkın ve diğer kurumların planları hazırlama sırasında fikrinin yeterince sorulmaması yasa maddeleri incelendiğinde başka bir problem olarak ortaya çıkmaktadır.
- Riskli yapı tanımında geçen ekonomik ömrünü tamamlamış kelimesi yine yasanın doğal afetlere karşı mücadele tezini çürütmektedir. Bu durum tarihi eser kavramına giren yapıların kentsel dönüşüm kapsamına alınıp yıkılması anlamına gelmektedir. Ayrıca bu düzenleme, afet riski dışında, ekonomik kaygılarla mülkiyet hakkına müdahale edileceği algısı ve kaygısı oluşturmaktadır.
- İtirazları değerlendirecek heyetin üyelerinin hangi üniversiteden ve hangi kriterlere göre seçileceği belirtilmemiş ve Bakanlığın kendi belirlediği üyeler heyetin bağımsızlığı ve adilliği hakkında kafalarda soru işareti bulunmasına neden olmaktadır.
- Anayasamızın devlete yüklediği sorumluluklardan biri de tarih, kültür ve tabiat varlıklarını koruma görevidir. T.C. Devleti Anayasasından dayanak alan 2863 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanması hem tarihimizin hem de kentsel alan dokularımızın korunması açısından büyük önem arz etmektedir. Bu bağlamda 6306 sayılı kanunda bu işlevi görecektir yalnızca “2863 Sayılı Kanun ve 5366 Sayılı Kanun kapsamındaki

alanlarda uygulamada bulunulması hâlinde alanın sit statüsü de gözetilerek Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşü alınır.” hükmü bulunmaktadır. Bu durum tarih, kültür ve tabiat varlıklarını korumak için daha net bir hale getirilmelidir.

- 6306 Sayılı Kanunun uygulanmasına engel oluşturması durumunda, 2863 Sayılı Kanun hükümlerinin uygulanmayacağına ilişkin düzenleme Anayasaya aykırılık teşkil etmektedir. Bu tarihi alanları yenileme ile ilgili düzenleme mevcutken bu tarihi alanlar neden afet riskli taşıyan alanlar içine alındığı sorusu akla gelmektedir.
- Yıkım sonucunda yapılacak değerlendirme üçte ikilik çoğunluğun kararı ile gerçekleştirilmektedir. Bu bağlamda mülkiyet hakkının korunması ve rıza göstermeyen vatandaş oranının da yükseltilmesi bağlamında çözüm önerileri getirilmelidir.

4.10.9 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Sonucu

6306 Sayılı Kanunun ana teması irdelendiğinde, ülkemiz birçok aktif deprem fayları üzerinde bulunmaktadır ve özellikle deprem sonucu başta İstanbul olmak üzere başka illerimizde birçok ev yıkılıp can ve mal kayıpları sonucu ülkemizin ekonomik olarak milyarlarca dolar zarara uğramasının beklenmesi üzerine kurulmaktadır. Bu kötü senaryoların ileriki tarihlerde yaşanmaması için çıkarılan 6306 Sayılı Kanun yürürlüğe girmiştir. Bu yasa ile birkaç pilot alanda canlı yayında yıkım gerçekleştirilerek yasanın aktif uygulanacağı yönünde bir izlenim doğmuştur. Bu durum ülkedeki riskli yapı stokunun dönüştürülmesi anlamında büyük önem taşımaktadır.

6306 Sayılı Kanunun diğer kentsel dönüşüm mevzuatlarına göre birçok artısı da bulunmaktadır. Öncelikle tüm Türkiye'yi kapsadığı için, alan ve bölge karmaşasına son vermiştir. Ayrıca bilimsel ve teknik unsurların bu projenin kademelerinde yer alması projenin uygulanabilir oranını arttıracak niteliktedir. Bilim ve teknik; bina tespit işleminde, projenin fen ve sanat normları içerisinde değerlendirilmesinde ve malik sahibinin itirazı sonucu oluşturulan teknik komisyona üniversiteden üye seçilmesi, planların hazırlanma ve riskli alan belirleme sürecinde dâhil olmasını sağlamaktadır. Bu yasa ile ilgili tespit edilen bir başka üstünlük ise kurumlar arasında hiyerarşik denge sağlanmıştır. En üst basamakta Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bulunmaktadır. Bu kurumun aldığı kararlar kesin ve itiraz etme hakkı sınırlıdır. Bu kanunu diğer kanunlardan ayıran bir başka husus ise halkın yani malik veya

taşınmazda hakkı bulunan kimselerin haklarının korunmasını ve bu projelerin içinde aktif olarak rol almasını sağlamaktadır. Ayrıca bu kanun uygulama sırasında hiçbir hukuki müdahaleyi kapsamamakta ve madde 9 da belirtildiği üzere bazı yasaların hükümleri bu kanunun uygulanmasını engelleyememektedir. Bu durumda 6306 sayılı yasanın yasalar üstü bir yasa olarak tanımlanmasına neden olmaktadır. Bu yasanın yaptırım gücü de çok yüksektir. Kanununun 8. Maddesinin 3. Fıkrasında *“Riskli yapıların tespiti, tahliyesi ve yıktırma iş ve işlemleri ile değerlendirme işlemlerini engelleyenler hakkında, işlenen fiil ve halin durumuna göre 26.09.2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur. Riskli yapıların tespiti, bu yapıların tahliyesi ve yıktırılması iş ve işlemlerine dair görevlerinin gereklerini yerine getirmeyen kamu görevlileri hakkında, tabii oldukları ceza ve disiplin hükümleri uygulanır.”* hükmü ile ağır bir cezai yaptırım gösterilmektedir. Yasada finansman boyutu da diğer mevzuatların öngördüğü kentsel dönüşüm finansmanına göre daha kapsamlıdır. Bu da kanunun diğer hükümleri gibi projelerin akıcılığını sağlamaktadır. Bu yasa sayesinde inşaat sektörü ayakta duracak ve işsizliğe geçici bir çözüm sağlanabilecektir.

6306 Sayılı Kanunu şu ana kadar Kentsel Dönüşüm adına çıkarılan yasalar arasında, yasalar üstü bir yasa diye adlandırabiliriz. Ancak bu kanun da bazı belirsiz, suiistimallere neden olacak hükümleri içermektedir. Örneğin tek bir kişinin dahi tespit raporu almasına izin verilmesi komşular arasında huzursuzluk yaratabilmektedir. Eğer bu tespit yapılır ve yapı riskli olarak nitelendirilirse maliklerin yapabileceği tek mantıklı yol anlaşma yapmak gibi durmaktadır. Anlaşma yapılmadığı takdirde taşınmaz değerinden düşük bir bedelle kamulaştırılabilecektir. Kanunda anlaşma sağlananlar için kira ve konut yardımı yapılmasını sürecin kaotik sürecini bir miktar ertelemeye yönelik bir hamle olarak görebiliriz.

Diğer yandan sosyal boyut açısından da problemler bulunmaktadır. Örneğin, insanların yıllarca içinde yaşadığı binanın yıkılması ve bu insanların başka yere göç etmek zorunda kalması, sosyal bir travma ya da başka bir boyut oluşturacağı aşıkardır. İnsanların yeni çevreye uyum sağlamasındaki sıkıntılar insan sağlığını bozabilmektedir. Sosyal ortamlarından koparılan insanlar daha çekingen daha pasif bir yapıda olabilmektedir. Yasada bu anlamda üçte ikilik çoğunluk yeteri düzeyde bir memnuniyet sağlasa da sosyal açıdan % 100 e yaklaşacak çözümler aranmalıdır.

6306 kanunun ilgili maddeleri ile meralar, ormanlar, kamuya ait alanlar ve tarihi alanların Maliye Bakanlığının görüşü ile Bakanlığa devrinin söz konusu olması bu alanların imara açılması durumunu ortaya çıkarmaktadır. Ayrıca zemin yapısı kötü olan yerlerdeki nüfus yoğunluğunun bu alanlara kaydırılması düşünülmüştür. Sözde rezerv alanı oluşturulan alanlarda yapılması beklenen binaların, dönüşüm esnasında mağdur olan maliklerin mağduriyetinin giderilmesi için kullanılmasının sağlanması istenmiştir. Rezerv alanı olarak Türkiye'nin ciğerleri olan orman alanlarını yok edip meraları imara açıp yoksul aileleri buralara kaydırarak değerli alanları imara açacak uygulamalar ileride çeşitli ve derin sorunlara neden olabilir. Bu durumlara dikkat edilmesi gerekmektedir.

6306 Sayılı Kanun sonucu yapılan projenin bitmesi halinde oluşan yeni konut veya işyerinin eski değerinden daha yüksek olması halinde aradaki farkın ödenmesi ile konuta veya işyerine tekrar sahip olunabilmektedir. Aradaki farkın ödenmemesi halinde taşınmaza el konulabilmektedir. Sonuç olarak bu yasa kutsal bir tema üzerine inşa edilmiş olsa da uygulamaları ve ortaya çıkaracağı adaletsizlik bakımından eksik bir yasa diyebilmekteyiz.

Tüm bu bağlamda, 6306 Sayılı Kanun ile idare olarak tam üstün hükümlerle donatılmasına rağmen, yasa uygulayıcı kurumların mülkiyet, adalet ve sosyal adalet ile tüm dönüşümlerini şehircilik ilkelerine göre yapması şehirlerimizin geleceği açısından büyük önem taşımaktadır. Ayrıca bu yasanın önemli yeterliklerinin ağırlıklı uygulanması ile yetersizliklerinin de önüne geçilebileceği değerlendirilmiştir. Diğer yandan kentsel dönüşüm uygulamalarında önerilmiş ya da yasalaşmış tam bir model olmadığından, duruma göre modeller üretilmesi gerekirdi. Bu tez çalışmasının model önerisi kısmında bu durumlar ve ilgili yasalar değerlendirilerek çeşitli durumlar açısından genel anlamda model önerisi de sunulacaktır.

