

T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

FARKLI ÖLÇEKLİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA
İYELİK HAKKI VE KORUNABİLİRLİĞİ: İSTANBUL ÖRNEĞİ

Merve Duygu TUFAN

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı
Kentsel Dönüşüm ve Planlama Programı

Danışman

Dr. Öğretim Üyesi Ercan KOÇ

Ağustos, 2019

T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**FARKLI ÖLÇEKLİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA İYELİK
HAKKI VE KORUNABİLİRLİĞİ: İSTANBUL ÖRNEĞİ**

Merve Duygu TUFAN tarafından hazırlanan tez çalışması **20.08.2019** tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Kentsel Dönüşüm ve Planlama Programı **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

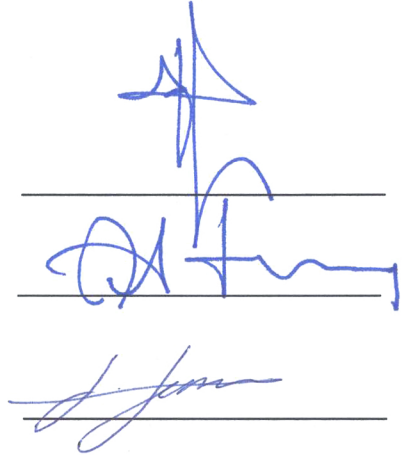
Dr. Öğretim Üyesi Ercan KOÇ
Yıldız Teknik Üniversitesi
Danışman

Jüri Üyeleri

Dr. Öğretim Üyesi Ercan KOÇ, Danışman
Yıldız Teknik Üniversitesi

Doç. Dr. Oya AKIN, Üye
Yıldız Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Ş.Şence TÜRK, Üye
İstanbul Teknik Üniversitesi



Danışmanım Dr. Öğretim Üyesi Ercan KOÇ sorumluluğunda tarafımca hazırlanan başlıklı çalışmada veri toplama ve veri kullanımında gerekli yasal izinleri aldığımı, diğer kaynaklardan aldığım bilgileri ana metin ve referanslarda eksiksiz gösterdiğimi, araştırma verilerine ve sonuçlarına ilişkin çarpıtma ve/veya sahtecilik yapmadığımı, çalışmam süresince bilimsel araştırma ve etik ilkelerine uygun davrandığımı beyan ederim. Beyanımın aksinin ispatı halinde her türlü yasal sonucu kabul ederim.

Merve Duygu TUFAN

İmza

Hayatımın değeri olan sevdiklerime...



TEŞEKKÜR

Hem lisans hem de yüksek lisans sürecinde, mesleğime dair en önemli konuları fark etmemi sağlayan, eğitim hayatıma yön veren ve tez sürecimde desteğini esirgemeyen sevgili danışman hocam Ercan Koç'a; çalışmamın değerini fark etme sürecimde kıymetli yorumlarını benimle paylaşan sevgili Oya Akın'a ve Şence Türk'e sonsuz teşekkür ve saygılarımı sunarım.

Hayatı ve kendimi keşfettiğim tüm süreç boyunca desteklerini bir an olsun esirgemeyen, eğitim sürecimde tüm olanakları önüme sunarak bu günlere gelmemi sağlayan, tecrübelerini, sabırlarını, merhametlerini ve sevgilerini benden esirgemeyip her zaman yol göstermeye çalışan sevgili annem Dilek Tufan'a, sevgili babam Fatih Mehmet Tufan'a ve biricik kardeşim Ozan Tufan'a destekleri için çok teşekkür ederim.

Hem yüksek lisans sürecimde hem de hayatımın genelinde çok önemli rol oynayan, seven, kıymet veren, destekleyen, fedakarlık yapan ve bu çalışmaya küçük bir katkı sağlamak adına bile değerli zamanlarını ayıran tüm arkadaşlarıma ve sevdiklerime de teşekkürü bir borç bilirim.

Son olarak bir kentin ihtiyaçlarını karşılamak ve sistemin kusursuz işlemlerini sağlamak, o kentin parçası olan canlı ve cansız her olgunun yaşamını kusursuz devam ettirmesi demektir. İnsanların esas yaşam alanı olan, hayatlarının büyük kısmını geçirdikleri ve yaşam tecrübeleri edindikleri şehirlerimize yapacakları küçük bir dokunuşun dahi o sisteme büyük faydalar getireceğini hiçbir zaman unutmayan ve mesleki değerlerini her şeyin üstünde tutan tüm meslektaşlarıma teşekkür ederim.

Merve Duygu TUFAN

İÇİNDEKİLER

KISALTMA LİSTESİ	vii
ŞEKİL LİSTESİ	viii
TABLO LİSTESİ	x
HARİTA LİSTESİ	xi
ÖZET	xii
ABSTRACT	xiv
1 Giriş	1
1.1 Literatür Özeti.....	1
1.2 Tezin Amacı.....	10
1.3 Hipotez	17
2 İyelik (Mülkiyet) Kavramı	19
2.1 İyelik Kavramının Tanımı.....	19
2.2 İyelik Kavramının Gelişimi	23
2.2.1 Tarihi Süreç İçinde İyelik Kavramı.....	24
2.2.2 Sisteme Göre İyelik Kavramı.....	33
2.2.3 İyeliğe İlişkin Uluslararası Düzenlemeler	40
2.3 Türkiye’de İyelik Hakkının Gelişimi.....	43
2.3.1 Dönemlere Göre İyelik Hakkının Gelişimi.....	44
2.3.2 Günümüzde İyelik Haklarının Sınırlarını Çizen Esas Yasal Düzenlemeler	62
2.4 İyelik Kavramının Değerlendirilmesine İlişkin Sonuçlar	72
3 Kentsel Mekana Bir Müdahale Aracı Olarak ‘Kentsel Dönüşüm’	74
3.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı	74
3.1.1 Kentsel Dönüşümün Amaçları.....	79
3.1.2 Kentsel Dönüşüm Nedenleri ve Stratejileri.....	81
3.2 Kentsel Gelişimi Yönlendirme Çabaları ve Kentsel Dönüşüm.....	84
3.2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramının Gelişiminde Evrensel Boyut.....	86
3.2.2 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Kavramının Gelişimi.....	93

3.2.3 Günümüzde Kentsel Dönüşümün Yasal Dayanakları.....	116
3.3 Kentsel Dönüşüm Kavramının Değerlendirilmesine İlişkin Sonuçlar ..	137
4 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sürecinde İyelik Hakkı	141
4.1 Kentsel Dönüşümde Yasal Düzenlemelerin İyelik Hakkına Etkisi	141
4.1.1 2000 Öncesi Dönemde Yasal Düzenlemelerin İyelik Hakkında Etkisi	144
4.1.2 2000 Sonrası Dönemde Yasal Düzenlemelerin İyelik Hakkında Etkisi	145
4.2 Kentsel Dönüşüm Projeleri Ölçeğindeki Uygulamaların İyelik Hakkına Etkisi.....	153
4.2.1 Ayazma – Tepeüstü Dönüşüm Projesi	157
4.2.2 Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi	164
4.2.3 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi	169
4.2.4 Gaziosmanpaşa Merkez Mahallesi Riskli Alan Dönüşüm Projesi	175
4.2.5 Gaziosmanpaşa Mevlana Mahallesi Riskli Alan Dönüşüm Projesi	182
4.3 Yapı Adası Ölçeğindeki Dönüşüm Uygulamalarının İyelik Hakkına Etkisi	188
4.3.1 Hamidiye Mahallesi Yapı Adası Dönüşüm Uygulamaları.....	192
4.3.2 Sanayi Mahallesi Yapı Adası Dönüşüm Uygulamaları	197
4.4 Parsel Ölçeğindeki Dönüşüm Uygulamalarının İyelik Hakkına Etkisi..	201
4.4.1 Sultangazi 50. Yıl Mahallesi Dönüşüm Projesi Örneği.....	201
4.4.2 Sultangazi – Zübeyde Hanım Mahallesi Dönüşüm Projesi Örneği	205
4.5 Kentsel Dönüşüm Sürecinin İyelik Haklarına Etkisinin Değerlendirilmesine İlişkin Sonuçlar.....	211
5 Sonuç ve Öneriler	214
A Sultangazi İlçesi Parsel Bilgileri	225
A.1 Sultangazi İlçesi 50. Yıl Mahallesi 2448 Ada 1 Parsel Yapı Ruhsatı	225
A.2 Sultangazi İlçesi 50. Yıl Mahallesi 2448 Ada 1 Parsel Meri İmar Plan Durumu	226
A.3 Sultangazi İlçesi Zübeyde Hanım Mahallesi 628 Ada 4 Parsel Yapı Ruhsatı	227
A.4 Sultangazi İlçesi Zübeyde Hanım Mahallesi 628 Ada 4 Parsel Meri Plan Durumu	228
Kaynakça	229
Tezden Üretilmiş Yayınlar	238

KISALTMA LİSTESİ

AIHM	Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AIHS	Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
BM	Birleşmiş Milletler
BURA	British Urban Regeneration Association
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
GOPAŞ	Gaziosmanpaşa İnşaat Yatırım Taahhüt Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
KHK	Kanun Hükmünde Kararname
KİPTAŞ	İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
KİT	Kamu İktisadi Teşebbüsü
Miham	İmar Planı Uygulama Araçlarından Mülkiyet ve İmar Haklarının Aktarım Modeli
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
TDK	Türk Dil Kurumu
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1.1	Literatür araştırması sonucu erişilen kaynak sayısının yıllara göre dağılımı	2
Şekil 1.2	Literatür araştırması sonucunda ulaşılan anahtar kelimeler	3
Şekil 1.3	Çalışmanın içeriği.....	13
Şekil 1.4	Çalışmanın akış şeması.....	16
Şekil 2.1	Mülkiyet kelimesinin kökeni.....	20
Şekil 2.2	Normlar piramidi	62
Şekil 3.1	Kentsel dönüşümün dönemlere göre gelişimi	85
Şekil 3.2	Süleymaniye Külliyesi ve Eyüp Sultan Külliyesi yerleşme düzenleri	94
Şekil 3.3	Alpullu Şeker Fabrikası ve barındığı işlevler.....	95
Şekil 3.4	Tarihi Yarımada'nın en önemli kentsel dönüşüm eylemlerinden bulvar yapılanması (1956). Aksaray Meydanında odaklanan Vatan, Millet Caddeleri ve Atatürk Bulvarı.....	100
Şekil 3.5	Beyazıt Meydanı'nın 1956 ve 2005 yılları görünümüyle değişim süreci.....	100
Şekil 3.6	Portakal Çiçeği Vadisi kentsel dönüşü projesi kapsamında kazanılan kamusal alanlar	107
Şekil 3.7	Sanayiden yeşil alana dönüşüm içerikli Haliç kentsel dönüşüm uygulamalarının öncesi ve sonrası	108
Şekil 3.8	Türkiye'de kentsel dönüşümüne ilişkin yasal düzenlemeler.....	117
Şekil 3.9	6306 sayılı yasanın uygulama yönetmeliğinin kapsamı	128
Şekil 3.10	6306 sayılı yasada riskli yapı tespit süreci	134
Şekil 4.1	2000 öncesi ve sonrası kanunlarda yapılan değişiklik sayıları	143
Şekil 4.2	Dönüşüm alanı örneklerinin bağlı oldukları yasal düzenlemeler ..	154
Şekil 4.3	Gaziosmanpaşa dönüşüm örneklerinin bağlı oldukları yasal düzenlemeler	154
Şekil 4.4	Ayazma 1982 ve 2006 yılları hava fotoğrafları	158
Şekil 4.5	Ayazma 2013 ve 2018 yılları hava fotoğrafları	158
Şekil 4.6	Ayazma bölgesi tasfiye edilmeden önceki durumu	159
Şekil 4.7	Ayazma dönüşüm projesinde dönüşüm öncesi mülkiyet dağılımı .	161
Şekil 4.8	Ayazma dönüşüm projesinde dönüşüm öncesi bina hane ve malik sayıları.....	161
Şekil 4.9	Ayazma dönüşüm projesinde yaşayanların taşındığı Bezirganbahçe konutları.....	162
Şekil 4.10	Sulukule 1970 ve 2006 yılları hava fotoğrafları	166
Şekil 4.11	Sulukule 2013 ve 2018 yılları hava fotoğrafları	166
Şekil 4.12	Sulukule kentsel dönüşüm uygulaması öncesi mevcut durumu	167
Şekil 4.13	Donatı alanları kaybını içeren Sulukule kentsel dönüşüm projesi uygulama öncesi ve sonrası arazi kullanım şeması	168
Şekil 4.14	Sulukule dönüşüm sonrası durum.....	169
Şekil 4.15	Fikirtepe 1982 ve 2006 yılları hava fotoğrafları	170
Şekil 4.16	Fikirtepe 2013 ve 2018 yılları hava fotoğrafları	171
Şekil 4.17	Fikirtepe dönüşüm öncesi alan görüntüleri	171

Şekil 4.18	Fikirtepe’de eski ve yeni yapısal öğeler birlikteliği ve yoğunluk ile siluet değerlerinin dönüşümü	172
Şekil 4.19	Fikirtepe dönüşüm öncesi, yıkım anı ve dönüşüm sonrası inşaat aşamalarının görüntüsü	173
Şekil 4.20	Fikirtepe mevcut durum mülkiyet dağılımı.....	173
Şekil 4.21	Fikirtepe dönüşüm projesi öncesi ve dönüşüm süreci tamamlandığında elde edilecek kentsel doku.....	175
Şekil 4.22	Gaziosmanpaşa kentsel dönüşüm alanı ilan edilen bölgeler	176
Şekil 4.23	Merkez Mahallesi 2 numaralı kentsel dönüşüm alanı konumu	177
Şekil 4.24	Merkez Mahallesi dönüşüm alanının dönüşüm öncesi dokusu	178
Şekil 4.25	Merkez Mahallesi dönüşüm alanı dönüşüm öncesi yapıların fiziki durumu	179
Şekil 4.26	Merkez Mahallesi dönüşüm alanı yıkım süreci ve topoğrafyası	180
Şekil 4.27	Merkez Mahallesi dönüşüm projesi görselleri.....	181
Şekil 4.28	Merkez Mahallesi dönüşüm alanında dönüşüm sonrası konut ve donatı dağılımı	181
Şekil 4.29	Mevlana Mahallesi 11A kentsel dönüşüm projesi konumu	183
Şekil 4.30	Mevlana Mahallesi kentsel dönüşüm projesi mevcut kent dokusu	183
Şekil 4.31	Mevlana Mahallesi kentsel dönüşüm projesi yıkım ve inşaat aşaması	185
Şekil 4.32	Mevlana Mahallesi kentsel dönüşüm projesi görselleri	185
Şekil 4.33	Mevlana Mahallesi kentsel dönüşüm projesi proje planı ve fonksiyonları.....	186
Şekil 4.34	Kağıthane İlçesi 1/5000 nazım imar planı.....	190
Şekil 4.35	Hamidiye Mahallesi’nin konumu	192
Şekil 4.36	Gecekondu önleme bölgesi dönüşüm alanı sınırı.....	192
Şekil 4.37	Boşaltılarak 6913 yapı adasına yerleştirilen gecekondu önleme bölgeleri	193
Şekil 4.38	6856 yapı adası 1982 ve 2006 hava fotoğrafları.....	194
Şekil 4.39	6856 yap adası 2015 ve 2018 hava fotoğrafları.....	195
Şekil 4.40	6856 yapı adası dönüşüm sürecine ait görseller	195
Şekil 4.41	6856 yapı adasında gerçekleştirilen dönüşüm projesi	196
Şekil 4.42	6856 yapı adası dönüşüm uygulaması sonrası vaziyet planı	196
Şekil 4.43	5031 yapı adasının 1/1000 planda yeri.....	197
Şekil 4.44	5031 yapı adası 1982 ve 2011 hava fotoğrafları.....	197
Şekil 4.45	5031 yapı adası 2011 ve 2018 hava fotoğrafları.....	198
Şekil 4.46	5031 yapı adası dönüşüm sürecinde inşaat aşamaları	198
Şekil 4.47	5031 yapı adası dönüşüm sonrası görseller	199
Şekil 4.48	5031 yapı adasında dönüşüm öncesi ‘Demirhan Apartman’ın’ ‘Demirhan Residence’a’ dönüşümü	199
Şekil 4.49	2448 ada 1 parsel mevcut durumdaki yapının görselleri	203
Şekil 4.50	2448 ada 1 parsel bina yıkım aşaması ve proje görseli	203
Şekil 4.51	628 Ada 4 Parsel mevcut durum görseli.....	206
Şekil 4.52	628 Ada 4 Parsel yeni yapının görseli.....	207

TABLO LİSTESİ

Tablo 2.1	Tarihi süreç içinde iyelik kavramının karşılaştırılması.....	32
Tablo 2.2	Kapitalizm, Sosyalizm ve Komünizmin iyelik temelli karşılaştırması	39
Tablo 2.3	1950 öncesi Cumhuriyet Dönemi hukuksal düzenlemeler.....	52
Tablo 2.4	1950 – 1980 Arası Cumhuriyet Dönemi hukuksal düzenlemeler...	55
Tablo 2.5	1980 - 2000 Arası Cumhuriyet Dönemi hukuksal düzenlemeler....	57
Tablo 2.6	1980 - 2000 Arası Cumhuriyet Dönemi hukuksal düzenlemeler....	59
Tablo 2.7	2000 Sonrası Cumhuriyet Dönemi hukuksal düzenlemeler.....	61
Tablo 3.1	Dünya’da 1950 yılı itibariyle kentsel müdahale yaklaşımları.....	92
Tablo 3.2	Türkiye’de kentsel dönüşüm yaklaşımlarının dönemsel karşılaştırması	115
Tablo 3.3	6306 sayılı Kanunun değişen veya iptal edilen maddeleri.....	131
Tablo 3.4	Kentsel dönüşüme ilişkin yasaların karşılaştırması.....	136
Tablo 4.1	Kanunlardaki değişiklik sayıları	143
Tablo 4.2	Ayazma dönüşüm projesinde aktörlerin rol dağılımı	160
Tablo 4.3	Gaziosmanpaşa İlçesi riskli alanların ve yaşayan nüfusun oranı..	175
Tablo 4.4	Merkez Mahallesi dönüşüm alanının dönüşüm öncesi mülkiyet dağılımı	178
Tablo 4.5	Merkez Mahallesi dönüşüm projesi sonrasında fonksiyon dağılımı	180
Tablo 4.6	Mevlana Mahallesi kentsel dönüşüm projesi mevcut durum iyelik dağılımı	184
Tablo 4.7	Kentsel dönüşüm projesi ölçeğindeki örneklerin karşılaştırılması	187
Tablo 4.8	2448 ada 1 parsel mevcut durum iyelik dağılımı	202
Tablo 4.9	2448 ada 1 parsel proje sonrası iyelik dağılımı	204
Tablo 4.10	628 Ada 4 Parsel mevcut iyelik dağılımı	206
Tablo 4.11	628 Ada 4 Parsel planlanan iyelik dağılımı	207
Tablo 4.12	Farklı ölçekli dönüşüm uygulamalarının karşılaştırılması.....	210
Tablo 4.13	İyelik hakkının tanımlandığı başlıkların uygulama örneklerinde ele alınışı.....	213

HARİTA LİSTESİ

Harita 3.1	İstanbul riskli alanların mekansal dağılımı.....	132
Harita 4.1	Seçilen dönüşüm örneklerinin konumu.....	155
Harita 4.2	Ayazma Tepeüstü dönüşüm projesinin konumu.....	157
Harita 4.3	Sulukule yenileme alanının konumu.....	164
Harita 4.4	Fikirtepe dönüşüm projesinin konumu.....	170
Harita 4.5	Merkez Mahallesi dönüşüm alanı dönüşüm öncesi yapıların yasalık durumu	179
Harita 4.6	Merkez Mahallesi kentsel dönüşüm projesi vaziyet planı	182
Harita 4.7	Mevlana Mahallesi kentsel dönüşüm projesi alanında mevcut durumda yer alan donatı alanları	184
Harita 4.8	Kağıthane İlçesinin konumu.....	190
Harita 4.9	6856 yapı adasının konumu.....	194
Harita 4.10	Sultangazi İlçesi 50. Yıl mahallesi konumu	201
Harita 4.11	50.Yıl Mahallesi 2448 ada 1 parsel konumu	202
Harita 4.12	Sultangazi İlçesi Zübeyde Hanım Mahallesi konumu	205
Harita 4.13	Zübeyde Hanım Mahallesi 628 ada 4 parsel konumu.....	205

Farklı Ölçekli Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında İyelik Hakkı ve Korunabilirliği: İstanbul Örneği

Merve Duygu TUFAN

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı
Yüksek Lisans Tezi

Danışman: Dr. Öğretim Üyesi Ercan KOÇ

İnsanlık tarihi ile özdeş bir süreci tanımlayan ve toplumsal hayatın şekillendiği ilk dönemlerden günümüze kadar gelişen iyelik hakkı günümüzde ulusal ve uluslararası düzenlemelerle sınırsız, dokunulmaz ve kamu yararı tanımlandığı durumda müdahale edilebilen öncelikli ‘insan hakkı’ niteliği kazanmıştır. Bu kapsamda da iyelik haklarına müdahalede kamu yararını tanımlamanın aracı olan planlama eylemi ön plana çıkmakta, planlama iyelik haklarına sınır tanımlayan ve müdahale getirebilen içeriği ile önem taşımaktadır. Günümüzde kente müdahale yöntemi ve uygulama aracı olarak yaygın kullanılan ve özellikle 2000 yılı sonrası yapılan yasal düzenlemelerle yönlendirilmesi hız kazanan kentsel dönüşüm uygulamalarında iyelik hakları en önemli belirleyicidir ve kentsel dönüşüm uygulamaları iyelik haklarına müdahalenin etkin uygulama aracı haline gelmiştir.

Çalışmanın amacı kentsel dönüşüm sürecine ilişkin tanımlanan yasal düzleme eleştirel bir bakış açısı ile bakarak burada tanımlanan müdahale araçlarının iyelik hakkına yönelik esaslara etkisini analiz etmek, uygulama süreçlerine ilişkin çıkarımlar yapabilmektir. Bu çalışma kapsamında sistemin belirleyici unsuru olan iyelik kavramı ve gelişimi irdelenerek ilgili yasal çerçeve tanımlanmıştır. Diğer yandan iyelik haklarına müdahalede kentsel dönüşüm uygulamalarının rolü, iyelik haklarının belirleyiciliği ve uygulama sürecinde değişebilirliği, kentsel dönüşüm uygulamalarında iyelik dokusunun sosyal ve ekonomik yansımaları incelenmektedir. Tez kapsamında iyelik hakkının kapsamı ve içeriği, zaman ve mekana bağlı dönüşümü yasal sınırlarıyla tanımlanarak günümüz planlama süreçlerinin etkin uygulama aracı olan kentsel dönüşüm uygulamalarında önemli bir noktada konumlanması ele alınmış ve konuya ilişkin açmazlar örneklenerek, planlama ve uygulama süreçlerine ilişkin öneriler geliştirilmiştir. Bu bağlamda

farklı ölçeklerdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının yasal çerçeveye birlikte süreç içerisinde ele alınması ve iyelik haklarının değişim gösterebilirliğinin tanımlanması çalışmanın en özgün yanıdır. Konu; parsel, ada bazında uygulamalar ve kentsel dönüşüm projesi ölçeklerinde farklı alt bölgelerde örneklenerek çözümlenmiştir.

Çalışmada günümüzde hız kazanan kentsel dönüşüm uygulamalarında, iyeliğe planlama kurumu göz ardı edilerek müdahale edildiği görülmüştür ve iyeliğin bu uygulamalar aracılığı ile el değiştirme süreci incelenmiştir. Parsel ölçeği, yapı adası ölçeği ve kentsel dönüşüm projesi ölçeğinde incelenen parçalı kentsel dönüşüm uygulamalarında afet risklerinin giderilebilirliği, yoğunluk değerleri, sosyal donatı kavramı, kamu yararı ilkesi tartışmaya açılmaktadır. Süreç içerisinde kentsel dönüşüm uygulamalarının iyeliğe müdahalede giderek kuvvetli bir araç haline geldiği ve kamu yararı tanımının farklılaştığı, kamusal donatı kavramının parasal kaynak gerektiren kullanımlara dönüştüğü, proje öncesi hak sahiplerine ait iyelik büyüklüklerinin küçülüp bölünerek geleceğe aktarıldığı gözlenmiştir. Sonuç olarak kentsel dönüşümü yönlendiren yasal tabanın iyelik haklarını ihlal ettiği, iyeliğin el değiştirdiği, parçalandığı ve kamu yararı ilkesinden uzak bir biçimde sınırlandırıldığı sonuçlarıyla birlikte iyeliğin bir 'insan hakkı' olarak korunamadığı ortaya çıkmaktadır.

Anahtar Kelimeler: İyelik hakkı, kentsel dönüşüm, kentsel dönüşüm projeleri, kamu yararı

Right of Property and Its Maintainability in Urban Transformation Practices of Different Scales: Case of Istanbul

Merve Duygu TUFAN

Department of Urban and Regional Planning

MSc. Thesis

Advisor: Assist. Prof. Dr. Ercan KOÇ

The right of property, which shows a progress from the first periods to modern-day where the social life has been shaped and defines a process identical with the history of humanity, at the present time has gained the characteristic of a primary “human right” that can only be intervened if it describes a condition of commonweal and is unlimited and intangible by national and international regulations. In the scope of this, the act of planning, which is the mechanism of identifying the commonweal that intervenes with the right of property, comes forward; the planning has a place in limiting and intervening with the property rights. The rights of property are the foremost determinants in urban transformation practices, which have gathered pace in conduct by the legislative regulations especially in 2000 and forward, and are used as intervention mechanisms and mechanisms of implementation.

Purpose of the research is to look critically at the legislative background regarding urban transformation processes, to analyze the impact of identified intervention mechanisms on the principles of the right of property, and to make inferences in relation to implementation processes. On the extent of the thesis, by the identification of the legal boundaries, the content and the scope of the property rights, and their change in relation to time and space, the urban transformation practices, which stand on a high ground as effective implementation mechanisms in planning processes, are discussed; and by epitomizing the related deadlocks, proposals on the planning and implementation processes are developed. The

subject matter at hand is resolved by the practices on the level of plots and blocks, and within the parameters of the urban transformation projects of different sub-regional examples.

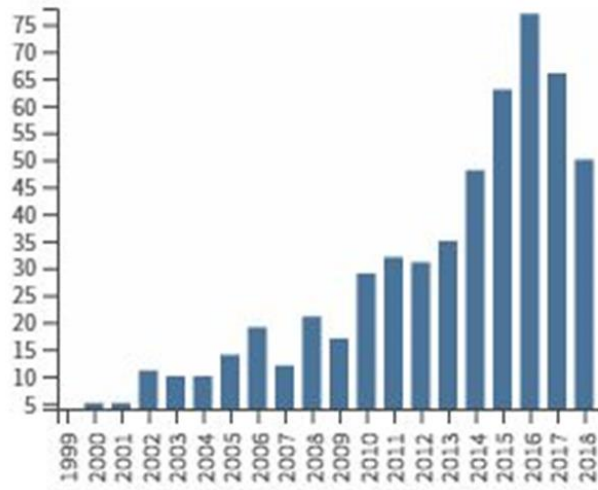
In this present study, it has been seen that within the scope of urban transformation practices, the property is intervened bypassing the institution of planning, and, the process of property's change of hands has been examined by means of these practices. In the segmental urban transformation practices examined on the scale of plots, city blocks, and the projects of urban transformation; the reduction of disaster risks, values of density the concept of social facility, and the principle of commonweal are brought forward for discussion. In the course of the time, it has been observed that the urban transformation practices have gone from strength to strength as mechanisms of intervention to property, and that definition of commonweal has been differentiated, further, the concept of social facility has evolved in utilization which now requires financial resources, and extent of the property belonging to the pre-project rights-holders has reduced and by being divided transferred into the future. In concise, the legal ground that governs the urban transformation violates rights of property, the hands on the property are changed, fragmented, and restricted in a way farther from the principle of commonweal; it becomes clear that with these results, property, as a "human right", cannot be preserved.

Keywords: Right of property, urban transformation, the projects of urban transformation, commonweal

1.1 Literatür Özeti

Bu bölümde teorik çerçevede mülkiyet (iyelik) ve kentsel dönüşüm kavramları hakkında literatür araştırması yapılmış ve bu kavramlar ile ilgili çalışmalar incelenmiştir. Yapılan tez çalışmasında ana olarak ele alınan 2 konudan bahsetmek mümkündür. Bunlardan birincisi, iyelik kavramının ortaya çıkışı, tarihsel gelişimi, Dünya’da ve Türkiye’de dönemlere göre ele alınış şekilleri ve önemi iken ikincisi “kentsel dönüşüm” kavramının tanımlanması, gelişimi, Türkiye’deki yasal boyutu, politikaları ve uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin irdelenmesi şeklinde tanımlanabilir. Kentsel dönüşüm projeleri ile çeşitli müdahalelere uğrayan kentlerde iyelik durumu ve hakkı değişimleri ve bu projelerin iyeliğe olan etkilerinin çözümlenmesi adına yapılan çalışmada yukarıda bahsedilen konulara ilişkin yapılan literatür taramasını yöntemi ve bulguları özet olarak şöyledir;

Hem iyelik hem de kentsel dönüşüm kavramlarının tanımlanması adına “Web of Science” ve “Scopus” bilimsel yazın kaynakları kullanılarak “Property” ve “Urban transformation”/“Urban Renewal” anahtar kelimeleriyle makale taramaları yapılmıştır. Bunun sonucunda toplam 584 adet yabancı bilimsel yazına ulaşılmıştır. Bu sonuçlar başlıklarına ve yayımlandıkları alanlara göre elenerek (urban studies, planning, property management, cities ve regional studies gibi kaynaklar tercih edilmiştir) konu ile ilişkili olarak toplam 88 kaynak incelenmiştir. Literatürde kentsel dönüşüm ve iyelik kavramlarının birlikte ele alınmaları “urban studies” alanında ilk kez 1994 yılına denk gelmektedir. Yayımlanan kaynak sayısının yıllara göre dağılımına bakıldığında yoğun olarak ele alınmasının 1999 yılında başladığı ve artarak 2016 yılında en çok sayıya ulaştığı gözlenmiştir.



Şekil 1.1 Literatür araştırması sonucu erişilen kaynak sayısının yıllara göre dağılımı

Bu araştırma kaynakları dışında Türkçe tez ve makalelerin taranması için ulusal tez merkezi ve akademik kanallardan yararlanılmıştır. “Kentsel dönüşüm” ve/veya “mülkiyet” anahtar kelimeleri ile yapılan taramalar sonucunda 58 adet makaleye ve 39 adet teze ulaşılmıştır. Ayrıca konulara ilişkin olan ve kapsamı itibari ile yararlanılabilecek 7 adet kitaptan yararlanılmıştır.

Türkçe makaleler genel olarak şehir planlama, iktisadi idari bilimler ve jeodezi bölümlerinden yayınlanmıştır. Konuyu ele alış biçimleri ise kentsel dönüşümün yasal çerçevede ele alınışı, Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarının olumlu/olumsuz yansımaları, gecekondu bölgeleri, iyelik hakkının kentsel yenileme projelerindeki rolü, kamu yararı kavramı, son dönemlerdeki yasal düzenlemeler ve kentsel dönüşümün sosyal boyut üzerindeki etkisi üzerinedir.

Erişilen tezlerden 11 tanesi doktora tezi iken geri kalan 28 tanesi yüksek lisans tezidir. İyelik ve dönüşüm konularını ele alışları ise 28 tanesinin fen bilimleri enstitüsüne ait olup harita mühendisliği, şehir planlama ve harita ve kadastro bölümlerinden olması nedeniyle fiziki ve sayısal çıktılara sahip iken geri kalan 11 tanesi sosyal bilimler enstitüsünden kamu ve hukuk alanlarından olup yasal düzlemi ele almıştır. Çalışmaların büyük çoğunluğunda bir örnek alan/durum incelemesi olduğu görülmektedir. Türkçe tezlerde konunun ele alınış şekli ise imar planları, taşınmaz mülkiyeti ve imar uygulamaları odaklı olarak karşımıza çıkmaktadır.



Şekil 1.2 Literatür araştırması sonucunda ulaşılan anahtar kelimeler

Daha detaylı incelendiğinde; kronolojik olarak iyeliğe bakış açısı 2000 yılı öncesinde daha çok sosyal ve ekonomik dönüşüm penceresinden olmuştur. Burada direkt iyelik üzerinden konuşulmamış daha çok gelir eşitsizliği ve ekonomik etkenler üzerinde yoğunlaşmıştır.

Bu kapsamda incelenen bilimsel yazında Mehmet Meşhur, 2008 yılında “Arazi ve Arsa Düzenlemesi (18. madde uygulaması) Sürecinin Kentsel Mekan Oluşumu Açısından İrdelenmesi” makalesinde kent planlarının uygulanması sürecinde sıkça başvurulmuş arsa ve arazi düzenlemelerinden Konya örnek alanı incelenerek bahsedilmiştir. Ele alınan ve önem verilen en kritik nokta kentsel mekan oluştururken parsel bazında uygulamaların yaygınlığı ve uygulama anlayışının parsel odaklı olmaktan çıkması gerektiği üzerinedir.

Diğer yandan Aziz Cumhur Kocalar, 2016 “İmar Planı Uygulama Araçlarından Mülkiyet ve İmar Haklarının Aktarım Modeli (Miham)” çalışmasında imar planlarında uygulanan araçlar ile mülkiyetin şekillendirilmesi konusu ele alınmıştır. Türkiye’de imar planlarının eşitliği esas alan ve rant (getirim) odaklı

olmaktan çıkan ve yasal düzenlemeler ile imar hukuku konusu içinde ele alınarak iyelik düzenlemelerine yönelik öneri getiren bir sistem kurulması gerektiği sonucuna varılmıştır.

Makalelerin yanı sıra iyelik kavramını ele alan tez çalışmaları da bulunmaktadır. Bu kapsamda Şahin Akıncı, 2004 “Türkiye ve Kazakistan Hukukunda Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılması ve Devri” yüksek lisans tezinde iyelik kavramı Türkiye ve Kazakistan ölçeklerinde ele alınmıştır. İki ülke karşılaştırmasında iyeliğin devri, iyelik kazanımı, mevzuat düzenlemeleri ve sözleşmeler gibi konular ele alınmış ve iki sistemdeki fark ve benzerlikler ortaya koyulmuştur.

İyeliğin tanımlanması konusunda konut sektörü ile arasındaki etkileşimin incelendiği Tuğba Yılmaz, 2008 “Ömerli Havzası'nda Mülkiyet Dokusunun Konut Sektörüne Etkisinin İncelenmesi” yüksek lisans tezinde Ömerli Havzası'nda iyelik dokusu konut sektöründeki hareketliliği etkilemektedir varsayımından yola çıkılmıştır. Çalışma alanında verileri alınamayan ve kadastro geçmeyen alanların olması bir sorun olarak görülmüştür ve kamu adına yapılacak yatırımları yönlendirmede gayrimenkul finansman araçlarının etkisi üzerinde durulmuştur.

Konuyla ilgili yapılan bir diğer önemli çalışma olan Mehmet Etgü, 2009 “Kamu Hukukunda Mülkiyet Hakkı ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin Mülkiyet Hakkına Bakışı” iyelikle ilgili önemli bir konu olan Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nde konunun ele alınışını irdelemiştir. Bu konuyu dünya ölçeğinde inceledikten sonra Türk Hukuku'nun tarihsel gelişimi içinde anayasal boyutun düzenlenmesini incelemiştir. Bu çalışmada iyelik; mutluluk ve bağımsızlığın şartı olarak değerlendirilmekte ve mümkün olduğunca sınırlandırılmaması gerektiği söylenmektedir.

İyelik haklarını kamu yararı ile birlikte inceleyen Hüseyin Selçuk, 2013 “Mülkiyet Hakkı – Kamu Yararı – Plan Kararları İlişkisinin Sorgulanması İstanbul-Kadıköy Merdivenköy Örneği” tez çalışmasında ise esas olarak kent planlarında donatı olarak tanımlanan ve özel mülkiyete denk gelen taşınmazların iyelik hakkı kullanımının engellenmesi durumunun kamu yararı kapsamında değerlendirilmesi konusu incelenmiştir. Merdivenköy örneği üzerinden yapılan araştırmada alanda özel mülkiyetlere denk gelen donatılarda iyelik haklarının

ihlal edildiği tespit edilmesine karşın konuya ilişkin yasal dayanak bulunamadığından çözümsüz bir konu olarak kalmaktadır.

İyelik hakkının korunması ve güvence altına alınması açısından bakan bir çalışma ise Alparslan Altan, 2008 “Mülkiyet Hakkı, Korunması, Güvencesi” çalışmasıdır. Bu çalışmanın özellikle sonuç kısmında iyelik hakkının özünün algılanmasının oldukça dar alanlarda incelendiği fakat iyelik ile doğrudan alakalı olan kamu yararı kavramının geniş bir bakış açısıyla değerlendirildiği söylenmektedir. Sonuç olarak kamu yararının söz konusu olduğu her alanda mülkiyet hakkının feda edilebileceği söylenmektedir. Bu konuda toplumsal barış ve huzurun kilit noktası olarak iyelik hakkının benimsenmesi ve bir insan hakkı olarak görülmesi gerektiği gösterilmiştir.