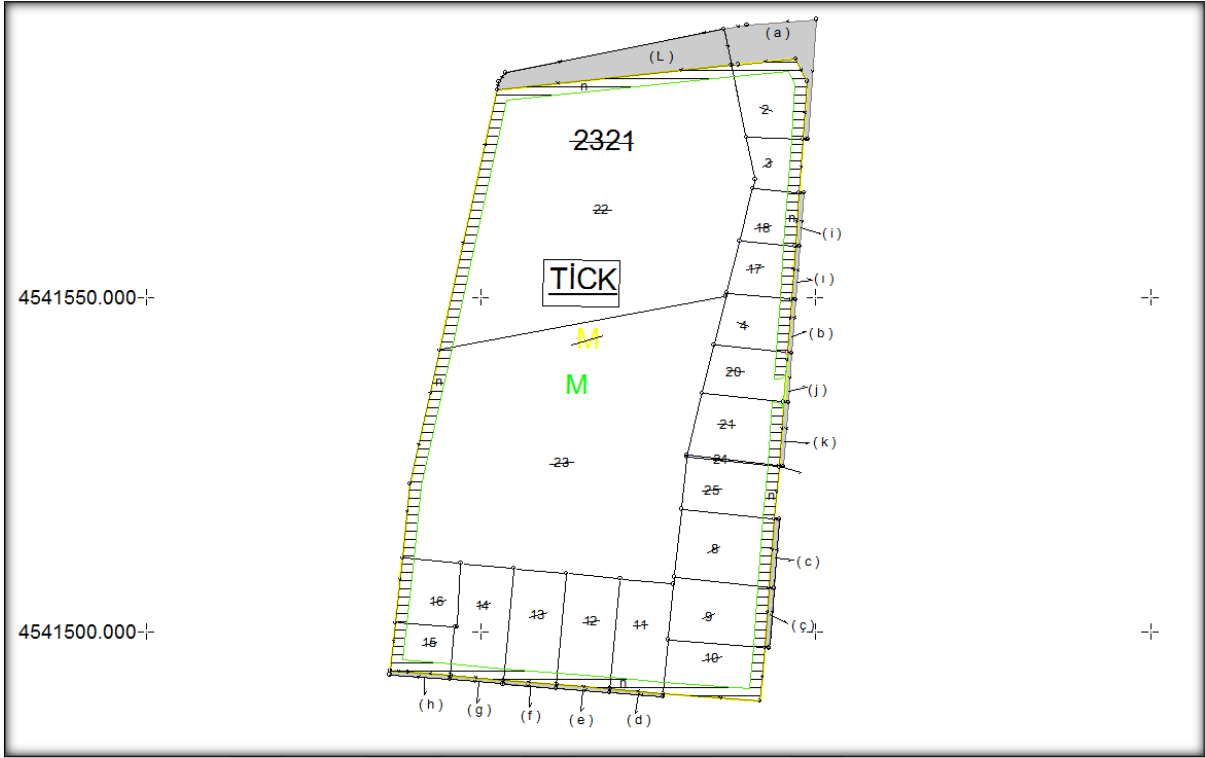
4.10.10 6306 Sayılı Kanun ile Örnek Bir Uygulama: İstanbul Zeytinburnu Örneği

Metruk olarak boşaltılmış binanın yıkılması olayı ile İstanbul İli Zeytinburnu Mahallesi Beştelsiz Mahallesi 2321 Ada 23 Parselde bulunan boşaltılmış büyük bir bina çökmüş ve yıkılmıştır (Şekil 4.10 ve 4.11). Bu olay sonrasında bu binanın bulunduğu 2321 adada bulunan tüm parseller üzerinde bulunan binalar boşaltılarak 6306 Sayılı Kanuna göre riskli alanlar bağlamında Kentsel Dönüşüm Uygulaması başlatılmıştır.



Şekil 4.10 TKGM Parsel Sorgudan 2321 adaya ait parsellerin analizi (<https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/#ara/cografi/41.00309955580535/28.90513122081757>).

İlgili alanda yıkılma öncesi ve sonrası görüntüler Şekil 4.12, Şekil 4.13, ve Şekil 4.14 de verilmiştir. Bu bağlamda yıkılan sitenin büyüklüğü görülmekte olup ayrıca boşaltılmasına rağmen riskli yapı işlemi yapılmaması felaketi meydana getirmiş 2 kişi ölmüş 17 kişi yaralanmıştır. Ancak bu durumdan sonra 6306 Sayılı Kanun devreye alınarak işlemler gerçekleştirilmektedir.



Şekil 4.11 2321 Adanın Durum Krokisi.



Şekil 4.12 2321 Adadan Fotoğraflar -1.

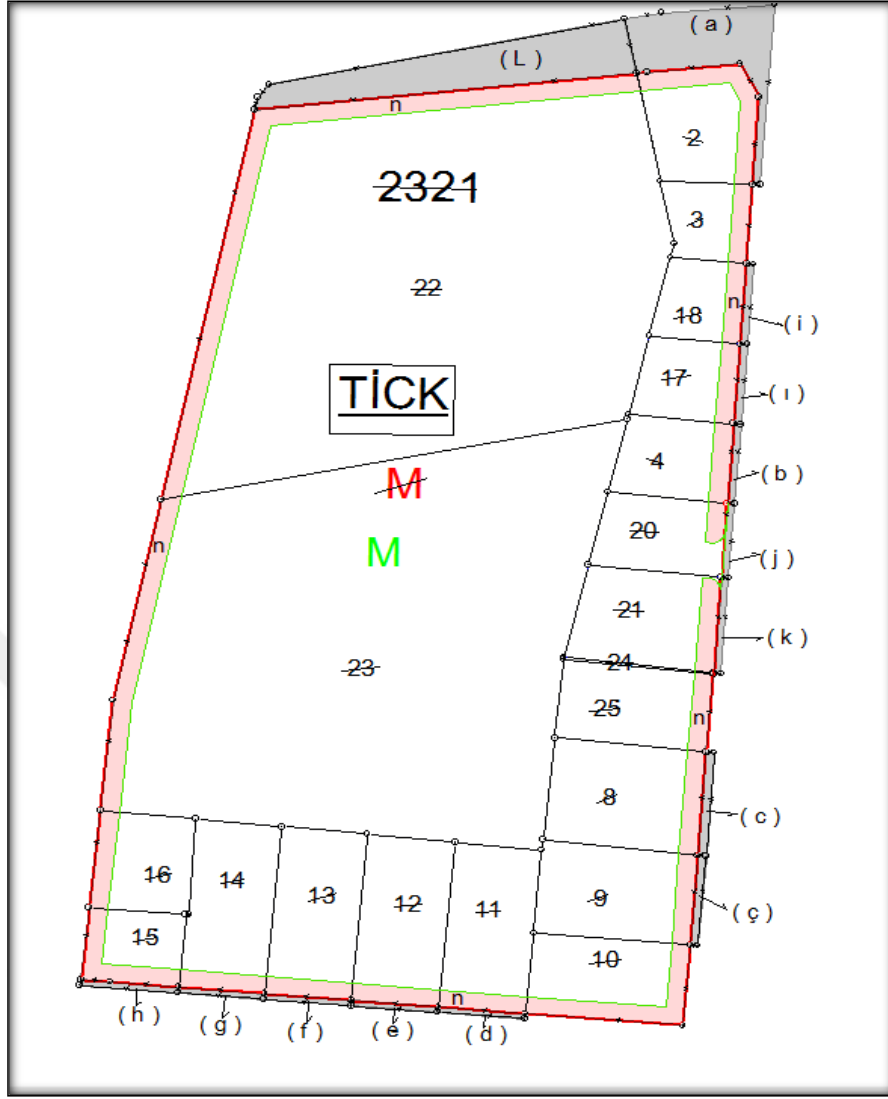


Şekil 4.13 2321 Adadan Fotoğraflar -2.



Şekil 4.14 2321 Adadan Fotoğraflar -3.

İlgili yasa kapsamında uygulamanın yapılabilmesi için ilk olarak mülkiyet bağlamında işlemler gerçekleştirilmiştir. Mülkiyet kapsamında yapılan mülkiyet işlemleri ve kurulan kat mülkiyeti tescillerine dair belgeler ekte sunulmuştur.



Şekil 4.15 Zeytinburnu Belediye Meclisinin 2321 Ada için karar aldığı durum krokisi.

Şekil 4.15 e göre alınan kararla 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24 nolu parseller birleştirilerek 2321 ada tek parsel haline dönüştürülmüştür. Bu bağlamda, tek parselden oluşan adada yapılan yeni planlama ile oluşacak sitede kat mülkiyeti hissedarları dikkate alınarak işlemler gerçekleştirildiği belirtilmiştir. Ancak proje inşaatı hâlihazırda yıkım aşaması tamamlanıp devam etmektedir.



BÖLÜM 5

KENTSEL DÖNÜŞÜM İÇİN YENİ BİR MODEL ÖNERİSİ

Ülkemizde doğrudan Kentsel Dönüşüm anlamında özel olarak çıkarılan yasa Kuzey Ankara Dönüşüm projesine yöneliktir. Bu da özel bir yasadır. Bu yasa haricinde çıkarılan tüm yasalar özelinde doğrudan Kentsel Dönüşüm bağlamında değildir. Yalnızca son çıkarılan “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ile Kentsel Dönüşüm daha ağırlıklı olarak ele alınmıştır. Ancak yine de tamamıyla bir Kentsel Dönüşüm yasası olarak değerlendirilmemektedir. Bunun nedeni tam anlamı ile bilimsel ve teknik olarak Kentsel Dönüşüm modelleri içermemesidir. Ayrıca bu yasada birçok dönüşüm argümanı bulunmasına rağmen dönüşüm işlemlerinde net olmayan ve tartışmalı durumlar söz konusudur. Tüm bu durumlar devam eden bölümlerde detaylı olarak incelenmiş ve irdelenmiştir.