İyeliğin kapsamını ve ele alınış şeklini inceleyen bir diğer çalışma ise Dilara Tatar, 2013 “Mülkiyet ve Fikri Mülkiyetin Felsefi Temelleri” olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu çalışma iyeliğe yönelik algıları ve ideolojileri incelemiştir. Bu konuda Liberalizm ve Marksizm bakış açılarında iyelik haklarına yer vermiş ve benzerlikleri ile farklılıklarını ele almıştır. Çıkardığı en genel sonuçla toprak iyeliğinin kim için, nasıl ve ne derece kullanılacağı konusunda olurken bireylerin çıkarları kapsamında iyelik kullanımı, toplumsal fayda temelli mülkiyet kullanımı ve vergiler miras hakları konularına değinmiştir. Sonuçta bireysel iyeliklerin sınırlandırılması gerektiğini söyleyen ya da tamamen ortadan kaldırılmasını savunun düşünceler olduğunu gördüğü gibi bu iyelik haklarını reddeden bakış açılarının olduğunu da görmüştür. İyeliğin bir yandan insana özgürlük sağlayan bir kavram olmasının altı çizilirken diğer yandan insanların belli açılarda toplumdaki uzaklaşması anlamı da barındırmaktadır.

İyelik kavramının yanı sıra kentsel dönüşüm kavramı üzerine hazırlanmış olan birçok makale ve tez çalışması da bulunmaktadır. Bu çalışmalarda ortak ele alınan konu; kavramsal çerçeve kapsamında kentsel dönüşüm kavramının tanımlanması ve dönüşüm sürecinin incelenmesidir. Kavramsal çerçevenin çizilmesinin yanı sıra özellikle dönemsel olarak konunun nasıl farklılaştığı, hangi özellikleriyle ön plana çıktığı ve mekanda “gecekondulaşma”, “soylulaşma”, “kamu politikaları”, “planlama sistemi” gibi alt konularla nasıl bağdaştığı irdelenmiştir.

Erdal Köktürk, 2007 yılında “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi” başlıklı makalede stratejik planlama ve kentsel dönüşümün temel ilkeleri arasındaki ilişkiyi çözümleyerek eylem planlarını bir uygulama biçimi olarak tartışmaktadır. Ayrıca kentsel dönüşüm politikalarından bahseden makalede kentsel dönüşümün yalnızca kentlerin sorunu değil ülkelerin de konusu olduğu ve yerel boyutun yanı sıra ulusal ölçekte de incelenmesi gerektiği söylenmiştir. Buradan da yola çıkarak ulusal ve uluslararası boyutlarda kentsel dönüşüme ilişkin çalışmalar incelenmeye devam edilmiştir. Hem ulusal hem de uluslararası ölçeklerde dönüşüm uygulamasını irdeleyen bir örnek olarak A. Şişman, 2009 “Dünya’da ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları” verilebilir. Bu çalışmada kentsel dönüşüm uygulamalarının olumlu ve olumsuz yönleri irdelenmiş ve çeşitli tespitler ile önermeler yapılmaya çalışılmıştır.

Bu kapsamda ele alınan bir diğer çalışma Özlem Güney, 2012 “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Neo-Liberal Kent Politikaları, Yeni Kentsel Aktörler ve Gecekondu Alanları” makalesidir. Bu çalışmada kentsel dönüşüm kavramı neo-liberal politikalar ışığında Ankara’da incelenmiştir. Çalışmaya soylulaşma sürecine neo-liberal kent ve konut politikalarının sebep olduğu temelinden yola çıkılmıştır. Sonuç olarak, kentsel dönüşümün geniş bir ekonomik, sosyal ve mekânsal yeniden yapılanma sürecinin bir yansıması olduğu ve soylulaşma sürecinin esasında devlet eliyle şekillendirildiği söylenmiştir. Ankara’nın ele alındığı bir diğer çalışma ise Yasin Bektaş, 2014 “Bir Kentleşme Stratejisi Olarak Yasanın Kentsel Mekanı Dönüştürmedeki Etkisi: Ankara Örneği” makalesidir. Bu araştırmada kentsel dönüşüm çalışmalarının yasal çerçevede nasıl reelleştiği tartışılmış ve yasal boyutta ortaya çıkan sorun ve yetki karmaşaları tespit edilmeye çalışılmıştır. Bu süreçte kentsel dönüşüm yapılaşmış alanlarda, boş alanlarda ve gecekondu bölgelerinde incelenmiştir ve aktörler arası ortaklıklar kurularak, ekonomik, sosyal ve mekansal boyutta sorun odaklı bir dönüşüm yaklaşımının öncelikle yasalarla ve planlama kademesi içerisinde belirlenmesi gerektiği söylenmiştir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarını ele alan diğer bir çalışma Elif Mutlu Kılıç ve Aliye Emel Göksu, 2018 “Bir Kentsel Dönüşüm Deneyimi: Kadifekale - Uzundere İkileminde Bireysel Öyküler Üzerine Düşünmek” İzmir örneğini ele almaktadır. Bu çalışmanın en orijinal yönü sözlü tarihe verdiği önemdir. Yaşayan insanların

yaşadıkları mekanla kurdukları ilişkiler, mekana kattıkları kimlik ve özgün deneyimleri bu sözlü tarihi oluşturan unsurlar olmuşlardır. Mekanın dönüşümünde bu oluşturulan aidiyet ve kimliğin korunabilmesi için analiz süreçlerinin önemi vurgulanmış ve öznel gerçekliklerin eksik olmasının kentsel mekanı anlama ve tasarlamada yetersizlikler oluşturacağı söylenmiştir.

Erzurum ve Ankara dışında kentsel dönüşüm kavramı İstanbul özelinde de ele alınmıştır. Bu konuda Betül Duman, 2015 “Kentsel Dönüşümde Riskler ve Beklentilere Dair İlk Tespitler: İstanbul’da Bir Saha Çalışması” incelenmiştir. Çalışmanın ortaya çıktığı nokta kentsel dönüşüm sürecindeki beklentiler ve olası risklerin ortaya konması yönündedir. Yapılan görüşme ve mülakatları baz alan çalışma sonucunda her yerleşmenin kendi alışkanlıklarını ve yaşam çevrelerini korumaya çalıştığı, yerinden edilme kavramının genelde dönüşüm projelerinden yeterince pay alınamaması ile ortaya çıktığı ve yüksek katılımın bu sorunları çözmede çok önemli olduğu kanılarına varılmıştır.

İyelik hakkı ve kentsel dönüşüm kavramını aynı anda ele alan çalışmalar da bulunmaktadır. Bu çalışmalardan biri Hasan Çağla, 2007 “Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Mülkiyet Kullanımına Olan Etkisi Üzerine Bir Araştırma ve Konya Örneği” tezinde vaziyet planı ve imar planları temelli yapılan incelemedir. Çalışma daha çok aktörler arası işbirliklerine ve organizasyon yapısının nasıl olması gerektiğine odaklanmıştır. Sonuçta merkezi yönetim, yerel yönetim, meslek odaları ve akademik çevrenin hangi modeller altında nasıl bütüncül çerçevede toplanması gerektiği açıklanmaya çalışılmıştır.

Bir diğer çalışma ise Murat Aykut, 2010 “Kent Mekanındaki Dönüşümlerin Planlama, Mülkiyet ve Rant Bağlamında İrdelenmesi Beşiktaş Örneği” yüksek lisans tezidir. Burada; kentte yaşanan değişim sürecinin belirleyicisinin kentsel rant ve planlama kavramı olduğu söylenmektedir. Çalışma kapsamında yapılan literatür çalışmasında kentsel rantın kontrol altına alınmasına yönelik geliştirilen araçlardan hiçbirinin yerel yönetim tarafından kullanılmadığı tespitine varılmıştır. Ayrıca rantın yönlendirilmesine yönelik geliştirilen herhangi bir proje veya strateji de bulunmamaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında iyelik haklarını ele alan bir diğer çalışma Emrah Altınok, 2012 “Kentsel Mekanın Yeniden Organizasyonunun Ekonomi Politikası ve Mülkiyete Müdahale 2000 Sonrası Dönemde İstanbul TOKİ Örneği” doktora tezidir. Çalışma temel olarak TOKİ'nin mekanın yeniden organizasyonu açısından sahip olduğu düzenleyici yetkilerinin emlak yatırımlarını kolaylaştırdığı hipotezine dayanmaktadır. Hipotezin doğrulanması sürecinde hazineye ait taşınmazların satışı, satışından elde edilen gelir, nüfusa düşen konut üretimi, konut kredilerinin yıllara göre dağılımı ve TOKİ konut projelerinde gelir grupları gibi değişkenlerden yararlanılmıştır. Sonuçta İstanbul Sazlıdere Barajı ve Küçükçekmece gölü arasında kalan alanda yapılan örnek alan incelemesiyle birlikte TOKİ projelerinde iyeliğe müdahale edildiği ve kamu ile güçsüz aktörlerin ‘mülksüzleştiği’, güçlü aktörlerin ise ‘mülklüleştiği’ ana sonucuna varılmıştır. Ayrıca İstanbul’un geçmişten bugüne süregelen saçaklanarak kontrolsüz büyüme sürecinin, TOKİ aracılığıyla devam edeceği de çıkarılan sonuçlardan bir diğeridir.

İyeliğin dönüşüm sürecinde etkilenme sürecini irdeleyen diğer kapsamlı araştırma ise Kadir Sakaklı, 2012 “Metropolitan Alanlarda Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yoksulluk ve Mülkiyete Yönelik Bir Model Önerisi” doktora tezidir. Çalışmanın kaynağı çöküntü alanlarında yaşayanların sosyal ekonomik kültüre ve fiziksel sorunlarını çözebilmek için yapılan kentsel dönüşüm modellerinin, sorunların temeline inmediği ve kısa vadede çözümler getirdiği hipotezine dayanmaktadır. Ülke bazında çeşitli örneklerin irdelendiği çalışmada her ülke kendi koşulları içine değerlendirilmeye çalışılmıştır. Dünya örneklerinde yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında kiracılara yönelik farklı alternatiflerin uygulandığı, Türkiye’de ise dönüşüm uygulamalarının çoğunda paylaşımın arsa oranında olduğu ve mağduriyetlere sebep olduğu görülmüştür.

Ayşegül Gervan, 2013 “Kentsel Dönüşüm Projelerinde Mülkiyet Kazanımlarının Ekonomik Analizinin Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi Örneğinde İncelenmesi” yüksek lisans tezinde kentsel dönüşüm projelerinde hak sahiplerinin ekonomik kazanımlarının az olduğu, 3194 İmar Kanunu’na göre yapılan arsa ve arazi düzenlemeleri sonrası oluşan yeni yapılaşma koşulları sebebiyle bölgede taşınmaz değerlerinin arttığı hipotezleri temel alınmıştır. Konu ile ilgili İstanbul Ayazma Tepeüstü örnek alanı değişen metrekaresel değerler, DOP kesintileri, hak

sahipliliği, kentsel dönüşüme katılım sayıları, arsa değerindeki değişim, yapı değeri değişimi, aylık hane geliri gibi değişkenler göz önüne alınarak incelenmiştir. Sonucunda başta belirlenen hipotezlere cevaben hak sahiplerinin ekonomik kazanımlarının az olduğu ve dönüşüm alanında arsa ve arazi düzenlemesiyle taşınmaz değerlerinin arttığı fakat artışın hak sahiplerine aktarılmadığı sonucuna ulaşılarak hipotez kabul edilmiştir.

İyelik ve kentsel dönüşüm kavramlarını dönüşümün üzerindeki hukuksal kısıtlar üzerinden ele alan Murat Savaş, 2014 “Kentsel Dönüşüm ve Gelişimi, Sosyal Boyutu, Kentsel Dönüşümden Doğan Hukuki Sorumluluklar” çalışmasında ise kentsel dönüşümün kavramsal yapısını, tarihsel süreç içerisinde nasıl değiştiğini ve dönüşüm sürecindeki hukuksal uygulamaları araştırılmıştır. Sonuçta Bursa örnek alanında da yapılan inceleme ile kentsel dönüşüm sürecinde gerçekleşen hukuksuzlukların özellikle iyelik hakkı, konut ve barınma hakkı ve iyi çevrede yaşama hakkı konularında ciddi düzenlemelere gereksinimlere ihtiyaç olunduğu gözlemlenmiştir.

Kentsel müdahalelerin iyelik hakkına etkisini irdelemiş olan Seçil Özalp; Gülden Erkut, 2016 “Kamu Yararı Perspektifinden İstanbul’da Kentsel Müdahaleler” çalışması, farklı dönemlere ayırarak kente müdahalelerin içeriğini ve uygulanması sonucunda kamu yararı açısından iyelik haklarına etkilerini çözümlenmiştir. Bu kapsamda 1980’ler itibariyle müdahale yöntemlerinin değişimini ortaya koymuş ve en son 2000 sonrası dönemde müdahalelerin kamu yararı ilkelerine etkilerini net bir şekilde ortaya koymuştur.

Türkiye’de iyelik hakları ve kentsel dönüşüm projeleri arasındaki ilişkinin genel ilkeleri yapılan araştırmalardan çıkarılmaya çalışılmıştır. Buna göre literatür çalışmasıyla elde edilen bazı önemli bulgular aşağıdaki gibi sıralanabilir;

- Kentsel dönüşüm yalnızca kentlerin değil ülkelerin de konusudur ve yerel boyuttan ziyade ulusal boyutta incelenmelidir.
- Türkiye imar ve planlama sisteminde kentsel dönüşüm uygulamalarının hukuki, mali ve teknik altyapısı adına reformlar yapılmalıdır.
- Kentsel dönüşüm mekânsal ve sosyal bir gerekliliktir.

- Kentsel dönüşüm ekonomik, sosyal, mekânsal ve çevresel bileşenleri göz önünde bulunduran adil ve yerel kimliğe özgü projeler geliştirmelidir.
- Kamu yararı kavramı iyelik haklarının tanımlanması ve sınırlandırılmasında ele alınması gereken en önemli boyutlardandır.

Sonuç olarak, tüm bu çalışmalar incelendiğinde, kentsel dönüşüm projelerinin iyeliğe etkisinin dönüşüm süreci geçirmiş/geçirmekte olan herhangi bir alanda çok boyutlu irdelenmediği görülmüştür. Türkiye gibi özellikle yasal altyapısı oldukça dinamik olan ve hızlı şekillenen bir örneklem üzerinde son dönemlerde değişen yasal unsurların iyeliğe etkilerinin henüz çözümlenmemiş olması da araştırmanın çerçevesini belirleyen diğer konulardandır. Ayrıca konunun sadece sosyal veya mekânsal olarak ele alınmış olduğu, halbuki bu süreçte kentsel dönüşüm ile ilgili literatür araştırmasından da anlaşılacağı gibi bütüncül olarak irdelenmesi gerektiği yalnızca mekânsal ya da ekonomik kaygı barındıran değil sosyal yaşantıyı da dikkate alan bir müdahale olarak görülmesi gerektiği anlaşılmaktadır.

1.2 Tezin Amacı

İyelik hakkı; yaşama hakkı gibi temel bir hak olarak kabul edilmektedir. Geçmiş dönemlerden bugüne, önce taşınabilir mallar ile başlayan sahiplik olgusu daha sonra taşınmaz mallara da sahip olmaya evrilmiş ve toprağa ayrı bir anlam katmıştır. Taşınmaz malların iyeliği konusunda planlama sistemi içinde barındırdığı kentsel müdahaleler ile iyelik hakkına müdahalede etkin bir araç olarak kullanılmaktadır. Kentler her dönemin koşullarına ve değişkenlerine uyum sağlamak ve entegre işleyen bir sistem oluşturmak istemiyle dönüşüm olgusu ile karşı karşıya kalırken; iyelik hakkının kentsel müdahalelerden bağımsız olarak düşünülmesi gerçekçi bir yaklaşım olamamaktadır. Mülkiyetin kökenini, amacını açıklayan teoriler ve görüşler; teorik açıdan iyelik kavramının ele alınışını anlamak açısından önemliyken aynı zamanda kentlerde gerçekleşen dönüşüm sürecinde bu kavramın ele alınışının farklılaşmasını da anlamayı beraberinde getirmektedir. Bu nedenle bu çalışma, iyelik hakkını Dünya ve Türkiye ölçeklerinde siyasal düşünceler, yönetim sistemleri ve hukuk bağlamında inceleyerek kentsel dönüşüm projeleri sonucu meydana gelen/gelebilecek iyelik hakkı değişimlerine

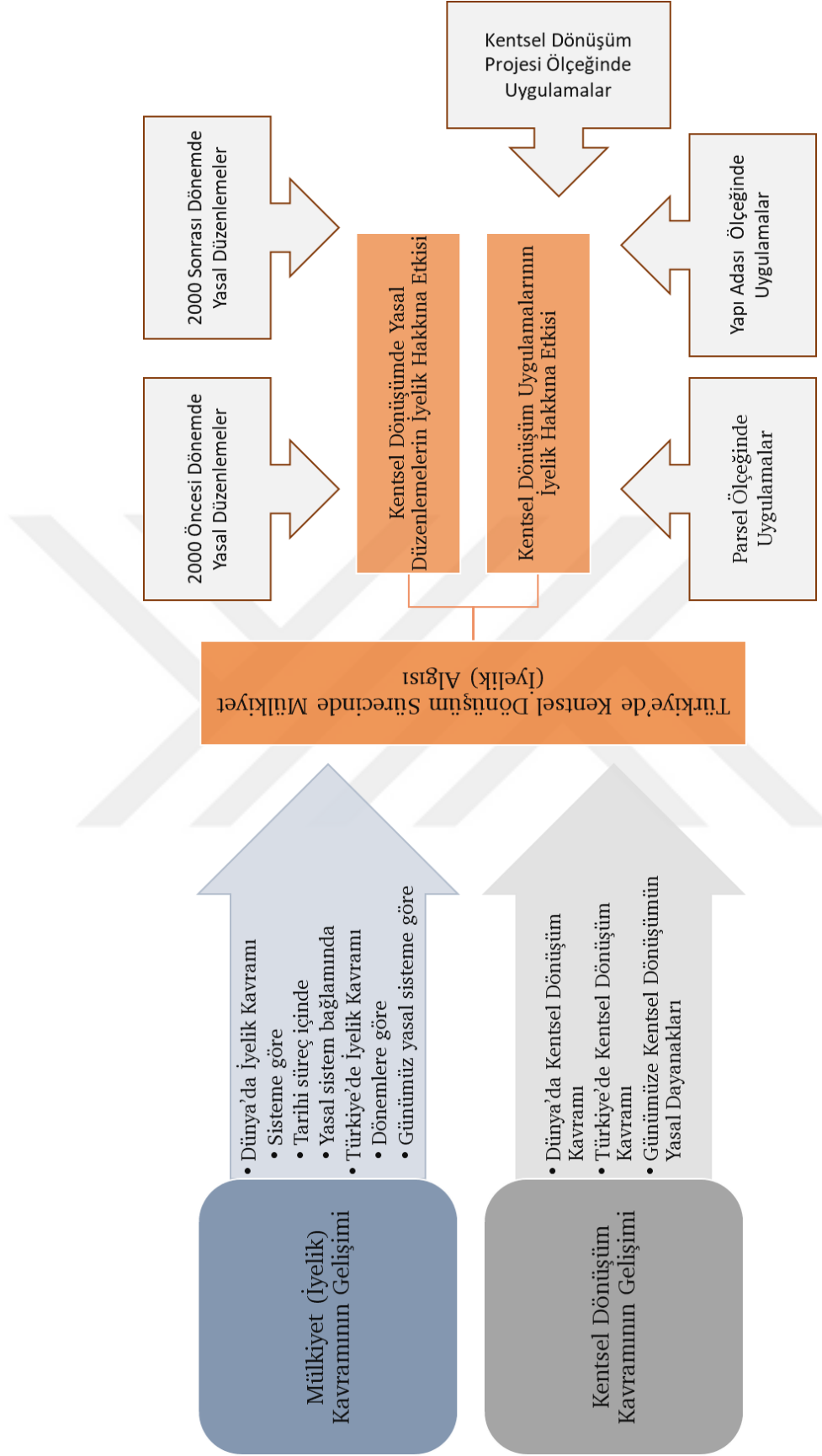
odaklanmaktadır. İyelik hakları ile kente müdahaleler (kentsel dönüşüm ile) arasındaki ilişkin çözümlenebilmesi adına hem iyelik hakkının hem de kentsel dönüşüm kavramının süreç içerisinde ve yasal düzlemde incelemesinin yapılması hedeflenmiştir. Bu süreçte iyelik hakları, hakların sınırlandırılmasının koşulları, kamu yararı kavramı, kente müdahale araçları, farklı kültür ve siyasi koşullarda iyeliğin ele alınış şekilleri ve dönemler arası bu kavramların ilişkilerinin değişimi konularının irdelenmesi gerçekleştirilecektir.

Bu tez çalışması ile Türkiye’de kentlerin gelişimi ve dönüşümü süreçlerinde yaratılan ve dağıtılan iyelik haklarının yönetimi konusu dikkate alınacak ve iyelik hakkını dünya ölçeğinde, devletler tarihini etkileyen siyasal düşünceler bağlamında ve özellikle Türk Hukukunun tarihsel gelişimi içinde, anayasal boyutta düzenlenmesi incelenecektir. Daha sonra kentsel dönüşümün kuramsal arka planı çerçevesinde tarihi süreç içerisinde ele alınışı ortaya konacak; yasal/kuramsal boyutunun, yasal değişikliklerin ve bunlar çerçevesinde gerçekleşen uygulama projelerinin tanımlanması ile ilişkilendirilmesi amaçlanmaktadır. Çalışmanın sonucunda; geçmişten günümüze iyelik hakkı ve kentsel dönüşüm kavramlarının ne yönde farklılaştığı ve birbirleriyle ilişkisinin içeriği tanımlanacak, mevcut kentsel dönüşüm uygulamalarındaki iyelik hakkını ihmal eden ya da kısıtlayan durumlar ve bunların yasal düzenlemelerdeki karşılıkları irdelenecek ve yasalar arasındaki uyumsuzluklar ortaya konarak yapılması gereken düzenlemeler ortaya konmaya çalışılacaktır. Aynı zamanda yasal düzlemdeki düzenlemelerin yansıması olan farklı ölçeklerdeki kentsel dönüşüm projeleri incelenecek ve yasalarla ihlal edilen iyelik kavramının, uygulama örneklerindeki yansımaları ortaya konacaktır. Çalışmanın amacına yönelik incelenmesi hedeflenen ana çıktılar ise şöyledir:

- Yasalar göz önüne alınarak, kentsel dönüşümdeki söylemler ile dönüşüm uygulamaları (projeler) arasındaki farklar ve benzeşmelerin ortaya konması
- Kentsel dönüşüm kavramına ve iyelik haklarına yönelik yasal ilişkilerin ve yasal değişikliklerin sonuçlarının değerlendirilmesi
- Uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde iyelik hakkının değişim boyutunun

- Kentsel dönüşüm projesi ölçeği
- Yapı adası ölçeği
- Parsel ölçeği kapsamında irdelenmesi
- Yasal değişikliklerin uygulama projelerini yönlendirmedeki etkilerinin iyelik hakları çerçevesinde değerlendirilmesi.





Şekil 1.3 Çalışmanın içeriği

Tanımlandığı üzere tezin amacına yönelik olarak; incelenmesi gereken iyelik hakkı ve kentsel dönüşüm kavramlarına ilişkin konu başlıkları belirlenmiştir. Bu kapsamda çalışmanın toplam 5 bölümden oluşması öngörülmüştür. İlk bölüm olan giriş bölümünde; temel girdileri oluşturan literatür taraması ve buna bağlı literatür özeti ele alındıktan sonra bu doğrultuda amaç ve tezin hipotezi bölümleri yer almaktadır.

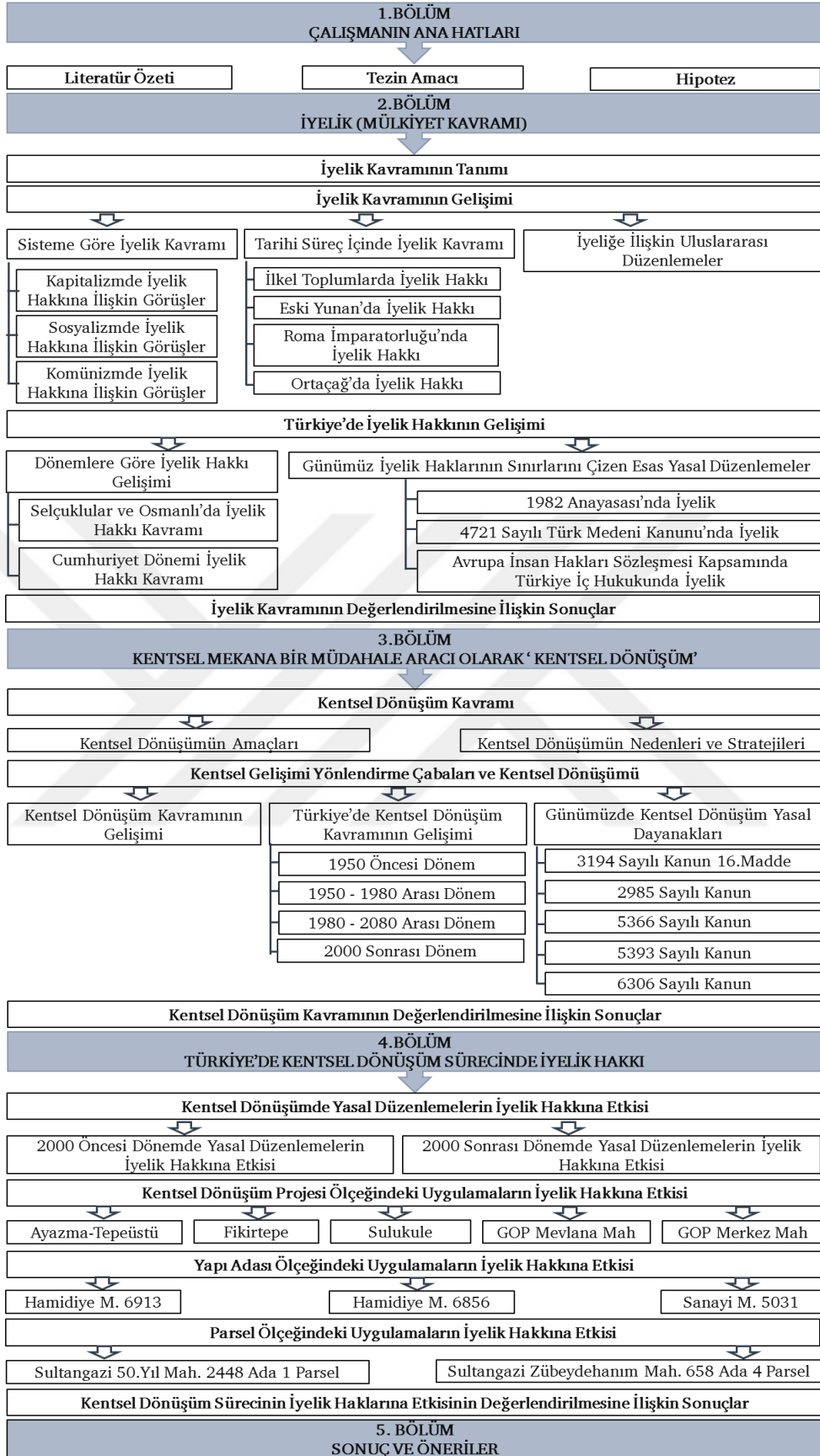
Çalışmanın ikinci bölümünde ise genel olarak iyelik ve iyelik hakkı kavramları üzerinde durulmuş, hak ve iyelik kavramı etimolojik kökenleri ve ele alınış şekillerine göre tanımlanmıştır. İyelik kavramının tanımlanmasının ardından Dünya ve Türkiye olmak üzere iki ana ölçekte çözümlenmesi hedeflenmiştir. Dünya’da iyelik hakkı 3 alt başlıkta; sistem içinde ele alınışı, tarihi süreç içinde değişimi ve yasal sistem bağlamında ele alınışı irdelenmiştir. Bu bölümlerde kapsam olarak kapitalizm, sosyalizm ve komünizmde ele alınış şekli ile farklılıkları/benzerlikleri, ilkel toplumlardan başlayarak ortaçağ dahil olmak üzere toplumsal, siyasal ve ekonomik açıdan iyelik sınırlarının içeriği değerlendirilmiştir. Dünyada ortaya konan bu gelişme sonrasında Türkiye’de iyelik kavramı İslam dahil olmak üzere Cumhuriyet Dönemine dek ele alınmıştır. Sonraki bölümde ise günümüz yasal sistemi bağlamında mülkiyetin ele alınışı ve algılanışı üzerinde durulmuştur. Yasal sistem incelenirken normlar piramidinden faydalanılarak anayasa, kanunlar ve uluslararası sözleşmeler şeklinde bir sıralamada inceleme yapılmıştır.

Çalışmanın üçüncü bölümünde ise kentsel dönüşüm kavramının tanımlanması ve farklı bakış açıları tarafından ele alınış biçimleri değerlendirilerek dünyadaki ve Türkiye’deki gelişim süreçleri üzerine durulmuştur. Kentsel dönüşüme ilişkin tanımlar yapılırken amaçlarına ve gerektiren nedenlere değinilmiştir. Daha sonra süreç içinde kentsel dönüşüm kavramının nasıl geliştiği ele alınmıştır. Bu süreç hem Dünya hem de Türkiye için incelenmiştir. Türkiye’de 4 dönem altında (1950 öncesi, 1950 – 1980, 1980 – 2000 ve 2000 sonrası) kentsel dönüşüm kavramının nasıl algılandığı incelendikten sonra günümüzde kentsel dönüşümün yasal dayanağı olan kanunlardan bahsedilmiştir. Burada kentsel dönüşümü etkileyen pek çok yasal düzenleme bulunmasına rağmen özellikle iyelik ile ilgili ciddi

kararlar içeren 6306 ve 3194 Geçici 16.madde ile afet alanlarında dönüşüm ile imar barışı konu başlıkları ön plana çıkmıştır.

Çalışmanın dördüncü bölümü, daha önce tanımlamaları yapılan kentsel dönüşüm ve iyelik kavramlarının birbirleri ile ilişkilerini, kentsel dönüşüm sürecinde iyelik haklarının nasıl ele alındığını içermektedir. Daha önceki bölümlerde tanımlaması yapılan iyelik haklarının insanlığının var oluşundan beri bir şekilde etkisini göstermesi konusundan yola çıkılarak günümüzde nasıl bir konumda yer aldığı ve sonrasında nasıl olacağı ortaya konmak üzere en büyük etkileyicisi olduğu düşünülen kentsel müdahaleler ile bağdaştırılmıştır. En temelde kentsel dönüşüm projeleri için düzenlenen yasal düzenin iyelik hakkını ve iyelik için düzenlenen hukuki çerçeveyi etkileme derecesine bakılmıştır. Yasal boyutun incelenmesinin ardından ise uygulama örneklerinden yola çıkarak kentsel dönüşümün iyelik yapısında nasıl bir değişikliği beraberinde getirdiği konusu üzerinde durulmuştur. Burada İstanbul'dan seçilen kentsel dönüşüm ölçeği, yapı adası ve parsel ölçeğinde örnekler doğrultusunda çeşitli sonuçlara ulaşılmaya çalışılmıştır.

Çalışmanın son bölümü olan sonuç ve değerlendirme kısmında ise hem literatür araştırması sonucunda iyelik hakkı kavramının ve kentsel müdahalelerin en önde gelen araçlarından olan kentsel dönüşüm uygulamalarının kavramsal boyutlarına ilişkin çıkarımlar yapılmıştır hem de yasal düzenlemeler kapsamında değişim süreçleri ele alınmıştır. Daha sonra çalışmanın asıl amacı olan kente müdahalelerin iyelik kavramına etkisinin tanımlanması adına hem yasal düzenlemelerin karşılaştırılması yapılmış hem de incelenen dönüşüm uygulamalarının yasal dayanaklarla ilişkisi tanımlanarak iyelik hakkına bir müdahale yöntemi olan dönüşüm araçlarının Türkiye'deki yansımaları ortaya konmuştur.



Şekil 1.4 Çalışmanın akış şeması

Çalışmanın kapsamında belirlenen amaç ve kapsamın ortaya konması açısından çalışmada yararlanılan araştırma aşamaları da sonraki bölüm olan araştırmanın hipotezinin ortaya konmasında önem taşımaktadır. Öncelikle iyelik hakkı ve kentsel dönüşüm kavramlarının tanımlanması amacıyla literatür araştırması yapılmıştır. Bu amaçla bilgi toplanması için hem yerli hem de yabancı literatür taranmıştır. Ayrıca daha önce yapılmış yüksek lisans ve doktora tezleri incelenmiştir. Bu araştırmaların yanı sıra hem iyelik kavramı hem de kentsel dönüşüm kavramıyla ilgili mevzuatlar, ulusal/uluslararası sözleşmeler, anayasa ve kanunlar yasal çerçeve olarak incelenmiş ve konu kapsamında değerlendirilmiştir.

Uygulama örnekleri konusunda ise kentsel dönüşüm sürecinin iyelik hakkına etkilerini, süreçte etkili aktörleri, yasal dayanakların sunduğu fırsat ve kısıtlamaları ve çevresel etkileri değerlendirme amacıyla İstanbul'da yapılmış olan kentsel dönüşüm ölçeğindeki uygulamaları içeren literatür araştırması yapılmıştır. Diğer yandan daha alt ölçeklerdeki 3 adet yapı adası ve 2 adet parsel ölçeğindeki uygulamaların çözümlenmesi adına, ilgili belediyelerden dönüşüm süreçlerine ilişkin veriler talep edilmiştir. Talep edilen veriler arasında dönüşüm öncesi yapılaşma hakkı, fonksiyonu, birim sayısı ve iyelik haklarının dağılımı ile dönüşüm sonrası yapılaşma hakkı, parsel bina ilişkisi, birim sayısı ve iyeliğin dağılımı yer almaktadır. Aynı zamanda dönüşüm öncesi ve sonrası görsellerle örnek alanların fiziksel özelliklerinin tanımlanması amaçlanmıştır.

1.3 Hipotez

Belirlenen amaç ve kapsam doğrultusunda çalışmada test edilmiş hipotezlerin üretilmesi sürecinde bir takım sorulara cevap aranmıştır:

- İyelik hakları geçmişten günümüze nasıl tanımlanmıştır ve kapsamı nasıl değişmiştir?
- İyelik hakkını kapsayan yasal tabanda, iyeliğin sınırlandırılabilmesi adına belirlenen şartlar, kente müdahale sürecinde ne ölçüde ele alınmaktadır?
- Kentsel dönüşüm sürecini yönlendiren yasal taban ile iyeliği nitelendiren yasal taban arasında nasıl bir ilişki vardır?

- Kentsel dönüşüm projelerinde hak sahiplerinin iyeliği ve hak sahipliliği durumları nasıl değişmektedir?

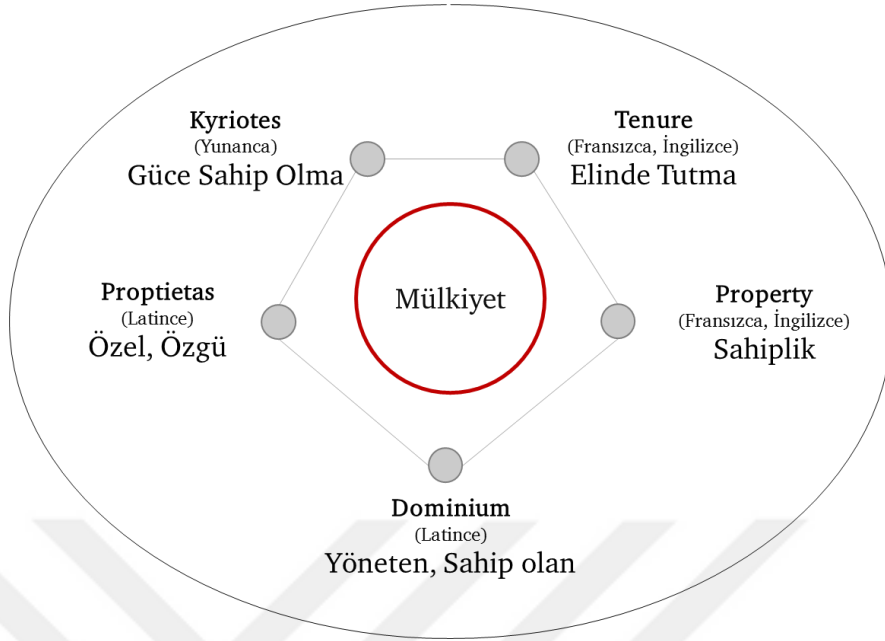
Bu sorular bağlamında çalışmanın hipotezleri oluşturulmuştur.