Ülkemiz bağlamında Kentsel Dönüşüm ile ilgili özellikle mesleğimizi ilgilendiren bir mülkiyet dönüşüm modeli ile bunun yanında sosyal, ekonomik vb. modelleri de içeren ve bu modellerin uygulama bölgelerine göre değişebilen özelliklerinin olması gerekmektedir. Burada kasıt ortaya bir çatı model oluşturulması ve bu modele göre uygulama bölgelerinin özelliklerine göre değişimlerin ortaya konulabilmesidir. Örneğin, FIG (Uluslararası Haritacılar Birliği) parsel tanımlaması tüm dünya için gerçekleştirilmiş genel bir model üzerinde verilmiş ve buna bağlı olarak yine bina, bağımsız bölüm, mülkiyet ve mülkiyet hakları tanımlanmıştır. Burada gerçekleştirilen tasarım çerçevesinde veri tabanı şemaları (UML) verilmiştir. Bu şemalar herhangi bir ülke özelinde olmayıp genel şemalardır ve bu şemaları geliştirmek isteyen ülkeler kendi özelini bu ana şemaları geliştirerek gerçekleştirebilmektedirler. Bu örnek kadastral sistemler bağlamında da verilebilir. Bu sebeple, bu tez çalışmasında bir genel tasarım Kentsel Dönüşüm adına ortaya koyulacaktır. Ayrıca, İstanbul özelinde de tez kapsamında bazı uygulama bölgelerinde örnekleme ortaya koyulmaya çalışılacaktır. Bu genel model bağlamında da dönüşüme en elverişli yasa olan

6306 sayılı yasanın geliştirilmesi amacıyla tezin öneriler kısmında açıklamalar gerçekleştirilecektir.

Kentsel dönüşüm kavramı günümüzde birçok meslek grubunun ilgisine mazhar olmuştur. Günümüzün en önemli ve aktif çalışma alanlarından birisidir. Bu bağlamda, Yüksek Öğrenim Kurumu da Kentsel Dönüşüm programını burslu Araştırma Görevlisi alımı ile kadrolar tahsis etmiştir. Tüm bu bilgiler ışığında, Kentsel Dönüşüm sadece akademik ve teorik değil aynı zamanda uygulama bağlamında da son derece önemli ve güncel bir konudur. Ancak, uygulama kısmında Belediyeler Kentsel Dönüşüm projelerinin birçoğunu bina bazlı yenileme ile genel anlamda çözümsel bir yaklaşımdan uzak boyutlara taşımaktadırlar. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan açıklamalarda ülkemizde özellikle İstanbul (% 50 veya üzeri) başta olmak üzere eski yapı stoku ve problemlerini barındırmaktadır.

İstanbul bağlamında birçok eski ilçede özellikle bitişik nizam problemleri vardır. Bunlara ait güncel görünüm örnekleri Şekil 5.1 den itibaren verilmiştir. Ayrıca, izin verilen bina bazlı dönüşümler yapılırken bitişik nizamda bulunan binaların yıkımı ve yapımı esnasında diğer blok halinde bulunan eski binalara da zarar verilmektedir. Ayrıca ulaşım, altyapı ve üstyapı hizmetlerinin mevcut yerleşme yoğunluğunu karşılayıp karşılamaması yönünde araştırmalar yapıp ilave tedbirler alınmasını da mümkün kılmamaktadır. Bu şekilde her bina kendi içerisinde yıkılıp yapıldığında bağlı bulunduğu tüm binalar hasar görecektir. Ayrıca yeni yapılan binalarda kendinde sonra bitişik nizamındaki yapıların yapılmasıyla da statik olarak zarar göreceği aşikârdır. İstanbul'da bu şekil müstakil birkaç örnek Şekil 5.1 den itibaren sırayla verilmiştir. Burada yapılan olayın özüne ait kısa açıklamalardan ve şekillerden görüleceği üzere Kentsel Dönüşüm işleminin en az birkaç imar adasını hatta mahalleyi kapsayacak şekilde uygulanması son derece önem arz etmektedir.



Şekil 5.1 Zeytinburnu İlçesi Modabağ Sokaktan Fotoğraf (İBB Şehir Rehberinden).



Şekil 5.2 Bahçelievler İlçesi İnönü Caddesinden Fotoğraf (İBB Şehir Rehberinden).



Şekil 5.3 Küçükçekmece İlçesi İnönü Caddesinden Fotoğraf (İBB Şehir rehberinden).



Şekil 5.4 Bayrampaşa İlçesi Fevzi Paşa Caddesinden Fotoğraf (İBB Şehir Rehberinden).



Şekil 5.5 Üsküdar İlçesinden Fotoğraf (İBB Şehir Rehberinden).



Şekil 5.6 Kadıköy İlçesi Hacı Şükrü Sokaktan Fotoğraf (İBB Şehir Rehberinden).



Şekil 5.7 Maltepe İlçesi Tekin Sokaktan Fotoğraf (İBB Şehir Rehberinden).



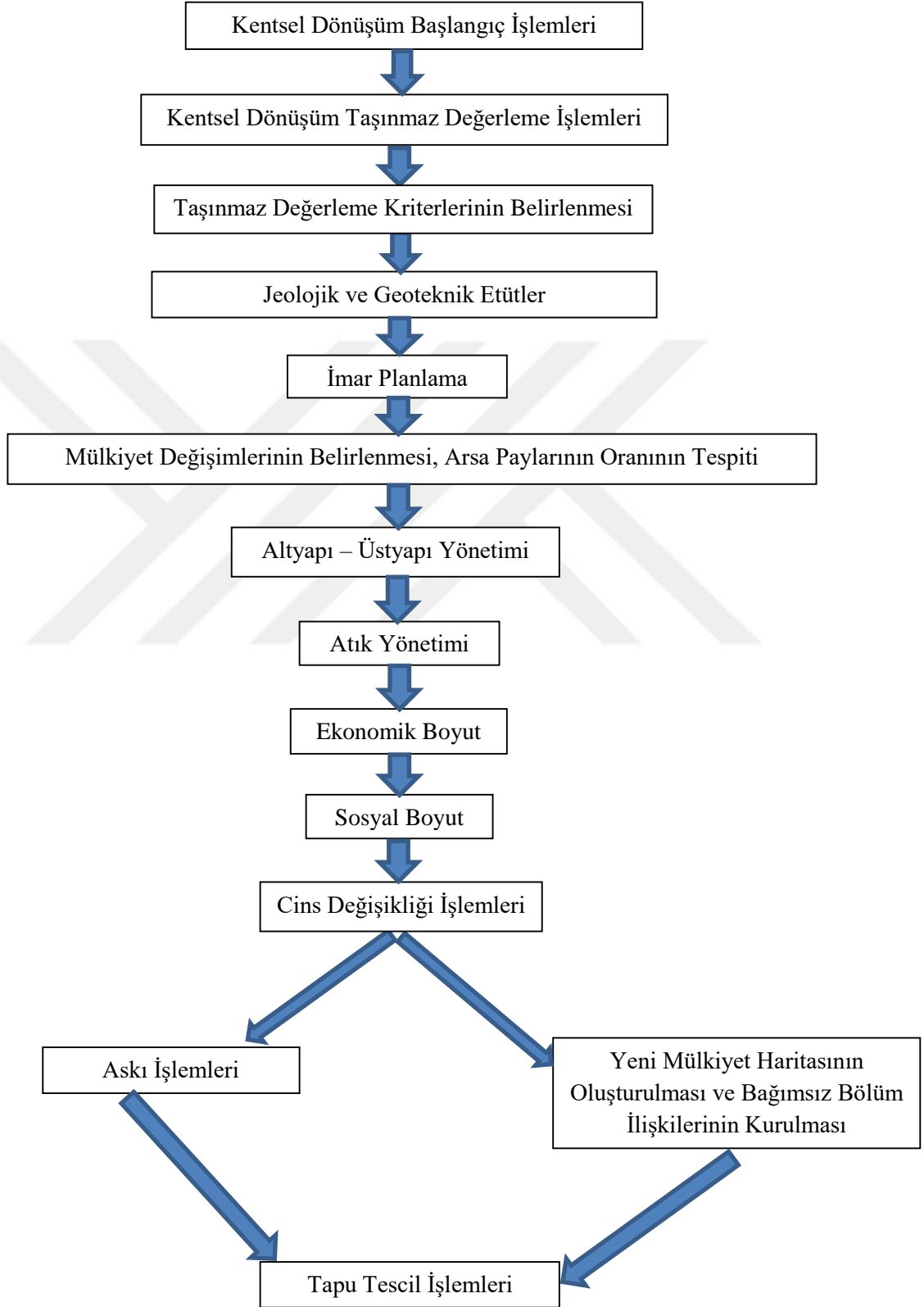
Şekil 5.8 Kartal İlçesi Zerdali Sokaktan Fotoğraf (İBB Şehir Rehberinden).



Şekil 5.9 Beykoz İlçesi Maharet Çıkmazından Fotoğraf (İBB Şehir Rehberinden).

Burada genel örneklemelerin verildiği şekiller ve İstanbul'daki tüm ilçeler irdelendiğinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığının da tespitleri arasında yer alan İstanbul ilinde büyük bir oranda kentsel dönüşüme ihtiyaç duyulduğu belirlenmiştir. İstanbul özellikle Marmara fay hattı tehdidi ile büyük bir risk altında olduğu, eski ve çarpık yapılaşma örneklemelerinin büyük problemler arz ettiği birçok çalışmada tespit konusudur. Bu bağlamda bu tez çalışmasında bu konular ve ilgili kanunlar incelenmiş ve irdelenmiş olup tez çalışmasının bu bölümünde model önerisi ele alınmıştır.

Kentsel dönüşüm ile ilgili model önerisine binaen bu modelde yer alacak ana argümanlar şekil 5.10 da genel isimlerle verilmiştir. Burada yer alan her bir bölüm alt başlıklar halinde irdelenecektir.



Şekil 5.10 Kentsel Dönüşüm Model Önerisinde Genel Akış Şeması.