- Dönemsel değişiklikler kapsamında iyelik bir hak (insan hakkı) olarak korunamamaktadır.
- İyelik hakkını yönlendiren yasal düzenlemeler kamu yararını ve kamusal faydayı ön plana çıkarırken, kentsel dönüşüm uygulamalarını tanımlayan yasal taban iyelik haklarının sınırlandırılmasına yönelik ilkeleri aşmakta/ihlal etmektedir.
- Kente müdahale araçlarından olan kentsel dönüşüm uygulamaları, iyelik hakkına müdahalede bir araç haline gelmektedir ve iyeliğe el koyma, iyeliğe el değiştirmesi ve yerinden edilme süreçlerini yönlendirmektedir.

2.1 İyelik Kavramının Tanımı

Mülkiyet kelimesi dilimize Arapçadan geçen ‘mulk’ kelimesinden türemiştir. Mulk kelimesi mal varlığı ve varlık anlamında hüküm ile bir şeyin tasarrufu anlamında kullanılırken (TDK); bu kelimenin mülkiyet olarak anlam karşılığı sahiplik/iyelik anlamında kullanılmaktadır. Bu sahiplik durumu taşınır veya taşınmaz mallar üzerinden gerçekleşmektedir (TDK, 2019). Ayrıca İktisadi Terimler Sözlüğü (2004)’ne göre kendisinin olan bir şeyi yasa çerçevesinde istediği gibi kullanabilme hakkı olarak tanımlanmaktadır. Kökenine bakıldığında mülkiyet kavramı ile sahip olma ve egemenlik kelimelerinin kökenlerinin benzerlik gösterdiği görülmektedir. Arapça dışında Yunan ve Latin dillerinde de mülkiyet ile egemenlik ve sahip olma kökenleri birbirleri ile örtüşmektedir. Yunanca kyriotes kelimesi mülkiyete karşılık gelirken anlam olarak güce sahip olma anlamı barındırmaktadır. Latince de ise mülkiyet kelimesi iki kelimenin karşılık bulmasıyla anlam kazanmaktadır. Bu kelimeler ‘dominium’ ve ‘proprietas’ olarak karşımıza çıkarken ‘dominium’ anlam olarak yöneten, sahip olan, ev ve yuva anlamlarına denk gelmektedir. ‘Proprietas’ ise özel, özgü, kendine özgü anlamlarına gelmektedir. Fransızca ve İngilizce dillerinde ise mülkiyet kelimesinin kökenini araştırırken rastlanan ‘tenure’ kelimesi konuyu anlamada farklı bir bakış açısı katmaktadır. Bu kelime ‘elinde tutma’ anlamında kullanılmakta ve aslında esas sahibi olmama sadece elinde bulundurma gibi bir anlama sahiptir. Bu kelime günümüzde de gayrimenkul alanlarında bir yeri kullanma durumu olarak anılmaktadır. Bu durum günümüzde gerçekleşen projelerdeki hak sahipleri ve kiracılar arasındaki uygulama farklılıkları hakkında da önemli ipuçları vermektedir. Sonuç olarak; mülkiyet kavramının etimolojik kökenine değinmek, mülkiyetin toplumsal fonksiyonunu gösterebilmek ve değerlendirmek açısından önem arz etmektedir. Bu inceleme sonucunda mülkiyetin; egemenlik içeren ve kişiye özgü olarak nitelendirilen bir kavram olarak karşımıza çıktığı görülmektedir

(Beyazıt, 2016; Güriz, 2018).



Şekil 2.1 Mülkiyet kelimesinin kökeni

Yapılan tanımlamalar sonucunda mülkiyet kelimesi ile iyelik kelimesinin eş anlamlı oluşu, çalışmada her iki kavramın da kullanılabilirliğini desteklemektedir. Kelime anlamı olarak tanımlanabilen mülkiyet (iyelik) kavramının, uygulamada herkes için ortak kabul edilen genel bir tanımının olduğunu söylemek oldukça güçtür. Bunun nedeni iyeliği kullanma ve iyelikten yararlanma sınırları ile bu hakların kime ait olacağına önemli olması ve birlikte tartışmaya konu olan sorular olmalarıdır. Bu muammanın sebebi iyeliğin kim tarafından ne derece önemli olduğunun ideolojik görüşlere göre oldukça farklılaşabilmesidir. Tarih boyunca bu farklılıklar; toplumlar ve devletler için mülkiyeti belirleyen ekonomik, siyasi ve sosyal gelişmelerle ilgili zaman zaman ayaklanmalara, karışıklıklara ve rekabetlere sebep olmuştur. Bu konuda çalışmalardan bazıları iyelik konusuna malik (birey) yararı açısından bakarken bazıları da toplum, kamu yararı açısından bakmaktadır. Bunların yanı sıra hem birey hem toplum olarak değerlendiren geniş bakış açıları da bulunmaktadır (Güriz, 1969; Derindere, 2014). Bu kapsamda iyelik kavramının çeşitli tanımları ve ele alınış şekilleri değerlendirilecektir.

İyelik, insanla doğa ve insanla insan arasındaki ilişkileri kapsayan geniş bir kavramdır. İnsan – doğa ilişkisi ise insanlar arasındaki ilişkilerden etkilenmektedir. Bunun sebebi olarak insanın varlığını sürdürmesi ve ihtiyaçlarını

karşılabilmesi için bir takım nesnelere sahip olması gerektiği ve bu nesnelere sahip olabilmek için sosyal bir çevrede bulunması zorunluluğu gösterilmektedir. Bu temele dayanarak bütün hakların iyelik hakkından türediği söylenmektedir ve temel hak ve özgürlüklerin başında olduğu bilinmektedir (Güriz, 2018; Şimşek, 2013). Bu sebeple tanımlaması yapılırken insan – toplum – devlet temellerinin irdelenmesi ve süreç içerisinde bakış açılarının bu doğrultuda nasıl değiştiğinin ortaya koyulması amaçlanmaktadır.

Kelime kökeninin yanı sıra yüklenen anlamlar bakımından, insanın temel varlığı olan canını koruyabilmesi için; ihtiyaç ve beklentilerinin karşılanması amacıyla varlığını sürdürmüştür. İnsanın temel ihtiyaçları olan barınma, yemek yeme ve giyinme gibi eylemler ancak mallar aracılığıyla gerçekleştirilmiş ve bu sebeple de mal edinme fikri insanda içgüdüsel olarak var olmuştur (Etgü, 2009; Aktaran: Gökbayrak, 2014). Aynı zamanda, ekonominin en önemli kavramlarından biri olmakla birlikte toplumsal bir olgu olması ve hukuki bir olay olması sebepleriyle çeşitli teorilerin kaynağı ve akımların dayanağı olma özelliği göstermiştir. İncelendiği zamanda toplumsal, ekonomik, siyasal ya da dini dönüşüm süreçlerinin hiçbiri iyelik kavramından bağımsız olarak gelişmemekte aksine neden – sonuç ilişkileriyle birbirine bağlı olarak değişmektedir. Bu nedenle zaman içinde nasıl tanımlandığı, ele alınış şekli ve bakış açıları o dönemin özelliklerini ortaya çıkarmada ayrı bir önem taşımaktadır (Kılıç ve Demirçelik, 2011). Dönemlere göre tanımlanış şekli ele alındığında iyeliğin süreç içinde ortak olandan bireysel olana doğru evirildiğini söylemek mümkündür. Aynı zamanda, taşınır malların mülkiyetinden taşınmaz malların mülkiyetine doğru da bir değişim süreci gözlemlenmektedir (Altınok, 2012). Bir hukuk kavramı olarak ele alındığında ise mülkiyet; sahiplik, iyelik, maliklik ve kişinin mal üzerindeki egemenliği olarak adlandırılmaktadır. Sahip olan malikin eşya üzerindeki hakimiyeti ise elde bulundurma, kullanma, yararlanma, tahrip etme, niteliğini değiştirme ve elden çıkarabilme gibi eylemlerle tanımlanabilmektedir (Etgü, 2009).

Araştırmacılar iyeliği farklı şekillerde yorumlamaktadır. Bu yüzden Locke, Kant, Marx ve Engels gibi tanımların ortaya konmasında önemli yeri olan ve kökenini

oluşturan araştırmacıların yorumlarını inceleyerek iyeliğin ele alınış biçimini daha detaylı analiz etmek mümkündür. Locke iyeliğin Tanrı tarafından insanlara sınırsız olarak tahsis ettiğini düşünmektedir. İnsanlar arasında bunun nasıl paylaşılacağını ise emek kavramı üzerinden açıklamaktadır. İyelik kavramının meşruluğunu emeğe dayandıran John Locke, iyelik kavramının algılanışında yeni bir pencere açmıştır. İyeliği emek üzerinden açıklayan John Locke iyeliği, *“doğanın bize kazandırdığı bir yetenek”* olarak aktarmakta ve *“kendi kendimizi muhafaza hakkımızın olduğu alan”* şeklinde açıklamaktadır. Bu tanımlamalardan da anlaşılacağı gibi Locke iyelik kavramını tabiattan gelen bir hak olarak görmekte ve insanların hayatlarını devam ettirebilmesi için doğanın sahip olduğu araç gereçlerin insan tarafından sahiplenilmesi gerektiğini savunmaktadır (Güriz, 2018). Bir insanın iyelik sahibi olabilmesi için ise o mülkün başkaları için de türevlerinin olması gerekmekte ve aynı zamanda ihtiyaç kadar sahip olunması gerekmektedir. Bu görüşün en büyük eleştirisi ise sınırlı kaynakta olan bir şeyin herkese eşit dağılımının sağlanmasının pek mümkün olmamasıdır (Aykut, 2010). Locke ise, insanların kendi ihtiyaçlarına yetecek kadar taşınır mal üzerinde iyelik hakkına sahip olacaklarını ve aynı şekilde bu malların insanlara yetecek düzeyde olmasını tanımladığı sisteme göre şart koymaktadır. Locke’un görüşünde bir diğer anlaşmazlık; hem parayı kabul ediyor oluşundan kaynaklı insanlar arası eşitsizliğe olanak vermesi hem de emeğe dayanan iyelik bölüşümünü savunuyor olmasıdır. Bu durumda iyeliğin tabii hukuka mı yoksa devlet hukukuna mı dayandığı önemli bir ikilemdir.

Kant ise Locke görüşüne aksi olarak iyelik hakkının kanunlar esas alınarak himaye edilmesi gerektiğini söylemektedir (Güriz, 2018). Kant’ın iyelik kavramına bakışında en temel nokta, kişisel iradenin bir ürünü olduğuna inanmasıdır. İyelik hakkını irade gücüyle açıklamaya çalışırken aynı zamanda herkesin sahip olduğu şeylerin güvence altına alınması gerektiğini vurgulamaktadır. Bu duruma örnek olarak; bir nesnenin bir kişiye ait olması ve bu egemenliğin tanımlı olmasının bir hak olarak ele alınması gösterilebilir. Locke’un görüşünün aksi olarak Kant, iyeliğin emeğin bir ürünü olduğunu düşünmemektedir ve bir insanın bir yeri işletmesi ve ürün üretmesi oranın sahibi olduğu anlamına da gelmemektedir (Güriz, 2018).

Marx ve Engels ise iyeliğin ilk ele alınış biçiminin insanların avlanma ve hayvan yetiştirme evresine denk geldiğini söylemektedir. Locke'un iyelik anlayışına benzer noktalara değinmekle birlikte buna ek olarak kadın – erkek arasındaki doğal işbölümü ile iyelik arasında bir ilişkilendirmenin olduğundan bahsetmişlerdir. Karl Marx iyeliği; “*Bazı kişilerin yeryüzünün belli bölgelerini, başkalarından yoksun bırakarak, tamamen kendi özel irade alanları şeklinde tekelleri altına almalarına dayanır*” şeklinde tanımlamaktadır (Aykut, 2010). Marx anlayışına göre, üretim araçları iyelikte belirleyici bir rol oynamaktadır. Bu da beraberinde iyelik üzerinde kurulan ilişkilerin Marksist anlayışta toplumsal sınıfların belirlemesini getirmektedir. Bu sınıflaşma üretim araçlarına sahip olanlar ve olmayanlar şeklinde iki ana ayrımından meydana gelmektedir (Aykut, 2010).

2.2 İyelik Kavramının Gelişimi

İyelik kavramının inceleniş biçimi, algılanış şeklinin farklılaşmasına paralel olarak sisteme göre ve tarihsel süreçte ele alınış şekline göre farklı özelliklere sahiptir. İyelik olgusu ilk olarak taşınır mallar üzerinde varlık göstermeye başlarken daha sonraki dönemlerde taşınmaz mallar da iyeliğe konu olmuşlardır. Günümüzde gayri maddi mallar da (sınai haklar, patent hakkı, hisse senetleri vb.) iyeliği konu olabilmektedir. Dünya’da bu şekilde bir gelişiminin olduğu şeklinde genellemeye varılabilen iyelik kavramı, kanunlara göre şekillenen ve yöneticilerin kararlarına bağlı gelişen bir olgu (yasal sisteme bağlı şekillenen) olmakla birlikte bu süreci şekillendiren asıl etmen sosyolojik sebepler olarak görülmektedir. İyelik hukukunun gelişimine sebep olan sosyolojik nedenleri 3 başlıkta toplamak mümkündür:

- Üretim araçlarında ve çalışma düzeninde meydana gelen gelişmeler ve değişmeler
- Din ve ahlak anlayışları
- Siyasi etkenler (Etgü, 2009).

Bu sebeplerin etkileri dönemlere ve sistemlere göre daha detaylı ele alınacak olup kısaca tanımlamak gerekirse; üretim araçları ve üretim biçimlerinde gerçekleşen gelişmeler önce eşyalardan başlayan iyelik olgusunun zamanla insanların da çalıştırılarak ve üretimde bir araç olarak kullanılarak insanın da iyeliğe konu olmasını beraberinde getirmiştir. Din ve ahlak anlayışları bakımından ise dinlerin yiyecek içeceklerle bakışları ve günah olarak nitelendirdikleri şeylerin mülk olarak edinilmesini yasaklamaları, toplumların iyelik anlayışlarını şekillendiren örneklerden biri olurken siyasi etkenler ise devletin şekli ve toplumdaki sınıfsal yapı gibi öğelerden etkilenmektedir (Etgü, 2009).

2.2.1 Tarihi Süreç İçinde İyelik Kavramı

İyelik kavramı, toplum ve bireylerde; yaşadıkları dönemin koşullarına, toplumda süregelen değer algılarına, üretim biçimlerine ve yaşam tarzlarına bağlı olarak farklılaşmaktadır. Genel olarak iyelik, 19. yüzyıla kadar mutlak ve sınırsız hak olarak görüldüğü söylenirken 20. yüzyıl itibariyle sınırsızlık özelliğini yitirmeye başlamıştır. Geçmiş dönemlerde kutsal ve dokunulmaz bir hak olarak ele alınan iyelik hakkı günümüze geldikçe kişilere bağlı olmaktan çıkmaya başlamış ve toplum yararına bazı sorumluluklar yüklenen sosyal bir hak olmaya başlamıştır. Bu süreçte en büyük etki aslında planlama sistemlerindeki farklılaşmalara bağlı gelişmiştir. İyelik hakkını sınırlayan ve iyelik hakkının algılanışını değiştiren olgular imar planları, vergiler, maddi cezalar ya da kira uygulamaları gibi konulardır. Buradan da algılandığı gibi aslında modernizasyon süreci iyelik kavramının ele alınışını da farklılaştırmıştır. Tüm bu genel çerçeveye göz önünde bulundurularak iyelik hakkına yönelik farklı bakış açılarını tanımlamak ve tarihsel gelişimde ele alınış şeklindeki değişimi incelemek, kavramın daha iyi anlaşılmasını sağlayacaktır (Gökbayrak, 2014).

2.2.1.1 İlkel Toplumlarda İyelik Hakkı

İlkel toplumlar sürecinde insan, sosyal bir canlı olduğundan topluluklar halinde yaşayan bir varlık olarak göze çarpmaktadır. Bu dönemde en önemli kırılma noktası, iyeliğin değerinin başladığı zaman olan toprağa bağımlılıktır. İnsanların yerleşik hayata geçmeleri, toprağı sahiplenmeleri ve ortak bir yaşam düzeni kurma

çabaları sonucu toprağın topluluklara ait hale gelmiştir. Bu dönemde toprak mülkiyetinin biçimi kolektif olmakla birlikte özel mülk anlayışına yer verilmemektedir (Gökbayrak, 2014). Bunun nedeni, yerleşik döneme yeni geçmiş olan ilkel toplumlarda aşırı bir mülk sahibi olma çabasının bulunmaması ve malların genellikle adil ve eşitlikçi bir yaklaşımla dağıtılması olarak karşımıza çıkmaktadır. Aynı zamanda bireysel olarak iyeliğe geçirilecek şey sayısı sınırlı olduğundan dolayı özel mülkiyete yer verilmemektedir (Etgü, 2009; Güriz, 2018).

Bu dönemde oldukça sınırlı bir alanı kapsayan iyelik sadece insanın sahip olduğu yiyecek, giyecek ve savunma aletleri gibi ekonomik değerlerden oluşmaktadır. Dönemin ekonomik değerleri toplayıcılık, avcılık, hayvan besleme, evcilleştirme ve tarım olmak üzere giderek sahiplenme ve kullanma kavramlarına doğru evrilmiştir. Bu durum sınırlı olmakla birlikte bireyler kendi başlarına anılmamakta ve de toplumun parçası olarak görüldüklerinden topluma ait olan kolektif bir yapı sergilemektedir (Derindere, 2014). Bu ortak iyelik anlayışının insanın yaratılışı gereği doğru ve tabii olan olduğu savunulurken bazı düşünürler tarafından bu durumun sonradan hile ve şiddetle değiştirildiği ileri sürülmüştür. Tarım faaliyeti komün mülkiyetinin periyodik olarak bölünmesi ile yayılmış ve gelişmiştir. İlkel toplumlarda nadiren gözlenen özel mülkiyetin yanı sıra özellikle toprak mülkiyetinin ortak olduğu varılacak net yargılardan biridir. Fakat ortak mülkiyet denildiğinde tek anlaşılan şey toprak olmamalıdır. İlkel toplumlarda taşınır mallar da çoğunluklu olarak kolektif mülkiyet kapsamına girmektedir. Her ne kadar ortak mülkiyet yaygın olsa da ilkel toplumlara kişilerin kendi ürettikleri ve yaptıkları nesnelere; özel olan iyeliğe verilen tek örnek olarak görülebilir. Bunun nedeni, bu nesnelere üreten insanın kişiliğinden bağımsız olarak düşünülmemesi gerçeğidir. Buradan ilkel çağda iyelik anlayışına yönelik çıkarılabilecek ana sonuçlar; iyeliğin de kişiler gibi kutsal olduğu ve bütün kişisel eşyaların sahiplerinin ölmesiyle birlikte öldüğü gerçekleridir (Güriz, 2018).

İlkel dönemde iyelik sisteminin anlaşılmasına çalışılması yukarıda değinilen ana çerçeve üzerinde şekillense bile bu dönemin dinamiklerini çağdaş ekonomi şartlarıyla açıklamaya çalışanlar komünizm, kapitalizm ve sosyalizm gibi kavramlarla birlikte yorumlanmaya algılamaya çalışmışlardır. Bu durum doğal olarak farklı bakış açılarını beraberinde getirmiştir. Georgas gibi sosyalist

düşünürler toprağın üzerindeki kolektif mülkiyeti savunarak bir gasp olarak nitelediği bireysel mülkiyeti eleştirmektedir. Aksi görüşe sahip olan liberal ekonomistler ise ilkel dönemdeki komünizm fikrini eleştirmiş ve ferdi mülkiyetin tarih boyunca var olan tek mülkiyet tipi olduğunu savunmuşlardır (Tatar, 2013).

Ele alınan farklı görüşlere nazaran ilkel toplumla ilgili pek çok araştırması bulunan Bruhl'a göre; ilkel toplumda toprak mülkiyeti ve bireysel mülkiyet çok az mal üzerinde görülmektedir. Birkaç ufak özel eşya dışındaki her şeyde kolektif mülkiyet söz konusudur. Toprak tam anlamıyla yaşayanlar ve ölülerin tamamına ait olarak kabul edilmektedir (Tatar, 2013).

Sonuç olarak; ilkel toplumlarda aşırı bir mal edinme eğiliminin olmadığı görülmektedir. İyelik ortaklığı sisteminin yaygın olmasının yanı sıra nadiren rastlanan bireysel mal sahipliğinin kanunlarla açıklanacak nitelikte olmayan karmaşık bir sistemde yürüdüğü görülmektedir. İkel toplumun en büyük ve göze çarpan özelliği olarak ise, adil ve eşit mal dağılımının toplum yaşantısının bir niteliği olduğu görülmüştür (Güriz, 2018).

2.2.1.2 Eski Yunan'da İyelik Hakkı

İkel toplumlarda iyelik anlayışından sonra Eski Yunan'da bazı temel farklılıklar ve ele alış biçimleri gözlemlenmektedir. En temel farkın özel mülkiyet anlayışının aile ile ilişkili olmasıdır. Aile mülkiyeti kavramı ortaya çıkmaktadır ve bu kavram yalnız yaşayan üyeleri değil ölmüş olanları ve doğacak olanları da kapsayan bir anlayıştır. Bu anlayıştan da anlaşılacağı gibi iyelik yalnızca eşyaları değil aslında insanları da içeren bir anlayışa sahiptir. Sonuçta; köle vasfındaki insanların da sahiplenilmesi ve eşyalaşması süreci Eski Yunan'da gözlemlenmektedir. Kişisel eşya olarak görülen köleler, eşyalar gibi kişiden kişiye devredilebilmektedir (Güriz, 2018; Derindere, 2014). Bu konuda dönemin önemli düşünürlerinden olan Platon ve öğrencisi Aristoteles özel mülkiyet kavramını kullanarak bu mülkiyetin toplumsal mülkiyete göre daha üretken olduğunu ifade eden eserler üretmişlerdir. Bunun nedeni olarak ise, toplumsal mülkiyetin yoğun olduğu yerlerde savaş ve kargaşa çıkma ihtimalinin yüksek olduğunu belirtmişlerdir. Bu çerçevede ilk kez bu dönemde özel mülkiyetin önemi ve yaygınlaşmasının izlerinin

çıkacağı görülmektedir (Gökbayrak, 2014; Tuna, 2012). Dönemin en önemli özelliklerinden biri buradan da anlaşılacağı gibi toprak mülkiyetinin kutsal niteliğini kaybetmesi ve vasiyet kültürünün gelişmeye başlaması ile birlikte aile mülkiyetinin önemini kaybetmesi ve iyeliğin yabancılara da miras bırakılabilir olmasıdır (Güriz, 2018).

Kolektif mülkiyetin aile mülkiyetine evrilme sürecinde, aile ve mülkiyet kavramları din olgusu çerçevesi altında birleştirilmiştir. Aile üyelerinin ölümden sonra kutsallaştığına inanılması, onların ölü olmalarına rağmen iyelik haklarının olduğuna devam edilmesini beraberinde getirmiştir. Fakat daha sonraki dönemlerde iyelik hakkındaki aile özgünlüğü kaybolmaya başlamış ve ölen insanların vasiyetleri doğrultusunda sahip olunanlar başka insanlara da bırakılmıştır (Güriz'den aktaran: Gökbayrak, 2014).

Din olgusuna bağlı bir iyelik anlayışı egemen olan Eski Yunan'da; ilkel toplumlardaki kolektif mülkiyet yerini aile mülkiyetine bırakırken iyeliğin insanlar arasında dağılımına çok fazla bakılmamış ve emek ile arasında doğrudan bir bağ kuramamışlardır. Bu dönemin en önemli düşünürleri ve iyelik olgusunun kavramsal tanımlanışını netleştirenler, Eflatun ve Aristo'dur. Eflatun iyeliği açıklarken devlet ve kanunlardan yola çıkmıştır. Bu yönlerinden dolayı sonraki dönemlerde bazı düşünürler Eflatun'u bir çeşit komünizm savunucusu olarak görmüşlerdir. Eflatun'un toplumsal sınıflamasında ana olarak 3 gruba değinmek mümkündür. Bunlar; çiftçiler, esnaflar ve tacirler, bekçiler ve yöneticilerdir. Yöneticiler topluma zenginlik veya yoksulluk gibi kavramların girmesini engellemek ve herkese mutluluk sağlamakla görevlilerdir. Eflatun'un <<Devlet>> inde yöneticilere ve halkın üst düzeylerine iyelik hakkı tanımamakta iken aşağı sınıf (çiftçi, esnaf, tüccar) özel olarak bütün mallara sahiplerdir. Ayrıca, mal ortaklığını savunan Eflatun aile anlayışının da kaldırılmasını savunmaktadır. Belli sınırlarda özel mülkiyet olmasına rağmen vatandaşlar kendi toprak mülkiyetlerinin beş katından fazlasına sahip oluyorsa bu artı ürünü devlete vermek zorundadırlar. (Güriz, 2018; Tatar, 2013).

Eflatun'un öğrencisi olan Aristo'nun iyelik anlayışına göre ise toprağın sahibinin vatandaşlar olduğu, işlenmesinin köleler tarafından yapıldığını söylemektedir.

Devlet toprakları ise vatandaşların ihtiyacı olan yiyeceklerin elde edilmesi ve ibadet ihtiyaçlarını karşılayacak mekanlar yaratılması için kullanılmaktadır. Köleliği kabul etmesinin yanı sıra kölelik statüsünün beceri ve akıl kabiliyeti ile belirlenmesini söylemektedir. Aristo ve Eflatun'un iyelik anlayışları bazı noktalarda benzerlikler göstermekle birlikte Eflatun'un tekçi ve ortakçı bir toplum anlayışı benimsemesinin yanı sıra Aristo özel mülkiyeti daha fazla savunmaktadır. Aristo'nun devlet topraklarının yarısına kişilerin sahip olması ve bunların köleler tarafından işlenmesi anlayışı, kölelik fikrini desteklemeyi beraberinde getirmiştir. Özel mülkiyet ilkesini benimseyen Aristo bazı durumlarda ortak mülkiyetin de gerekli olduğunu söylemiştir (Güriz, 2018).

Sonuç olarak; Eski Yunan'ın en önemli düşünürlerinden Eflatun komünizmin ilk savunucularından olarak görülebilirken, Aristo özel mülkiyetin ilk savunucularındandır (Güriz, 2018). Antik Yunan'da görülen bireysel mülkiyete geçiş dönemi ile ilgili olarak ise aile mülkiyeti kapsamında ele alındığından kolektif mülkiyete dönme eğiliminde olduğu gözlemlenmektedir. Bu durumda devletin iyeliğe karışma ve müdahale etme hakkının olduğu görülmektedir. İyelik dağılımına müdahale etmesi ya da iyeliğe saygı göstermemesi bu dönemde devletin rolü olarak tanımlanmıştır (Tatar, 2013).

2.2.1.3 Roma İmparatorluğu'nda İyelik Hakkı

Roma'nın ilk dönemlerinde her ailenin evi, hayvanı ya da tarlası gibi değer verdiği varlıkları bulunmaktadır. Bu nedenle ilk dönemler aile mülkiyetinin hakim olduğu bir dönem olarak bilinmektedir. Aile mülkiyetinin devamlılığı ise malların nesilden nesile aktarılmasıyla gerçekleştirilmektedir (Güriz, 2018). Roma İmparatorluğu'nun en önemli özelliği, devletin genişlemesi, büyümesi ve yeni toprakların katılarak iyelik yüzeyinin artışı olmuştur. Ekonomik düzenle iyelik arasında sıkı bir bağ bulunan bu dönemde, özel mülkiyete konu olan topraklarda çiftçilerin köle niteliğinde yaptığı tarımsal üretim kent merkezlerinde pazarlanmaktaydı. Bu da Roma İmparatorluğu'nun zenginleştiğine ve aslında kapitalist bir düzen çatısı altında toplandığına işaret olarak görülmektedir. Bu maddi olanaklara sahip olma durumunun herkese eşit olarak dağılmaması ise ayaklanmaları beraberinde getirmiş ve gelir ve sahiplik eşitsizliğine sebep

olmuştur (Güriz, 2018; Etgü). Roma'da iyeliğin önemi, değişmez ve tartışılmaz bir hak olarak görülmüş ve iyeliği koruma konusu sınırsız olmasa da çok önemli yetkilere bağlanmıştır.

Eski Yunan'da olduğu gibi Roma'da da ilk dönemlerde aile mülkiyeti hakim iken sonraki dönemlerde bireysel mülkiyet ve kamu mülkiyeti gelişmiş ve yaygınlaşmıştır. Kolektif aile mülkiyetinin hakim olduğu devirde her aile kendi evine, hayvanlarına ve topraklarına sahiptir ve bu mülkler aile babası tarafından yönetilmektedir. Ancak bu iyelik tipi aynı şekilde devam etmemiştir. Sonraki dönemlere ailenin büyümesi sebebiyle farklı kolektif mülkiyet tipleri ortaya çıkmıştır. Bu durumda iyelik ikiye ayrılmıştır:

- Asıl sahibi devlet olan fakat kişiler tarafından kullanılıp yararlanılan topraklar
- Ailelerin kolektif mülkiyeti olduğu topraklar.

Bireysel mülkiyete geçiş On İki Levha Kanunlarından sonra belirgin hale gelmiştir (Güriz, 2018). Bu dönemde bir iyeliğin olması ancak Roma vatandaşı olmakla mümkün iken yabancıların sınırlı hakları bulunmaktaydı. Roma'nın ilk dönemlerinde iyeliğe ilişkin tanımlar ya da hukuksal bulgular bulunmamaktadır. Günlük yaşamda ise aidiyet ve benimseme şeklinde iyelik kavramını kullanmışlardır (Tatar, 2013).

İyelik kullanmanın yetkileri ise bireylere, kamu yararı düşüncesi çerçevesinde sınırlandırılmıştır. Bu dönemde devletin kamulaştırma ve özel mülkiyete müdahale yetkisinin bulunması dikkat edilen diğer konu olmuştur.

Roma İmparatorluğu döneminde en önemli özellik, gittikçe genişleyen ülke toprakları sonucunda meydana gelen nüfus artışının iyelik odaklı sorunlar çıkarmasıdır. İyelik hakkındaki kamu yararı ilkesinin baskınlığı ise; yapılar arası belli mesafeler bırakma zorunluluğu, şehircilik endişeleri, yapı yüksekliklerinin sınırlı olması ve nehir kıyılarındaki arazilerin farklı yükümlülüklerinin olması gibi kısıtlardan anlaşılabilir (Derindere, 2014).

Roma'da toprak mülkiyeti incelendiğinde ana olarak ikiye ayrıldığı söylenebilir. Birinde sahip olanlar toprağın iyelik hakkından neredeyse tamamen yararlanma hakkına sahiptirler ve vergi ödememe olanakları da bulunmaktadır. Diğeri ise,

asıl iyeliği devlete ait olan ve kişilerin yalnızca kullanma ve yararlanma haklarına sahip olduğu topraklardır. Bu toprak mülkiyetlerinin dağılımındaki eşitlik konusu değerlendirildiğinde ise aslında adaletli dağıtılmadığı sonucuna varılmaktadır. Bu durum hem zenginlik farklarından kaynaklanmış hem de bu farklılığa neden olan bir unsur olarak görülmüştür (Güriz, 2018).

İyelik hakkının Roma hukukunda kullanılabilme sınırları ise üç önemli nitelikle belirtilmiştir. Bunlar; kullanma hakkı, yararlanma hakkı ya da tasarruf etme ve kötüye kullanabilme hakkı olarak tanımlanmaktadır. İyeliğin mutlak bir hak olması ve dokunulmazlığı en önemli özelliklerinden biri olarak karşımıza çıkarken iyelik ile tabii hukuk arasındaki ilişkinin tanımlanması Roma İmparatorluğu'nun en önemli özelliği olarak görülmüştür (Güriz, 2018).

2.2.1.4 Ortaçağ'da İyelik Hakkı

Batı Roma İmparatorluğu'nun yıkılması ardından 1400'lü yılların sonuna dek devam eden Ortaçağ'da feodal düzen hakimiyetini sürdürmektedir. Ortaçağın başlangıcında ve bitişinde farklı iyelik algılarının olduğu söylenmektedir. Feodal düzenle ilgili farklı tanımlamalar bulunsa da özet olarak kapalı tarım olarak adlandırıldığı söylenebilir. Bu düzende toprak başlıca zenginlik kaynağı olarak görülmekle birlikte ticari ilişkilerin gelişmemiş olması insanların kendi sahip oldukları toprak parçalarıyla geçinmelerini zorunlu kılmaktaydı. Bu durum ücret karşılığında çalışmayı ve çalışan sınıfların doğmasını engellerken alışveriş imkanlarının doğmasının da önüne geçmiştir. Var olan bu düzende 5 toplumsal sınıfın olduğu söylenmektedir. Bu sınıflar; serfler, senyörler, vasallar, kilise ve kraldır. Ortaçağ'ın büyük bir zaman diliminde hakim olan feodal toprak mülkiyetinde; feodal beyler üretim araçları üzerinde özel mülkiyetlere sahiplerdi ve serfler sınırlı iyeliklerinin yanı sıra feodal beylere hizmet etmekle yükümlülerdi. Serfler, toprağa bağlı köleler olarak nitelendirilmekteydi. Serflerin bağlı oldukları toprakların sahiplerine ise senyör adı verilmekteydi. Yani bu düzen içinde iyelik sınıflanmasının; toprak sahipliliği babadan oğula geçen feodal beyler ile onlara hizmet eden ve sınırlı toprak hakkına sahip olan serflerden oluştuğunu söylemek mümkündür. Bu köleci düzen Roma İmparatorluğu'nun bir sonucu olmakla birlikte o zamanının hiçbir mal varlığı bulunmayan kölelerine karşın bu düzende

sınırlı sahiplik hakkı bulunan serfler bulunmaktadır (Kılıç ve Demirçelik, 2011; Tatar, 2013).

Bu düzenin en büyük özelliği; güçlü kişilere kendi bağımsızlıklarını tanımlama hakkı verirken zayıf olanlara can ve mal güvenliklerini sağlamak için güçlülerin himayesine girmeyi zorunlu kılmasıdır. Ortaçağ'ın ele alınırken Hristiyanlık görüşlerinin düşünülmesi iyeliğe bakış açısının algılanması konusunda son derece önemlidir. Tarım topraklarının önemli bir kısmının gelirine sahip olan kilisede sistemi yargılamak kimsenin elinde olmamaktadır. İnsanlar bu görüş çerçevesinde gerekli olan kadarını elde etmekte, fazlasına sahip olmayı ise günah olarak görmektedir. Kilise bu konuda insanları, gerçek mutluluğun öteki dünyada olduğuna inandırmaya ve yoksullar ile kölelerin bu düzene isyan etmesini engellemeye çalışmıştır. Bu konu ticari ilişkilerde de geçerlidir ve insanlar kendi refah seviyelerine erişmenin yanı sıra toplum yararını düşünmeli, yüksek kar yoluna girmemelidir (Gökbayrak, 2014). Genellikle geniş ve sayıca fazla toprakların sahibi kilise olarak görülürken dinsel gerekçeler feodal düzeni desteklemektedir (Kılıç ve Demirçelik, 2011).

Ortaçağın ilerleyen dönemlerinde ise ekonomik hayatın canlanmaya başlamasıyla kapalı tarım ekonomisinden çıkılmaya başlanmıştır. Ayrıca artan nüfuslar yeni şehirlerin kurulmasını beraberinde getirmiştir. Paranın baskın hale gelmeye başlaması ile gelişen yeni ekonomik düzenler girişim özgürlüğünü ve bireysel mülk edinme imkanlarını arttırmaya başlamıştır. Yetiştirdiği ürünlerden para kazanan serfler özgürlüklerini ilan etme konusunda güç kazanmaya başlamışlardır. Özellikle yeni kurulan şehirlerde yeni bir toplumsal düzen ortaya çıkmıştır: Burjuvazi. Bu sınıf kiliseyi yenilemeye çalışmış ve soyluların sahip oldukları ayrıcalıkları ellerinden almaya başlamışlardır. Daha sonraki dönemlerde denizaşırı ticaretlerin gelişmesi ile sömürü ülkeler ortaya çıkmaya başlamıştır. Dönem gittikçe modern kapitalizmin getirdiği şartlara evirilmeye başlamış ve zenginler gittikçe zenginleşirken yoksullar yoksul kalmış, ekonomik farklar artmıştır. Bu şekilde bireysel mülkiyetin daha da önem kazanması fikri hakim olmuş ve iyeliği artan kişilerin ekonomik güçleri de artmıştır (Tatar, 2013).

Tablo 2.1 Tarihi süreç içinde iyelik kavramının karşılaştırılması

	İlkel Toplumlar	Eski Yunan	Roma İmp.	Ortaçağ
Anlayış	- Toprak, yaşayanların ve ölülerin tamamına ait	- Toprak mülkiyetinin kutsallığı kaybetmesi ve vasiyet kültürü	- Değişmez ve tartışılmaz bir hak - Kamu yararı	- Feodal düzen - Güçlü kişiler bağımsız
Toplum Yapısı	- Topluluklar halinde yaşam - Toprağa bağımlılık	Sınıflaşma (Çiftçi, esnaf, tüccar) Köleler	- Gelir ve sahiplik eşitsizlikleri	- Serfler, senyörler, vasallar, kilise ve kral
İyelik Algısı	- Kişiler gibi kutsal - Aktarılamaz	- Aktarılabilir - Yabancılara mülkiyet bırakılabilir	- Aktarılabilir - Kamulaştırılabilir	- Babadan çocuğa geçen mülkiyet
İyelik Tipi	- Kolektif	- Aile mülkiyeti	- Özel mülkiyet	- Özel Mülkiyet
İyelik Dağılımı	- Eşitlikçi - Adil	- Toprak sahibi vatandaşlar, işlenmesi köleler	- İyelik hakkından yararlanan hak sahipleri	- Feodal beyler mülkiyet sahibi - Serfler sınırlı iyelik sahibi ve toprağa bağlı

2.2.2 Sisteme Göre İyelik Kavramı

İyelik hakkı, bireysel bir hak olarak medeni ve ekonomik hakların başında gelirken; bu hakkın içeriği devletlerin ekonomik ve sosyal politikaları ile doğrudan ilişkili olmaktadır. Toplum içinde iyeliği belirleyen başlıca konu ise çalışma tarzı ve ekonomik üretim biçimleri olarak anılmaktadır. Toplum tiplerini incelemek aslında aynı zamanda ekonomik düzeni incelemek anlamına da gelmektedir. Ekonomik düzenin özellikleri ise devletlerin yönetim rejimlerinden ve sistemlerinden gelen dinamikler çerçevesinde belirlenmektedir. İyelik sahipliliği ve kullanımı ile ilgili sınırlar tanımlayan sistem türlerinden bahsetmek aynı zamanda günümüzü tanımlamak anlamına gelmektedir. İdeolojik tanımlara dayanarak açıklanan kavram buradan yola çıkılarak mekana yansımaktadır. Mekan ve coğrafya sistemlerin yorumlanışlarını ve ele alınış şekillerini biçimlendirmektedir. Her coğrafyada ve idari sınırdaki kapitalizm, sosyalizm ya da komünizm aynı şekilde ele alınmadığı gibi iyeliğe yansımaları da aynı sonuçları doğurmamaktadır. Bu sebeple genel tanımlamalar ve sistemlerin öncülleri ele alınmıştır fakat daha detayda incelemelerin yerel düzeyde yapılması gerektiği de düşünülmektedir.

Bu kapsamda sisteme göre iyelik kavramı incelenirken, tarihsel süreçte de girdileri olan kapitalizm, sosyalizm ve komünizm sistemleri incelenmiştir. İnceleme yapılırken her sistemde; ana savunucuları, toplum yapısı, mülk edinme yöntemleri ve iyelik dağılımı başlıkları irdelenmiştir.

2.2.2.1 Kapitalizmde İyelik Hakkına İlişkin Görüşler

Ticaret devrimi, feodalitenin yıkılması ile yerini merkezi imparatorluklara bırakması ve sonucunda yeni bir toplumsal sınıf olan burjuvazi sınıfının oluşması, rejimi değiştiren en önemli faktörlerdir. Aynı zamanda ekonomik aktivitelerin içeriğinin ve ölçeklerinin değişmesi ve büyük fabrikaların devrinin başlaması eşitlik, özgürlük ve iyeliğe düşkünlük gibi istemleri beraberinde getirmiştir. Bu olaylar ardından gerçekleşen Fransız ve Amerikan devrimi sonrası feodal kökenli gruplar ve feodal düzen ortadan kalkmış; üretim araçlarına sahip burjuva hukuku kendi üretim ilişkileri doğrultusunda sistemleştirmiştir (Etgü, 2009).

Max Weber'in 1904 – 1905 yıllarında yazdığı yazılarda öne sürdüğü gibi modern kapitalizmin doğuşunda ve gelişmesinde Protestanlığın önemli bir rolü olduğu söylenmektedir. Bu konunun yarattığı tartışma, düşünürleri ikiye bölmüştür (Güriz, 2018). Bu nedenle kapitalizm anlayışı ve içeriğiyle ilgili pek çok farklı düşünce ve tanım bulunmaktadır. Kimi kapitalizmi önce kriz yaratan ardından da bu krizden daha güçlenerek çıkan ve akılcı olan bir politik sistem olarak görürken kimi de verimsiz, müsrif ve adaletsiz bir sistem olarak nitelendirmektedir. Çoğu tanımda ortak olan ise kapitalizmin kar odaklı olarak çeşitli yollar tercih ettiği ve maksimum karı hedeflediği yönündedir. En büyük eleştiriler ise eşitsiz ve adaletsiz oluşundan kaynaklıdır. Neden olarak ise toplumun bir kesimi kazanırken bir kesiminin de kesin olarak kaybedeceği yönündedir. Kar elde etmek amacı doğrultusunda hareket etmesinden dolayı toplum sağlığı ve güvenliğini çok fazla umursamadığı da öne çıkan diğer eleştirilerdendir. Eleştirilerin yanı sıra kapitalizmi savunanlar diğer sistemlere göre kapitalizmin refahı sağlamada daha etkili olduğunu söylemektedirler. Bunun sebebi diğer sistemlere göre kapitalizmin daha üretken olduğunun söylenmesidir. Aynı zamanda kapitalizm ile iyeliğin, akıllıca ve sorumluluklar dahilinde yönetildiğinin düşünülmesi sayesinde bireysel hırsların önüne geçtiği savunulan bir diğer düşüncedir. İşçilerin emeklerinin sömürüldüğü düşüncesine aksi olarak piyasanın işçi çıkarlarını geliştirme imkanı sunduğu savunulan bir diğer konudur (Machan, 2004).

Kapitalizm anlayışına göre mülk edinmek sistemin sahip olduğu temel bir haktır ve olmazsa olmaz olarak değerlendirilmektedir. Bu anlayışta özel mülk özendirilmekle birlikte doğal olmayan ve yatırım odaklı ele alınan bir kavram olarak gözlenmektedir. İyelik hakkı, maddi açıdan güçlü insanlar için sınırsız nitelikte kullanılırken, diğer insanların mülk edinmesi ellerindeki metanın çeşidine göre değişmektedir. Kapitalizmde var olmak ancak sahip olmakla mümkündür. Bu da aslında dengesiz gelir dağılımını ve adaleti zayıf sosyal yapıyı meydana getirmektedir.

Kapitalizm tanımlanırken toprak rantının tam anlamıyla işlev kazanması ve güçlenmesi olarak ele alınmaktadır. Bu nedenle toprak iyeliği kavramı, kapitalist üretim sisteminde en önemli unsurlardan biri olarak değerlendirilmektedir.

Kapitalizmde özel mülkiyet her şeyin alınıp satılabilir olduğu ile nitelendirilmektedir. Kapitalist sınıfların elde ettikleri artı değerler (karlar) bu düzendeki mülkiyet anlayışını eleştiren niteliktedir. Özel mülkiyetten toplumsal mülkiyete geçme eğilimi ve istemi bütün toplumun çıkarına uygun bir sistem yaratma arzusundan kaynaklanmaktadır (Savran, 1997).

Toplumun yapısına bakıldığında ise; proletarya önceki toplumlarda yer alan kölelerden ve feodal toplumdaki serflerden kısmen daha iyi bir durumdadır. Bunun nedeni; burjuva sınıfının proletaryaları daha iyi bir konumda görmeleri ve onlara çeşitli haklar tanımalarıdır. Burjuvaların üretim araçlarına sahip olma hakkı yoktur fakat emeklerini satarak bunun karşılığında geçimlerini sağlayabilmektedirler. Aslında bir nevi kendi istekleriyle sömürüldükleri de söylenmektedir. Kapitalist toplum ile birlikte fabrikalarda çalışan işçiler kolektif üretime başlamışlardır fakat bu kolektif üretim sonucunda çıkan ürünler özel mülkiyete konu olmaktadır. Kapitalizmde üretim ve sahiplik konusuna yapılan en temel eleştiri bu yöndedir. Üretim kolektifse sonuç ürünün de kolektif olması gerektiği söylenen en temel konulardandır (Etgü, 2009).

2.2.2.2 Sosyalizmde İyelik Hakkına İlişkin Görüşler

Sosyalizmin siyasi boyut kazanması 19. yy civarında olsa da kökenleri Platon'un 'Devlet'ine dek dayanmaktadır. Aslında 19. yüzyılda birden yükselişinin sebebi de kapitalizmin yükselişine bir tepki olarak gündeme gelmesidir. Bunun en büyük tetikleyicisi olarak ise sanayi sektörünün yükselişi ile esnaf ve zanaatkarların önemsiz hale gelişi görülmektedir. Ortaya çıkışı itibariyle kapitalist ekonomiyi kaldırmayı amaçlayan sosyalizm köktenci ve devrimci bir yapıya sahip olmaya eğilimlidir. Üretim yapısının ekonomik düzeni ve dolayısıyla hukuki ve siyasi süreçleri şekillendirdiği bilinen bir gerçektir. Kapitalizm sürecinde belirtilen üretim ve sonuç ürün konusundaki iyelik çelişkisi bu düzenin değiştirilmesi gerektiğinin en temel gerekçesi olarak ortaya atılmıştır.

Kapitalizm sürecinde toplumsal sınıfın alt kademesi olan proletarya, ürettiği ürüne yabancılaşmaya başlamış ve ürettiği ürünleri alamamaya başlamıştır. Bu konu Marx'ın ortaya attığı gibi proletarya sınıfının aldığı ücretten fazla emek

harcamasında ortaya çıkan artı ürünün iş sahiplerine kalması ile açıklanmaktadır (Etgü, 2009).

Sosyalizmde iyelik kavramının nasıl ele alındığının daha net ortaya konması açısından kelimenin etimolojik yapısı incelendiğinde, özgür ve eşit insanlardan oluşan yapı temeline dayandığı söylenebilir. Önemli olan diğer özellik karşılıklı anlaşmaya dayalı bir toplum anlayışı taşımasıdır. Bu özellikler de göz önünde bulundurulduğunda sosyalizmin özünde emeğin üretici göç olarak ele alındığı, üretim araçlarında devlet mülkiyetinin öne çıktığı, kamu yararının esas alındığı ve tek partili siyaset ile bölünmeyen bir toplumsal düzen kurulmak istendiği yatmaktadır.

Sosyalizmin dayandığı temel görüşlerin kurucusu Karl Marx ve Friedrich Engels'tir. Bu nedenle Marxism olarak da bilinen düşünce bilimsel sosyalizm olarak da adlandırılmaktadır. Burada iyelik hakkı toplumda ya da toplum aracılığı ile doğaya sahip çıkılmasını esas alan bir içeriktedir. Ayrıca insan tabiatı sürekli bir devinim – başkalaşma sürecindedir ve bu görüş temel alınarak bilimsel sosyalizm açıklanmaktadır. Bireyin ya da toplumun üretim araçlarını ve üretim sonucunda çıkan ürünlerini kendi faydalarına, toplumsal sisteme uyumlu biçimde kullanma hakkı olarak tanımlanmaktadır. Toplum içinde iyeliği belirleyen olgu ise, ekonomik düzen, üretim biçimi ve iş tarzı olarak anılmaktadır. Bu nedenle aslında iyeliği anlamının toplum ilişkilerini anlamak olduğu belirtilen bir gerçektir. Toplum içinde bir mülke sahip olmak, hakimiyet gücüne de sahip olmak demektir. Bu sebeple iyelik hakkını elinde bulunduranların toplumsal düzende sosyal gelişme sürecini de kontrol etme gücüne sahip olmaları sosyalizm anlayışında bilinen bir gerçektir (Etgü, 2009; Güriz, 2018).

Kısacası sosyalizm, toplumdaki eşitsizliklerin ortadan kalktığı ve ürünlerin eşit pay edildiği bir düzen değildir. Tüketim mallarının mülkiyet de buna dahil olmak üzere dağıtımı çalışma miktarına göre yani emek odaklı olarak gerçekleştirilmektedir. Marxist anlayışta iyelik ilişkileri, üretim güçleri paralelinde şekillenmektedir. Üretim araçları bireysel bir gücü değil, sosyal bir gücü temsil etmektedir. Bu durumda Proudhon'un 'mülkiyet hırsızlıktır' sözünün marxizm

tarafından hırsızlık değil iyeliğin kapital tarafından istismar edilebileceği şeklinde yorumlandığı görülmektedir (Etgü, 2009; Güriz, 2018).

2.2.2.3 Komünizmde İyelik Hakkına İlişkin Görüşler

Kapitalizm ve sosyalizm rejimlerinde değişen kölelik, üretim biçimi ve sonuç ürün iyeliği işçi sınıfına daha çok önem veren komünizm anlayışı ile şekillenmiştir. Sosyalist toplumdaki komünist topluma geçişte belirtilen bazı değişimlerden bahsetmek mümkündür:

- Toprak iyeliğinin kaldırılması ve bütün mülklerin kamunun yararına kullanılması
- Bütün miras haklarının kaldırılması
- İletişim ve ulaşım araçlarının devlet hakimiyetinde merkezileşmesi
- Herkes için eşit koşullarda çalışma sorumluluğu tanımlanması
- Doğru nüfus dağılımı ile kırsal kent eşitsizliklerinin giderilmesi

Sosyalizmden sonra komünizmde ele alınan en önemli olgu üretim araçlarının iyeliğine yöneliktir. Özel mülkiyete konu olan üretim araçları komünist toplumlarda toplumsallaşmıştır. Aynı zamanda toprak mülkiyeti de alınan kararlar ile devletleştirilmiştir. En büyük özelliklerinden bir diğeri de toplumsal sınıflaşma ve sömürü anlayışının sona ermiş olmasıdır. Üretim sonucunda çıkan artı değerler kendiliğinden paylaşılmakta ve devletin varlığına aslında ihtiyaç kalmamaktadır. Herkesin çalıştığı ve emek verdiği oranda olan üretim değerlerinin dağılımının yerini herkesin ihtiyacı kadar anlayışı almaya başlamıştır (Etgü, 2009; Turan, 2011).

Halkın iyeliği olarak adlandırılan devlet mülkiyeti sisteminde kolektif mülkiyete dayanan bir düzen bulunmaktadır. Bu iyelik düzeninin gerektirdiği üzere toprakta kaldırılan iyelik, ardından devlet tarafından topraklar yoksullara ve topraksızlara dağıtılmıştır. Bu şekilde aslında iyeliğin her koşulda devlete ait olduğu fakat kullanma hakkının toprağı işleyenlere bırakıldığı söylenebilir. Toprağın yanı sıra

bankalar, tahıl ambarları, değirmenler ve sanayi kuruluşları gibi pek çok yer devletleştirilmiştir. Kolektif mülkiyet de bunu gerektirmektedir (Turan, 2011).

Her bir sistemin değerlendirilmesi ise Tablo 2.2’de gösterilmiştir. İyelik kavramı kapitalizmde ciddi bir güvence kurumu özelliği taşımaktadır. Aynı zamanda sistemin getirdiği temel bir hak nitelindedir. Sosyalizme bakıldığında ise iyelik hakları üretim gücüne ve miktarına paralel olarak şekillenmekte ve sınırları çizilmektedir. Komünizm ise iyelik haklarından faydalanma sürecini aktarılamaz ve herkesin ihtiyacı kadar sahip olması şeklinde yorumlanmıştır. İyelik dağılımı konusunda ise kapitalizmde dengesiz dağılım ve özel mülkiyet hakimiyeti söz konusu iken sosyalizmde devlet mülkiyeti ön plana çıkarılmıştır. Son olarak komünizmde diğer sistemlerden farklı olarak üretim araçlarının iyeliğinin herkese ait olduğu ve iyelik haklarının da kamu yararına kullanılacağı sınırı getirilmiştir.

Tablo 2.2 Kapitalizm, Sosyalizm ve Komünizmin iyelik temelli karşılaştırması

	Kapitalizm	Sosyalizm	Komünizm
Savunucular	- Max Weber - Protestanlık	- Platon - Karl Marx - Friedrich Engels	- Karl Marx
Anlayış	- Kriz yaratan ve krizden güçlenerek çıkan - Maksimum kar hedefleyen - Üretken	- Üretimin eşit pay edilmesi - Mülkiyeti toplumsal sisteme uygun kullanma zorunluluğu	- Devlet hakimiyetinde merkezileşme - Artı değer kendiliğinden paylaşılması
Toplum Yapısı	- Proletarya, burjuvalar gibi sınıflaşma - Adaleti zayıf sosyal yapı	- Özgür ve eşit insanlar - Eşitlik - Karşılıklı anlaşmaya dayalı toplum yapısı	- Herkesin eşit şartlarda çalışması zorunluluğu - Eşitsizliklerin giderilmesi
Mülk Edinmek	- Sistemin gerektirdiği temel bir hak - Yatırım odaklı	- Üretim gücüne paralel mülk kazanımı	- Miras hakkı yok - Herkesin ihtiyacı kadara sahip olması
İyelik Dağılımı	- Dengesiz dağılım - Özel mülkiyet ön planda	- Devlet mülkiyeti	- Bütün mülkler kamu yararına - Üretim araçları toplumun

2.2.3 İyeliğe İlişkin Uluslararası Düzenlemeler

İyelik kavramının gelişimini incelerken dikkate alınacak diğer değişken yasal bağlam olarak karşımıza çıkmaktadır. Her hak gibi iyelik hakkı da yasal düzenlemelere bağlı olarak kullanılabilen ve sınırlandırılabilir. Bu kapsamda dünyada iyelik hakkını yönlendirici olan yasal düzenlemelerden başlıcaları; Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi'dir.

İnsan haklarına duyarlılığın artması ve bu hakların güvence altına alınması süreci 2. Dünya savaşı sonrasında artan bir öneme sahip olmuştur. İnsani kayıpların yaşanmamasını hedefleyen devlet, fikir birliği ile Birleşmiş Milletler örgütünü kurmuşlardır. Bu örgüt bünyesinde yayınlanan İnsan Hakları Evrensel Bildirisi, devletlerin içyapısında bağımsız, dışişlerinde ise eşit olarak kabul edilmesini sağlamıştır. Bu değişim sürecinin bir sonucu olarak Avrupa kıtasındaki devletler kendi içlerinde insan haklarının korunmasına yönelik ortak hedefler belirlemiş ve kendi aralarında Avrupa Konseyi'ni oluşturmuşlardır. Avrupa Konseyi tarafından da 1950 yılında İnsan Haklarını ve Temel Özgürlüklerini Koruma Avrupa Sözleşmesi (AIHS) kabul edilmiştir. Yasal süreç ve hukuksal düzlemin iyeliği nasıl şekillendirdiği konusuna bakılacak olunursa da; dünya üzerinde iyelik kavramının tanımlandığı en önemli belgelerden biri, yukarıda belirtilen amaçlarla kurulan Avrupa Konseyi örgütünün bünyesinde yayınlanan ulusal üstü nitelikteki Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'dir (Etgü, 2009).

Korunması konusunda herkesin hemfikir olduğu iyelik hakkı Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne sonradan 1 No'lu Ek Protokol ile eklenmiştir. Özellikle 2. Dünya savaşı sonrası oluşan bu sözleşmede ortaya çıkan ekonomik ve sosyal düzenleme gerekliliklerinin gerçekleştirilmesi açısından iyelik hakkının tanımlanması önem taşımaktadır. Sözleşmenin 1. maddesi iyeliğin korunması konusunu kapsamaktadır.

“Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasadaki öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.

Yukarıdaki hükümler, devletlerin iyeliğin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez.” (European Court of Human Rights, 2010).

Sözleşmenin en önemli özelliği ve en büyük amacı dinamik olmasıdır. Bunun sebebi sözleşmenin yaşayan bir belge olması gerekliliği ve uluslararası olması sebebiyle günün koşullarına göre rahatlıkla yorumlanabilmesi zorunluluğudur. 1. Maddesinde belirtilen iyelik ile ilgili bu tanımlamada; hiçbir müdahaleye uğramaksızın mal varlığından yararlanma hakkı olarak tanımlanması ve kimsenin iyelikten mahrum bırakılmaması konuları öne çıkmaktadır. Avrupa insan hakları mahkemesince bir şeyin iyelik hakkı kapsamında değerlendirilebilmesi için ise iki unsur bulundurması gerekmektedir. Bunlar o şeyin ekonomik bir değeri olması gerektiği ve somut olarak belirli ya da meşru bir beklenti ile tespit edilebilir olmasıdır. Bu konuya ilişkin nelerin sözleşmede geçen iyelik hakkı kavramına tabii olacağı yapılan değerlendirmeler sonucunda tespit edilmektedir (Etgü, 2009; Beyazıt, 2016).

Avrupa İnsan hakları Mahkemesi’nde iyelik hakkının içeriğine ilişkin çeşitli kurallar ve tanımlamalar bulunmaktadır. İyelik hakkını tanımlayan madde en genel çerçevede analiz edilecek olunursa, 3 adet husustan bahsetmek mümkündür. Bunlardan birincisi barışçıl şekilde yararlanma hakkı, ikincisi yoksun bırakılma durumu ve üçüncüsü devletlerin genel yarara uygun gördükleri takdirde çıkaracakları yasalarla kullanımı kontrol etme hakkına sahip olmalarıdır. Öncelikle tanımlamalara bakılacak olunursa; 1. maddede belirtildiği üzere ‘mal ve mülk’ kavramı fiziki bir varlığı olan her türlü taşınır ve taşınmaz mallar ve maddi varlığa sahip olmayan haklar ile maddi varlığa sahip her türlü mali ve ekonomik değeri içermektedir. İyelik hakkının içeriğine ilişkin kurallar ise; ilk olarak iyeliğin iyelik sayılabilmesi adına onun edinim yöntemleri ve anayasal düzlemde yasal sayılma zorunluluğuna yöneliktir. Bunun dışında iyelik hakkına saygıyı, kamu yararı dahilinde ya da yasal dayanaklar kapsamında mahrum oluna bileneceğini ve kullanımının nasıl düzenlenebileceğini içermektedir. İyelik hakkına saygı hususunda, kısıtlanmalarının önlenmesi, statüsünün uyuşmazlıklar içermesi ve

yargı kararlarının icra edilmemesi gibi durumlar dikkat çekmektedir. İyelik hakkından mahrum olma konusu ise kamu yararı başlığı altında devletlerin toplumun faydasına yönelik olarak gerekli gördükleri eylem ve işlemlerdir. Bahsedilen iyelik hakkına ilişkin son kural ise kullanımının düzenlenmesine ilişkindir. Bu konu ikinci kuraldaki kamu yararı kapsamında yapılan kamulaştırma eyleminden farklı olarak iyeliği ortadan kaldırmamakta fakat üzerindeki yapılaşmayı kısıtlamak gibi ya da vergi tanımlanması gibi iyeliğin ne derece ve hangi sınırlar dahilinde kullanılacağını belirlemektedir (Etgü, 2009; Beyazıt, 2016).

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nde konusu geçen diğer bir husus iyelik hakkı konusunda devletlerin sorumluluklarına yöneliktir. Devletin başlıca sorumluluğu olarak bireyi ve iyelik hakkını devlet tarafından yapılacak haksız müdahalelerden korumak üzerindedir. İkinci sorumluluğu ise devletin kendi yetki alanları içerisinde bulunan her özgürlüklerini korumak ve güvence altında tutmak üzerinedir (Beyazıt, 2016).

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nde iyelik haklarının sınırlandırılmasına yönelik olarak ise 1. maddede tanımlanan hakkın mutlak bir hak olmadığı bilinmektedir. İyelik hakkını sınırlandırma konusunda devletin yetkileri vardır fakat bu yetkiler sınırsız değildir. Bu kapsamda yapılan bir müdahale ancak kamu yararı ya da genel yarar söz konusu ise mümkün olabilir. Buradaki kamu yararından anlaşılan AİHM'ye göre suçla mücadele eden eylemler, şehir planlama, çevreyi korumak ya da ahlaka aykırı davranış ve yayınların önlenmesi gibi eylemleri içermektedir. Bir konunun kamu yararı olup olmadığının belirlenmesi işi uluslararası mercilerden çok ulusal karar mekanizmalarına bırakılmış durumdadır.

İyelik haklarının kısıtlanmasına neden olabilecek diğer etmen vergilerin ya da başka katkıların ödenmesi durumudur. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 1. maddesi devlete, vergi toplama ya da diğer kesintileri almak için iyeliği sınırlama hakkı vermektedir. Toplanacak verilerin türü ve miktarı konusu ise tamamen o ülkenin iç dinamiklerine ve değişkenlerine bağlı olarak farklılaşabileceğinden bunun belirlenmesi devletlerin kendi tasarruflarına bırakılmıştır. Bu konuda tek kısıt iyelik hakkından kesintilerin aşama aşama yapılması gerektiğiyle ilgilidir.

Yani daha az bir mülkiyet kısıtıyla karşılanabilen vergi ya da ödemeler için en başta büyük iyelik hakkı sınırlamaları yapılmaması gerekmektedir.

İyeliğe ilişkin diğer bir sınırlama şekli para cezalarının ödenmesi ile ilgilidir. Devletin para cezası kesmesi sözleşme gereği yasal kabul edilmektedir. Bu kesinti yöntemi devletin suçla mücadelelerde kullandığı ve faile şahsi ceza verilebileceği gibi iyeliğe yönelik yaptırımlarda da bulunulabilmektedir.

Bahsedildiği üzere 2. Dünya Savaşı ardından kurulan Birleşmiş Milletler bünyesinde yayınlanan İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi 10 Aralık 1948 tarihinde 217A sayılı karar ile ilan edilmiştir. Bu Bildirge mülkiyet ve konut konularında toplam 4 maddede esaslar içermektedir. Bu kapsamda Bildirge'nin başında yer alan 2. Maddede "Herkes, ırk, renk, cinsiyet, dil, din, siyasal veya başka bir görüş, ulusal veya sosyal köken, mülkiyet, doğuş veya herhangi başka bir ayırım gözetmeksizin bu Bildirge ile ilan olunan bütün haklardan ve bütün özgürlüklerden yararlanabilir" tanımı yer almaktadır. Bu şekilde hiçbir ayırım gözetilmeksizin her bireyin burada belirtilen şartlardan yararlanabileceği vurgulanmıştır. İyelik haklarından yararlanma konusunda ise Madde 17'de sınırlamalar getirilmiştir. Burada her bireyin gerek tek başına gerekse başkalarıyla ortak olacak şekilde iyelik haklarına sahip olduğu ve bu hakların keyfi şekilde başkası tarafından sınırlandırılmayacağı vurgulanmıştır. Madde 25'te ise insanların sahip olduğu temel haklardan bahsedilmiş ve burada konutun herkesin sahip olması gereken bir hak olduğu vurgulanmıştır. Madde 12'de de tanımlanan konut hakkının dokunulmaz olduğu ve keyfi bir şekilde kimsenin elinden alınamayacağı aksi takdirde yasalar tarafından korunacağı belirtilmiştir (BM İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi, 1948).

2.3 Türkiye'de İyelik Hakkının Gelişimi

Toplumsal özelliklerin ve yaşantının doğal bir sonucu olarak iyelik hakları belirli ölçütler doğrultusunda sınırlandırılmaktadır. Türkiye anayasası gibi pek çok anayasada da iyelik kişisel bir hak olarak görülse de diğer kişisel haklardan farklı olarak iyelik hakkı, insanın kendi varlığından kaynaklanan bir hak olmayıp bir eşyanın varlığına bağlı olarak ele alınmaktadır. Buna örnek olarak; yaşama hakkı,

din ve vicdan özgürlüğü gibi insanın varlığından kaynaklanan haklar devredemez ya da başkası lehine sınırlayamaz iken, iyelik hakkı devredilebilen ve sınırlandırılabilen bir haktır. Tam olarak bu gerekçeden dolayı da toplumsal yaşam tarzının ve etkileşimlerin etkisi önemini arttırmakta ve iyeliğin kullanılması ve değerlendirilmesi hakları belli kurallara dayandırılmak zorunda olmaktadır (Yiğit, 2016).

Bu özellikler kapsamında Türkiye’de iyeliğin gelişimi incelenmiştir. İnceleme yöntemi olarak ise dönemlere göre ve günümüzdeki yasal tabana göre iyelik hakkının ele alınış şekli ortaya konmaya çalışılmıştır.

2.3.1 Dönemlere Göre İyelik Hakkının Gelişimi

Türk tarihine bakıldığında her dönemde bir şekilde hem taşınır hem de taşınmaz mallar üzerinde iyelik hakkının kurulmuş olduğu görülmektedir. Bu yaklaşımla temel olarak 2 dönem altında iyelik hakkının gelişiminin incelenmesi gerçekleştirilmiştir. Bu dönemler sırasıyla Selçuklular ve Osmanlı’da iyelik ve Cumhuriyet döneminde iyelik şeklinde ele alınmıştır. İçerik konusunda ise hem dönemlerin toplumsal, dini ve ekonomik düzen koşulları göz önünde bulundurulmuş hem de iyelik haklarının ele alınışı yasal düzlem değerlendirilerek ortaya konmaya çalışılmıştır. Bu şekilde Türkiye’de iyelik hakkı gelişim süreci ana hatlarıyla anlatılmış ve daha sonra ele alınacak kente müdahale konusuyla değerlendirilmesine zemin hazırlanmıştır.

Osmanlı Dönemi ve Cumhuriyet Dönemi incelenmeden önce iyelik haklarına bakış açısında dini inançların önemi ve etkisi olduğundan İslam’da genel hatlarıyla bu kavrama bakış açısı kısaca ele alınmıştır.

İslam bakış açısına göre, yeryüzünde bulunan her şey özünde Allah’ın mülkü sayılmakta ve bu kapsamda değerlendirilmektedir. İnsanların mallar üzerindeki sahipliliği aslında sadece koruması ve idaresi kendisine verilmiş işler gibi tanımlanmaktadır yani iyelik bir emanettir. Ancak İslam aleminde inanılan dini çerçeveye incelendiğinde miras ile ilgili çok fazla husustan bahsedilmesi aslında özel iyeliğe karşı olunmadığını da göstermektedir. Yani aslında insanların sahip olduğu haklar tanımlanmış fakat zekat, sadaka gibi kısıtlar konmuş ve mal sahibi olmanın

kötüye kullanılmasının önüne geçilmeye çalışılmıştır (Gökbayrak, 2014). Ayrıca İslam bakış açısına göre devletin başındaki fethedilen toprakları dağıtmak, eski sahiplerinin mülkiyetinde bırakmak veya haraç almak ve devletin hazinesine alıp oraya başkalarını yerleştirmek gibi konularda serbesttir (Selçuk, 2013).

İslam'da kişilerin mülk edinme konusunda özgürlüğü vardır. Hatta iyelik hakkı Müslümanlar için olduğu kadar gayrimüslimler için de geçerlidir. İslam'da bu hakkı sınırlandırmaya çalışmak ya da bu hakka gasp etmek günah sayılmaktadır. Bu iyeliğin kazanımı ise helal yollardan olmalıdır. Savaşta ele geçirilen düşman malları, fetihler, miras, hediye etme gibi yöntemler helal sayılmaktadır (Etgü, 2009).

İyelik anlayışının daha net anlaşılması için İslam'da toprak sınıflanması ve kullanılış biçimleri incelenmiştir. Bu noktada toprağın ölü toprak ve mülk olmak üzere ikiye ayrıldığı söylenebilir. Burada ölü topraktan kasıt Müslüman toplumuna ait olduğudur. Ölü arazilerin bu özelliğini kaybederek mülk durumuna gelebilmesi için emek verilmesi yani üzerinde çeşitli faaliyetlerin yapılması gerekmektedir. İyelikle emek arasında bir ilişki olduğunun kabul edilmesi anlamına da gelen bu durumdaki tek istisna bir toprağın ihya edilmesi için hükümdarın izninin alınması gerektiği konusudur (Güriz, 2018).

İyelik hakkının sınırlandırılması ise ancak kamu yararı tanımlandığı takdirde mümkün görülmüştür. Kamu yararı belirtildiğinde özel mülkiyete müdahale gerçekleşebilmektedir. Ayrıca toplum yaşamı için kritik olduğu belirtilen mallar konusunda ortak mülkiyet anlayışının benimsenmesi söylenmektedir. Buna göre iyelik haklarına konu olamayacak şeyler de belirtilmiştir. Bunlar; hava, su, nehirler ve umumi yollar olarak tanımlanmıştır. Zarar vermemek şartıyla herkesin bunlardan yararlanma hakkı bulunmaktadır (Etgü, 2009).

2.3.1.1 Selçuklular'da ve Osmanlı'da İyelik Hakkı Kavramı

1040 yılında kurulan Selçuklularda toprak düzeni, Türk devlet düzeni ile İslam toprak düzeninin karışımı olarak karşımıza çıkmaktadır. İmparatorluk topraklarının tümü sultanın malı olarak değerlendirilmektedir. Büyük Selçuklu Devleti tarım topraklarını devletin malı sayarken Türkler ve tarımla ilgilenen

Hıristiyan halk bu topraklarda kiracı olarak çalışmıştır (Aktan, 1986 aktaran: Gökbayrak, 2014).

Abbasi devlet örgütlenmesini örnek alan Selçuklular, ikta sistemini uygulamışlardır. Bu sisteme göre Selçuklular devlete ait olan toprakları gelirlere göre sınıflara ayırmışlardır. Gelirlerine göre sınıflarına ayrılan toprak parçaları sipahi denen askerlere savaş hizmeti karşılığında verilmiştir. Kendine ikta verilen bu kişilerin, söz konusu topraklar üzerinde iyelik hakkı yoktur fakat miras yoluyla nesilden nesile aktarılabilmekteydi. Yani iyelik hakkına yakın imkanlar tanıdığı görülmektedir (Etgü, 2009).

Osmanlı Devleti genel itibarıyla İslam hukukunu uygulamıştır. Bu nedenle iyeliğe bakış açısı bakımından da İslam hukuku düşüncesiyle paralellik göstermektedir. Osmanlı'da toprak denetimi karşılıklı yetki ve sorumluluklarla tanımlanmaktadır. Padişahın kişilerin mülklerine müdahalesi her zaman mümkündür ve esnektir. Osmanlı'da da Selçuklulara benzer olarak bireyin toprağın mülkiyetine sahip olmaması, sadece tasarruf hakkına sahip olması söz konusudur. Arazi mülkiyetinde ise 3 sınıf vardır. Birincisi az sayıdaki Müslüman toprak sahipleri; ikincisi ilk İslam fetihlerince haraca bağlanmış olan haraç topraklar ve üçüncüsü de iyeliği devlete ait hemen hemen bütün Osmanlı'yı kapsayan miri topraklardır (Aktan, 1986 aktaran: Gökbayrak, 2014). Osmanlı'da iyelik sistemindeki toprak biçimleri incelendiğinde ise 1858 Arazi Kanunnamesinde tanımlandığı gibi 5 başlığa rastlamak mümkündür:

- Miri topraklar
- Metruk topraklar
- Mevat topraklar
- Vakıf topraklar
- Mülk topraklar (Altınok, 2012)

Her birinden kısaca bahsetmek gerekirse; miri topraklar iyeliği devlete ait olan fakat işlenmesi üzere köylüye verilmiş topraklardır. Metruk topraklara baktığımızda iyelik hakkına konu olmayan ve pazar, yol ve meydan gibi kullanımı

olan alanlardır. Mevat topraklar, genel olarak sahipsiz yerleri ifade etmektedir. Kimsenin iyeliğinde olmayan bu alanlar genelde yerleşim yerlerinden uzakta bulunan alanlarda yer almaktadır. Vakıf topraklar ise Osmanlı iyelik sisteminin büyük çoğunluğunu oluşturan topraklardır ve vakıflara aittirlerdir. Son olarak mülk topraklar ise özel mülkiyete ait yerlerdir ve bu toprakların ilk olarak 1850'lerde miri toprakların satılmasıyla ortaya çıktığı söylenmektedir (Altınok, 2012).

Buradan da görüldüğü gibi ele alınan dönemde iyelik çoğunlukla devlete aittir. Devletin toprağını işleyen ve buradan ürün elde eden halk ile devlet arasında anlaşma maddeleri bulunmaktaydı. Buna göre toprağı işleyen kişi kira bedeline karşın elde ettiği sürünün bir kısmını devlete hisse olarak vermektedir (Altan, 2008). Tımar olarak adlandırılan düzende devlet miri araziden bir bölümünün yıllık gelirinin tamamını ya da bir bölümünü şahsa vermesi olarak tanımlanmaktadır. Bu bakımdan aslında tımar sisteminin özünün devletin vergi toplama işini başka kişilerin sorumluluğuna havale etmesi olarak da görülebilmektedir. Yani toprağın asıl iyelik hakkı devletin iken kullanım hakkı şahıslara aittir (Selçuk, 2013). Sonraki süreçlerde Tanzimat Döneminde özel mülklerin yaygınlaştığı görülmektedir. 1839 Tanzimat Fermanı ile mal güvenliğinin ve iyeliğin korunması, insan canının korunması kadar önem arz etmektedir. Gülhane Hattı Hümayunu'nda iyelik hakkı mal dokunulmazlığı olarak tanımlanırken kimsenin malına dışarıdan bir müdahalenin gelmemesi gerektiği söylenmektedir (Kılıç ve Demirçelik, 2011). Ayrıca yine bu dönemle birlikte topraktan alınan vergiler devlet tarafından toplanırken yabancıların toprak sahibi olması mümkün kılınmıştır. Özel mülkiyetin yasal düzlemde de tam olarak benimsenmesi ve korunması ise ancak 1858 yılında çıkarılan Arazi Kanunnamesi ile olmuştur. Bu kanunname aynı zamanda Osmanlı'da toprakların atılarak özel mülkiyet tanımlanmasına yer verilen ilk dönemi ifade etmektedir. Tanzimat dönemindeki bütün yeniliklere karşın Osmanlı'da hürriyet düşüncesi, iyelik kavramı, eşitlik ve güvenlik konuları somut şekilde ancak 1876 anayasası ile birlikte ele alınmıştır. 1876 Kanuni Esasi'de kanunen müdahale olmadıkça kimsenin iyelik hakkına herhangi bir müdahale yapılamayacağı belirtilmektedir. Bu kanunun 1789 tarihli Fransız ihtilali prensiplerine uygun olarak düzenlendiği söylenmektedir. Böylece tam bir güvence altına alınması gerçekleşmiştir. Bundan

sonra Türkiye’de iyeliğin gelişimi, yasal boyut odaklı olarak ele alınacaktır (Altan, 2008; Selçuk, 2013).