5.1 TAŞINMAZ DEĞERLEME İŞLEMLERİ

Kentsel dönüşümde model önerilerinin işlem adımları son derece önemlidir. Mesleğimiz açısından mülkiyet bağlamında ilk belirlenmesi gereken uygulamaya girecek taşınmaz değerlemelerinin gerçekleştirilmesidir. Sonrasında ise uygulama sonucu oluşacak taşınmazların (bağımsız bölümlerin) değerlerinin tespit edilmesidir. Burada uygulamaya girecek taşınmaz sahiplerinin taşınmazlarına ait değerlemenin objektif olması ve bu değer in ikna ediciliği ile uygulamanın yapılması zaruridir. Bu durum sosyal huzur açısından da büyük önem arz etmektedir. Ayrıca 6306 Sayılı Kanun doğrudan bir kentsel dönüşüm yasası değildir ve afete maruz riskli alanların dönüştürülmesini kapsamaktadır ve kentsel dönüşümün uygulanmasında kullanılabilir ancak yeterli değildir. Tezin ilgili bölümlerinde bu durum irdelenmiştir. Taşınmaz değerlendirme bağlamında da 6306 Sayılı Kanun yeterli bir çözüm getirmemektedir. TKGM' nin İstanbul Fatih ve Ankara Mamak İlçelerinde gerçekleştirilen pilot projede taşınmaz değerlemesine ait bir sonuç rapor yayınlamıştır. En son olarak 2017 yılında gerçekleştirilen toplantıda ise Taşınmaz Değerleme, “10. Kalkınma Planı esas alınarak hazırlanan 2016 Yılı Programı içerisinde yer alan 448 Nolu tedbir ile gayrimenkul değerlendirme konusunda idari, hukuki ve teknik altyapıya ilişkin analiz raporu hazırlama görevi İdaremize verilmiştir” (<https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/gayrimenkul-degerleme-calistayi,08/07/2018>) cümlesinden de anlaşılacağı üzere ilgili görev TKGM' ye verilmiştir. Ancak hâlihazırda tüm ülkeye yönelik bir model bulunmamaktadır. İlgili model oluşturulması için 2017 yılında TKGM tarafından gerçekleştirilen çalıştayda tüm kurum ve kuruluşlardan temsilciler belirlenmiş (üniversiteler hariç) ve çalışma grup başkanlıkları oluşturulmuştur. Bu çalıştayda en önemli vurgulanan hususlardan birisi de oluşturulan bu komisyonların idari, teknik ve hukuki üç ana grup olması ve her grubun yapması gereken yetki ve sorumlulukların belirlenmesidir. Bu işlemin sonucunda ortaya çıkacak olan model son derece önemlidir. Çünkü ülkemizde en büyük problem taşınmazların gerçek değerleri ile beyan edilen değerlerinin birbirine yakın dahi olmamasıdır. Bunun nedeni hem alım-satım vergi oranının hem de emlak vergisi oranının çok yüksek olmasıdır. Taşınmaz değerlendirme hususunda Türk Yargısında çok fazla sayıda çeşitli nedenlerle (kamulaştırma, değer tespiti, kentsel dönüşüm gibi) açılmış ve halen devam eden davalar söz konusudur. Tüm bu nedenlerle hem teknik hem hukuki hem de idari açıdan Türkiye gerçeklerine uygun bir model oluşturulması kaçınılmazdır.

Taşınmaz değerleme pilot proje sonuçları irdelendiğinde birçok parametreye dayalı bir modelin ortaya koyulduğu gözlemlenmektedir. Ancak ülkemizde birçok değerleme işlemi emsale dayalı olarak gerçekleştirilmektedir. Bu husus hem özel olarak hazırlanmış raporlarda hem de mahkemelere sunulmuş raporlarda görülmektedir.

5.2 TAŞINMAZ DEĞERLEME KRİTERLERİNİN BELİRLENMESİ

Taşınmaz değerleme işlemlerinin devamında taşınmaz değerleme kriterlerinin neye göre yapıldığının belirlenmesi de büyük önem arz etmektedir. Bu ilk iki başlık tam olarak uygulandığında taşınmaz değerlemesine yönelik model oluşturma işlemi de tamamlanmış olacaktır. Böylece kentsel dönüşüm uygulamalarında en önemli işlevlerden birisi olan taşınmaz değerlemeye ait tüm detaylar hem bilimsel hem de teknik olarak belirlenmiş ve netleştirilmiş olacaktır.

Diğer yandan gayrimenkullerin taşınmaz değerleme kriterlerine ait tabloları oluşturularak her bir taşınmaz için işlemler ayrıntılı olarak belirlenecektir. Bu işlem aynı zamanda veri tabanı tasarımı ve e-devlet ile ilişkilendirilmesi bağlamında da altlık olarak kullanılma imkânı sağlayacaktır.

5.3 JEOLJİK VE GEOTEKNİK ETÜTLER

Kentsel dönüşüm uygulamasında bölge bazlı dönüşüm yapılması gerektiği bu tezde daha önce açıklanmıştır. Bu bağlamda, bölge bazlı dönüşüm işlemlerinin gerçekleştirilmesinde jeolojik ve geoteknik etüt raporlarının uzman ekiplerce yapılması gerekmektedir. Bu etütler, hem imar planlama hem de altyapı ve üstyapı planlamasının yapılmasında büyük önem arz etmektedir. Ayrıca İstanbul gibi binaların yaklaşık % 65 inin dönüşmesinin gerektiği bir metropol şehirde, dönüşüm yapılması gereken alanlarda bütünsel olarak bu etütler yapılmalıdır. Bu aşamadan sonra jeolojik ve geoteknik etütler ile bağlantılı tüm işlemlerde söz konusu etüt raporlarına göre hareket edilmesi gerekmektedir.

5.4 İMAR PLANLAMA

İmar planları şehirlerin kentsel planlamasında en önemli adımdır. Planlamada en önemli (temel) ilke **kişi / yoğunluk** tüm şehirler için büyük önem arz etmektedir. İstanbul ve

Türkiye'nin birçok şehrinde bu önemli ilke ihlal edilmiştir. Kentsel dönüşümde uygulamaya giren mülkiyet (bağımsız bölüm sayısı) ve uygulama sonrası oluşan yeni bağımsız bölümleri sağlama zorunluluğu ve ayrıca yeni ortaya çıkan inşaat maliyetlerinin karşılanması zorunluluğu kişi / yoğunluk ilkesinin sağlanmasını uygulama sonrası da zorlaştırmaktadır. Ancak kentlerin deprem ve afet risklerinden kurtulması için kentsel dönüşüm uygulaması kaçınılmaz bir gerçek olarak ortaya çıkmıştır. Ancak belediyeler hala kentlerde bina dönüşümü işlemlerine izin vermektedirler. Lokal uygulamalar kesinlikle kentsel dönüşüm değildir ve kentler için bir çözüm olmaktan uzak uygulamalardır. Ayrıca kentlerde özellikle bitişik nizam bloklarda sadece bir binanın yıkılması ve yenilenmesi hem kentsel dönüşüm değildir hem de yandaki binalara zarar vermektedir. Ayrıca birçok yerde yollar ve üstyapı yetersizdir. Şehircilik ve planlama ilkelerinin beraber uygulanması gerekmektedir. Bu bağlamda belirli büyüklüklerde alansal bazda yeniden planlama büyük önem arz etmektedir.

Yeniden planlama gerçekleştirilirken öncelikli ilk iş 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planlarının da yeniden yapılmasıdır. Bu planlar baz alınarak, 1/25.000 ölçekli ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarının hazırlanması ve sonrasında da 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının oluşturulması önemlidir. Bu planlarda mümkün olduğunca 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklere bağlı kalınarak şehircilik ve planlama ilkelerine dayalı uygulama imar planlarının oluşturulması şehirlerimiz için son derece önemlidir. Ayrıca kırsal alanların korunması ve tarım alanlarının değil tarıma elverişsiz arazilerin imar alanlarına açılmasının planlanması da diğer önemli bir husus olarak ortaya çıkmaktadır. Bu hususlar 6306 Sayılı Kanunda ve uygulama yönetmeliğinde net olarak açıklanmamıştır. Bu durum önemli bir eksiklik olarak tespit edilmiştir.

5.5 MÜLKİYET DEĞİŞİMLERİNİN BELİRLENMESİ VE ARSA PAYI ORANININ TESPİTİ

Kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesi işleminde mülkiyet değişimlerinin tespiti ve projeye başlanırken ölmüş (Muris) olan kişilerin intikallerinin yaptırılması elzem bir durumdur. Uygulamaya güncel maliklerle başlamak, sözleşmeleri ve yeni bağımsız bölüm dağıtımlarını bunun üzerinden yapabilmek için bu işlemin gerçekleştirilmesi çok önemlidir. Ayrıca uygulamaya başlanırken tapuya şerh verilmesi ve uygulama esnasında mülkiyet değişiminin olmaması önemlidir. Ancak yeni proje bağlamında kat irtifakı kurulduktan sonra

mülklerin satış işlemleri, ipotek işlemleri gibi durumların gerçekleştirilmesi de mümkün olacaktır.

Mülkiyet değişimlerinin incelenmesi ve irdelenmesinde önemli hususlardan biri de bağımsız bölümlere ait arsa paylarının tespitidir. Diğer yandan Kat Mülkiyeti ya da Kat İrtifakı olmayan ve parsel üzerinden hisse sahibi olan yapıların da arsa paylarının aynı şekilde tespit edilmesi gerekmektedir.

5.6 ALTYAPI – ÜSTYAPI YÖNETİMİ

Kentlerdeki altyapı ve üstyapı argümanları, temiz su, atık su, doğalgaz, elektrik, metro, yollar, otoparklar, parklar, ibadet alanları, karakol, devlet hizmet binaları, hastaneler, üniversiteler vb. tüm kentsel işlevleri içermektedir. Kentler için hayati önem taşıyan bu işlevlerin tasarlanması ve planlanması da imar planlaması içerisinde büyük önem arz etmektedir.