2.3.1.2 Cumhuriyet Dönemi İyelik Hakkı Kavramı

1923 yılı itibari ile başlayan Cumhuriyet dönemi günümüze dek devam eden geniş bir zaman dilimini kapsamaktadır. Bu nedenle iyelik kavramının dönemsel incelemesi alt dönemlere ayrılarak ele alınmıştır. Bu noktada dönemsel ayrımlar yapılırken, sonraki bölümlerde kentsel dönüşümün gelişim sürecinde olduğu gibi Türkiye için önemli kırılımlar olan 1950, 1980 ve 2000 yılları alınacaktır. 1950 ve öncesi, 1950 – 1980 arası dönem, 1980 – 2000 arası dönem ve 2000 yılı sonrası olmak üzere yasal düzenlemelerle iyelik haklarının şekillenmesi, hukuksal açıdan belirli sınırlamalar altında olan iyelik kavramının algılanışı ve günlük hayattaki yeri ortaya konacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti’nde toprak mülkiyeti sistemine bakıldığında 4 sınıf altında toplandığı görülmektedir:

- Özel mülkler
- Devlet mülkleri
- Belediye mülkleri
- Vakıflara ait mülkler

Dönemsel özelliklere ve iyelik haklarının değişimine göz atmadan önce, toprak mülkiyetini tanımlamak ve süreçte hangi yasalar ile şekillendiğini algılamak, konunun netleştirilmesi adına önem taşımaktadır. Toprağın iyelik çeşitlerini kısaca tanımlamak gerekirse; devlet mülklerinin kamu mülkü ve devletin özel mülkü olarak ikiye ayırmak mümkündür. Bu sınıflandırma, 1926 tarihli Medeni Kanun ile başlayan bir sınıflandırma olarak kabul edilmektedir (Altınok, 2012).

Kamu malları ise devletin hüküm ve tasarrufu altında olan sahipsiz mallar, orta malları ve hizmet malları olarak ifade edilen mülklerdir. Bu mülklerin doğrudan satışları mümkün değilken içerikleri incelendiğinde sahipsiz malların; ormanlar, kıyılar, tarıma elverişli olmayan araziler ve doğal kaynaklardan oluştuğu

görülmektedir. Orta mallara bakıldığında; meralar ve yaylak ve otlaklardan oluşmakta ve hizmet malları ise kamu hizmetlerinin yerine getirilmesine özgülenmiş, bu hizmeti yerine getiren kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan mallardan oluşmaktadır (Altınok, 2012).

Devletin özel mülkü incelendiğinde ise esas var oluşu kamu hizmetlerinin karşılanmasına katkıda bulunmak iken kamu kurum ve kuruluşlarının sahip oldukları mülklere dir. Hazinesinin özel mülkü ise devletin özel mülkünden daha dar kapsamlı ve genel bütçeli kuruluşların sahip olduğu mülkleri ifade etmektedir (Altınok, 2012).

Cumhuriyet döneminde iyelik hakkının ele alınış şeklinin tanımlanması, 1918 yılında Dünya Savaşı'ndan yenilgi ile çıkılması sonucu yeni bir düzen arayışına gidilmesi temeline dayanmaktadır. 1921 yılında 23 maddeden oluşan Teşkilatı Esasiye Kanunu adı altında kabul edilen 1921 anayasası savaş şartlarının acil karşılanmasını kapsayan bir yasadır. Bu nedenle, iyelik hakkında detay maddeler yer almamakta fakat Kanun-i Esasi'nin 1921 anayasasına karşı olmayan tüm maddelerini geçerli kabul ettiğinden buradaki iyelik hakkı tanımlamalarını da kabul etmektedir. Bu dönemde belirtilen önemli konulardan bir diğeri Mustafa Kemal Atatürk'ün, askerler için gerekli giyim kuşam malzemesinin belli bir yüzdesinin (%20-%40) orduya tahsis edilmesi kararıdır. Bu taşınır malların değerinin devlet tarafından bireylere ödeneceği de belirtilen bir konu olmuştur (Altan, 2008; Etgü, 2009).

Cumhuriyet dönemi itibariyle sosyal devlet ilkesi hakim olmaya başlamış ve bu ilkeyle birlikte iyelik ile hürriyetin uzlaştığı bir sistem hakim olmuştur. Kişi hak ve özgürlüklerin tanımlanması 1924 anayasasında geçen 'insan hakları' teriminin yerine 'Türklerin kamu hakları' başlığı altında 68 – 88 maddeleri arasında düzenlenmiştir. 1924 anayasasının 1793 Fransız Anayasasından etkilenmesi sebebiyle liberal bir anlayışı benimsediğini söylemek mümkündür. 68. maddede de belirtildiği üzere başkasına zarar vermeden hareket edebilme hakkı hürriyet olarak tanımlanmış ve hürriyetin kısıtlanabilmesi ancak devlet iktidarı tarafından sınırlandırılırsa mümkün olabilir anlayışı hakim olmuştur (Altan, 2008; Etgü, 2009).

1924 anayasasında iyeliğin tanımlanma şekli irdelendiğinde 70. maddede bu konuya ilişkin tanımlamalara rastlamak mümkündür. Bu madde Türklerin temel hakları olarak mülk edinme, mal ve haklarını kullanma ve hürriyetlerini savunma eylemlerini içermektedir. Türklere yönelik iyelik haklarında çeşitli ipuçları veren anayasada yabancılara yönelik herhangi bir madde bulunmamaktadır. Bu nedenle, dönemde yabancının mülk edinmeleri ya da iyelik haklarının sınırı bilinmemektedir. Bu hakkın tanımlanması Lozan Anlaşması'na ek olarak hüküm altına alınmıştır. Ancak yine de Türkler kadar geniş hakları sahip değillerdir (Derindere, 2014; Etgü, 2009).

Yasada iyelik konusunda belirtilen diğer önemli husus 74. maddede kamulaştırmanın tanımlanmasıdır. Kamunun faydasının gerekli görüldüğü anlaşılmadıkça ve alınacak şeyin değer parası peşin verilmedikçe kimsenin malı ya da mülkü kamulaştırılmamaktadır. Peşin ödeme şartı ise devletin kamulaştırma hakkının sınırlandırılmasını sağlamış ve böylece diğer yandan bireysel iyelik haklarını güvence altına almıştır. Burada belirtilen en önemli hususlar; kamu yararı başlığı altında; topraksız çiftçilerin toprak sahibi yapılmasını sağlamak, ormanları devletleştirmek, olağanüstü durumlarda tedbir amacı ile karşılığının ödenmesi koşuluyla özel mülkiyete müdahale edilebileceği hususlarının belirtilmesidir. Bu durum iyelik hakkının ancak kamu yararı için sınırlandırılabilirliğini ve toplum yararına aykırı olamayacağını açıkça belirtmektedir. Düzenlemeler sonucunda iyelik hakkı sosyal nitelikli bir hak olarak tanımlanmıştır (Altan, 2008; Etgü, 2009).

1924 anayasası değerlendirildiğinde aslında en büyük eksiklik iyelik konusunda güvencesizlik yaratan bir konudur. Bu konu; Türkiye Büyük Millet Meclisi'nin çıkaracağı herhangi bir kanunun anayasa denetiminden geçmesinin zorunlu olmaması konusudur. Bu gerekçe sebebiyle iyelik hakkına müdahale edecek herhangi bir kanunun çıkma riski ortadan kaldırılamaz bir ihtimale dönüşme eğilimindedir (Etgü, 2009).

1924 – 1936 yılları arası incelendiğinde ise özel mülkiyetin teşvik edildiği bir süreç göze çarpmaktadır. Cumhuriyetin ilk yılları savaşın etkisi taşıyan, üretim yapısının zarar gördüğü ve belirsizliklerin hakim olduğu bir döneme işaret etmektedir. Bu

dönemde iyeliğe yönelik belirtilen en önemli düzenleme Cumhuriyetin kurulmasıyla biten Osmanlı döneminde padişahlara ait mal varlıkları ve arsalar konusundadır. 1924 yılında yapılan yasal düzenleme ile Osmanlı hanedanına ait topraklar halka devredilerek özel kullanıma açılmıştır. 1931 yılına kadar liberalizm ön planda iken Anadolu'ya yaşanan göç süreci sebebiyle kentlerde yaşanan büyük nüfus artışları beraberinde birçok sorunu getirmektedir. 1924 Anayasasında can, mal, ırz ve konut konusuna değinilmiş ve bunlara hiçbir şekilde dokunulmaması gerektiği söylenmiştir. Bu süreç içerisinde 1926 yılında kabul edilen Türk Kanuni Medenisi'nde özel mülkiyet edinimi kolaylaştırılmış ve önü açılmıştır. Türk Kanuni Medenisi'nde aynı zamanda kullanıcıya, tapuda kayıtlı olan kişiye göre daha fazla öncelik verilmektedir. 1924 yasasında iyeliğe yönelik belirtilmesi gereken en önemli konu sahibi belli olmayan malların yeni kullanıcılara aktarılabilceği konusudur ve iyeliğe dokunulmazlık tam güvence altındadır (Aykut, 2010; Selçuk, 2013). Daha sonra çıkan İskan Kanunu, Tapu Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu gibi yasal düzenlemeler ile daha fazla mülk edinebilmenin önü açılmış, muhacirlere mülk edinme imkanı tanınmış ve devlete ait olan yerleri kullanan özel kişilere o yeri tescil etme hakkı verilmiştir. Bu dönemin önemli diğeri bir yasal düzenlemesi 1937 yılında yürürlüğe giren 3116 sayılı Orman Kanunu diğeri bir değışle devletleştirme kanunudur. Bu kanunun özelliğı tanımlanan kriterleri karşılayan orman alanlarındaki özel mülklerin devletleştirilmesi yetkisinin tanımlanmış olmasıdır. Sonraki süreçte bu dönemdeki diğeri bir önemli kanun 1945 yılında 4753 sayılı Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu'dur. Bu kanunla birlikte devlete ait arazilerden ve kamulaştırma ile elde edilen arazilerden çiftçinin toprak edinimi sağlanmıştır. Çiftçiyi toprak sağlanması için toprakların edinimi konusunda ise devlet tasarrufunda bulunan fakat kamu işlerinde kullanılmayan, Tarım Bakanlığı tarafından ihtiyaçtan fazla olduğı kabul edilen topraklar, sahibi bulunmayan araziler ve göl ve nehirlerin kaybı/doldurulması ile elde edilen topraklar tarım toprağı olarak değerlendirilmek üzere elde edilir (Tablo 2.3).

Tablo 2.3 1950 öncesi Cumhuriyet dönemi hukuksal düzenlemeler (Selçuk, 2013 kaynağından yararlanılarak üretilmiştir.)

Tarih ve Ad	1924	1926	1929	1934	1934	1934	1934	1937	1945
Mülkiyetle İlişkili Maddeleri	Osmanlı imparatorluğunda padişah olmuş kişilerin Türkiye Cumhuriyeti arazilerinde sahip oldukları tapuya ait malları halka vermesi Kapatılan sarayların, kasrıların ve buna benzer yerlerdeki tabloların, döşemelerin ve güzel sanat yapıları gibi esyalarn halka verilmesi	Geçerli bir sebep yok iken tapu sicilinde bir gayrimenkule sahip olan kişi tartışmasız 10 sene müddetle, iyi niyetle elinde bulunduran kimsenin o mülk üzerindeki hakkına müdahale edemez. Kullanıcı bütün gasp ve tecavüz eylemlerini kuvvet kullanarak def etme hakkına sahiptir.	Tapu defterlerinde kayıtlı olan bir gayrimenkulün gayriresmi surette satım, bağışlama, taksim, tırampa gibi muamelelerle başkasının mülkiyetine geçtiği ve malik sıfatıyla tartışmasız ve iyi niyetle tasarruf altında bulundurulmasıyla kullanıcı tarafından bu yolda bir beyan olursa tapu idarelerince ilk önce tescil edilir ve tapu senetleri verilir.	Bir aileye ihityacına göre ev, sanatkarlara ve tüccarlara geçim getirecek dükkan ya da <i>sermaye</i> , çiftçilere hayvan, alet ve tohumluk yer vermek mecburidir.	Devletin tasarrufu altında olan ve kimseye tahsis edilmemiş ham toprağı işgal edenler, parasız olarak bu yerlerin tesciline sahip olurlar. Ancak bir emek gösterilmiş bağ bahçe gibi alanlara değeri ne olursa sahip olunamaz.	Devletin mülkiyetinde olan fakat kimsenin kullanımına tahsis edilmiş bir yerin yerel idare onayı doğrultusunda a vergisinin %8'ini ödeyerek kişiye tahsis edilir.	Devlet ormanlarının bitişindeki Devlet ormanlarına bitişik olmasına rağmen alanları 1000 hektarı geçen yerler Devletçe istimlak edilir.	Devletin tasarrufunda bulunan ancak kamu işlerinde kullanılmayan Tarım Bakanlığı tarafından ihtiyaçtan fazla olduğu tespit edilen ortak parçalar Sahibi bulunamayan araziler Göl ve nehirlerin kaybi ile elde edilen araziler Çiftçiye dağıtılacak arazilerdir.	1945 4753 Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu
Mülkiyet ile İlişkisi	Osmanlı hanedanına ait toprakların özel kullanımına açılması	Kullanıcıya (Zilyed) tapuda kayıtlı malike göre öncelik verilmesi	Sınırdışı edilen tapu sahiplerinin yerlerinin kullanıcılarına tescilli sağlanmıştır.	Muhacirlere mülk edinebilme hakkı	Devlete ait olan yerleri imar edenler adına tesciline imkan tanınmıştır.	İlave alan isteyenlerin taleplerini usul altına almak	Orman arazisi içerisindeki özel mülklerin devletleştirilmesi	Tarım toprağı oluşturmak üzere çiftçiye toprak dağıtımı	

1924 Anayasa

1950 – 1980 tarihleri arasında ise özel mülkiyetin devlet kararları ile geri alınması olarak tanımlanmaktadır. Bu dönem içerisinde önemli bir tarih olan 1958 yılında İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuştur. 1960 yılında ise askeri darbe gerçekleşmiş ve ‘mülkiyet toplum yararına aykırı kullanılamaz’ ana kararı anayasa ile alınmıştır. 1961 yılında kamuyu işgal eden özel mülkiyetin hakları ortadan kaldırılmış ve kamuya tahsisleri yoğunlaşmıştır. 1924 Anayasasından çok daha farklı bir içeriğe sahip olan 1961 Anayasası iyelik hakkını sınırlandırılmaz görmekten vazgeçmiş ve kamulaştırma dahi yapmadan kamunun müdahalesini olağan kılmıştır.

1961 Anayasasına daha detaylı bakıldığında; bu yasanın oluşumu 1960 yılında gerçekleşen bir askeri darbenin ürünü olup askeri rejimde kurulu meclis tarafından ortaya konmuştur. Bu anayasanın en büyük özelliği meclisin aldığı kararlar doğrultusunda temel hak ve özgürlüklere karşı yapılabilecek müdahaleleri yargı denetimi ile engellemesidir. Diğer bir özellik ise Anayasa Mahkemesi'nin kurulması ile 1924 Anayasasında bahsedilen iyeliğe müdahale eden kararların anayasaya aykırı da olsa kabul edilebilmesi riski ortadan kaldırılmıştır. Sosyal devlet anlayışını benimseyen 1961 Anayasasında devletin ve halkın birbirlerine karşı, karşılıklı vazifeleri bulunmaktadır. Kişilerin kendi haklarını sınırsız kullanma durumu ortadan kalkmış, anayasanın kişinin haklarını kullanmada belirleyici bir unsur olması gerektiği anlayışı benimsenmiştir. Kişi hak ve özgürlükleri 3 kalem görev ve sorumluluk dahilinde tanımlanmıştır:

- Kişinin hak ve ödevleri
- Sosyal ve iktisadi haklar ve ödevler
- Siyasi haklar ve ödevler

Bu kapsamda devlet halka asgari bir yaşam düzeni sağlamayı kendisine ödev olarak belirtmekte iken iyeliğin bu bağlamda toplumsal bir boyutunun olduğu konusu ağır basmaya başlamıştır. Bu kapsamda iyelik hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı herhangi bir nitelikte olamayacağı belirtilmiştir. 1924 Anayasası ile en temel farkı o dönemdeki Fransız İhtilali'nden etkilenen yasada yer alan sınırlandırılmaz iyelik hakkı bu dönemde toplum yararı konu olmadıkça kullanılamaz ve kamu yararı için her türlü kısıtlanabilir şekilde değişmiştir.

Toplumdaki bireyler kendi iyelik haklarını kullanırken devletin koyduğu görevlere ve kısıtlara uymak zorundadır. Bu anayasada toprakla yani taşınmaz mülkiyetle ilgili özel olarak belirtilmiş ibareler de yer almaktadır. Burada toprağı az olan ya da toprağı ihtiyacı olan çiftçinin her zaman devlet tarafından topraklandırılacağı güvencesi verilmiştir (Etgü, 2009).

1961 Anayasasında iyelik hakkının kısıtlanmasına yönelik ise; iyelik hakkına müdahalenin 2 şekilde olduğu görülmektedir. Bunlardan biri devletleştirme diğeri de kamulaştırmadır. Kamulaştırma esasları anayasanın 38. maddesinde devlet ya da kamu tüzel kişinin lehine kamu yararının gerektiği hallerde kanun esaslarına göre yapılır şeklinde tanımlanmıştır. Kamulaştırılacak malın değeri ise vergi değerine esas olarak belirlenmektedir. 39. maddede tanımlanan devletleştirme anlayışına göre ise özel mülkiyet altındaki herhangi bir işletmenin devlet mülkü altına alınmasıdır. Devletleştirme yapılabilmesi için de toplum yararı esastır ve işletme türünün devlete konu olabilmesi gerekmektedir. Sonuç olarak 1961 Anayasasında; sosyal devlet anlayışı hakim iken kamulaştırma ve devletleştirme anlayışları da bunun sonucu olarak önem kazanmıştır. Bu uygulamalar yapılırken değerlerin topluma geri ödenmesi herhangi bir mağduriyet yaratmamaktadır.

1962 – 1980 arası kontrol edilemeyen göç ve işgaller sonucu olarak af yasalarının şekillendiği süreç olarak anılmaktadır. Daha önce yer alan kamunun sahiplilik durumunda sağlamaya çalıştığı üstünlük süreci başarıya ulaşmadan sonlanmış ve özel mülkiyete tahsisler gündeme gelmiştir. 1965 yılında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile çok hisseli yaşamın temelleri atılmıştır. 1966 yılındaki 766 sayılı Tapulanma Kanunu ile ise belli koşullar tanımlanarak iyeliğin tescillenmesi için kurallar tanımlanmıştır. Dönemin en önemli yasasının 1966 yılında 775 sayılı Gecekondu Kanunu olduğu söylenebilir. Bu kanuna iyelik kapsamında bakıldığında aslen belediyelere ait olan arazilerde yerleşmiş gecekonducuların, sahiplerine karşılığı verilmeden yıkılamayacağı belirtilerek kamu arazileri üzerindeki özel mülkiyetlerin bir bedel karşılığı olduğu tanımlanmıştır (Tablo 2.4).

Tablo 2.4 1950 – 1980 arası Cumhuriyet Dönemi hukuksal düzenlemeler
(Selçuk, 2013 kaynağından yararlanılarak üretilmiştir.)

		1961 Anayasa			
1950	1953	1961	1965	1966	1966
İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi	6092 Vakıf Zeytinlik İncirlik Fındıklık Narenciye ve Meyveliklerin Satış Şekli Hakkındaki Kanun	Anme Hükmi Şahısları veya Müesseseleri Tarafından Anme Hizmetlerine Tahsislenmiş Gayrimenkuller Hakkında Kanun	634 Kat Mülkiyeti Kanunu	766 Tapulama Kanunu	775 Gecekondu Kanunu
Madde 17: Herkesin tek başına ya da başkalarıyla birlikte mal ve mülk edinme hakkı vardır.	Zeytinlik incirlik Fındıklık Narenciye ve Meyveliklerin gerekli görülmeyle satılması Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün yetkisindedir.	Kamulaştırma işlerine bakmaksızın kanunların göz önünde tuttuğu amaçlara tahsis edilmiş olan gayrimenkuller ilgili amme hükmü şahısı veya müessesesi adına kamulaştırılmış sayılmaktadır.	Kat malikleri kendilerine ait bağımsız bölümlerde, kanun hükümlerine bağlı kalmak şartıyla Medeni Kanun'un sağladığı tüm imkanları kullanabilirler. Kat malikleri gayrimenkulün tamamında arsa payları oranında ortak mülkiyet hükümlerine sahiptirler.	Yüzölçümü 20 dönüme kadar olan (20 dönüm dahil olmak üzere) ve en az 20 yıldır aynı kullamcıya sahip arazilerin o kullamcıya kaydı yapılır. Bir tapulama bölgesine bir kişiye kayıt edilecek gayrimenkullerin toplam büyüklüğü 50 dönümü geçemez.	Aslen belediyelere ait olan ve belediyelerin mülkiyetine geçmesi gereken arazilerde yerleşmiş olan, bu tarihten önce yapılmış olan ve 16. ve 17. maddelere göre tespit edilmiş gecekonducular; - Gecekondu sahibi ise; gecekonduya karşılık gelecek bir yer yada değer gösterilmeden yıkım yapılamaz. - Gecekondu sahibi değil ise; ucuz kiralık bir konut temin edilinceye dek yıktırılamaz.
İnsan hakları ve özgürlükleri bakımından Avrupa kriterlerinin kabul edilmesi	Vakıflara ait mülklerin özel mülkiyete dönüşmesine imkan verilmiştir.	Kamunun işgal ettiği özel mülkiyetin hakları ortadan kalkmış ve kamuya tahsis edilmiştir.	Çok hisseli yapı yaşamının temelleri atılmıştır.	Mülkiyet tescili düzene bağlanmıştır.	Kamu arazileri üzerindeki kaçak yapıların konut ya da arazi karşılığı verilene kadar yıkılmayacağı belirtilmiştir..
Tarih ve Ad					

1980 – 2000 arası dönem incelendiğinde; sürecin başlangıcı yaklaşık olarak 1982 yılında Anayasa kabulü ile gelmektedir. Madde 35’te herkesin iyelik ve miras hakkına sahip olduğu belirtilmiştir ve bu hakların ancak kamu yararı amacı ile kanunla sınırlandırılacağı söylenmiştir. 1982 Anayasası günümüzde de iyelik anlayışının temellerini oluşturduğundan sonraki süreçte ve günümüz anlayışında daha detaylı ele alınacaktır.

1980 sonrası süreçte en çok dikkat çeken yasal düzenlemeler kamu arazilerinde bulunan usulsüz yapılaşmaların yıkılmaması, yasallaşması, karşılıklarının verilmesi gibi özellikler taşımaktadır. 1983 yılında ormanlarda bulunan köylülerin kalkınmalarını desteklemek amaçlı çıkarılan kanunda orman arazileri içindeki özel mülklerin bedelleri karşılığında taşınması kararı kamu mülkiyetine saygıyı gösteren yapıdadır. Daha sonra 1984 yılında gündeme gelen 2 yasa (2981 ve 3091) kamu arazileri üzerindeki kaçak yapılaşmaya yönelik müdahaleleri kapsamaktadır. 2981 sayılı yasa, 775 sayılı Gecekondu Kanunu’nu destekleyici niteliktedir. 1984 ve 1986-1987 tarihlerinde 2981 ve 3366 sayılı “imar affı kanunları” kabul edilmiştir. Bu imar affı kanunları ile “Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan” taşınmazlar üzerinde işgalci ve kaçak yapı yapan kullanıcılara daha sonra tapu verilmek üzere tapu tahsis belgesi verilmiştir (Tablo 2.5).

Tablo 2.5 1980 - 2000 arası Cumhuriyet Dönemi hukuksal düzenlemeler
(Selçuk, 2013 kaynağından yararlanılarak üretilmiştir.)

Tarih ve Ad	1983	1984	1984	1984	1986
	1983 Orman Köyülülerin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun	1981 İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı imar kanununun bir maddesinin değiştirilmesi hakkında kanun	1984 Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun	1984 Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun	1986 Sayılı Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Kanuna Bazı Maddelerin Eklenmesine Dair Kanun
Mülkiyete İlişki Maddeleri	Köy halkının yazılı başvurusu üzerine, devlet ormanları içinde kalan her tapulu taşınmaz malın karşılığı olarak, yerleştikleri yerlerden tespit edilen rayiç bedellere göre taşınmaz mal verilir. Değiştirmeyi kabul etmeyenlerin malları ise kamulaştırılır.	Hazine, belediye, il özel idaresine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün idare ettiği arsa veya arazilerde, gecekondu sahipleri tarafından yapılan yapılar tespit edilir ve kamu kuruluşlarına bu yer gecekondu sahibine tahsis edilir.	Bu kanun gerçek veya tüzel kişilerin kullandığı taşınmaz mallarda ya da sahipsiz yerlerde tecavüz ya da müdahalelerin idari makamlar tarafından önlenmesine yönelik güvenliği ve kamu düzenini sağlamaktadır.	Bu kanun gerçek veya tüzel kişilerin kullandığı taşınmaz mallarda ya da sahipsiz yerlerde tecavüz ya da müdahalelerin idari makamlar tarafından önlenmesine yönelik güvenliği ve kamu düzenini sağlamaktadır.	Hazine, belediye, il özel idaresine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün idare ettiği arsa veya arazilerde, gecekondu sahipleri tarafından yapılan yapılar tespit edilir ve kamu kuruluşlarına bu yer gecekondu sahibine tahsis edilir. Tapu Tahsis Belgesi verilir. Bu belge ıslah imar planları sonrasında hak sahiplerine verilecek tapuya esastır. İmar mevzuatına aykırı yapılmış toplu binalar, kişilerin hisselerine ve kullanma durumlarına bağlı olarak belediye talebi üzerine; - Kadastrosu olmayan yerlerde belirtilen mülkiyet ilişkine ilişkin hükümler uygulanarak - Kadastrosu tamamlanmış yerlerde ise ıslah İmar Planı yapıp yapılmadığına bakılmadan 2613 Kadastro ve Tapu Tahiri veya 766 Tapulama Kanunu hükümlerine göre hak sahipleri tespit edilir.
Mülkiyete İlişki	Orman sınırı içerisinde bulunan özel mülklerin sınır dışına çıkarılması ve karşılık mülk verilmesi	775 sayılı kanundan yararlanılanlar ile kamu alanları üzerindeki tüm işgaller yasal althğa kavuşturuldu. İşgal edenler işgal etikleri alanın maliki olma hakkı kazanırlar.	Kamu arazileri üzerindeki kaçak yapıların konut ya da arazi karşılığı verilene kadar yıkılmayacağı belirtilmiştir.	Kamu arazileri üzerindeki kaçak yapıların konut ya da arazi karşılığı verilene kadar yıkılmayacağı belirtilmiştir.	Kamu mülklerine yapılan işgallerin tapuya dönüştürülmek üzere yasallaştırılması, kaçak yapılar ile mevzuata aykırı yapıların yasallaştırılması
Özel Mülkiyet ile İlişkisi					

1986 yılında ise daha önce 1937 ve 1945 yıllarında devletleştirme ve kamu mülkiyeti üstünlüğünü savunmaya çalışan yasaların uygulamamaya geçemediği görülmekte ve orman alanı olan fakat bilim ve fen adına yarar sağlamadığı söylenen alanların orman statüsünden çıkarılmasının önü açılmıştır. Bu yasanın peşinden 1994 yılında önemli kararlar taşıyan 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun kabul edilmiştir. Bu kanun kapsamında; hazine taşınmazlarının özelleştirilmesi ve kamunun buradan maddi kazanç sağlaması ana gayesi bulunmaktadır. Bu kapsamda kanun aracılığı ile “Özelleştirme Fonu” ve “Kamu Ortaklığı Fonu” kurulmuştur. Aynı kanunun 18. maddesinde ise satış, kiralama ya da işletme haklarının verilmesi yöntemlerinden biri ile özelleştirmelerin yapılabileceği belirtilmiştir. Sonuç olarak Özelleştirme Kanunu ile birlikte tabii kaynakların ve hazine mülkiyetlerinin özelleştirilmesi sonucu ortaya çıkmıştır.

1995 yılında 4070 sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun ile hazineye ait tarım arazilerinin hangi şartla kime satılacağı konusu netleştirilmiştir. Bu şekilde orman alanlarından sonra tarım alanlarının da kamu mülkiyetinden çıkarılması konusu gündeme gelmiştir. Yine 1995 yılında çıkarılan 2 yasal düzenleme (4071 – 4072) ile kamu mülklerinde yapılan işgallerin tapuya dönüştürülmesi gerçekleştirilmiştir (Tablo 2.6).

Tablo 2.6 1980 - 2000 Arası Cumhuriyet Dönemi hukuksal düzenlemeler
(Selçuk, 2013 kaynağından yararlanılarak üretilmiştir.)

Tarih ve Ad	1986	1987	1994	1995	1995	1995	1995
Mülkiyet ile İlişkisi	1937 ve 1945 yıllarındaki devletleştirme maddelerinin uygulamaya yansımaması ve özel mülkiyet ediniminin galibiyeti	Mülkiyet edinim şartlarının belirlenmesi ve Türkiye'nin ilk tapulanması	Tabii kaynakların özelleştirilmesi Hazine mülkiyetinin özel mülkiyete dönüşmesi	Hazineye ait tarım arazilerinin kime hangi şartla satılacağı belirlenmesi	Kamu mülklerine yapılan işgallerin tapuya dönüştürülmek üzere yasallaştırılması, kaçak yapılar ile mevzuata aykırı yapıların yasallaştırılması	Kamu mülklerine yapılan işgallerin tapuya dönüştürülmek üzere yasallaştırılması, kaçak yapılar ile mevzuata aykırı yapıların yasallaştırılması	Aşırı zenginleşmeyi önlemek üzere getirilen 40 – 100 dönüm sınırlandırması düşük bedel karşılığında aşılımış ve bu alanlar özel mülkiyete konu edilmiştir.
Mülkiyet ile İlişkisi	Orman olarak muhafazasında bilim ve fen adına bir yarar görülmeyen alanların tarım alanlarına çevrilmesinin önünün açılması	Kadastral veya topografik haritaya dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarının tespiti	Hazine taşınmazlarının değerlendirilmek üzere kamuya gelir elde etme amaçlı özelleştirilmesi Özelleştirme fonu ve kamu ortaklığı fonu kurulması Mülkiyetlerin 18.Maddede belirtilen satış, kiralama ya da işletme hakkının verilmesi yöntemlerinden biri ile özelleştirilmesi	Hazineye ait tarım arazilerinin bu ilke doğrultusunda satılabilir hale gelmesi.	Hazine adına tescil edilen veya edilmesi gereken yerlerin, kullanımlara verilmesi için esas ve usullerin belirlenmesi	Hazine adına tescil edilen veya edilmesi gereken yerlerin, kullanımlara verilmesi için esas ve usullerin belirlenmesi	Miktar fazlası nedeniyle hazine adına tescil edilmiş taşınmaz mallar 3402 sayılı kanunda belirtilen miktarlara göre kadastro tutanağı, komisyon kararları veya mahkeme ilanı ile belgelendirilmek koşuluyla mirasçılara ya da kullanımlara hesaplanarak devredilmesi
Mülkiyet ile İlişkisi	3302 Orman Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine Dair Kanun	3402 Kadastro Kanunu	4046 Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun	4070 Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun	4071 – 431 sayılı Kanunla Hazineye Kalan Taşınmaz Mallardan Bazılarının Zilyedlerine Devri Hakkında Kanun	4072 Hazine Adına Tescil Edilen Miktar Fazlalıklarının İlgilerine Devrine Dair Kanun	

Cumhuriyet döneminin son alt dönemi ise 2000 yılı ve sonrası olarak belirlenmiştir. 2000 sonrasında; 2001 yılında kabul edilen düzenleme ile 2000 yılı öncesinde işgal edilmiş hazine arazilerinin doğrudan kullanıcılara satışına imkan verilmiştir.

2004 yılına gelindiğinde 2003 yılından önce kesinleşen imar planları içinde yerleşim yeri olarak işgal edilmiş mera kullanımlarının hazineye tescili esas iken hazine dışında herhangi bir tüzel ya da gerçek kişiye tescil edilen mera alanlarının rayiç bedellerin yarısına kullanıcıya tescili mümkün kılınmıştır. Mera alanları ile ilgili diğer düzenleme 2007 yılında 5685 Mera Kanunu'nda değişiklik yapılması ile gerçekleştirilmiştir. Hazine adına tescil edilmesi gerekirken, belediyeler adına tescil edilmiş olan ve belediyelerce konut veya işyeri yapılmak üzere bedelsiz ya da bedeli karşılığında gerçek veya tüzel kişilere tahsis edilen mera, yaylak veya kışlak olarak kullanılması kararı verilen yerlerin bedeli karşılığı özel kişilere verilmesi kararı alınmıştır.

2012 yılında ise çok önemli bir yasal düzenleme gündeme gelmiştir. 2B alanlarda bulunan taşınmazlarla ilgili 2012 yılından önce kadastro tutanaklarına ya da mahkeme kararlarına göre oluşturulan tapu kütüklerinin beyanlar hanesine göre bu yerlerin kullanıcısı olarak belirlenmiş kişilerin, bu alanları satın alabilmesi imkanı sunulmuş ve 2B arazileri ile hazine adına kayıtlı taşınmazların kullanıcılara rayiç bedel üzerinden %50 indirim yapılarak satılması kararı belirtilmiştir.

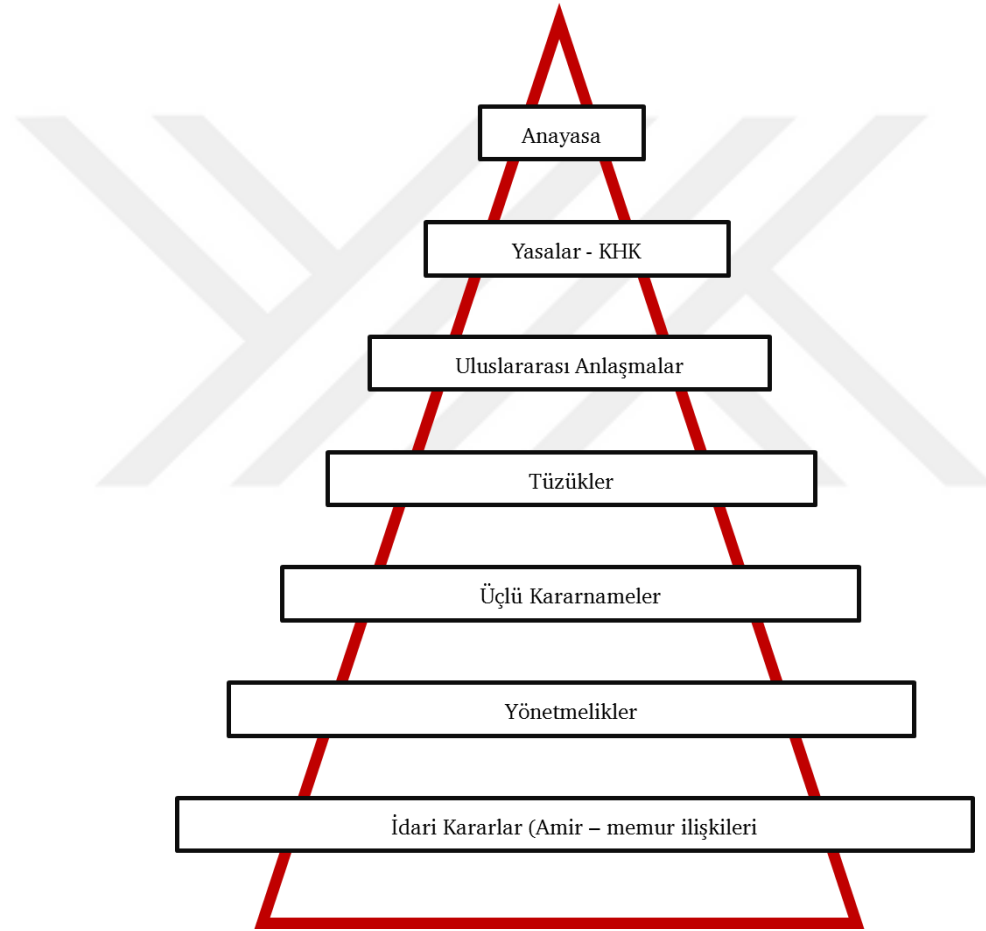
2000 sonrasında günümüzde iyeliğe ilişkin son düzenlemelerden sayılan 2018 yılı 3194 sayılı kanuna eklenen 16. Madde ile birlikte; vatandaşlara iyeliklerinin yasallaştırılması imkanı verilmiştir. Kanun kapsamında planlara aykırı olan, yapılaşma koşullarını aşan ya da sonradan çeşitli eklemeler ile mimari planları bozulan yapıların eklerinin ve kendilerinin bedel karşılığında yasallaşması sağlanmıştır. Önceki dönemlerde kabul edilen "Af Yasalarından" daha farklı bir başlık ile etkin olan fakat içerikte benzerlikler taşıyan imar barışı uygulaması sonucunda hazine iyeliğinde izinsiz yapılaşmış malikler bu iyelikleri yine aynı bedeller karşılığında özelleştirebilmektedir (Tablo 2.7).