Kentsel dönüşüm projeleri bina bazında değil bölge bazlı gerçekleştirilirse altyapı ve üstyapı problemlerinin de çözülmesi sağlanacaktır. Bölge bazlı gerçekleştirilecek uygulamalarda, şehirlerin alt ve üstyapısının yeni imar planlarındaki kişi / yoğunluk ilkesi ve aynı zamanda şehircilik ve planlama ilkelerine riayet edilerek planlaması mümkündür. Bu planlama sayesinde uzun süreli ihtiyaçlar giderilebilecektir.

5.7 ATIK YÖNETİMİ

Kentsel dönüşümde yenilenmesi gerçekleştirilecek olan binaların yıkılması esnasında çok miktarda atık (demir, beton, pvc, ahşap kapı vb.) ortaya çıkacaktır. Bu atık yönetimi için uzman bir heyet tarafından atıkların nasıl depolanacağı ya da kullanılabilir olanların yeniden nasıl kullanılabileceğinin belirlenmesi gerekmektedir. Yeniden kullanılabilir olanların (özellikle demir vb.) kullanılması ekonomik olarak sisteme kazandırılması sağlanmış olacaktır. Atık yönetimi ağırlıklı olarak inşaat mühendisliği uzmanlığına girmektedir. Ağırlıklı olarak uzmanların bu bölümün modellemesini yapmaları gerekmektedir.

5.8 EKONOMİK BOYUT

Kentsel dönüşüm uygulamasının en önemli bileşenlerinden birisi de ekonomik boyuttur. Kentsel dönüşüm işlemlerinin diğer bütün bileşenlerinin ekonomiye bağımlılığı tartışılmaz bir olgudur. Bu bağlamda, uygulamanın planlaması esnasında ekonomik boyutun da modellenmesi gerekmektedir. Diğer yandan, uygulamada gerekli olacak tüm bileşenlerde geçerli olacak ekonominin hesaplama işlemlerinin yapılması en başta taşınmaz değerlendirme işlemi ile başlamalıdır. Nihayetinde, ilk olarak uygulama öncesi ve sonrası ortaya çıkacak olan bağımsız bölüm değerlerinin ve aralarındaki ortaya çıkacak ekonomik rakamın belirlenmesidir.

Diğer belirlenmesi gereken ekonomik rakamlar ise Jeolojik ve Geoteknik etütler, sosyal boyut, atık yönetimi, altyapı ve üstyapı değerleri, mülkiyet değişimi, imar planlarının yaptırılması ve sosyal boyutta ortaya çıkacak tüm işlemlerin gerçekleştirilmesinde gelir ve giderlerin modellenmesidir.

Tüm bu bileşenlere ait ekonominin belirlenmesi sonucunda uygulamaya giren malik hisselerinin uygulama sonrasındaki hisselerine aktarılması sonucunda ortaya çıkacak değerlerin ödenmesi, uygulamanın gerçekleştirilmesinde çok önem arz etmektedir. Modellemede yine Harita Mühendisliği ve ağırlıklı olarak ekonomik boyutla ilgili uzmanlar yer almalıdır ve probleme çözüm önerileri getirmelidirler.

Diğer yandan 6306 Sayılı Kanun ve yönetmelikleri de ekonomik boyut bağlamında detaylı ve tam bir model önerisi sunmamaktadır. Bu nedenle ilgili uygulama yönetmeliklerinde ekonomik boyuta yönelik düzenlemeler burada açıklananlar doğrultusunda değerlendirilmeli ve gerçekleştirilmelidir.

5.9 SOSYAL BOYUT

Kentsel dönüşüm projelerinde en önemli boyutlardan birisi de sosyal boyut olmalıdır. Ancak sosyal boyut genellikle en son dikkat edilen hususlar arasında yer almaktadır. Bu durum, genellikle kentlerde gerçekleştirilen mülkiyet uygulamalarında (3194 Sayılı Kanununun 18. Maddesi, kentsel dönüşüm vb.) görülmektedir. Ancak genellikle uzun süre mülk sahibi oldukları bölgede yaşayan maliklerin yaşadığı yere olan bağlılıkları ve yaşadıkları çevredeki

kişilerle olan ilişkileri vb. diğer hususlar önem arz edecektir. Yapılacak uygulamalarda rıza oranı ne kadar yüksek olursa bu durum sosyal boyut açısından büyük önem arz edecektir. Bu bağlamda doğrudan kentsel dönüşüm yasası olmasa da 6306 Sayılı Kanunda maliklerin üçte ikisinin rızası aranmaktadır.

Sosyal boyutta diğer bir husus da maliklerin uygulamaya giren mülkleri karşılığında yeni oluşan bağımsız bölümlerden aynı nitelikte ve ücret farkı ödemeksizin istemektedirler. Bu durum teorik ve pratik olarak mümkün değildir. Bu hususta sosyal huzur sağlanması açısından iyi anlatılması ve mülk sahiplerinin ikna edilmesi gerekmektedir. Bu konu taşınmaz değerlendirme bileşeni ile doğrudan ilişkilidir. Sonuçta, taşınmaz değerlendirme bileşenin kentsel dönüşüm uygulamasında en önemli bir bileşen olarak tespiti önemlidir.

Sosyal boyutun Harita Mühendisliği uzmanlığı ile doğrudan ilgili olmayan birçok boyutu olabileceği değerlendirilmelidir. Bu kapsamda ilgili sosyal boyutu tüm yönleriyle değerlendirecek bir komisyon kurulmalı ve sosyal boyutun uygulama ile yürütülmesi gereken tüm detayları belirlenmelidir. Buradaki işlem uygulama başlamadan ve devam ederken yürütülmesi gerektiğinden, uygulamayı yavaşlatmayacak ve en optimum çözümler içerecek şekilde geliştirilmelidir.

5.10 CİNS DEĞİŞİKLİĞİ

Kentsel dönüşüm işlemlerinin kadastro (mülkiyet) tescilleri bağlamında önce binaların yıkımı ile arsa payları yordamıyla parsel dönüş gerçekleştirilecektir. Akabinde ise tekrar Kat Mülkiyeti tesisi ile Kat Mülkiyeti Kütüğünde bağımsız bölümlerin teşkil edilmesi işlemlerinin yapılması gerekmektedir. Tapuda cins değişikliği işlemlerinin hem bina yıkılmasında hem de tekrar inşa işlemleri sonucunda yapılması gerekecektir. Bu bağlamda cins değişikliği işleminin modellemede temsil edilmesi son derece önemlidir.

5.11 DİĞER İŞLEMLER

Bu bölümde Askı İşlemleri, Yeni Mülkiyet Haritasının Oluşturulması ve Bağımsız Bölüm İlişkilerinin Kurulması, Tapuya Tescil İşlemlerinin model bağlamında açıklaması yapılmıştır. Tüm mülkiyet işlemleri gerçekleştirildikten sonra yeni oluşan bağımsız bölümlerin askıya çıkarılması ile mülkiyet haritaları ve bağımsız bölüm ilişkilerinin kurulması gerekmektedir.

Bu işlemler nihai işlem olan tapuya tescille ilişkilendirilmesi de son derece önemlidir. Ayrıca yeni oluşan durumların hem öznitelik hem de konumsal veri tabanı güncellenmesi kapsamında modelin bir parçası olarak dikkate alınması modelin bütünlüğü açısından önem arz etmektedir.

5.12 TÜRKİYE İÇİN GENEL BİR MODEL ÖNERİSİ

Bu tez çalışmasında bu bölüme kadar yapılan kanuni ve teknik inceleme ve irdelemeler ile bu bölümde ortaya koyulan Kentsel Dönüşüm Model Önerisi işlemleri ortaya koyulmuştur (Şekil 7.10). Ülkemizde doğrudan kentsel dönüşümü ilgilendiren bir yasa olmadığı ve birçok uygulamanın da lokal bazda olduğu tespit edilmiştir. Ancak Türkiye gibi üzerinde birçok aktif fay hattı bulunan ve en önemli metropol şehri İstanbul başta olmak üzere ülke sathına yayılmış şehirlerimizde çarpık yapılaşma ve yaşlı betonarme bina sorunları bulunmaktadır. Bu durumlar göz önüne alındığında 6306 Sayılı Kanun olmak üzere yürürlükteki kanunlar kentsel dönüşüme doğrudan çözüm olmamaktadır.

Bu nedenlerle bu tez çalışmasında mevcut durum ve yasalar (Çizelge 1) incelenmiş irdelenmiş ve bu bölüm içerisinde Türkiye için model önerisi 5. Bölümde detaylı olarak açıklanmıştır.

Çizelge 5.1 Geçmişten Günümüze Kentsel Dönüşüm İle İlişkili Kanunlar ve Örnek Alanları.