Tablo 2.7 2000 sonrası Cumhuriyet Dönemi hukuksal düzenlemeler (Selçuk, 2013 kaynağından yararlanılarak üretilmiştir.)

Tarih ve Ad	2001	2004	2007	2012	2018
Mülkiyete İlişkili Maddeleri	4076 Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	5178 Mera Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun	5685 Mera Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	Orman Köyülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun	3194 Ek 16.Madde İmar Barışı
Mülkiyete İlişkili Maddeleri	Belediye veya mücavir alanlar içinde Bakanlar kurulunca tespit edilen alanlardaki Hazineye ait taşınmazlar öncelikle yapı sahiplerine satılmak üzere 492 Harçlar Kanunu'nda yer alan harç miktarına esas olarak belediyelere devredilebilir.	2003 tarihinden önce kesinleşen imar planları içerisinde yerleşim yeri olarak işgal edilmiş olan mera kullanımları hazine adına tescil edilir. Hazine adına tescil edilmesi gereken fakat gerçek veya tüzel kişilere tahsis edilmiş yerler emlak veya rayiç bedelleri toplamının yarısı hazineye ödenerek açılan davalardan vazgeçilebilir.	Hazine adına tescil edilmesi gerekirken belediyeler adına tescil edilen ve belediyelerce konut veya işyeri yapılmak üzere bedelsiz ya da bedeli karşılığında gerçek veya tüzel kişilere tahsis edilen ve daha sonra açılan davalarca mera, yaylak veya kuşlak olarak kullanılması kararı verilen yerlerin bedeli karşılığı vazegeçilmesi	2B alanlarında bulunan taşınmazlar hakkında bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenen kadastro tutanaklarına ya da mahkeme kararlarına göre oluşturulan tapu kütüklerinin beyanlar hanesine göre, sahip olarak gösterilen kişilerden bu taşınmazları satın alabilmesi için satış bedeli belirlenmesi ve satılabilmesi	Yasal olmayan yapılara ve yapı eklerine yasal olarak kazandırılması Hazine mülkiyetindeki özel mülkiyetlere mülkiyet kazandırılması imar haklarının genişletilmesi Bedel karşılığında imar hakkı satışları
Mülkiyet ile İlişkisi	2000 yılından önce işgal edilmiş hazine arazilerinin doğrudan kullanıcılara satışına imkan sağlanmaktadır.	2003 tarihinden önce plana konu edilerek yapılaşmaya açılan mera alanların kullanıcılara devrine imkan tanınmaktadır.	Meralar ile yaylak ve kuşlaklardan belediye adına tescil edilenlere açılan davalardan vaz geçilmesi ile bedel karşılığında kullanıcılara devrine imkan verilmektedir.	2B arazileri ile hazine adına kayıtlı taşınmazları kullanıcılarına rayiç bedel üzerinden %50'ye varan indirimler karşılığında satışına imkan verilmesi	Hazine mülkiyetlerinin belirlenen bedeller dahilinde özelleştirilmesi

2.3.2 Günümüzde İyelik Haklarının Sınırlarını Çizen Esas Yasal Düzenlemeler

Önceki bölümlerde süreç içerisinde değişimi ve ele alınış şekli incelenen iyelik kavramı, günümüz Türkiye'sinde hangi yasalar ve sözleşmeler bağlamında tanımlandığına göre ele alınacaktır. Bu kapsamda günümüz anayasası olan 1982 Anayasası, Medeni Kanun ve süreç içerisinde önceden kabul edilmiş yasalarda yapılan değişiklikler, eklenen maddeler ve iyeliğe ilişkin çıkarılan yeni kanunlar olmak üzere normlar piramidi (düzenlemeler kademelenmesi) baz alınarak değerlendirilecektir.



Şekil 2.2 Normlar piramidi

Normlar piramidinin en üstünde bulunan ve diğer yasal düzenlemelerin üstünde tutulan 1982 Anayasası iyeliğe ve arazi kullanımına ilişkin kuralları tanımlarken diğer yandan 2001 tarihli 4721 sayılı Türk Medeni kanunu, bir alt seviyede bulunarak Türkiye'deki birey haklarını tanımlayan hukuki boyut olarak karşımıza çıkmıştır. Ayrıca taşınmaz malların hukuki durumlarını belirleyerek devlet güvencesi altına alınmasını amaçlayan 3402 Kadastro Kanunu, 634 Kat Mülkiyeti

Kanunu ve 21953 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Tapu Sicil Tüzüğü iyeliğe yönelik tanımlamalar getiren yönetmelikler, yönergeler ve genelgelerdir.

2.3.2.1 1982 Anayasa’sında İyelik

Türk hukuk sisteminde iyelik ile ilgili en temel düzenlemeler Anayasada ve Medeni Kanunda yer almaktadır. Bu iki hukuksal düzenlemenin birbirini tamamladığı söylenebilir. Bu tamamlama ekonomik değeri bakımından ele alınması ve bireyler arasında dağılımının yapılması konularında Anayasa’da belirtilirken; malvarlığına giren haklardan olması ve diğer haklardan ayrılması konusunda da Medeni Kanun’da belirtilmektedir (Altan, 2008).

Yasal tarihçesi incelendiğinde iyelik hakkının 1961 Anayasasında “Sosyal ve İktisadi Haklar ve Ödevler” bölümünde düzenlendiğini; 1982 Anayasasının 35. maddesinde ise tam tanımı yapılmasa da “Kişinin hakları ve Ödevleri” başlığı altında düzenlendiği görülmektedir. Buradan da anlaşılacağı üzere iyelik hakkı birincil haklar arasında yer almıştır. Aynı zamanda Kanun Hükmünde Kararname (KHK) yetkisi veren 1982 anayasasında Bakanlar Kurulu’nun sosyal ve ekonomik hakları düzenleme yetkisi varken kişisel haklara müdahalesi söz konusu değildir. 1961 anayasasının bu hakkı sosyal ve ekonomik haklar arasında düzenlemesi ve 1982 anayasasının kişisel haklar arasında ele alması farklılaşırken diğer yandan iyeliğe bakış açıları da bir takım farklar bulunmaktadır. 1961 Anayasasında iyelik hakkı Roma hukukuna benzerlik gösterirken bireylerin toplumu düşünmeden iyelik haklarından istediği gibi faydalanması mümkün görülmemektedir. 1982 Anayasası’nda bu yönden iyelik incelendiğinde ‘devletten önce de var olan bir gerçek’ olarak nitelendirilmiştir. Buradan liberal bakış açısına yaklaşıldığı sonucuna varılabilmektedir (Bulut, 2006; Etgü, 2009).

1982 Anayasa Madde 35:

“Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.”

Bu ilk fıkra iyelik ve miras haklarını tanıyıp koruyan genel ilkedir. Ayrıca miras haklarının da iyeliğin devamı niteliğinde olduğu söylenmektedir. Bu nedenle iyelik

ve miras haklarının art arda düzenlenerek yasada yer aldığı söylenmektedir. Bu şekilde miras hakkının da tanımlanması özel mülkiyetin devamlılığı açısından önem taşımaktadır. Diğer bir bakış açısıyla ise herkes ifadesinin kullanımı ile yabancıların da haklarının olduğu sonucu çıkarılabilmektedir. Daha önceki süreçlerde bahsedilen 422 sayılı Köy Kanunu'nda yer alan yabancıların köylerde mal edinmelerini yasaklayan maddenin 2003 tarihli 4916 sayılı Kanunla kaldırılması bu ibareyi destekleyen bir yasal düzenleme olmuştur (Etgü, 2009).

Anayasada 35. maddenin ikinci fıkrası ise hakların sınırlandırılmasına ilişkindir. İyelik kavramına ilişkin en dikkat çeken özellik olarak bu hakkın sınırlandırılabilen bir hak olduğu ibaresidir. Sınırlandırabilmesi ise kamu yararı amacıyla ve kanunla mümkündür (Beyazıt, 2016). Bu kısıtlamanın yapılabilmesi için kanun aracılığının olması gerekmektedir (Bulut, 2006). Bu fıkra kamu yararı sağlandığı takdirde sınırlandırılabilceğini ifade ederken kamu yararı kavramını biraz incelemek gerekecektir.

Kamu yararı kavramı tanım skalası oldukça geniş bir kavram olarak karşımıza çıkmaktadır. Eş anlamlı olarak kullanılabilecek bazı kavramların ortak iyelik, genel yarar ve müşterek hayır olduğu söylenebilir. Kamu yararının kanunlarda net tanımının olmaması, literatürde geçen tanımlamaları incelemeye yönlendirmektedir. Ancak genel anlamda soyut bir kavram olmamasına rağmen hem teknik bir terim oluşu, hem hukuk sınırlarında yer alması hem de felsefe, ahlak ve sosyoloji alanlarını ilgilendirmesi sebebiyle çok farklı bakış açıları bulunabilmektedir. Genel anlamda görevlerin yerine getirilebilmesi için bireylerin tek tek değil, bütün toplumu göz önüne alınması gerektiği şeklinde açılanabilmektedir. Diğer yandan kişisel yararların toplamı olarak da tanımlanabilirken milli güvenlik, sosyal dayanışma, genel ahlak ve sağlık gibi amaçların tamamını kapsamaması gereken bir amaç topluluğu olarak da ifade edilebilmektedir (Etgü, 2009).

İyelik hakkının sınırlanması konusunda ele alınan kamu yararı daha çok niceliksel özellikleri ile anılmaktadır. Toplumdaki insanların bir arada yaşamalarını sağlamak asıl amaçtır. Anayasa maddelerinde tanımlandığı kadarıyla incelendiğinde, iyelik hakkının sosyal hukuk devleti ve adalet ilkeleri göz önüne

alınmadan herhangi bir siyasi, ekonomik ya da sosyal araçla ihmal edilmemesini gerektirmektedir. Ayrıca genel yarardan faydalanmak, toprağın verimini arttırmak, toprak sağlamak, orman alanlarının bozulmasını/küçülmesini engellemek gibi amaçlara hizmet etmek de kamu yararının bir görevidir. Kamu yararı aracılığıyla iyelik hakkının sınırlandırılması konusu Anayasa Mahkemesi tarafından denetlenmektedir (Etgü, 2009).

Yasanın üçüncü fıkrasında ise bütün hak sahiplerine yönelik iyelik hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayacağı söylenmektedir. Böylece toplum yararı dışında yararlanmamak gerektiği ve bunun dikkate alınması gerektiği vurgulanmıştır (Bulut, 2006). Toplum yararına kullanılmama durumu da iyeliğe yönelik getirilen bir sınırlamadır. Bu sınırlama da tıpkı kamu yararı ilkesi gibi kanunlar esas alınarak yapılmaktadır. İyelik hakkının toplumun yararı dışında kullanılamayacağına örnek olarak azami kira artırılmasının ancak kanunla belirlenebileceği durumunu verebiliriz. Kira oranı artırılmasının kanuna bağlı olması durumu mülk sahibinin istediği zaman kendince fazla kira almasını ve iyelik hakkını toplum zararına kullanmayı engellemektedir. Anayasa Mahkemesi'nin denetiminde olan toplumsal yarar kavramına göre gerektiği zaman bu gibi suistimal durumlarında iyeliğin kişinin elinden tamamen alınması bile mümkündür. Bu durum beraberinde Anayasa'da kamulaştırma ve devletleştirme araçlarını düzenlemiştir (Etgü, 2009).

Anayasada bulunan iyeliğin sınırlandırılmasına yönelik 2001 yılında yapılan düzenlemelerle temel hak ve özgürlüklerin genel sınırlandırılma gerekçeleri kaldırılmış ve her bir hak kendi maddelerinde bulunan gerekçelerle sınırlandırılabilir olmuştur. Sınırlandırmanın sınırları ise bazı ilkelerin tanımlanmasıyla belirlenmiştir:

- Temel hak ve özgürlüklerin temeline dokunma yasağı
- Ölçülülük ilkesi (Amaç ve sınırlandırma orantısının kurulması)
- Laik Cumhuriyetin gerekliliklerine uygunluk ilkesi

Bu kapsamda iyeliği sınırlama yasam organına bağlı kabul edilen kanunla gerçekleştirilmektedir ve bunun için bazı kurallar bulunmaktadır:

- Kanuna dayalı olması
- Bir nedeni olması
- Temel haklara ve özgürlüklere dokunmaması
- Demokratik toplum düzenine uygun olması
- Ölçülülük ilkesine uygun olması
- Cumhuriyet gereklerine uygun olması
- Anayasa özüne uygun olması (Etgü, 2009).

Anayasada iyelik hakkına dair yükümlülükler 35. madde dışında başka maddelerde de belirtilmiştir. 43. maddede kıyı alanlarının devletin tasarrufunda olduğu belirtilirken aynı zamanda topraksız olan köylülere toprak dağıtımı için büyük topraklara çeşitli sınırlamalar getirilebileceği de vurgulanmaktadır. Mülkiyette kamulaştırmaya izin verilmesi, devletleştirme, tarihi ve kültürel varlıkların iyeliğinde özel mülkiyete sınır getirilebileceği, ormanların gözetiminin devlete ait olması ve devlet ormanlarının devredilememesi gibi maddeler de anayasada iyeliğe ilişkin belirtilen özel kurallardan diğerleridir.

Anayasa'da sıkça belirtilen kamulaştırma ve devletleştirmenin içerikleri, uygulamada sık karşılaşılan yöntemlerden olduğu için daha detaylı olarak incelenmiştir.

- Kamulaştırma; Anayasa'nın 46. maddesinde düzenlenmiştir. En genel tanımlamasıyla sahibin izni gerekmeksizin özel mülkün kamunun eline geçirilmesidir. Ancak karşı bedeli ödenmeksizin yapılan kamulaştırma ve devletleştirmenin de özünde iyelik hakkına karşı olduğu düşünüldüğü için taşınmazın gerçek karşılığının peşin ödenmesi ile yapılması gerektiği söylenmiştir. Anayasa'nın 46. maddesinin tanımladığı genel çerçeveye uygun olarak 1983 tarihinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu çıkarılmıştır. 2001 yılında değişikliğe uğrayarak günümüze gelmiştir. Kamulaştırma eyleminin ilk adımı kamulaştırılacak mülkün değerinin tespit edilmesidir. Kamulaştırma Kanunu'na göre ilk izlenecek yöntem satın alma ile yönetimin mülki alması olarak 8. maddede tanımlanmıştır.

- Devletleştirme; 1982 Anayasası'nın 47. maddesinde düzenlenmiştir. En genel tanımı ile özel mülkiyet altındaki bir fabrika çiftlik gibi işletmenin devlet mülkiyeti altına alınmasıdır. Bir işletmenin devletleştirilmesi bazı şartlara bağlıdır. İlk şart devletleştirilecek faaliyetin kamu hizmetine uygun nitelikte olmasıdır. Ayrıca kamu yararının kesin olduğu belirlenirse devletleştirme yapılabilir. Kamulaştırma idari işlemler sonucu yapılırken kanunla gerçekleşen devletleştirme, kamulaştırmadan daha dar bir kapsamdadır. 1982 Anayasası'na 1999 yılında 47. madde dahilinde eklenen özelleştirme ise kamu mülkiyetine gerek kalmadığı durumda kamu mülkünün özel mülke dönüştürülmesi şeklinde tanımlanmaktadır (Etgü, 2009).

Sonuç olarak 1982 Anayasası özünde iyeliği sosyal fonksiyon olarak ele alarak mutlak bir hak olmadığını, sınırlandırılabilen bir sosyal hak olduğunu savunmaktadır. Bundan önceki dönemlerde daha mutlak bir hak olarak savunulan iyelik hakkı zamanla bu özelliğini kaybetmeye başlamış ve sınırsız olma özelliğini yitirmiştir (Bulut, 2006). Diğer yandan 1961 Anayasasına nazaran 1982 Anayasasının daha güvenilir kısıtlamalar getirdiği görülmektedir. Sosyal amaçlarla sınırlandırılabilen iyelik hakkı devletin iyeliğe ve piyasalara müdahale edebilmesinin de önünü açmıştır.

2.3.2.2 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nda İyelik

Normlar piramidi esasınca en genel çerçeveyi belirleyen 1982 Anayasasının iyeliğe ilişkin değerlendirilmesinin ardından kanunlar basamağına geçilmiş ve en önemli yasal düzenleme olduğu düşünülen 4721 sayılı Türk Medeni Kanun incelenmiştir. Yasada, taşınmaz mülkiyeti ve taşınır mülkiyeti konularında içerik, sınırlar, iyelik kazanımı, iyeliğin sınırlandırılması ve kullanım hakkı gibi konulara değinilmiştir. Bu yasadan yola çıkarak Türkiye bakışında iyelik hakkını eşya üzerinde en geniş yetki sağlayan aynı hak şeklinde tanımlamak mümkündür. 2001 kabul tarihli 4721 sayılı Kanun'un dördüncü kitabı olan 'Eşya Hukuku' bölümünde birinci kısım 'Mülkiyet' isimlidir. 'Mülkiyet' altında madde 683'ten başlamak üzere iyelik hakkının içeriği, kapsamı, yararlanılması, kullanılması ve kaybı gibi pek çok konu ele alınmıştır (Beyazıt, 2016; 4721 Türk Medeni Kanunu).

4721 sayılı Medeni Kanun'un 683. maddesinde bir şeye malik olan kimsenin hukuk sınırları içerisinde, o şeyi dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisi bulunmaktadır (Altan, 2008). Maliklerin, iyelik haklarını korumak için her türlü el atmanın önlenmesini dava etme ve izinsiz elinde bulunduranlardan yasal düzenlemeler yardımıyla hakkını alma ayrıcalığı bulunmaktadır.

Kanunda yer alan aynı konunun ikinci bölümü ise 'Taşınmaz Mülkiyeti' hakkındadır. Türk Medeni Kanunu'nun 704. maddesine göre taşınmaz mülkiyetin konusu; arazi, tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler olarak tanımlanmaktadır (Kandaloğlu, 2016). Taşınmaz mülkiyetin elde edilmesi ancak tescille olabilmektedir. Ancak kamulaştırma, işgal vb. uygulamalarda işgallerden önce taşınmazın elde edilmesi söz konusu olmaktadır.

Aynı bölüm içerisinde yer alan 'Taşınmaz Mülkiyetinin İçeriği ve Kısıtlamaları' kısmında yer alan 718. maddede belirtildiği üzere; arazi üzerindeki iyelik, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsamaktadır. Bu tanım ışığında iyelik, bir taşınmazın tüm detaylarıyla tasarruf edilmesi yani kullanım hakkı olarak özetlenebilir (Kandaloğlu, 2016).

Türk Medeni Kanunu'nun "Kamu Hukuku Kısıtlamaları" başlığını taşıyan 754. maddesinde ise "taşınmaz mülkiyetine ilişkin hakkın kamu yararı için özel kanun hükümleri gereğince kısıtlanabileceği" ifade edilmektedir. Benzer şekilde 756. madde de yer alan "yeraltı sularının, kamu yararına ait sulardan olduğu ve yeraltı sularına malik olmanın mümkün olmadığı" belirtmesi maddesinde iyelik haklarının korunmasına ilişkin ayrıntılar yer almaktadır (Kandaloğlu, 2016). Bu maddelere ek olarak 755. maddede toprağın iyileştirilmesi amaçlı (su yollarını düzenleme, orman yetiştirme, arazi toplulaştırma vb.) yapılacak müdahalelere karar vermek için maliklerin tamamının rızası aranmaz iken üçte iki kararın yeterli olacağı belirtilmiştir. Doğal kaynaklara zarar verilmesi durumu da iyelik sınırlandırılması başlığında yer almış ve tazminat ödenmesi ya da eski duruma getirme gibi şartlar belirtilmiştir.

Taşınır mülkiyeti konusu ise 762. maddede, nitelik açısından taşınabilir olan, taşınmaz mülkiyet kapsamına girmeyen ve edinmeye elverişli olan doğal güçler olarak tanımlanmaktadır. Bu bölümde de hayvan satışları, kayıp eşyaların durumu, sahipsiz iyeliklerin ele alınması açıklanmış ve sahipsiz durumdaki bir taşınırın zilyetliğini alan kişinin ona sahip olabileceği belirtilmiştir.

Medeni Kanun'da bu denli detaylı şekilde iyelik sahipliliği ve hakları konuları açıklanırken, diğer yasal düzenlemelerde olduğu gibi sınırlandırılması için kamu yararı şartı arandığı ve toplum faydasının aleyhine kullanılmayacağı belirtilmiştir.

2.3.2.3 Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Kapsamında Türkiye İç Hukukunda İyelik

II. Dünya Savaşı sonrası devletlerin benzer bir yıkım yaşamamak için aldığı bir tedbir olarak ortaya çıkan İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi Birleşmiş Milletler bünyesinde yayınlanmıştır. Avrupa ülkelerinde de benzer olarak bütünleşme ve savaş ortamını ortadan kaldırmak amaçlı Avrupa Konseyi tarafından 1950 yılında İnsan Haklarını ve Temel Özgürlüklerini Koruma Avrupa Sözleşmesi (AİHS) kabul edilmiştir. Bu sözleşmeye katılan devletler klasik egemenlik iddialarını değiştirmişlerdir. Bu sözleşmeyi diğer evrensel sözleşmelerden ayıran bazı noktalar bulunmaktadır. Bunlardan en önemlisi Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi ile sözleşmede belirtilen konuların korumaya ve denetlenmeye alınmış olmasıdır. Diğer fark ise sözleşme sayesinde birey de uluslararası hukukta söz sahibidir. Devletin birey haklarını çiğnediği düşünüldüğünde mahkemeye başvurmak mümkündür (Etgü, 2009; Dinç, 2004).

Normlar piramidinde üçüncü basamak olan uluslararası anlaşmalar, iyelik konusunda bahsedildiği üzere Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne karşılık gelmektedir. Türkiye Anayasasının 90. maddesinde yer alan 'Usulüne göre yürürlüğe konulmuş milletlerarası anlaşmalar kanun hükmündedir' hükmü gereğince mahkemeler tarafından iç hukukta kabul edilmiştir (Etgü, 2009).

Öncelikle AİHS ve AİHM'de iyeliğin tanımlanmasına bakıldığında mal ve mülk iktisadi bir değere sahip olan ve parasal karşılığı bulunan taşınır ve taşınmaz her

şey olarak ifade edilmektedir. Bu o kadar geniş bir tanımlamadır ki; kamulaştırma bedellerinin geç ödenmesi nedeniyle uğranan gelir kayıpları, her türlü alacak hakkı, fikri mülkiyet hakları, kira alma hakkı, tazminat hakları, şirket hisseleri ve müşteri kitlesi gibi pek çok ekonomik çıkar mal ve mülk tanımında ele alınmaktadır (Şimşek, 2010).

Ek.1 Nolu Protokolün 1.maddesinde yer alan iyelik hakkı düzenlemesine göre; kamu tarafından kendisinin ayrımcılığa uğradığını düşünenler Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'ne başvurabilmektedirler. Bu kapsamda AİHS'ne bağlı protokolün 1. maddesinde yer alan ibare şu şekildedir:

“Her gerçek ve tüzel kişi mallarının korunmasını isteme hakkına sahiptir. Herhangi bir kimse ancak kamu yararının gerekli kıldığı hallerde ve kanunda belirtilen şartlara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uymak şartıyla iyeliğinden mahrum bırakılabilir.

Yukarıdaki hükümler devletlerin, iyeliğin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenleme veya vergilerin ve diğer yükümlülüklerin yerine getirilmesi ya da para cezalarının tahsili için gerekli gördükleri kanunları yürürlüğe koymak konusunda sahip buldukları yetkileri ortadan kaldırmaz”.

Sözleşme ve protokollerin aslında temel hak ve özgürlükleri mutlak ve sınırlandırılmayan birer hak olarak gördüğü belirtilmekte fakat sözleşmede belirtilen bazı maddelere uygun olarak sınırlandırılacağı söylenmektedir (Şimşek, 2010). Buna göre iyeliğin sınırlandırılması ve mülkten yoksun bırakılmasının şart ve gerekçeleri ortaya konmuştur.

Buna göre AİHS bir kimsenin mal ve mülkten yoksun bırakılabilmesini üç koşula bağlamıştır. Bunlar;

- Kamu yararı
- Yasada öngörülen koşullar
- Uluslararası hukukun genel ilkelerine uygunluk şeklinde sıralanmaktadır.

AİHS'ne göre iyeliğe yapılabilecek müdahale sınırları ve boyutları da tanımlanmıştır. Bu tanımlamaya göre;

- Kişiler kamu yararı gerekçe gösterilerek hukuk düzleminde belirtilen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak iyelik haklarından yoksun bırakılabilmeleri
- Devletlerin iyelik hakkını toplumun genel yararı amacıyla kullanabilmesi için iyelik hakkına birtakım sınırlama ve düzenlemeler getirilebilmekte
- Mal ve mülkten yoksun bırakma söz konusu olmazken sahiplerin iyeliği üzerinde serbest olarak yararlanma yetkilerini sınırlayan düzenlemeler getirilebilmektedir (Altan, 2008).

Kısacası AİHM de Sözleşme gibi iyelik hakkını ağırlıklı olarak sosyal bir hak olarak görmekte ve kamu yararının sınırlandırmak için en önemli gerekçe olarak görmektedir. Bu bakımdan sözleşme ve mahkeme tarafından her devlete sosyal adaletsizlik durumu görüldüğü takdirde problem çözümü için gerekli tedbirlerin alınması gerektiğini belirtmekte ve bunun demokratik bir yasama organı bünyesi altında yapılmasını önermektedir (Şimşek, 2010; Dinç, 2004).

AİHS hükümlerinden biri olarak özel mülkiyete konu olan taşınmazların, kamulaştırma uygulaması olmadan el atma tarihinden itibaren 20 yıldan fazla sürede kullanılması malik kullanıcı ya da mirasçılarının dava açması için geçerli bir nedendir. Açılan dava sonrasında kamu tapu terkinini ya da kendilerine göre tescilini istemesinin Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin Ek-1 numaralı Protokol'nün 1. maddesine aykırı sayılacaktır.

Diğer yandan insan hakları konusunda 2004 yılında Anayasa'nın 90. maddesine temel hak ve özgürlüklere ilişkin uluslararası anlaşmalar ile kanunların herhangi bir şekilde çelişki yaşanması durumunda AİHM'nin esas kabul edileceği eklentisi yapılmıştır (Etgü, 2009).

Anayasa tarafından da geçerliliği konusu bu şekilde netleştirilmiş AİHS, aslında iyeliği devletin negatif yükümlülükleri arasında görmektedir. Bunun nedeni sözleşmede bireyin devlet tarafından yapılan haksız müdahalelere karşı korunmasına yönelik bir yaklaşımın bulunmasıdır. Negatif yükümlülükle devletin

yasaların izin vermediği durumda iyelik hakkına müdahale etmeme görevi yüklenmiştir. Genel anlamda iyelik hakkına karşı negatif yükümlülüğü bulunan devletin bazı durumlarda pozitif yükümlülükleri de bulunmaktadır. Yani devlet yaşanan herhangi bir iyelik hakkı ihlali ya da sorunu karşısında kayıtsız kalmamalı ya da müdahale etmekten kaçınmamalı ve iyelik hakkının korunması gerekli olduğunda (gecekondulaşma gibi) pozitif yükümlülüklerle tedbir alınması gerekmektedir (Şimşek, 2010).

2.4 İyelik Kavramının Değerlendirilmesine İlişkin Sonuçlar

Çalışma kapsamında iyelik haklarının ele alınması süreç içinde gelişimi, sistemlere göre değişimi, yasal sistemlerle tanımlanmış şekilleri ve Türkiye özelinde aynı kapsamda değerlendirilmesi üzerine şekillenmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda varılan ana bulgular, sonraki bölümlerde eksiksiz ele alınabilmesi açısından sıralanmıştır:

- İyelik kavramın geçmişten günümüze gelirken taşınır mallardan taşınmaz mallara ve ortak olandan bireysel olana doğru evrildiği,
- Roma dönemi itibarıyla ortaya çıkan kamu yararı olgusuyla birlikte, sınırlandırılma ilkelerinin hep bu kavram çevresinde şekillendiği,
- Evrensel bildirgelerde iyelik hakkının dokunulmaz, kısıtlanamaz olduğu gerçeği,
- Türkiye’de iyelik haklarının Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi, 4721 Türk Medeni Kanun ve 1982 Anayasa ile korunduğu,
- Türkiye’de gerçekleşen yasal değişikliklerle geçmişte kamusal mülkiyeti savunan düzenlemelerin günümüze geldikçe özel mülkiyete doğru ağırlık verdiği,
- Türkiye’de özellikle 1950 sonrası dönemde kentleşme hızı, nüfus artışı, göç ve ekonomik gelişmelerle iyelik haklarının değer yaratma kaygısıyla maddi karşılığının tanımlanmaya çalışıldığı,

- Süreçte değişimlerin;
 - Kişinin iyeliğinin yapısındaki değişimler,
 - Kişinin iyeliğinde kayıplar (kamulaştırma),
 - Mlkszleştirme,
 - Kamunun mülkünde özel iyeliğe dönüşen kayıplar gibi farklı sonuçlar doğurduğu gözlenmiştir.



Kentsel Mekana Bir Müdahale Aracı Olarak ‘Kentsel Dönüşüm’

3.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı

Kentler yaşayan organizmalar olarak sürekli bir değişim ve dönüşüm sürecindedir. Kentlerin her biri farklı kültürel etkinliklere ev sahipliği yapmakta ve farklı nitelikteki toplumları barındırmaktadır. Geçmişten günümüze değişerek gelen kentlerde dün ve bugün farklıdır. Bu gelişim doğaldır ki, ölçek, bireylerin gereksinimleri, sosyal ve ekonomik ilişkiler, teknoloji, politik yapı, bazen de sistem değişmekte ve her değişim mekana yansımaktadır. Dönüşmek için bir dış etmene gereksinim duymayan kentsel mekan; eskime, köhneme, büyüyen makroform dolayısıyla konumundaki değişme, işlevlerin değişimi, yapılaşma eğilimleri ve planlamanın etkinliği süreçlerinde kendi içerisinde dönüşmektedir. Bu sürecin sağlıklı ve hedeflenen sonuçlara erişme erekli olması istemi ise kentsel dönüşüm kavramını planlama söylemine taşımıştır.

Kentlerin süreç içinde büyümesi/küçülmesi, nüfuslarının yeniliklere adapte olma kapasitesi, kentte barınanların yaşadığı sınıfsal farklılaşmalar, kentte sunulan hizmetlere erişilebilirlik ya da erişim çabası gibi parametreler zaman içerisinde dışarıdan herhangi bir yapay müdahale olmadan da kentlerin doğal dönüşüm sürecinin gerçekleşeceğini göstermektedir (Bektaş, 2014). Fakat günümüzde kentsel dönüşümün, kentlere yapılan/yapılacak dışarıdan müdahaleler olarak görülmesi sonucu özellikle metropoliten alanlarda rant faktörünün etkisiyle yerel özellikler ve sorunlardan uzaklaşan müdahaleleri beraberinde getirmektedir (Tekeli, 2003 aktaran: Bektaş, 2014). Bu şekilde ortaya çıkan dönüşüm projelerinin üst ölçek plan kararlarından bağımsız olması, vizyonel olmaması, imar hukukundaki standartları aramaması ve dönüşümü sadece bir inşaat faaliyeti olarak görmesi yerel paydaşların katılamama sorunlarını doğurmaktadır. Bu nedenle, dönüşümdeki söylemler ile uygulama arasındaki farklar ve benzeşmeler, yasalar göz önünde bulundurularak irdelenecektir.

Kentlerde; göç, sanayileşme, sanayisizleşme, doğal afetler, teknolojik gelişmeler gibi etkenlerin ortaya çıkması sonucunda kent nüfusunun sürekli olarak artması veya azalması, kent ekonomisinde değişikliklerin olması ve ihtiyaçların farklılaşması dönüşüm kavramını ortaya çıkmaktadır. Kentsel dönüşüm kavramı planlama disiplini içinde yüklendikleri vizyon, amaç, strateji ve yöntemlere göre farklı şekillerde tanımlanmakta ve süreç içerisinde değişen bakış açılarıyla birlikte farklı türlerde kent mekanına yansımaktadır (Kurt, 2014).

Kentlerin büyüklükleri, nüfusun mekanı kullanma biçimleri, kentte yaşayanların sınıfsal farklılıkları ve kent içi erişim ile ilgili algılardan biri ya da daha fazlası değişim meydana getiriyor ise bu durum dönüşüm olarak tanımlanabilmektedir (Bektaş, 2014).

Kentlerin çeşitli nedenlerle yaşadığı değişimi ifade eden kentsel dönüşüm kavramı köhnemiş kentsel alanlar, işlevini yitirmiş alanlar, çöküntüye uğramış mekanlar ve yaşayan toplumun gereksinimlerine yanıt veremeyen sistemler olarak kentsel dönüşüm sürecine dahil olmaktadır. Süreç içerisinde herhangi bir müdahale gerekmeden dönüşüm sürecine dahil olabilen kentler, dışarıdan gelen müdahalelerle bu dönüşüm sürecini hızlandırabilmekte veya akışını değiştirebilmektedir. Bu durumda kentsel dönüşüm kavramını tanımlamanın tek bir boyutu ya da içeriği bulunmamak ile birlikte farklı disiplinlerde farklı özellikleri öne çıkararak açıklanmaya çalışılmıştır.

Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğü, dönüşüm kelimesini, “olduğundan başka bir biçime girme başka bir durum alma, tahavvül, inkılâp, şekil değiştirme” olarak tanımlamakta, “Kentsel Dönüşüm” kavramını ise “kentlin imar planına uymayan, ruhsatsız binaların yıkıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması” olarak tanımlamaktadır. Farklı yerel potansiyellere, dönemlere, sorunlara ve amaçlara bağlı olarak farklı tanımlarla ifade edilebilen kavramın ulusal ve uluslararası literatürde farklı tanımlanış şekilleri bulunmaktadır. Literatürde en geniş anlamında kentsel dönüşüm ise, kentlerde sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğramakta olan bir bölgenin ekonomik, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı öneriler getiren kapsamlı bir vizyon ve eylem olarak tanımlanmaktadır (Bektaş, 2014).

İngiliz Kentsel Dönüşüm Birliği (BURA) kentsel dönüşümü; “Kentsel dönüşüm, bir alanın sosyal, ekonomik, fiziksel ve çevresel koşullarında iyileşme sağlamanın peşinde olan ve kentsel sorunlara çözüm getiren, kapsamlı ve bütüncül vizyon ve eylemlerdir.” olarak açıklamaktadır. Diğer yandan kentsel dönüşüm; demografik girdiler (nüfus, eğitim, gelir durumu, konut kullanım çeşitliliği vb.), sosyal girdiler (katılım, güvenlik, sağlık, eğitim, kültürel çeşitlilik vb.), ekonomik girdiler (üretim türleri, işyerleri, sanayi tesisleri vb.), çevresel girdiler (doğal yapı, enerji kaynakları, kirlilik vb.) ve mülkiyet girdisi (malik ve tapu, kadastral veriler, uydu haritaları vb.) göze alınarak ve hepsi bir bütün olarak düşünülerek başlayan bir süreçten çeşitli uygulama projeleri ile bir finansman eşliğinde ve yasal düzeneklere bağlı tasarlanan süreç olarak ele alınmaktadır. Bu sürecin sonucunda sosyal ürünler (yeni eğitimler, sosyal fonlar, yoksulluğun önlenmesi vb.), çevresel çıktılar (ekolojik kent, yeşil ulaşım ve akıllı kent vb.), yeni ekonomik düzen (yaratıcı şehirler, bilgi ekonomisi ve girişimcilik vb.) ve yönetim (mevzuatlar, sosyal belediyecilik vb.) sonuç ürünleri kentlerin kentsel dönüşüm süreci sonunda sahip olduğu nitelikler olarak değerlendirilmektedir (Kandaloğlu, 2016). Roberts’a göre ise kentsel dönüşüm; kapsamlı ve bütüncül bir vizyon çerçevesinde belli bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak olarak tanımlanmaktadır (Akkar, 2006). Başka bir deyişle çeşitli nedenlerden dolayı eskimiş, değer kaybına uğramış olan mekanların günün ve o mekanın sosyoekonomik ve fiziksel koşullarına uygun olarak yeniden canlandırılması ve kente kazandırılması olarak ifade edilir (Kurt, 2014). Thomas, (2003); “kentsel dönüşümü, kentsel sorunlara çözüm üretmek amacıyla, değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem” olarak tanımlarken Keleş ise (2013), kentin tahrip olmuş alanlarında kentsel sürekliliği sağlamak ve daha yaşanabilir bir çevre yaratmak için gerçekleştirilen eylemler olarak da tanımlanmaktadır. Kentsel dönüşüm, bir diğer anlamıyla, bir kentsel alanın ekonomik canlılığının arttırılması ve dış yatırımların çekilebilmesi için, eskimiş kentsel alanların çekiciliğini arttıracak uygulamalardır olarak tanımlamıştır (Keleş, 2013). Aynı zamanda kentsel dönüşüm sadece eski kentsel meskûn alanlar için değil aynı zamanda henüz yapılaşmamış olan ve yapılaşma

düşünülen kentsel alanlar için de tartışılan bir kavramdır (Aydınlı ve Turan, 2012).