Kanun No ve Tarihi	AMACI	ANA AKTÖRLERİ	YÖNTEM	ÖRNEKLER	DEĞERLENDİRME	YÜRÜRLÜK
775 20/07/1996	Gecekonduların ıslahı, tasfiyesi ve yapımının önlenmesi	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, TOKİ	Alansal temizleme, Kalitenin yükseltilmesi	İstanbul Tozkoparan Mahallesi ve Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm projesi	Sadece Gecekondu bölgelerini içermesi, İmar yasalarına aykırı olarak yapılmış yapılara meşruluk kazandırmakta	Hayır
2942 04/11/1983	Kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların kamulaştırılması	Kamulaştırma Yetkisi olan tüm kamu kurumları	Alansal temizleme, Kalitenin yükseltilmesi	Erzurum İli Aziziye İlçesi Ilıca Mahallesi	Taşınmazların gerçek değerinin maliklere ödenememesi nedeni sosyal huzuru bozmaktadır	Evet
2981 08/03/1984	İmar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek	Belediyeler ve Valilikler	Yeniden geliştirme, Yeniden üretim		Halkın durumu gözlemlenmemektedir, Finansman konusu tam olarak belirtilmemektedir	Evet
2985 02/03/1984	Artan konut ihtiyacını karşılamak	TOKİ	Yenileme, Soylulaştırma	İstanbul Küçükçekmece Gecekondu dönüşüm uygulaması	Fiziksel boyut ön planda, konut sorununa bir bütün halinde ele alabilmektedir	Hayır
3194 09/05/1985	Yerleşim yerlerini plan koşullarına uygun olarak düzenlenmesi	Belediyeler, Valilikler ve Bakanlık	Yeniden geliştirme, Yeniden üretim	İstanbul Beyoğlu Tarlabası kentsel dönüşüm projesi	Halkın durumu gözlemlenmemektedir, Finansman konusu belirtilmemektedir	Evet
5104 04/03/2004	Konu olan alanın fiziksel durumu ve çevre görüntüsünün düzeltilmesi	Ankara Büyükşehir Belediyesi, TOKİ ve TOBAŞ	Yenileme, Kalitenin yükseltilmesi	Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi	Fiziksel boyutu ile ilgilenilmiş, Halkı projeye katılımı sağlanmış, özel sektör projede görev almıştır.	Hayır
5216 10/07/2004	Büyükşehir Belediyelerinin Kentsel dönüşüm projeleri daha etkin olmasını sağlamak	Büyükşehir Belediyeleri	Yenileme, Soylulaştırma	Konya Meram Kentsel Dönüşüm projesi	Büyükşehir belediyelerinin yetkileri artırılmıştır. Bilimsel raporlara yer verilmemiştir	Evet
5366 16/06/2005	Sit alanı olarak tescillenmiş tarihi bölgeleri canlandırmak	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ, Belediyeler	Yenileme, İyileştirme	Sulukule kentsel dönüşüm projesi, Fener-Balat Kentsel dönüşüm projesi	Eskime tescili konusunda belirsizlik, herhangi bir üst plana referans vermemesi	Hayır
5393 13/07/2005	Belediyelere kentsel dönüşüm projeleri hazırlama yetkisi vermek	Belediyeler, TOKİ	Yenileme, Soylulaştırma	Ayazma-Tepeüstü Kentsel Dönüşüm projesi	Kentsel dönüşüm kavramının geçtiği ilk kanun, Belediyelerin yetkilerini artırması eleştirilere neden olmaktadır.	Hayır
6306 15/12/2012	Afet sonucu oluşacak can ve mal kaybına azalmak	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ ve Belediyeler	Yenileme, Yeniden Üretim	Esenlerde Başlatılan Kentsel Dönüşüm projesi	Kentsel Dönüşüm kavramını bir bütün olarak ele almakta finansman ve yaptırım gücü çok fazla, anayasaya aykırı hükümleri var	Evet



BÖLÜM 6

SONUÇLAR VE ÖNERİLER

6.1 SONUÇLAR

Ülkemizde kentlerde meydana gelen hızlı nüfus artışı ve göçler sonucu çarpık yapılaşma ve imar planlarına aykırı kentleşmeler meydana gelmiştir. Bu bağlamda meydana gelen çarpık ve plansız kentleşmenin birçok sonuçları meydana gelmiştir. Bunlar sırasıyla sağlıksız yaşam koşulları, altyapı ve sosyal donatı yetersizliği, kamu ve hizmet binalarının olmaması gibi sonuçlardır. Bu sorunların çözümünde ilk olarak 775 Sayılı Gecekonduların Islahı, Tasfiyesi ve Yapımının Önlenmesi Kanunu ile çözüm yolları aranmıştır. Daha sonrasında ise yine hukuksal boyutu ağırlıkta olan birçok kanun yapılmıştır (Çizelge 1). Son olarak ise 6306 Sayılı Kanun yürürlüğe girmiştir. Ancak yapılan ve çıkarılan hiçbir kanun doğrudan kentsel dönüşüme yönelik olarak tasarlanmamıştır. Burada sadece Kuzey Ankara'ya yönelik çıkarılan kanun özel bir kanun olarak ayrıcalık göstermektedir. Nihayetinde ülkenin tamamına yönelik genel bir kentsel dönüşüm kanunu ve uygulama yönetmeliği çıkarılmamıştır. Bu yüzden ülkemizde birçok değişik uygulamalar ortaya çıkmıştır ve bu uygulamalar devam etmektedir. Uygulamalar yasalara dayansa da mevcut yasaların yetersizlikleri uygulamalarda çeşitli problemleri beraberinde getirmektedir. Önemli olan husus ise ülkemizde çok fazla dönüşecek yapı ve alanın bulunmasıdır. Yeni teknik ve sosyal bir model ile genel bir kanun modeli tasarlanması gerektiği bu çalışma ile ortaya çıkmıştır.

Ülkemizde kentsel dönüşümü gerçek anlamda uygulayabilecek kurumlar yerel yönetimler ve TOKİ' dir. Ağırlığın belediyelerde olduğu ve gerektiğinde TOKİ ile işbirliği yapılabileceği bu çalışmada tespit edilen hususlardan birisidir. Yerel yönetimler tarafından hızla benimsenen kentsel dönüşüm projelerinde, plan ve projelerin tekil ve bina bazında dönüşüm yapıldığı tespit edilmiştir. Bütüncül planlamanın unutulması sonucunda dönüşüm işleminin gerektiği faydaları sağlayamayacağı tespit edilmiştir. Bu durum tez içerisinde örneklerle açıklanmıştır. Planlamaya ve şehircilik ilkelerine uygun bütüncül kentsel dönüşüm işlemlerinin

gerçekleştirilmesi sonucu, şehirlerde uzun süreli planlı alanlar oluşturulması sağlanacaktır. Düzensiz, sağlıklı ve estetikten uzak olarak yapılaşmış bir yerleşim yerinin imar planları ve uygulama faaliyetlerinin temel amaçları doğrultusunda düzeltilmesi, yüksek ekonomik maliyetinin yanında, birçok sosyal sorunu da beraberinde getirecektir. Şehrin yeniden düzenlenmesi konusunda farklı dönemlerde ortaya konulan iradeler ve çıkarılan yasalar, beklentileri tam olarak karşılayamamıştır. Bugün gelinen noktada, sorunların çözümlenmesinde, afet riskinin oluşturduğu baskı altında adımlar atılmaya başlanmış, çözüm sürecinin mali kaynakları konusunda yollar aranmış ve sosyal açıdan sorunun çözümü yönünde genel bir kanaat oluşmuştur.

Kentsel dönüşüm genel anlamda, bilinçsiz ve yasadışı yapılaşmalar nedeniyle oluşan alt yapı hizmetlerinden yoksun hem çevre hem de insanlar açısından zararlı alanların, tarihi dokusu bozulmuş mekânların, doğal afetlerde can ve mal kaybına sebep olacak alan ve yapıların, sosyal, ekonomik ve çevresel faktörleri hesaba katarak bu alanların çeşitli yöntemlerle daha düzenli ve sağlıklı alanlara evrilmesi olarak tanımlanmıştır. Tanımdan da anlaşıldığı üzere dönüşümün sadece fiziki bir müdahale eylemi olmadığı, ekonomik canlılığı ve sosyal bütünleşmeyi de amaçladığı anlaşılmaktadır. Buna göre kentsel dönüşüm, fiziksel çöküşü durdurmayı, kentte yer alan tarihi dokuyu korumayı ve sürdürülebilirliğini sağlamayı, ekonomik yaşamı diri tutmayı ve gerekirse bu yaşama canlılık getirmeyi ve bir bütün olarak kentsel yaşam kalitesini yükseltmeyi amaçlamıştır. Bütün bunlar yapılırken de kente ait sosyal ve kültürel dinamiklerin harekete geçirilmesi ve aynı zamanda halk katılımının sağlanması gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm artık sadece gecekonduların düzenlenmesi değil çarpık ve depreme dayanıksız alanların dönüştürülmesi olarak anlaşılmaktadır. Yapılan düzenlemelerin gerçekleştirilebilmesi ve mülk sahiplerinin zarara uğramaması için diğer kayıpların olmaması gerekmektedir. Tüm bu hususta, taşınmaz değerlendirilmesi ve kent imar planlarının yoğunluk artırımlarının imar ve şehircilik ilkeleri ile kamu yararı gözetilerek üst seviyede yapılması gerektiği bu tez sonucunda ortaya çıkan önemli sonuçlardan birisidir. Bunların yanı sıra kentsel dönüşüm projelerini, kimi zaman çıkar grupları, amaçlarını gerçekleştirmek için kullanılabilecektir. Zira menfaat kaybına uğrayanların bir araya gelmesi ile kamu otoriteleri üzerinde baskı yapılması ve arazi sahibi olan zengin ve siyasi güç sahibi kimselerin, imar planlarını kendi çıkarları doğrultusunda revize etmeyi sağlamaları kentsel dönüşüm projelerinin başarısını engelleyecektir. Bu durumu engellemenin bir yolu da planlama

sürecinde denetlemenin etkinleştirilmesidir. Kısaca kentsel dönüşümün kente bir rant getirdiği muhakkak olup (iş hacmi yaratılması, ekonomik canlanma, arsa ve yapı değerlerinin yükselmesi gibi) bu rantın eşit ve hakça dağılımı için planlama sürecinin katılım ilkesi benimsenmeli ve aksine oluşan durumlar için yasal yaptırımlar öngörülmelidir.

Halkın katılımının sağlanması ve bu bağlamda sosyal huzur ile ilişkilendirilmesi hususunun kentsel dönüşüm modeli içerisinde olması da büyük önem arz etmektedir. Bu hususta 6306 Sayılı Kanunla birtakım işlemler (kira yardımı gibi) bulunmaktadır. Ancak ülke genelinde kentsel dönüşümde vatandaşlar ve kurumlarca rant sağlama olarak bakılmayacak ve her kesimi üst düzeyde memnun edebilecek bir uygulama ortaya konulmalıdır. Halkın bilinçsizliği düşünülürse yapılacak bilgilendirme toplantılarında uzman kişilerin bulunması önem taşımaktadır. Ayrıca bilinçsizlik, çıkar gruplarının görüşlerini diğerlerine benimsetmesi gibi nedenlerle tamamen halkın görüşleri ile bir uygulama yapılması da sakıncalı olabilecektir.

Kentsel Dönüşüm uygulama sürecine yeterince katılım olması ve uygulamada imar mevzuatı ve planlamanın en önemli kuralı kişi / yoğunluk ilkesinin ihmal edilmemesi gerektiği de bu tez çalışmasında ortaya çıkan sonuçlardan birisidir. Uygulama yapacak idarelerin, kentin sağlıklı bir şehircilik ve imar yapısına kavuşturulması hususunda (kamu alanları, yol, park, vb. donatılar ile imar adaları) son derece hassas olarak çalışması ve planları da buna göre yapması gerektiği tespit edilmiştir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları, kentteki tüm sorunları başarılı bir biçimde çözebileceği garantisini olan uygulamalar değildir. Kentsel dönüşüm, uygulanacak alana ait toplumsal, ekonomik, kültürel özelliklere göre hem uygulama hem de sonuç anlamında farklılıklar gösterebilmektedir. Bu da her zaman ve her yerde, aynı kentsel dönüşüm modelinin uygulanamamasına sebep olmaktadır. Bütün bu özelliklerinden dolayı kentsel dönüşüm bugün kent planlaması anlayışında uzun dönemde planlamanın alternatifi olarak görülmeye başlanmıştır.

Yöntemleri ve kullanım alanları değişse de kentsel dönüşüm de sürekli kendini yenileyen bir kavramdır ve dönüşen dünya için bir zorunluluk halini almıştır. 1960'larda ülkemizde sadece gecekonduların dönüştürülmesi öngörülmekteyken, günümüzde dönüşüm dediğimizde afet alanları ve riskli alanlarda bulunan yapıların dönüşümü de akla gelmektedir. Bu tanımın içine gecekondular, tarihi yapılar veya sadece bir bina girebilmesine rağmen bölge bazında

uygulamalar ile tüm riskli yapıların dönüştürülmesi gerektiği belirlenmiştir. 6306 Sayılı Kanun çıkmadan önceki kentsel dönüşüm mevzuatlarında alanların belirlenmesi ile ilgili kurallar ve ilkeler yetersiz kalmaktadır. Bunun yanı sıra kentlerin gelişimi ve planlama sürecinde çok önemli olan planlama sürecinin bütünlüğü ve planlar arası bağlantılar hiçbir şekilde dikkate alınmayarak parçacı yaklaşımlar ortaya çıkmıştır. Bu düzenlemelerin hiçbirinde olası bir dönüşümün gerekliliğini ve niteliğini sorgulamayı, sürecini oluşturmayı sağlayacak yaklaşımlar bulunmamaktadır. Dönüşümün sosyal boyutları ve dönüşüm sürecine katılım ile ilgili olarak da herhangi bir düzenleme de getirilmemektedir. Dolayısıyla 6306 Sayılı Kanundan önceki yasal düzenlemelerin kentsel dönüşüm projelerinin oluşturulması için gerekli yasal çerçeveyi oluşturmakta yetersiz kaldığı ve birçok olumsuzluk taşıdığı görülmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinin kimliğine baktığımızda herhalde en önemli kavram projenin dayandırıldığı yasal düzenlemelerdir. Çünkü projenin işleyiş akışını gösteren, neleri yapıp neleri yapmayacağını belirten, projeyi sağlam zemine oturtan kavram yasalarımızdır. Kanunlar bu denli önemli olduğu için bu projeleri her yönüyle kapsamaları gerekmektedir. Projenin sadece fiziki ve idari boyutu değil sosyal, kültürel ve ekonomik boyutunun da hesaba katılarak bir mozaik, çok yönlü bir çalışma sonucu bu yasalar oluşturulmalıdır.

Kentsel dönüşüm projelerinde birçok aktör bulunmaktadır. Son zamanlarda TOKİ, yerel yönetimler ve bakanlıklar özellikle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı uygulayıcı sıfatını taşımaktadır. Özel sektör zaman zaman bu projelerin içine girmektedir. Özel sektörün nerelerde bu projelere dâhil olacağını yasalarımız belirlemelidir. Aksi takdirde sadece projenin karlı dönemlerinde özel sektör, projeye dâhil olmakta bu da projenin güvenilirliğine gölge düşürmektedir. Üniversiteler, sivil toplum örgütleri ve meslek odaları bu sürecin diğer aktörleridir. Bu gibi büyük projelerin planlanması yapılmadan önce mutlaka bu kurumların fikirleri alınmalı ve proje ona göre şekillendirilmelidir. Bu projelerin gerçek anlamda başarıya ulaşmasını sağlayacak en önemli etken projenin başından sonuna kadar etkilenecek olan halktır. Halkın bu gibi projelere katılmasını yasalar teşvik etmelidir ve yasalar halkı mağdur etmeyecek şekilde hazırlanmalıdır.

Diğer önemli bir husus, kentsel dönüşüm projeleri başlamadan önce mülkiyet sorunlarının giderilmesi, mülkiyet problemleri ile ilgili devam eden davalar kapsamında sonuçların bir an

önce alınması gerekmektedir. Aksi takdirde davalar uygulamayı zorlaştırır bir etmen olarak ortaya çıkacaktır.

Kentsel dönüşüm mevzuatında ayrıntıya yer verilmesi ve kentsel dönüşüme tabi tutulacak alanların tespitinde tereddüde yer bırakmayacak şekilde somut kriterlerin belirtilmesi gerekliliği hem uygulayıcılar hem de işlemin hukukilik denetimini yapan hâkimler açısından önemlidir. Elbette ki her bölgenin birbiri ile aynı nitelikte olmaması farklı planlama anlayışları gerektirmekte ise de en azından dönüşümün genel hatlarını ifade eden ve sınırlarını belirleyen ve çağın gereklerine uygun bir mevzuatın varlığı, Türkiye için dönüşümde başarıya ulaşma adına şarttır. Son olarak yürürlüğe giren 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kentsel dönüşümü genel olarak ele almıştır. Diğer mevzuatlar gibi projelere gündelik ve parçacı çözümler üretmemiş, projeyi temelden ele almıştır. Finansmanı ve yaptırım gücü diğer mevzuatlardan oldukça üstündür. Bu kanun, kentsel dönüşüm projelerinin sekteye uğramaması için her türlü mevzuattan bağımsız değerlendirilmesini ve yasalar üstü yasa denilmesini haklı çıkarmaktadır.

6.2 ÖNERİLER

Ülkemiz üzerinde bulunan fay hatlarının çokluğu ayrıca birçok dere vb. doğal yatakların alanlarının bina ve çarpık kentleşmeye maruz kalması ve bu bölgelerdeki ve şehirlerdeki yapılaşmanın yoğun olması, betonarme ve yorgun binaların çokluğu kentsel dönüşümü kaçınılmaz bir çözüm olarak ortaya çıkarmıştır. Bu durum özellikle büyük kentlerimizin belirli oranlardaki riskli kısımları açısından önem arz etmektedir. En etkili olarak çıkarılan kanun 5104 Sayılı Kanundur ve özel bir alana mahsustur. 6306 Sayılı Kanun ise doğrudan bir kentsel dönüşüm kanunu değildir ve bir uygulama yönetmeliği ya da yeni bir kanunla kapsam daha da genişletilerek kentsel dönüşüme yönelik doğrudan çok işlevli ve detaylı çözümler ortaya koymalıdır.

Kentsel dönüşüm projelerinde temel ilke, imar hakkının değil oluşturulan değerlerin eşit şekilde paylaşımı yani imar haklarının arazi üzerinden dağıtılması yerine paylaşımın değer üzerinden yapılması olmalıdır. Bu paylaşımında söz sahibi ilgili idare olacaktır ki zira kamunun kendi eylem ve işlemleri ile arsalar üzerinde imar hakkı sağlamakta bir anlamda arsa üretmektedir. Ayrıca projeyi idare eden ilgili idarenin de elde edilen değerde pay sahibi olması gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinde halk katılımı ilkesi kentsel dönüşüm açısından vazgeçilmez bir ilke olarak ortaya çıkmaktadır. Diğer yandan kentsel dönüşüm projelerini gerçekleştiren kurulların karar verirken halkın fikir ve görüşlerini de dikkate alacak bir model tasarımı üzerinde durmaları önem arz etmektedir. Ayrıca yerel yönetimlerin bilimsel temele dayalı sosyolojik gözlem ve anket yapması da gerekmektedir. Kentsel dönüşümüne konu alanda sosyal sorunların ortaya çıkmaması için uygulamada bu alanda yaşayanların tahliyesi zorunlu olarak ilk aşamada tercih edilmektedir. Akabinde ise bu kişilerin başka bir yere yerleştirilmesinden geriye dönüş oranı düşük olduğunda istenen sonucun gerçekleşmemesine neden olacağı ifade edilmektedir. Ancak kentsel dönüşümün amacının, yenileme bölgesinde oturan insanları başka yere gitmeye zorlamak değil (İstanbul Sulukule buna en iyi örnektir) aksine kendilerine ait olan bölgeyi halkın da istekleri doğrultusunda düzenlemek ve onlara yaşanabilir bir kent ortamı sağlamak olmalıdır. Burada verilen öneriler bağlamında diğer hususlar ise aşağıda maddeler halinde verilmiştir. Bu hususlar Kentsel Dönüşüm projelerinin başarı yüzdesini doğrudan etkileyici maddelerden oluşmaktadır.