Lichfield'a (1992) göre kentsel dönüşüm kavramı, kentsel bozulma süreçlerini ve nedenlerini iyi anlama ihtiyacından kaynaklanmaktadır ve uygun görülen dönüşümde kente yansıyan sonuçların üzerinde bir uzlaşmadır (Akkar, 2006). Donnison'a (1993) göre ise, kentsel dönüşüm, kentlerdeki çöküntü alanlarında oluşan sorunları koordinasyonlu bir biçimde çözümlmek için bulunan yeni uygulama yöntemleri ve yollarıdır. Karmaşık bir süreç olan kentsel dönüşüm her kenti kendi fiziksel, sosyal, politik ve ekonomik şartları içinde ele alır. Kentsel yenileşme politikaları ve geliştirilen stratejiler her ülkede şehircilik politikalarına göre farklılık gösteren öncelikler, farklı örgütlenmeler ve modeller içerir (Roberts, Skyes, ve Granger 2000). Görüldüğü üzere kentsel dönüşüm kavramına dair farklı tanımlamalar bulunmakla birlikte aslında arkasında ortak olan bazı kabuller yer almaktadır. Bunlar:

- Kentin dinamikleri ve gereksinimler müdahaleler gerektirmektedir.
- Kentsel mekanda eskime, bozulma ve işlevsizleşme sorunları izlenmektedir.
- Ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel koşullarda iyileştirilme gereksinimi ortaya çıkmaktadır.
- Kentteki belirli alanların mekan ve yaşam kalitesinin iyileştirilmesi gerekmektedir.
- Kentsel riskleri giderme veya minimize etme çabası izlenmektedir.
- Kentte konut ve ulaşım başta olmak üzere farklı işlevlere yönelik talebin karşılanması gerekmektedir.
- Kalkınma çabasına yönelik istihdam yaratıcı politikalar amaçlanmaktadır.
- Can ve mal güvenliği yanı sıra kentsel imajın iyileştirilmesi ve daha iyi nesiller yetiştirilmesi hedeflenmektedir.

Bu dinamikler koşutunda kentsel dönüşüm uygulamaları kentin her boyutuna müdahalede bütüncül bir içerik, hedef ve amaçlar ise mekânsal, toplumsal ve

ekonomik koşulların bütün olarak düşünülmesini gerektirir. Her mekanın farklı dinamikleri barındırması, farklı sosyal düzeni ve ekonomik işleyişi olması yapılması gereken müdahalelerin de yerel potansiyellere göre farklılaşmasını yönlendirmektedir. Bu bağlamda, kentin fiziksel koşullarının iyileştirilmesi hedefli eylemsellik toplumun sosyal ve ekonomik koşullarının değerlendirilmesini ve bunlar arasında bir ilişki kurulmasını, mekan kurgusu ile üretim sürecinin de yenilikçi yapı üretim arayışını zorunlu kılmaktadır.

Kentler yerel ve küresel ölçekte işlevsellik, imaj, etkinlik ve özünde kalkınma hedefli birbiriyle yarışmaktadır. Bu durum kente sürekli müdahaleler gerektirir içeriktedir. Aynı zamanda kentler işlevsizleşen, etkinliğini yitiren, köhneyen ve eskiyen parçaları iyileştirmek için çaba gösterilmesi gereken ve değişen koşullara uyum sağlamak için evrilmesi gereken organizmalardır. Kentsel dönüşüm de bu çabaların dışarıda bir müdahale olmadığı durumda kendiliğinden şekillenen veya plan, proje süreçleri ile yönlendirilen tanım içeriğidir. Aynı zamanda kentsel dönüşüm;

- Fizik mekanı oluşturan unsurların zaman boyutuna uyum sağlamayı, yerel çözümleri, tüm planlama eylemlerinde olduğu gibi insanın mutluluğu ile kalkınmasını hedeflemeyi,
- Değişen koşullara göre esnekliği,
- Temel insan haklarından olan iyelik hakkına saygı, bu bağlamda da tüm aktörleri içeren ortaklık modellerini, bir başka ifade ile katılımcı planlama ve proje üretme süreçlerini,
- Kamusal yarar bağlamında yoğunluk denetimi ile her durumda kamusal mekanların artırılmasını ve etkin kullanımını, yönetim organlarının da kamu yararı denetçiliğini,
- Yönetim organlarının proje hedeflerine ulaşmada ve piyasa koşullarının oluşmasında etkin ve yere özgü yenilikçi çözümler için destek ve teşvik politikalarını,

- Görünür kılınacak mekansal, ekonomik ve sosyal yararlılıklar koşutunda diğer alanlarda da kentsel dönüşüm süreçlerini özendirecek ortaklık modellerini gerektirmektedir (Görgülü vd. 2006).

3.1.1 Kentsel Dönüşümün Amaçları

Kentlerin her alt bölümünde ya da parçasında yaşanan dönüşümler kent bütününe yayılan etkiler taşımaktadırlar. Kentsel dönüşüm, kent mekanında farklı dönüşüm dinamikleriyle ve farklı sebeplerle gerçekleşirken farklı tetikleyiciler bu süreci hızlandırabilmektedir (Artuç, 2016). Özellikle kent mekanındaki değişimlerin bölgelerin coğrafi, ekonomik, demografik ve sosyal yapısıyla ilgili olması dönüşüm süreci sırasında ve sonrasında ortaya çıkan sonuçları değiştirebilmektedir (Aydınlı ve Turan, 2012).

Kent mekanlarında farklı dinamiklerin etkisiyle farklı uygulamalar kazanan kentsel dönüşümün gerekçeleri de değişmektedir. Buna örnek olarak, kentlerde fiziki olumsuzluklar ve afet risklerinin önlenmesi önemli bir gerekçedir. Bu durumda kentlerdeki afet riski sebebiyle güvensiz olarak nitelendirilen can ve mal güvenliği, iyeliğe müdahaleyi mümkün kılarak kent mekanında dönüşümü beraberinde getirmektedir. Diğer yandan düzenli ve sağlıklı bir kentleşmenin sağlanması kent gelişimi açısından önemli bir yere sahiptir ve kentsel dönüşüm için bir gerekçe niteliğindedir. Yerleşim alanlarının düzenli şekillenmesi ve yapılaşma sürecini sağlıklı tamamlaması yapılaşma faaliyetlerinin düzenlenip denetlenmesi ile mümkündür. Bu konuda kentsel dönüşüm önemli bir araç haline gelmektedir (Tunç, 2014). Her ne koşulda olursa olsun her kent küreselleşmenin getirdiği dış etkenlerden ve kent gelişimini kontrol eden iç etkenlerden bağımsız değildir. Bu nedenle her türlü etkiyi ve etkilerin sonuçlarını organize eden ve kent parçalarındaki bozulmalara karşın fırsatları değerlendiren süreç kentsel dönüşüm olarak nitelendirilmektedir (Uçar, 2009).

Bu gibi kentlerin dinamik yapısından kaynaklanan gerekçeler, kentlerde kentsel dönüşüm kavramının bir takım amaçlarla ortaya çıkmasını beraberinde getirmektedir.

Kentsel dönüşüm kavramının kapsamının genişliği, tanımlanma içeriği ve farklı disiplinlerden etkilenme durumu sonucunda ortaya konmuştur. Bu geniş kapsam kentlerin bütün geleneklerine etki etmektedir. Kentsel dönüşümün hangi amaçlara hizmet ettiği ise bu geniş yelpazede P.Roberts'ın "The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration" kaynağı temel alınarak açıklanmaya çalışılmıştır. Burada kentsel dönüşüm kapsamında 5 temel amaca yer verilmiştir.

Kentsel dönüşümün ilk amacı, kentte fiziksel koşullar ile sosyal karakteristik arasında bir ilişki kurması gerektiğine yöneliktir. Bunun nedeni, kentsel alanlarda gerçekleşen çöküntülerin nedeni çoğu zaman sosyal yapıdaki yenilenememe ve durağanlıktır. Dönüşüm projelerinin temelde sosyal yapıya ilişkin sorunları çözmesi kalıcı çözümler yaratabilirken, gerçekleştirmesi gereken en önemli amaç olarak anılmaktadır.

İkinci amaç ise, kent dokusunu oluşturan öğelerin süreç içinde gerçekleşen fiziksel değişime karşı yanıt vermesi gerekmesinden ötürü ortaya çıkmıştır. Kentsel dönüşüm projeleri kentlerde gerek hızla gerekse süreç içinde değişen ve farklılaşan dokusunda meydana gelen fiziksel, toplumsal, çevresel ve ekonomik ihtiyaçlarına göre kentin yeniden geliştirilmesine imkan sağlamalıdır.

Kentsel dönüşümde üçüncü amaç, kentsel refahın sağlanmasına yöneliktir. Kentsel dönüşümün bir ekonomik kalkınma modeli gibi sunulması ve yaşam kalitesini yükseltecek içeriklere sahip olması önemli bir diğer amacdır. Başka bir amacı ise kentsel büyümeyi ve yayılmayı kontrol altına almak üzerine olmuştur. Bu durumda kentsel alanların etkin kullanımı için stratejilerin ortaya konması kentsel dönüşümün bir amacdır.

Tanımlanan son amaç, kentlerdeki ekonomik çöküntüler üzerinedir. Toplumsal ve fiziksel açıdan dönüşüme ihtiyaç duyan kentler aynı zamanda ekonomik bir takım nedenlerden dolayı da dönüşüm ihtiyacı duymaktadırlar. Kentsel dönüşümün en önemli amaçlarından biri fiziksel ve sosyal iyileşmeyi sağlarken kentlerdeki ekonomik canlılığı sağlamak şeklinde karşımıza çıkmaktadır (Ertaş, 2011).

Roberts tarafından belirlenen kentsel dönüşüm amaçlarının yanı sıra kent içi fonksiyonların dengelerini ve değişimlerini ele alan sürecin sosyal ekonomik ve

fiziksel bir üçgenden oluştuğu düşünülürde direk bu üç unsura yönelik amaçları da bulunmaktadır.

Bunlara örnek vermek gerekirse; sosyal amaçlar sağlıklı ve güvenli çevrelerin oluşturulması, mahalleler arası fiziki, sosyal ve ekonomik farkların azaltılması ve sosyal köhnemelerin engellenmesi olarak sıralanabilir (Tunç, 2014). Bu amaç Roberts'ın belirttiği beş amaçtan ilkinin kapsamına benzerlik göstermektedir.

Diğer yandan fiziksel amaçlar incelendiğinde; fiziksel köhnemenin ortadan kaldırılması, eksik sosyal donatı alanlarının giderilmesi, ulaşım problemlerinin çözülmesi ve doğal afetlere karşın çevrenin niteliğinin artırılması olarak örneklenebilmektedir (Tunç, 2014). Burada Roberts'ın belirttiği üzere ilk ve ikinci amaca yönelik bir içerik yer almaktadır.

Ekonomik amaçlar bakımından ise dengesizliklerin azaltılması, yatırım sağlanması ve kent yönetiminde mali kaynakların geliştirilmesi gibi örnekler yer almaktadır (Tunç, 2014). Roberts'ın da belirttiği gibi bir dönüşüm projesinin ekonomik kalkınmayı da sağlama gerekliliği bulunmaktadır.

3.1.2 Kentsel Dönüşüm Nedenleri ve Stratejileri

Akademik ve mesleki literatürde, kentsel dönüşüm ile ilgili birçok sebep bulunmaktadır. Bunun nedeni, kentsel dönüşüm sürecinin hedefleri, kapsamı ve amacının zamanla, ülkeler arasında, değişen politik, ekonomik ve sosyal koşullar altında, farklılaşmış olmasıdır.

Ülkelerin;

- Buldukları coğrafyaya,
- Farklı gelişmişlik aşamalarında olmalarına,
- Küresel sistemle olan entegrasyon düzeylerine bağlı olarak kentsel dönüşümü gerektiren nedenler de farklılık göstermektedir.

Gelişmiş ülkelerde kentsel dönüşüm kavramı, sanayi sonrası gelişmede yaşanan sorunları, sosyal, ekonomik ve mekânsal çöküntüleri aşmaya yönelik geniş kapsamlı bir yeniden yapılandırma yaklaşımı olarak gerçekleşmekteyken,

gelişmekte olan ülkelerde, göçle oluşan yasadışı konut alanlarının dönüştürülmesi, doğal afetler sonucu zarar gören kentsel alanların yeniden yapımı, alt gelir gruplarına ait konut alanlarının sağlıklılaştırılması ve tarihi nitelikli kent merkezlerinin yeniden işlevlendirilerek korunması şeklinde, dar kapsamlı ve noktasal bir düzeyde gerçekleşmektedir. Bu farklılıklara rağmen, dönüşümü gerektiren nedenler genel olarak; demografik, fiziksel, çevresel, toplumsal, politik, ekonomik ve teknolojik değişimlerden kaynaklanmaktadır (Polat ve Dostoğlu, 2007).

Diğer yandan ise kentsel dönüşüm uygulamalarının bu nedenler doğrultusunda uygulanması için bir takım stratejilerin belirlenmesi gerekmektedir. Bunun sebebi tıpkı dönüşümü gerektiren nedenler gibi dönüşümün stratejilerinin de alanların özgün özelliklerine göre farklılaşması ve bu şekilde kendi kimliklerini koruması ya da ortaya çıkarmasıdır.

Belirlenen ve bahsi geçecek dönüşüm stratejilerinin üst ölçek ilişkileri kurabilen, özel sektör ve belediye eylemlerini içeren, çevresel sürdürülebilirliği ve toplumu ele alabilen nitelikte olması gerekmektedir (Sakaklı, 2012).

Kentsel dönüşümde tanımlanan stratejilerden bahsederken ilk olarak yönetim ve örgütlenme modelini ele almak mümkündür. Bu kapsamda dönüşümün tek bir kurum eliyle gerçekleştirilmesi olanaklı ve sağlıklı görülmemektedir. Yönetimin bu konuda hem dönüşüm sürecinde hem de bu süreçten sonra sürekliliği sağlamak görevi bulunmaktadır. Bu kapsamda dönüşüm alanında belirlenen hedeflere karşılık bulabilmek, dinamik ve duruma göre esnek olabilmek, alan yönetimini gözlemlemek ve yatırımcılar siyasiler gibi ortaklar arasında anlaşma sağlamak yönetim sisteminin unsurları olarak nitelendirilmektedir. Yönetim konusunun kentsel dönüşüm sürecine sağladığı diğer katkı ise yasal boyutun varlığı üzerinedir. Yasal dayanak olmadan bir dönüşüm projesinin uygulanması çok zor iken her ülkenin kendi dinamikleriyle oluşturduğu bir yasal düzlemi bulunmaktadır. Örgütsel yapısı sağlıklı kurulmuş yani yetki paylaşımı kurgulanmış bölgelerde kentsel dönüşüm uygulamalarının daha başarılı sonlandığı görülmektedir (Sakaklı, 2012).

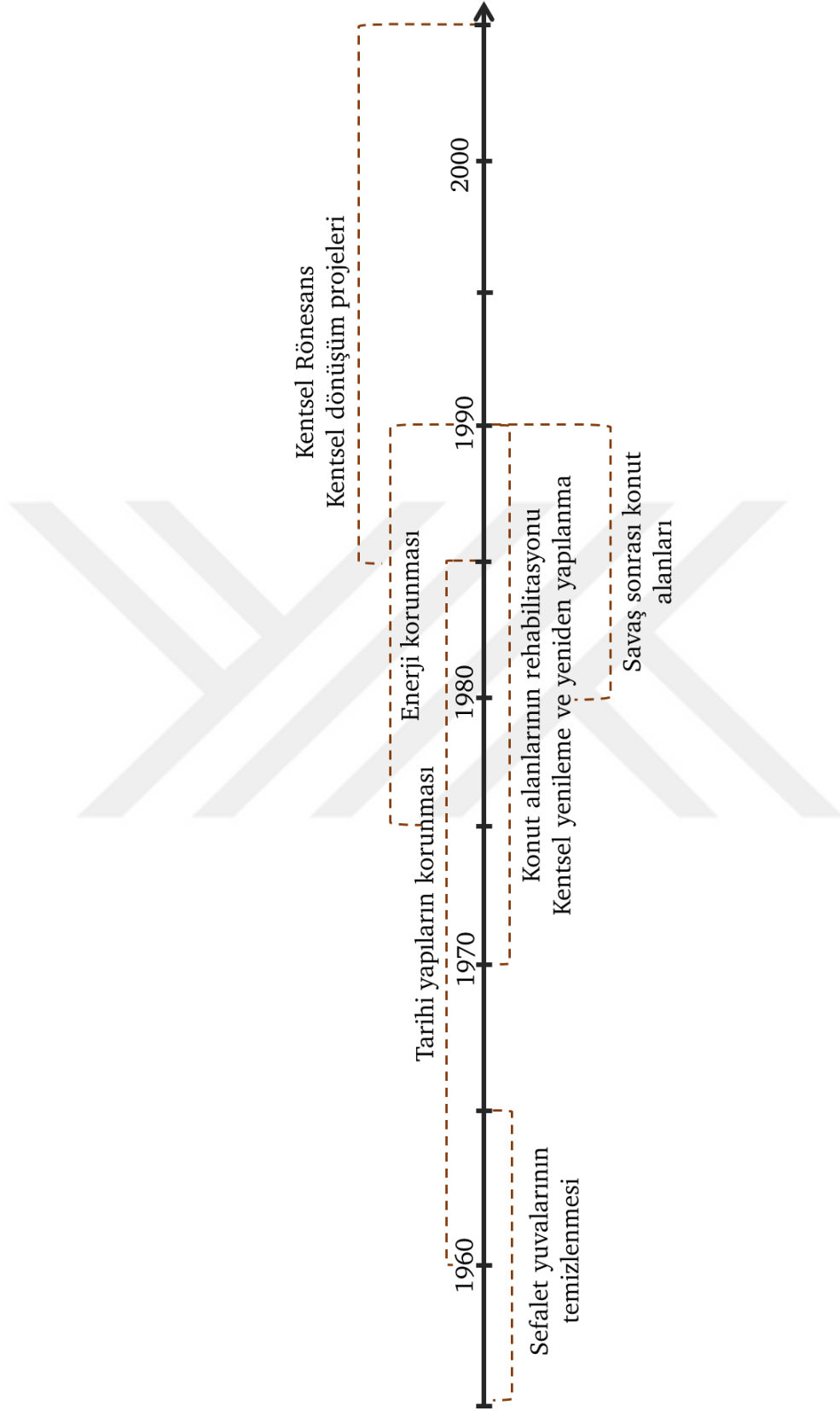
Yönetmel stratejilerin ardından maliyetli bir iŖ olan ve rant kavramıyla doğrudan iliŖki dnŖm sürecinde ekonomik yapıya iliŖkin doğru stratejilerin belirlenmesi de son derece önemlidir. Bu konuda en kritik nokta kentsel dnŖm projelerine aktarılan kaynakların paylaŖımı, kaynakların sürdürülebilirliği ve organizasyonu gibi temel konulardır. Kentsel dnŖme konu olan alanda yaŖayan yerel halk, alanda yaŖamayan fakat mülk sahibi olan kiŖiler dnŖm projelerinin uygulanmasında göz önünde bulundurulmalıdır. Nüfusun ekonomik Ŗartlarının analizi ve iŖsizlik oranları ya da yoksulluk gibi girdiler kamuya ve özel sektöre dŖecek eylem dağılımda büyük bir rol taŖımaktadır. Bu durumda en büyük sorun konusu iyelik olarak görülmekte ve ekonomide istikrarsızlık, kamunun yetersiz desteği gibi ekonomik girdiler dnŖm alanlarında gidiŖatı deđiŖtirebilmektedir ve kamunun bu konuda teŖvikinin önemi görülmektedir (Sakaklı, 2012).

Son olarak sosyal yapı stratejileri ise sosyoekonomik yapının deđiŖim hızının fiziksel vrenin deđiŖim hızından daha yüksek olduğu bilindiği için önemli bir yerdedir. Mevcut sosyal yapı dnŖm projelerinde göz önüne alınması gereken önemli bir unsur iken sosyal yapının eŖitli özellikleri bu süreci etkilemektedir:

- Kültürel zellikler ve eğitim
- Bilinç
- Alandan hoŖnut olma
- Mülk sahipliği ve kullanıcı türü
- Toplumsal gereksinimlerin belirlenmesi
- Yerel temsilciler
- Toplumsal gereksinimleri karŖılayacak araçlar
- Toplum teŖviki
- Etkin dnŖm ortaklıkları (Sakaklı, 2012).

3.2 Kentsel Gelişimi Yönlendirme Çabaları ve Kentsel Dönüşüm

Kentsel dönüşüm kavramının ortaya çıkmasında ve gelişim sürecinde her dönemin kendi içindeki ekonomik ve politik koşulları büyük ölçüde etkili olmuştur. Kentsel dönüşümün ortaya çıktığı yer genellikle Amerika olarak bilinmektedir. İngiltere'nin Amerika'dan esinlendiği ve Avrupa'ya ihraç ettiği söylenmektedir. Bu nedenle süreç içinde kentsel dönüşüm uygulamalarının ilk örnekleri İngiltere'de görülmektedir (Özdemir, 2010). Genel olarak özetlemek gerekirse 1910'larda güzel kent, 1920'lerde modern kentler, 1930'larda tarihi mirasın korunması ve 1950'lerde kapitalist sermayenin ortaya çıkması kentsel dönüşüm anlayışında algı kırılmalarına neden olan noktalardır. Sonraki dönemler ise 1960'lar tarihi kentlerin korunması, 1970'ler kentsel boş alanların iyileştirilmesi, 1980ler teknolojik gelişmelerle birlikte toplumun sosyal yapısını ve ekonomik durumunu etkileyen dönüşümler ve 1990'larda küreselleşme ile uluslararası önem ve değerin artmasının getirdiği çaba ile dönüşümler gündeme gelmiştir. Türkiye ise bu sürece en etkin şekilde 1950'ler itibari ile sanayileşme sürecinde katılmış ve 1980'lerde dünyadaki gelişmelere paralel olarak kar odaklı bir anlayış kentsel dönüşümde hakim olmuştur.



Şekil 3.1 Kentsel dönüşümün dönemlere göre gelişimi

Kentsel dönüşüm kavramının süreç içerisinde kapsamının, içeriğinin, kenti ele alış şeklinin, dinamiklerinin ve sonuçlarının farklılaşmasının nedenlerine bakıldığında ise genel olarak hem Dünya’da hem de Türkiye’de küresel yeniden yapılanma sürecinde yaşanan ekonomik, politik, sosyokültürel ve teknolojik değişimler etkili olmaktadır. Tüketim miktarının artması, ekonominin serbestleşmesi, yeni endüstrilerin ortaya çıkışı ve yönetim kavramı ekonomik ve politik değişimleri ifade ederken bireyselleşmenin artması, sosyal dışlanmalar, kutuplaşmalar ve kültürün küreselleşmesi sosyokültürel değişimleri yansıtmaktadır. Son olarak teknolojik değişimlere örnek olarak ise bilgiye erişimin kolaylaşması, iletişim ağlarının güçlenmesi, ulaşımın hızlanması, yeni malzemeler ve yeni endüstriler üretilmesi ve enerjinin etkin kullanımı teknolojik değişimleri göstermektedir (Çakır, 2006).

3.2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramının Gelişiminde Evrensel Boyut

Kentsel dönüşüm kavramı ilk olarak 19. yüzyılda Avrupa’da yaşanan gelişmelerin etkisiyle, bazı kent bölgelerinin yıkılıp yeniden yapılanması şeklinde ortaya çıkmıştır. 18. yüzyılın ikinci çeyreği itibari ile buharlı makinenin icadı ve üretimin seri hale gelmesi bütün Avrupa’da işçi sınıfını ortaya çıkarmıştır. Tarım alanındaki makineleşme ile birlikte de sanayileşmenin ortaya çıkardığı işçi sınıfı kent merkezlerine doğru hareket etmeye başlamıştır (Derindere, 2014). Bu dönemin en büyük etkileri gerekli yasal düzenlemeler ışığında Fransa’da görülmüş ve Hausmann uygulamaları 1870 dönemine damgasını vurmuştur. Sanayi devrimi sonrasında ise kent mekanında hızlı yoğunluk artışı, işçilerin sanayinin yer seçtiği alanlar çevresinde barınma ihtiyacını karşılama isteği, sınıflaşma, bazı mekanlarda yaşam kalitesindeki düşüş kentsel dönüşüm projelerinin şekillenmesini yönlendirmiştir. Bu dönemde artan konut açığı ve konut ihtiyacı sonucunda kamunun daha fazla müdahalesiyle sosyal konutlar ve kamusal alanların yapımı hızlanmıştır. Neredeyse tüm Avrupa’yı etkilemiş olan İkinci Dünya Savaşı sonrasında ise yıkılan kentler sorunu kentsel dönüşümde etmen olmuş, kentsel dönüşüm uygulamaları önem kazanmaya başlamış ve kentsel dönüşümü de içeren yeni kentsel gelişim stratejileri geliştirilmiştir.

Kentsel dönüşüm çalışmalarının şekillenmeye başladığı dönem olan 19. yüzyıl Avrupa'sında uygulamaların daha çok yıkıp yeniden yapma şeklinde olduğu gözlenmiştir. 1851 yılında konut üretmek üzere İngiltere'de çıkan Konut Kanunu bu yönde atılmış önemli bir adımdır. Bu yasal düzenleme ile birlikte üretilen konut kalitesinde büyük oranda iyileşme olduğu görülmektedir. Bu sürecin en büyük şekillendiricisi 19. yüzyıl ortalarından II. Dünya Savaşı sonuna kadarki dönem olmuştur ve bu dönemde kentsel dönüşüm kentlere fiziksel müdahaleyi sağlayan bir araç haline gelmiştir (Derindere, 2014). 19. yüzyıl sonlarına doğru ise kent planlamanın kurumsallaşmaya başlaması ile farklı konseptlerde müdahaleler ve kent modelleri ortaya çıkmaya başlamıştır. Amerika'da ve İngiltere'de yoksulluğun temel sebebi olduğu çöküntülerin kentsel tasarım çalışmaları ile aşılmaya çalışılması planlamanın ilk dönüşüm örnekleri olarak anılmaktadır. Bu dönemlerde bahçe şehir ve güzel kent ütopyaları da ortaya çıkmıştır (Derindere, 2014).

Kentsel dönüşüm projesi uygulamalarının bir yönetime bağlı uygulanan ilk dönemi olarak kabul edilen 1950'li yıllar savaşın kentsel mekandaki izini ortadan kaldırmaya ve artan nüfus ile artan konut talebini karşılamaya çalışan politikalar içermektedir. Bu dönem aynı zamanda araç kullanımının yaygınlaştığı ve yeniden inşa etme politikasının geliştiği içeriktedir (Özdemir, 2010). Ana amaçlardan biri yeni caddelerin açılarak özel araç kullanımının özendirilmesi olmuştur. Sivil mimari örneği olan yapıların ve özgün dokuların kaybını içeren bu dönemde yapıların yıkılıp geniş araçlı yollar ve meydanların oluşturulması, anıt eserlerin önünün açılması gibi uygulamalar yaygındır. Temel strateji ise kentlerin köhnemiş alanlarının yıkılarak mastır planlar paralelinde yeniden inşasına dayanmaktadır. Konut alanlarının ve yaşam kalitesinin iyileştirilmesi temel hedef iken genelde kamu yatırımları bu süreci yönlendirmiştir. Aynı zamanda 1950'lerde yeşil tampon bölgelerin oluşturulması ile kent merkezlerinden soyutlanan yeni gelişme alanlarının oluşturulduğu görülmektedir (Kandaloğlu, 2016). Bu sürecin getirdiği yüksek yoğunluklu konut çevrelerinin oluşturulması ve katı bölgeleme kurallarının uygulanması 1970'ler itibari ile sosyolojik boyutun önemsenmesinin gerekliliğini gösterecektir (Özdemir, 2010; Egercioğlu ve Özdemir, 2006).

1960'lı yıllarda ise bu yaklaşım yerini kısmen koruma anlayışına bırakmaya başlamıştır. Temel politika bu bölümde yeniden canlandırma olarak karşımıza çıkmaktadır. 1950'lerdeki köhnemiş alanların iyileştirilmesi anlayışı devam etmekle birlikte banliyö alanlarının büyümesi ve saçaklanmalara karşı iyileştirme çabaları görülmeye başlamıştır. Bu dönem bazı kaynaklarda 'iç kentin keşfedildiği dönem' olarak anılmaktadır. Kentsel dönüşümde uygulanan modele bakıldığında ise özel sektörle kamu neredeyse eşit miktarda etkin iken özel sektörün artan önemi dikkat çekmektedir. Yeniden canlandırma ve koruma anlayışlarının hakim olduğu dönem aynı zamanda bölgesel ölçeğin önem kazanmaya başladığı bir süreçtir. 1960'larda ortaya çıkan kentsel yeniden canlandırma, kentsel koruma ve kentsel rehabilitasyon araçlarının daha net anlaşılması adına anlamları incelendiğinde ise;

- Kentsel koruma; toplumun geçmişteki sosyal, ekonomik ve kültürel değerlerini yansıtan işlevlerini yerine getirebilmekte olan fiziksel yapısının, yaşanan değişim ve gelişimler nedeniyle yok olmasının engellenmesi, sağlıklılaştırılması, bölgelerdeki plansızlığın denetlenmesi ve nüfus birikiminin önüne geçilmesi şeklinde tanımlanmaktadır (Polat ve Dostoğlu, 2007). Kentsel koruma; kentsel dönüşüm süreci içerisinde, korumacı bakış açısına sahip olan ilk kentsel dönüşüm stratejileri arasında yer almaktadır (Kandaloğlu, 2016).
- Kentsel yeniden canlandırma; çöküntü sürecinde olan kentsel alanın, çöküntüye sebep olan etmenlerden arındırılması ve alanın yeniden yaşama döndürülmesidir. Sağıklaştırma yerine yeniden canlandırma müdahalesini gerekli kılan en önemli faktör, fiziksel, işlevsel ve ekonomik eskime düzeyinin kentsel sağıklaştırma gerektiren alanlardan daha yüksek düzeyde olması ve dolayısıyla bu alanların daha geniş kapsamlı ve yüksek düzeyde müdahale gerektirmesidir. (Yerliyurt ve Aysu, 2008; Kandaloğlu, 2016).
- Kentsel rehabilitasyon; süreç içerisinde yıpranmış olan ve çeşitli sebeple yüksek yoğunluk sorunlarına sahip fakat özgün niteliklerini henüz kaybetmemiş kentsel alanların düzenlemeler ile sağlıklı hale getirilmesidir. Başka bir tanımlamaya göre sağıklaştırma; "Eski kent dokusunun ve çöküntü

alanlarının kısmi yenileme ile kullanıma açılması” olarak ifade edilmektedir (Şahin, 2003; Kandaloğlu, 2016).

Sosyal boyutun kentsel dönüşüm uygulamalarında bir etmen olarak kabul edilmesi ise ancak 1970’lerde gelişmiş, kentsel bozulmanın toplumsal bozulma ile doğrudan ilişkili olduğu düşüncesi ifade edilmeye başlanmıştır. 1950’ler ve 1960’lardan bir diğer farkı ise daha geniş kapsamlı çevresel yaklaşımların bu dönemde ortaya çıkmış olmasıdır. Ayrıca politika yenileme üzerine kuruluyken özel sektörün konuda ağırlığının artması ile yerel yönetimlerin etkinliğinin azalması öne çıkan diğer özellikleridir. 1970’ler sosyal boyutu göz önüne alırken diğer yandan köhnemiş kentsel alanları yenileme anlayışı ile dönüştürmeye başlamıştır. Kentsel yenileme anlayışı kentsel yapı içerisinde eskimiş bölgelerin yıkılarak yeniden yapılanması anlamı taşımaktadır. Diğer yandan eskiyen, köhneyen, yasadışı gelişen, değer kaybeden, yoksulluğun hüküm sürdüğü kentsel alanlarda günün sosyoekonomik, fiziksel şartlarına uygun olarak yapıların sahipleri, kamu ya da özel sektör etkisi ile daha iyi bir çevre verebilecek duruma getirilmesi de kentsel yenileme olarak tanımlanmaktadır (Keleş, 2013; Kandaloğlu, 2016; Davis ve Thornley, 2010).

Toplum temelli dönüşüm yaklaşımı, 1980 sonrası geliştirilen kentsel dönüşüm projelerinde ağırlık kazanmış, kentsel mekanda fiziksel sorunların çözümünün yanı sıra sosyal ve ekonomik içerik de önemli hale gelmiş ve daha baskın bir amaca dönüşmüştür. Temel politika yeniden geliştirme olarak gözlenirken kent dışında gelişen pek çok gelişim projesi ortaya çıkmaya başlamıştır. Dönemin diğer özelliği ise kentsel dönüşüm uygulamalarının seçici devlet desteği ile daha çok toplumun kendi işini halletmesi iken özel sektörün hakimiyetinin arttığı görülmektedir. Bu dönem uygulamalarında özel sektör öncülük ederken kamuya ait fonlar süreci desteklemiştir. Aynı zamanda yerel kalkınmanın ön plana çıkmasıyla noktasal projeler gündeme gelmiştir. Yeniden geliştirme ile ortaya çıkan dönüşümler; öncelikli olarak ekonomik ve yapısal özelliklerin, iyileştirilmesine olanak vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan alt gelir grupların yaşadığı konutların yıkılması ve yoksul konutların oluşturduğu alanlara yeni bir tasarlama düzeni ile yeni yapıların inşa edilmesi olarak tanımlanmaktadır. Aynı zamanda kötüleşmiş kentsel alanlardaki yapıların tümünün yıkılarak alana eskiden farklı olarak, yeni

ihtiyaç ve talepler doğrultusunda yeni bir işlev kazandırılabilir. Ekonomik açılardan değerli düşünülen alanlarda uygulanan bu müdahale biçimi ile üst gelir grubuna hitap eden bir yapılaşmaya gidilmektedir (Keleş, 1998; Kandaloğlu, 2016). Bu dönemdeki kentsel dönüşüm projeleri 4 ana türde gelişmiş ve dünyada çeşitli uygulamalara sahne olmuştur;

- Konut üretimini hedefleyen kentsel dönüşüm projeleri
- Kentlerde ticaret merkezleri üretmeye çalışan kentsel dönüşüm projeleri
- Turizm potansiyelini ortaya çıkaran kentsel dönüşüm projeleri
- Tarihi mirası korumaya yönelik geliştirilen kentsel dönüşüm projeleri (Derindere, 2014).

1990'lar ise yeniden üretim politikası ile bütünleşik düşünülen dönüşüm projelerinin hakim olduğu bir dönemdir. Sürdürülebilirlik kavramının gündeme gelmesiyle birlikte gerçekleşen yoğun göçlere ve endüstrileşmeye karşın çevresel önlemlerin alınması gerektiği fark edilmiştir. Bu dönemde daha bütünleşik projeler gündeme gelmeye başlamıştır. Toplum rolü önem kazanırken kamu ve özel sektör haricinde gönüllü fonlar ortaya çıkmaya ve dönüşüm projeleri desteklenmeye başlamıştır. Sivil toplum kuruluşları bu konuda önemli bir yere sahip olmuştur. Toplum, bölgesel ölçekteki projelere dahil edilmiş ve katılımcı bir süreç ile çevresel sürdürülebilirlik hedeflenmiştir (Kandaloğlu, 2016; Özdemir, 2010). Bu çevre koruma bilinciyle birlikte kentsel koruma amaçlı canlandırma projeleri gündeme gelmeye başlamıştır. Bu dönemin projelerinin yoğunlaştığı alanlar:

- Çöküntü haline gelmiş tarihi merkezlerin canlandırılması,
- Tarihi merkezlerin iyileştirilmesi,
- Tarihi değeri olan sanayi ve ticaret alanlarının canlandırılması,
- Küçük ve orta büyüklükteki tarihi kentlerin korunması şeklinde sıralanmaktadır (Drewe, 2000 aktaran Çağla, 2007).