- ✓ **Planlama faktörü:** Kentsel dönüşümü hedefleyen şehirlerde, kentlerin geleceğini belirlemeye yarayan ve ilgili şehre ait özellikleri de ortaya koyan üst ve alt ölçekli planların revizyonunun (1/100000, 1/25000, 1/1000 vd.) gerçekleştirilmesidir.
- ✓ **Karar verme mekanizmaları:** Planlama faktörü ile bu süreç kolay bir duruma gelecektir. Planlara bağlı olarak kent araçları ve içeriği için gerekli olacak çok aktörlü bir karar verme süreci ve yönetiminin gerçekleştirilmesi öngörülmelidir. Merkezi ve yerel yönetimlerin, farklı disiplinlerin uzmanları ile birlikte uyum içinde çalışması, hatta sivil toplum örgütlerinin ve halkın çalışmalara katkıda bulunması gerekmektedir.
- ✓ **Devlet ve uygulayıcı karar verme mekanizmaları:** Kentsel dönüşüm uygulamaları bağlamında, yerel yönetimlerin örgütlenme yapısında karar vericilerin, uygulayıcıların, yatırımcıların ve kullanıcıların yetki ve sorumluluklarının net olarak tanımlanması gerektirmektedir.
- ✓ **Taşınmaz değerlendirme mekanizmaları:** Kentsel dönüşüm uygulamalarında, uygulama öncesi taşınmaz değeri ile uygulama sonrası taşınmaz değer haritaları net bir biçimde belirlenmelidir.
- ✓ **Nitelikli Eleman İhtiyacı:** Yerel yönetimler ve TOKİ ile üniversite işbirliği sonucunda hem projelendirme hem de nitelikli uzman yetiştirme konusunda uygulayıcı kurumlar gerekeni yapmalıdırlar.

KAYNAKLAR

- Altınok E** (2006) Yasadışı Yapılaşan Alanlarda Dönüştürme Kapasitelerinin Tükenişi ve Kentsel Yoksulluk. *Yüksek Lisans Tezi*, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Kamu Ölçmeleri Anabilim Dalı, İstanbul, 94 s.
- Aşık R** (2007) Kentsel Dönüşüme Aktörlerin Bakışı: Zeytinburnu Pilot Projesi Örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü (yayımlanmamış), Kamu Ölçmeleri Anabilim Dalı, İstanbul 122 s.
- Atabek Y** (2009) İstanbul Kıyılarında Mekansal Dönüşüm: Güncel Projelerden Örnekler, *Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Kamu Ölçmeleri Anabilim Dalı, İstanbul, 185 s.
- Ayyıldız İ** (2010). " Türkiye'de Kentsel Dönüşüm: “Kuzey Ankara Örneği”, *Yüksek Lisans Tezi*, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Kartografya Anabilim Dalı, Zonguldak, 127 s.
- Boyras Z ve Hoş BY** (2014) Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. *Journal of World of Turks*, 6 (3): 45-63.
- Çardak S** (2011) Kentsel Dönüşüm Bağlamında TOKİ Konutlarının İncelenmesi: Yüreğir Sinanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi ve Aksantaş TOKİ Örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, Çukurova Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Kentleşme Anabilim Dalı, Adana 163 s.
- Çelik HZ ve Çilingir T** (2017) Parsel Bazındaki Dönüşüm Uygulamalarının Kentsel Maliyetleri, Karşıyaka-Bostanlı Mahallesi Örneği, *Planlama Dergisi*, 27(3): 329-346.
- Daşkiran F ve Ak D** (2015) 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm. *Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*, 13: 264-288.
- Demirkol S ve Baş ZB** (2013) Kentsel Dönüşümün 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması. *TBB Dergisi*, 108: 23-70.
- Ergenekon T** (2003) Urban Regeneration and Urban Design. Uluslararası 14.Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu Bildirisi, *Kentsel Yenileşme ve Kentsel Tasarım Sempozyum Kitabı*, Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 55 s.
- Ergun G** (2004), Şehir Yenileme, *İstanbul Teknik Üniversitesi Ders Notları*, 100 s.
- Genç N** (2003) Kent Yenileme ve Yerel Yönetimler: Kamu Yönetimi Perspektifi, Ed.Tekel, Ayşe, Çukurçayır M.Akif, Konya, Çizgi Kitabevi, 225 s.

KAYNAKLAR (devam ediyor)

- Güneş E İ** (2007) Yönetim Mekanizmalarının Kentsel Dönüşüm Algısı ve Uygulamaları Üzerindeki Etkisi, İngiltere, Almanya ve Türkiye Örnekleri, *Yüksek Lisans Tezi*, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Kamu Ölçmeleri Anabilim Dalı, İstanbul 109 s.
- Gürler E** (2003) Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı*, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım Yayın Merkezi, İstanbul, 9 s.
- HKMO** (2008) *Kentsel Dönüşüm ile ilgili Basın Bildirisi*, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Bursa Şubesi, Bursa 76 s.
- İlhan H** (2017) Kentsel Dönüşüm Ve Kamulaştırma Çalışmalarında Meydana Gelen Taşınmaz Bedelleri Arasındaki Fiyat Farklılıkları Ve Çözüm Yolları Erzurum İli, Ilıca Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 16. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, 3-6 Mayıs 2017, Ankara, 8 s.
- Keleş R** (1972) Şehirciliğin Kuramsal Temelleri, Türk Sosyal Bilimler Derneği, Ankara, SBF Yayınları, 212 s.
- Keleş R** (1984) *Kentleşme Ve Konut Politikası*, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi Yayınları, Ankara, 552 s.
- Keleş R** (1998) *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*, İmge Yayınları 2.Baskı, Ankara 224 s.
- Keleş R** (2006) *Kentleşme Politikası*, Ankara: İmge Kitapevi, 120 s.
- Keleş R** (2008) *Kentleşme Politikası*, İmge Yayınları 10. Baskı, Ankara, 198 s.
- Köktürk E ve Köktürk E** (2007) “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi”, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara, 1-18.
- Kütük İnce E** (2006) Kentsel Dönüşümde Yeni Politika, Yasa ve Eğilimlerin Değerlendirilmesi. *Yüksek Lisans Tezi*, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü (yayımlanmamış), Kentleşme Anabilim Dalı, Ankara, 198 s.
- Mutlu S** (2007) *Türkiye’de Yaşanan Gecekondulaşma Süreci Ve Çözüm Arayışları: Ankara Örneği*, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi (yayımlanmamış), Kentleşme Anabilim Dalı, Ankara, 122 s.
- Nasiboğlu S, Bektaş H ve Önal İ** (2008) Kentsel Dönüşüm ve Demiryolu Uygulamaları, 2. *Uluslararası Demiryolu Sempozyumu*, İstanbul, 22 s.
- Odyakmaz N** (1996) Son Değişiklikleriyle Açıklamalı-İçtihatlı İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat, (2.Baskı), İstanbul, Alfa Yayınları, 696 s.

KAYNAKLAR (devam ediyor)

- Roberts P** (2000) The evolution, definition and purpose of urban regeneration, Urban regeneration a handbook, SAGE Publications, London 320 s.
- Orta E** (2006) İmar Hukukunda Plan Hiyerarşisi ve Planların Çatışması, İstanbul, 88 s.
- Özden P** (2004) Kentsel Dönüşüm Projeleri. *Dünya İnşaat Dergisi*, İstanbul, 91-112.
- Özden P ve Sırma T** (2002) Konut Kurultayı değerlendirme ve sonuç bildirisi, *Konut Kurultayı*, Umut Matbaacılık Yayınları, İstanbul, 136 s.
- Özden P P** (2008) “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler Ve İstanbul Örneği”, *İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, Ekim 2000-Mart 2001, Sayı 23-34.
- Özer YE, Yönten A ve Yılmaz F** (2013) “Afet Riski Taşıyan Bölgelerde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Kadifekale’deki Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu”, Yakup Bulut, Veysel Eren, Sedat Karakaya, Abdullah Aydın (Ed.), Kuramdan Uygulamaya Yerel Yönetimler ve Kentsel Politikalar İçinde Ankara: Pegem Yayınevi, 221 s.
- Polat S ve Dostoğlu N** (2007) “Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri”, *Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 12 (1): 61-76.
- Selcen M** (2007) Türkiye’de Yaşanan Gecekondulaşma Süreci ve Çözüm Arayışları: Ankara Örneği. *Yüksek Lisans Tezi*, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kentleşim Anabilim Dalı, Ankara 127 s.
- Sökmen P** (2003) *Kentsel Dönüşüm için Kaynak Yaratıcı Sürdürülebilir Bir Planlama Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri*, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi, İstanbul, 135 s.
- URL-1** <<http://www.spo.org.tr>> Ziyaret Tarihi: 12.11.2018.
- URL-2** <<http://www.tdk.gov.tr>> Ziyaret Tarihi: 15.12.2017.
- URL-3** <<http://www.yayed.org>> Ziyaret Tarihi: 23.09.2006.
- URL-4**<<http://www.stratejikboyut.com/haber/kentsel-donusumun-firsatlari-ve-riskleri--28260.html>> Ziyaret Tarihi: 19.03. 2008.
- URL-5** <<http://www.spo.org.tr>> Ziyaret Tarihi: 10.02.2004.
- Ünal Y** (2003) Türk Şehir Planlama Hukuku, Ankara, 146 s.
- Üstün G** (2008) Kentsel Dönüşüm, *Doktora Tezi*, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü İstanbul, 249 s.
- Üstün G** (2009) *Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu*, On İki Levha Yayınları 1.Baskı, İstanbul, 240 s.

KAYNAKLAR (devam ediyor)

Yılmaz O (2015) İstanbul'da Yerinde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Kentsel Yaşam Kalitesi "6306 Sayılı Kanuna Göre". *Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 145 s.

Zeydanlı H (2007) Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Kuzey Ankara Kent Girişi Projesi, *Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul 125 s.



ÖZGEÇMİŞ

1976 yılında Trabzon'da doğdu. 1993 yılında Trabzon Lisesi'nden mezun oldu. 1993 Yılında Karadeniz Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği lisans eğitimine başladı. 1997 yılında lisans eğitimini tamamladıktan sonra, sırasıyla Giresun/Şebinkarahisar, Trabzon/Akçaabat, Zonguldak Kadastro Müdürlüklerinde görev yaptı. Halen İstanbul Kadastro Müdürlüğünde Kontrol Mühendisi olarak çalışmaktadır. Evli ve üç çocuk annesidir.

ADRES BİLGİLERİ:

Adres: Gençosman Mah. Davutpaşa Cad. No:114/1 34165 Güngören / İSTANBUL.

Tel: (+90) 505 791 5750

E-posta: alkanseyda61@gmail.com