1990'lı yıllar kentsel dönüşümün fiziksel boyutunun yanı sıra sosyal, kültürel, ekonomik ve ekolojik boyutlarına önem vermesiyle ön plana çıkarken planlamanın bir bütün olarak ele alınması ile kentsel dönüşüme farklı bir yaklaşımı beraberinde getirmiştir (Derindere, 2014).

1990 ve 2000 yılları dönüşümün devlet eksenli olmasının yanı sıra özel sektörün uygulamalarda aktör olarak belirmesi ve daha ağırlıklı bir karar vericiye dönüşmesini beraberinde getirmiştir.

2000'li yıllara gelindiğinde kentsel dönüşüm projelerinde toplum temelli yaklaşımlar ön plandadır. 1950'ler itibari ile yapılan uygulamalarda gerçekleşen toplumu göz ardı etme durumu zamanla kötü sonuçlar doğurmuş ve bu örnekler toplumun kentsel dönüşümdeki önemini hatırlatmıştır. 2000'li yılların politikası kentsel rönesans olarak anılırken kapsamlı projelerin yer alması önemli diğer bir özelliği olmuştur. Tek aktör ya da tek sektör değil, çok aktörlü ve çok sektörlü yapının hakim olduğu dönemde halk, kamu, üniversiteler, özel sektör ve sivil toplum gibi oldukça fazla aktör aktif olmaktadır. Dönüşüm projelerindeki hedef ise bölge ekonomisine uyumlu gelişen kent sistemi kurgulamak ve istihdam yaratan bir kent ekonomisi oluşturmaktır. Daha sonra küreselleşme ile birlikte ortaya çıkan akımlarla sürdürülebilir şehirler, akıllı şehirler ve enerji verimini temel alan yapılaşmalar önemli hale gelmiştir (Kandaloğlu, 2016).

Tablo 3.1 Dünya’da 1950 yılı itibariyle kentsel müdahale yaklaşımları
(Kandaloğlu, 2016 kaynağından yararlanılarak düzenlenmiştir.)

	1950ler	1960ler	1970ler	1980ler	1990ler	2000ler
Politika	Yeniden inşa etme	Yeniden canlandırma	Yenileme	Yeniden geliştirme	Dönüşüm	Kentsel rönesans
Genel Strateji	Çöküntü alanlarının master planlara bağlı olarak yeniden inşası, banliyölerin büyümesi	1950lere benzer yaklaşım, rehabilitasyonda ilk adımların atılması	Yenileme ve mahalle projelerinde yoğunlaşma, banliyölerde genişleme	Gelişme ve yeniden gelişim projeleri, şehir dışı projeler	Daha kapsamlı politika ve uygulamaların olduğu hassas planlar	Kapsamlı ve dikkat çeken büyük ölçekli projeler
Aktörler	Merkezi ve yerel yönetim, müteahhitler	Kamu ve özel sektör arasında denge arayışı	Özel sektörün rolünün artması, yerel yönetim etkisinin azalması	Özel sektör ve uzman birimlere önem verilmesi, ortaklıklar	Özel sektör ve ajansların ön planda olması, işbirliği	Yerel örgütler, kamu, özel sektör, STK, üniversiteler
Uygulama Düzeyi	Yerel ve arsa ölçeği	Uygulamada bölgesel düzeyin ortaya çıkışı	Başlangıçta bölgesel ve yerel; sonra yerel etki	Başlarda alan üzerinde yoğunlaşma; sonra yerel ölçek	Stratejik perspektifin yeniden tanımı ve bölgesel eylemler	Toplum tabanlı, kendini finanse eden projeler
Ekonomik Düzey	Özel sektörün az da olsa yer aldığı kamu yatırımları	1950lerin devamında özel sektörün büyüyen ilgisi	Kamunun kaynak kısıtlaması ve özel sektörün artışı	Seçilen kamu fonları ile özel sektörün hakimiyeti	Kamu, özel sektör ve gönüllü fonlar arasında artan denge	İstihdam yaratan, bölge ekonomisine uyumlu kent ekonomisi
Sosyal İçerik	Yaşam standartlarının geliştirilmesi	Sosyal koşulların ve refahın geliştirilmesi	Toplumsal temelli eylemler ve artan yetkiler	Seçici devlet desteği ile toplumun kendi çözümlerini üretmesi	Toplum rolünün önem kazanması	Toplum katılımı, ekonomik, kültürel ve sosyal dönüşüm esası
Fiziksel Durum	Merkez ve banliyö alanların yer değiştirilmesi	Mevcut alanların rehabilitasyonunun 1950li yıllara paralel devam etmesi	Şehirlerin köhnemiş alanlarının daha kapsamlı şekilde yenilenmesi	Yer değiştirme ve yeniden gelişme ana planlarının yapılması	Yer değiştirme ve yeniden gelişme ana planları	Gösterişli mimari
Çevresel Yaklaşım	Peyzaj ve yeşil alan planlaması	Seçici gelişmeler	Yeni buluşlarla çevresel gelişimin sağlanması	Daha geniş kapsamlı çevresel yaklaşımlar	Çevresel sürdürülebilirlik açısından daha geniş kapsamlı bakış	Sürdürülebilir yeşil ve akıllı kent temalı enerji verimli yapılanmalar

3.2.2 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Kavramının Gelişimi

Türkiye’de kentsel dönüşüm süreci, yaklaşık 100 yıllık sanayileşme çabasına koşut gelişmiş, batı ülkeleri ile benzer süreçler izlenmiştir. En önemli farklılık ise batının planlı gelişmiş sanayi ve konut yapılaşmasının ülkemizde yasadışılığı içeren boyutudur.

Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarının, uygulama yöntemlerini incelemek, yasal dayanaklarını ortaya koymak, hedeflerini algılamak ve etkilerini ölçmek amacıyla 1950’ye kadar, 1950 – 1980, 1980 – 2000 ve 2000 sonrası olmak üzere 4 dönemde gelişimi incelenmiştir. Günümüzde Batı’da kentsel dönüşüm tanımlaması, kentlerin sorunlarını çözme hedefli olarak değişime uğrayan bir alanın ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullara karşı kalıcı çözümler üretmeye çalışan kapsamlı vizyon ve eylem alanları belirlemesi şeklinde yapılmaktadır. Bu anlamda kentsel dönüşümün aslında belli başlı birkaç özelliği üstünde durulmaktadır. Bunlar:

- Bir yerin doğasını değiştirmek,
- Bölgelere özel sorun ve potansiyellerle devletin temel işlevsel sorumluluklarını kesiştirmek ve hedefler belirlemek,
- Dönüşüm sürecinde kurumsal yapılar farklılık gösterse dahi farklı gruplar arasında işleyen ortaklıklar geliştirmek.

Bu özellikler göz önüne alınarak değerlendirilecek olan Türkiye dönüşüm süreci kırılma noktaları ise yerel devinimler göz önüne alınarak açıklanmaya çalışılmıştır. Öncelikle Cumhuriyetin ilanı ile başlayan planlı ve öykünülen sürecin ilk kırılma dönemi 1950 yılı olarak görülmektedir. 1980 öncesi dönemde yasadışı yapılaşma ve kendi içerisinde dönüşümü ele alınırken kentsel mekanların ağırlıklı olarak kimlik öğesiyle ele alındığı görülmüş, 80 sonrası ise kentsel dönüşümün kamu eliyle yürütülen dönüşüm projeleri evresine ulaşılmış ve konut sunumunda planlamanın ne kadar etkin bir rolü olduğu tartışılmış, ardından 1980 – 2000 döneminin asıl yönlendiricisi olan ve köklü bir kentsel dönüşüm sürecinin etmeni af yasaları gündeme gelmiştir. Kamu tesislerinin ve kamusal alanların kaybının da ağırlık kazandığı 2000 sonrası dönemde ise Yenileme Yasası, Kentsel Dönüşüm

Yasası düzenlemeleri ve uygulamaları ile sermayenin yönlendirdiği yatırım politikalarının şekillendirdiği kentsel dönüşüm süreci ön plana çıkmıştır.

3.2.2.1 1950 Öncesi Dönem

Kentsel dönüşüm sürecini incelemek, dönemlerin gelişim modellerini ve konut dokusunu iyi anlamak ile mümkün görülmektedir. 1950 öncesi döneme bakıldığında, kentlerin gelişim sürecinde uyguladığımız modeller önemli bir kültürel zenginlik içermektedir. Bu modellerin ilki külliye modelidir ve bir dini tesis (cami) ile birlikte kurulmuş eğitim, sağlık, konaklama, ticaret, sosyal vb. yapıların bütünü olarak şekillenmiştir. Abbasilerden başlayarak odağında dini yapı yer alan kamu yapıları (vakıf) topluluğu olan Külliye çevresinde konut yapılanması mahalle kavramını ortaya çıkarmıştır. İstanbul'un fethi sonrasında Eyüp Külliyesi ile İstanbul'da da uygulanmış olan bu model kentsel gelişmenin kurgulanmış yönlendiricisi olarak kabul edilmiştir.

Bunun diğer bir örneği olan Süleymaniye Külliyesi; eğitim kurumları (sıbyan mektebi), yüksek eğitim (medreseler), hamam, aş evi (imarethane), misafirhane (tabhane), sağlık tesisi (şifahane), kervansaray, bekâr odaları, dükkânlar, ahırlar, Kanuni Sultan Süleyman ve karısı Hürrem Sultana ait hazire ve Sinan'ın türbesinden oluşmaktadır.



Şekil 3.2 Süleymaniye Külliyesi ve Eyüp Sultan Külliyesi yerleşme düzenleri (25 Maddede Bin Kubbeli Süleymaniye Külliyesi, 2019; İstanbul Gezi Rehberi, 2019)

İkinci gelişme modeli ise Cumhuriyet Döneminde uygulanmış olan sanayi odaklı kamu yatırımlarıdır. Atatürk Modeli olarak da günümüzde dünya ölçeğinde bilinen ve uygulanan bu modelde sanayi yatırımının yanı sıra çeşitli eğitim kurumları, spor alanları, sağlık tesisleri ve konut yapılanmasından oluşan bir

yapılar topluluğu ile kentsel gelişim yönlendirilmiş, sanayi odaklı kalkınmada kadının meslek edinmesi ve daha iyi nesiller yetiştirilmesi hedeflenmiştir. Bu modelde Külliye Model'inden farklı olarak üretim, dolayısı ile kalkınma, tarım toplumundan sanayi toplumuna geçiş amacı ön plandadır ve dini tesisin odak olma niteliği yerini üretim yapıları almış, yerel kaynakları kalkınmayı yönlendirecek içerikte yerelde değerlendirme hedeflenmiştir. Bu modelde de her türlü kamu hizmetinin sağlanabilmesi söz konusudur.

1925 yılında kurulmuş, 1926 yılında üretime başlamış olan Alpullu Şeker Fabrikası bünyesinde açılan ilkokulda hem işçilerin hem de kasaba sakinlerinin çocukları eğitim alırken, işçilerin tedavilerini görmesi için tam teşekküllü bir hastane, bunların yanı sıra fabrika sahasında olimpik yüzme havuz, kapalı sinema salonları, golf, basketbol, futbol ve voleybol sahaları, sosyal tesisleri de içeren yüzden fazla konut işçilere ve bölge halkına sunulmuştur. Aynı zamanda tarihi miras niteliğindeki Alpullu Şeker Fabrikası günümüzde özelleştirme, satış sürecindedir.



Şekil 3.3 Alpullu Şeker Fabrikası ve barındığı işlevler (2013'de Üretim Durmuştu! Uyuyan Dev Uyanıyor, 2019)

Diğer yandan 1950 öncesinde de özellikle savaşlar ve yangınlar kentsel mekana müdahale edilmesini gerektirmiş, Cumhuriyet'in kuruluşu ile köklü bir düzenleme faaliyetine girişilmiştir. Ancak yasal düzenlemeler öncesinde de kentsel dönüşüm uygulamaları izlenmekte, Türkiye'de ilk dönüşüm uygulamalarının 1850 – 1860'lı yıllarda İstanbul'daki yangın alanlarının düzenlenmesine yönelik imar düzenlemelerine dayandığı söylenmektedir. Ayrıca bu dönemlerde yaya ölçeğinde olan ulaşım kanal mekanlarının ve çıkmaz sokakların araba ve tramvay gibi yeni ulaşım araçlarının geçmesine uygun olarak genişletilmesi uygulamaları da yer

almaktadır. Savaş sonrası dönemde ise kaybedilen topraklardan Anadolu'ya gelen göçmen nüfusun barınmasına yönelik mahallelerin kurulması uygulamaları Ebniye Nizamnameleri (1848) ve Ebniye Yasası (1882) gibi yasal düzenlemelere dayandırılarak yapılmıştır (Yenice, 2014, s:79).

Cumhuriyetin ilan ile kentsel dönüşüm uygulamaları Türkiye'ye savaş sonrası yenileme ve planlı gelişim sağlama stratejileri olarak yansımıştır. Bu amaçla 1923 – 1950 yılları arasında Atatürk döneminde kurulan sosyal fabrika projeleri demiryolları ile desteklenmiş ve Anadolu için önemli bir kalkınma politikası olmuştur. Bu projelerden bazıları; Nazilli Dokuma Fabrikası (1937) ve Alpullu Şeker Fabrikası (1926)'dır. Bu yaklaşımla; Osmanlı döneminin yerleşme sisteminin içeriği olan dini tesis, eğitim birimleri, sağlık hizmetleri, aşevi gibi fonksiyonları içeren kampüs gelişme modeline, gelişimin odağı olan fabrika eklenmiş ve her tür sanat, spor, kültürel aktivitelerle desteklenen bir yaşam alanı oluşturulmuştur. Bu şekilde odağında çalışanlar olan modele, çocuklar için eğitim birimleri, gençler için meslek edindirme çabasıyla oluşturulan bilim ve teknoloji üniteleri eklenmiş ve insan odaklı kalkınma ve gelişme sistemi kurulmuştur.

Bu süreçte başkent olan Ankara, dönüşüm uygulamalarının yansıdığı ilk kent olarak karşımıza çıkmıştır. Uygulama süreçlerinde yararlanılan yasal dayanağın Osmanlı döneminden kalması, beklentilerin karşılanmamasına sebep olduğundan bu dönemde birçok yasal dayanak düzenlenerek değiştirilmiştir. 1930 yılında 1580 sayılı Belediye Yasası çıkarılmış ardından 1933 yılında 2290 sayılı Yapı ve Yollar Yasası ve 1934 yılında 2722 sayılı Belediye İstimlak Yasası kabul edilerek Osmanlı'dan kalan yasal zemin değiştirilmiştir. Bu dönemin kent planlaması açısından özelliği güzel kent ve sağlıklı kent yaklaşımlarını temel alarak kentlerdeki yapıyı çevrenin yıkılarak yeniden yapılanmasıdır. Konuya modern Türkiye'nin temelleri olarak modern kentler perspektifinde bakılmış, yabancı ve yetkin uzmanlar çağrılarak planlı gelişmenin sağlanabilirliği, aynı zamanda savaşlar sürecinin tahribatının giderilmesi hedeflenmiştir (Yenice, 2014).

Türkiye Cumhuriyeti'nin modernleşme ve planlı kalkınma çabalarına karşın ülkenin sahip olduğu sosyal ve ekonomik sorunlar kentsel gelişmede kısıtlılık tanımlamaktadır. Bu sorun daha 1920'lerde başlayarak özellikle Ankara'da

mekana yansımış, 300 bin kişilik yönetsel merkez perspektifi ile hazırlanan imar planına karşın Ankara çok hızlı bir göç sürecine sahne olmuş ve hazırlanan imar planları etkinliğini yitirmiştir. Cumhuriyetin ilanı ile Ankara'da başlayan yasadışı yapılaşma süreci 1950 sonrasında farklı bir kentsel gelişme ve dönüşüm modeline evrilmiştir. Bu değişimde ekonomik büyüme ve sanayileşme politikaları etkili olmuştur (Ataöv ve Osmay, 2007).

3.2.2.2 1950 – 1980 Arası Dönem

1950 kesiti Türkiye için artık önceki dönemin aksine özel sektör eliyle sanayileşme, çok partili hayata geçiş, iktidarın el değiştirmesi ve koşutunda İstanbul başta olmak üzere büyük kentlere yönelik hızlı göç, kentleşme dönemidir. Bu kesite kadar merkezi yönetimin yönlendirdiği gelişme politikaları, yerleşme sistemi ve dönüşümü, bu tarihten sonra kapitalist politikaların gereği olarak özel sektöre devredilmiş, devlet hızlı kentleşme döneminde ortaya çıkan barınma gereksinimine de kendi sorunlarını kendileri çözsünler içeriğinde bakmış, yasadışı yapılaşma kentlerin gelişme ve dönüşüm modeli olarak sahnelenmiştir.

1950 yılı sonrasında sanayileşme, hızlı nüfus artışı ve ortaya çıkan konut açığına çözüm üretmeyen devlet politikasıyla birlikte vatandaşın çözümüne bırakılmış, en çok göç alan illerden olan İstanbul'da 1940-1950 kesitinde %20 olan nüfus artışı; 1950-1960 kesitinde %80 olarak gözlemlenmiştir. Bu dönüşüm sürecinde kent önce kamu arazilerine gecekondandı, 1970 sonrasında da sanayi yapılanması çevresindeki tarım arazilerine hisseli ifraz modelinde plansız, yasadışı yollardan yerleşmiş, sık aralıklarla çıkarılan af yasaları ile de yapılanlar yasallaştırılmıştır (Ataöv ve Osmay, 2007). Bu gelişme modelinde;

- Kamu arazilerinin kentin yeni göçmenlerince işgaline göz yumulmuş, kamunun yerine getirmediği arsa ve konut sunumu organize gruplarca yasadışı yollardan yerine getirilmiş, başkasına ait iyeliğe konut yapmak içerikli gecekondulaşma yaygınlaşmıştır.
- Bu gelişme modelinin odağında sanayi yapılanması yer almış, sanayi tesislerinin çevresi yasadışı yollardan işgal edilmiştir.

- İşgal süreci vadiler, eğimli yamaçlar, vb. eşik alanları da içerecek şekilde mekana yansımıştır.
- Popülist içerikli af yasaları ile yapılanlar herhangi bir mekansal plana dayanmadan yasallaştırılmış, gelişim süreci gibi yasallaştırma sürecinde de planlama göz ardı edilmiştir.
- Bu modelde sanayi tesisleri çevresinde gelişen ve kentin makroformunu belirleyen alanlarda teknik altyapı ve sosyal donatı alanları en önemli yoksunluk başlığını tanımlamış, yıkılmama perspektifi taşıyan cami yapılanması işgal edilen alanların garantisi ve tek sosyal donatı ögesi olarak kullanılmıştır.
- Kalıcı perspektif kazanan her yapısal öge yine yasadışı yollardan olmak üzere önce kalıcı yapıya, daha sonra da zaman içerisinde kat ilaveleri ile çok katlı yapıya dönüşmüştür. İstanbul başta olmak üzere kentler bitmeyen yapılardan oluşan şantiye şehir görünümüne yönlendirilmiş, teknik elaman desteğinden yoksun bu üretim modeli doğal afet risklerinin boyutunu artırmıştır.
- Günümüzde de kent dışında süregelen tanımlanan bu modelin konut yapımı, daha sonra yasallaştırılması, belediye sınırları içerisine alınma ve en son aşamada da yasadışı yollardan işgal edilen donatısız alanları planlamaya çalışma içeriği özünde tam tersi bir süreç gerektirmektedir.

Dönemin yasadışı yapılaşmaya yönelik ilk yasal düzenlemesi 1948 tarihli 5218 sayılı Ankara Belediyesine, Arsa ve Arazisinden Belli Bir Kısmını Mesken Yapacaklara 2490 Sayılı Yasa Hükümlerine Bağlı Olmaksızın ve Muayyen Şartlarla Tahsis ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Yasa'dır. Bu yasa içeriğine bakıldığında belediyelere konut taleplerini karşılamak üzere arsa üretimi konusunda yetkiler vermiş, bu yetki Ankara'daki dar gelirli işçi ve memurlara sunulan ve iki katlı konutlardan oluşan Yenimahalle, İstanbul'da iki katlı müstakil işçi konutları olarak planlanan Levent Mahallesi gibi dar bir çerçevede kullanılabilmiş, planlı gelişen bu alanlardaki konutlar da dar gelirli kesimce kullanılamamıştır.

Dönemin diğer kentsel dönüşüm uygulama örneklerinden bazıları ise 1956 yılında yayınlanan 6785 sayılı İmar Yasası'na dayanmaktadır. Bu Yasa kapsamında özellikle İstanbul'da Menderes Operasyonları (1956) olarak tanımlanan büyük kentsel operasyonlar yapılmıştır. Dışa bağımlı karayolu esaslı ulaşım sistemi ve otomobil kullanımını esas alan bu operasyonlar İstanbul gibi tarihi bir merkezde bulvar yapılanması şeklinde geniş yıkımları gerektirmiş, tarihi doku önemli operasyonlar ile kentsel dönüşüme tabi tutulmuştur. Bu operasyonlar kapsamında Atatürk ve Barbaros Bulvarı, Vatan ve Millet Caddeleri, Büyükdere Caddesi, Londra Asfaltı, Sirkeci-Florya Sahil Yolu, Eyüp Caddesi ve daha birçok sokaklar genişletilerek ya da yeniden yapılarak, kent otomobile dayalı yeni ve farklı bir omurgaya kavuşturulmuştur. Mahalle bütünlüğünün bozulması, kentin tarihi dokusuna eşik niteliğinde yabancı bir öğenin enjekte edilmesi, kaybedilen tarihi eserler, tarihi dokuda yeni bir cephe tanımlama, sosyal yapının yerinden edilme süreçleri ile deformasyonu gibi sorunlar yönlendirilmiştir.

1956'da yaptığı basın toplantısında Adnan Menderes, İstanbul'da imar seferberliğiyle ilgili niyetlerini ve açılması düşünülen yolları anlatmış, 1957'de de "İstanbul'un imar mevzu adeta bir zafer alayının hikayesidir. İstanbul'u bir kere daha fethedeceğiz" demiştir. Yapılan kentsel dönüşüm operasyonları ifade edildiği şekilde 'bir yerin niteliğini değiştirmek' içeriğinde gerçekleştirilmiştir. 1950'lerde modernleşme amaçlı bu eylemler İstanbul'u bir şantiyeye dönüştürmüş, özellikle Tarihi Yarımada dokusu değişmiş, doku zarar görmüş, Sirkeci- Florya Sahil Yolu Tarihi Yarımada'nın denizle ilişkisini koparmıştır. Tarihi sivil mimarlık örneklerinin yıkılmasının yanı sıra bu dönemde yitirilen cami, medrese, çeşme, hamamların sayısı 29'dur (Hürel, 2010). Bu sayıya gayrimüslimlere ait tarihi binalar veya konaklar gibi mimari eserler dahil değil, Tarihi Yarımada'da yıkılan veya yeri değiştirilen tarihi binaların sayısı çok daha fazladır.



Şekil 3.4 Tarihi Yarımada'nın en önemli kentsel dönüşüm eylemlerinden bulvar yapılanması (1956). Aksaray Meydanında odaklanan Vatan, Millet Caddeleri ve Atatürk Bulvarı (Hürel, 2010)

Bu dönemde açılan bulvarlar sadece Tarihi Yarımada'yı değiştirmemiş, aynı zamanda da Zeytinburnu, Gültepe gibi semtlerde parsel kağıdı gibi geçici, tanımsız belge ile yasadışı yapılaşmanın da altlığı oluşturulmuştur. Tarihi kent dokusu yeni bulvarlarla parçalanırken 1953'te çıkarılan ve gecekondu tapu verilmesine olanak sağlayan 6188 sayılı Yasa, Zeytinburnu, Gültepe, Taşlıtarla (GOP) için yasadışı yapılaşmaya ilişkin süreci yönlendirmiş, evleri yıkılanlar bu gecekondu alanlarına yerleşmiştir.

1956 öncesi insanın mutluluğu odaklı tasarlanmış Beyazıt Meydanı'nın doğal yapıya uyumlu büyük eliptik su havuzu, geniş yeşil alanlar, 1960'ta yıkılarak çeşitli eylemlere uygun farklı ve yeni bir alana dönüştürülmüştür.



Şekil 3.5 Beyazıt Meydanı'nın 1956 ve 2005 yılları görünümüleriyle değişim süreci (İstanbul'un İmarı 1956, 2019)

1980 öncesi dönemde kentlerin fiziki yapısının dönüşümünü etkileyen bir diğer yasa ise 1965 tarihli 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'dur. Bu kanun ile birlikte bağımsız iyelik hakkının oluşturulmasının yolu açılmıştır ve kent içerisindeki konut stokunun yıkılarak çok katlı apartmanlara dönüştürülmesinin önü açılmış,

yeni bir kentsel dönüşüm modeli tanımlanmıştır. Özellikle kent merkezlerinde çok küçük ve parçalı olan parseller üzerinde çok sahipli konutlar oluşturulmuş ve bu dönüşüm yoğunluk artışını beraberinde getirmiştir. Bu durum konut sunum politikaları açısından değerlendirildiğinde giderek artan nüfus yoğunluğuna karşın konut açığının giderilmesinin yöntemi olarak kullanılmıştır (Yenice, 2014).

Yasadışı konut alanlarını düzenleme içeriğine sahip diğer bir düzenleme ise 1966 yılında çıkarılan 775 sayılı Gecekondu Yasası'dır. 1950 ve 1960'lı yıllarda tarım sektörünün yerini sanayi sektörünün almasıyla ve tarımdaki makineleşmeyle birlikte kırsal alanlardan kente başlayan göçler gecekondu kavramının temelini oluşturmaktadır. Bu dönemlerde şehirlerde olan sınırlı konut üretiminin yoğun göç karşısında yetersiz kalması; yolu, elektriği, suyu ve altyapısı olmayan bölgelerde yaşamların başlamasına neden olmuştur. Bu nedenle gecekondu yapımını durdurma, gecekondu alanlarını kente dahil etme, bu bölgedeki sağlık ve güvensizlik sorunlarını ortadan kaldırma gibi kaygılar ışığında bazı yasal düzenlemelerin yapılma gerekliliği ortaya çıkmıştır (Öngören, 2013).

775 sayılı Yasa, gecekondu bölgeleri için iyileştirme, ortadan kaldırma-temizleme ve yeniden gecekondu yapımının engellenmesi olarak üç tür müdahale türü tanımlanmıştır. Temizleme (tasfiye) bölgeleri ıslahın mümkün veya ekonomik olmadığı bölgeleri ve jeolojik açıdan yerleşmenin sakıncalı olduğu alanları tanımlamaktadır. Bu alanlarda yapılacak eylemler alanı temizlemeye yönelik olan dönüşüm uygulamaları olarak belirlenmiştir. ıslah ve önleme bölgeleri ise altyapı tesisi ve binaların onarımını öngören sağlıklaştırma veya iyileştirme müdahalelerine ihtiyacı olan alanlardır. Bu gibi tanımlamalar ile düşük gelir grubunda olan kesime konut sunum biçimi gibi şekillenen kanunda bu konu ile ilgili; 25. maddede, "7 nci madde gereğince tespit olunan önleme bölgelerindeki arsalar, öncelikle gecekonduların ıslahı ve tasfiyesi sebepleriyle açıkta kalacaklara ve diğer konutsuz vatandaşlara verilir." hükmü yer almış ve 7. maddede de, "Belediyelerin mülkiyetinde bulunan ve bundan sonra bu kanuna göre mülkiyetine geçecek olan arazi ve arsalar, belediye meclisi kararı ile belli edilip, İmar ve İskan Bakanlığınca uygun görülenler, bu kanun hükümleri dairesinde konut yapımına ayrılır." hükmüne yer verilmiştir (Eke, 2000).

Gecekondu terimini ilke kez resmi literatüre taşımış olan bu yasa çerçevesinde 20.000 hektar alanda 640 gecekondu önleme bölgesi belirlenmiş, dar gelirli aileler için 30.672 konut inşa edilmiştir. Bununla birlikte kendi evini yapan yardım kapsamında 40.000 konut için arsa temin edilmiştir. Ayrıca 16.000 hektar alanda 808 ıslah bölgesi tanımlanarak bu alanlara altyapı hizmeti sağlanmış, 1.325 hektar alandaki 202 tasfiye bölgesi ise gecekonduculardan arındırılmıştır. Fakat tüm bu uygulamalar bütün içerisinde önemli sayısal değerler taşımamakta ve 1950’lerde bireysel gecekonducularla başlayan süreç, 1970’lerde mahalle, 1980 sonrası ise kent boyutunda işgalleri içerir şekilde devam etmiştir (Yenice, 2014; Eke, 2000).

Bu kabullerle birlikte tanımlanan ıslah bölgelerinde ulaşım ve dolaşım sorunları, çevre yönetimi, fiziksel iyileştirmeler, konut hakkının sağlanması, kent güvenliğinin sağlanması ve kentin sağlıklılaştırılması gibi kaygıların olmasının yanı sıra verilen aflarla gecekondu alanlarında kat artışları, yoğunluk artışı, donatı alanı kaygısı taşımayan yerleşme gelişimi gibi konular gündeme gelmektedir.

775 sayılı Kanunda belirlenen aktörler zamanla değişikliğe uğramıştır. İlk çıktığı yıllarda belediyeler tek taraflı olarak, gecekondu bölgelerini belirleme hakkına ve görevine sahiplerdir. Kanunun ilk çıktığında bu görev zaten belediyelere verilmiştir. Yasanın ilk çıktığı yıllarda gecekondu olarak belirlenen bölgelerde yıkımdan ziyade yasallaştırma çabası hakimken daha sonraki zamanlarda belirtilen kategorilendirme değiştirilmiş ve böylece uygulanan eylem “ortadan kaldırılmak” haline gelmiştir. Yasa 2003 yılından sonra yapılan değişikliklerle günümüzün yıkım projelerine tam destek verir hale getirilmiş görülmektedir. Bu yıkım süreci yasanın ilk çıktığı zamanlarda belirttiği belediye ölçeğinden çıkarılmış ve 16. maddede belirtildiği üzere; “Gerek gecekondu bölgelerinin, gerekse ıslah veya tasfiye edilecek gecekonducuların tespit şekli ve esasları, mahallî özellikler ve teknik imkânlar da göz önünde tutularak, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nca belirlenir” şeklinde yayınlanmıştır (Araşan, 2011).

Gecekondu alanı tanımlanması, sınıflandırılması ve görevli aktörlerin yanı sıra 775 sayılı Kanun uygulama yöntemlerinden de bahsetmektedir. Kanun ilk çıktığında tamamen tapusuz olan gecekonducuların yıkım sonrası konut yapımına ayrılma kararından sonra eğer o bölgede bir özel mülkiyetle karşılaşırsa bu

takdirde özel mülk sahibiyle anlaşma yoluna gidilmesi belirtilmiştir. Buna ilave olarak karşılaşılan özel mülkü gerektiğinde kamulaştırılabileceği söylenmiştir. Ancak kamulaştırma uzun bir süreç olduğundan dolayı 2003'ten sonra yapılan değişikliklerle kamulaştırmadan ziyade önce müzakere sonra satın alma yolu açılmıştır. Gecekondu alanlarının tespiti ve uygulamaları için harcanacak giderler ise Emlak Bankası nezdinde her belediye için özel bir fon hesabı oluşturularak karşılanmaya çalışılmıştır (Araşan, 2011).

İstanbul'da 1970'lerde kentsel gelişme ve makroformun dönüşümünü yönlendiren en önemli belirleyicilerden birisi yine ulaşım yatırımları olmuş, 1973 yılında Boğaziçi Köprüsü'nün ve çevre yollarının yapılması, kent içindeki sanayilerin E5 karayolu aksında saçaklanmasını ve E5 kuzeyinin yapılaşmasını yönlendirmiştir. Özel mülkiyetteki tarım alanlarını içeren E5 kuzeyinde alanların yapılaşması için ise yeni bir model geliştirilmesi gerekmiştir. Yasadışı yapılaşmanın modelini dönüştüren düzenleme 1975'de yapılmış olan Medeni Yasa'daki bir değişiklikle gerçekleşmiş ve hisseli mülkiyette bir parselde bireylerin hisselerinin nereye denk geldiğinin tanımlanabileceği hükme bağlanmıştır. Bu düzenleme;

- Plansız tarım alanlarının arazi düzenleyicilerce satın alınmasını, çizilen özel parselasyon planları ile doğal yapıyla ve çevredeki diğer parsellerle ilişki kurulmaksızın talep koşutunda küçük parsellere bölünmesini, noter satışları ile de pazarlanmasını yönlendirmiştir.
- Yasadışı yapılaşmanın dönüşümünü içeren “hisseli yapılaşma” modelinde gecekondulaşmaya arazi sahipliği olması, ancak yapının yasadışı yollardan üretilmesi şeklinde bir açılım getirilmiştir.
- Kentsel mekan yine sosyal donatı alanları olmadan yapılaşmış, yol kesitleri minimumda tutulmuş, bu yollar süreklilik taşımadığından ve parsel ölçeğinde olduğundan planlamada da çözümü zor bir içerik tanımlamış, çoklu satışlar nedeniyle Havaalanı Mahallesi'nde örneklendiği gibi ciddi sosyal sorunlar ortaya çıkmıştır.
- Kentin ve yasadışı yapılaşmanın bu dönüşüm modeli şifahi ve noter satışlarına dayalı geliştiğinden çok hızlı bir yapılaşma sürecine, kısa sürelerle de yatayda ve düşeyde yapılan ilavelerle teknik elaman desteği alınmadan dönüşüm

sürecine girmiştir. Bitişik düzende arka bahçeleri de sorgulanır içerikte boşluksuz bir yapılaşmanın yolu açılmıştır.

- Bu modelde de yasallaştırma, yönetim örgütlenmesi ve planlama çabaları gecekondular alanları ile özdeş içerikte gerçekleşmiştir. Önce yapılaşma, sonra örgütlenme ve en son olarak da sorunlu yapılaşmış boşluksuz ve donatısız dokunun planlanmaya çalışılması şeklinde tersten gelişmiştir.
- İşgal edilen alanlar siyasal bir yapı kazanmış, girilemeyen mahallelerin dokusu ortaya çıkmış ve bu yapı 1980 sonrasında ağırlıklı inanç ve milliyetçilik temeline dönüşmüştür. Örgütlenmeden yoksun toplumsal yapı hemşerilik bağlarını işgal alanlarına yansıtmış, yerleşik alan uzmanlaşmada etmen unsurlardan birine dönüşmüş, kent gelişme yönü kıyıda uzaklaşarak kuzeye yönelmiştir.
- Kentin gelişiminde ve dönüşümünde etmen olan yasadışı aynı zamanda da planlı alanlarda da ruhsatsız yapılaşma veya mevcut yapılara ilavelerle kaçak yapılaşmanın yaygınlaşmasına neden olmuş, kentsel dokunun sorunları daha da ağırlaştırmıştır.
- İstanbul odaklı olup, ülke boyutunda yaygın tüm bu yasadışı gelişme ve dönüşüm süreci farklı sektörleri de içermiştir. Gelişmeden en çok çalışanların sanayi alanları çevresindeki barınma sorunlarını çözen ve bu alanları sınırsız işgücü deposu olarak algılayan, bunu da çalışanlar üzerinde baskı ortamına dönüştüren sermaye kesimi yararlanmış, saçaklanan kentsel mekanda minibüs sistemleri ağırlıklı toplu taşıma sistemine dönüşmüştür.
- Bu dönemde kamunun Emlak Bankası aracılığıyla etkinliği ise Ataköy örneği gibi sınırlı oranda kalmış, kentsel gelişmeyi yönlendirmedi ve konut talebine cevap vermede çok yetersiz kalmıştır.

3.2.2.3 1980 – 2000 Arası Dönem

Türkiye'ye kentsel dönüşüm kavramı, kentleşme sorunları koşutunda kentsel yenileme tanımlaması ile 1970'li yıllarda girerken bunun uygulama örnekleri askeri darbe sonrası yaygın hukuksuz ortamda, 1980'lerde gündeme gelmiştir.

1980'li yıllar Türkiye için planlama yetkilerinin yerel yönetimlere devredilmesi ve kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasında kamunun yanı sıra özel sektörün de bir aktör olarak yer almaya başlaması açısından bir dönüm noktasıdır. 1980 Türkiye için toplum – yasadışı mekanlar – siyaset üçgeninin şekillendiği bir dönem olmuştur (Derindere, 2014).

1980 yılında askeri darbe ile kesintiye uğrayan siyasi yapı, 1983 yılında yeniden canlanmıştır. Bu dönem devamında benimsenen liberal ekonomik politikaların yeniden canlandırılması anlayışı ile kentsel alanlarda yasadışı yapılaşmanın yaygın olduğu bölgelerin rehabilitasyonu gündeme gelmiştir. Buna ilişkin 1983 yılında 2805 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler, 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Yasa ve 1984 yılında 2981 sayılı Af Yasası kabul edilmiştir. Af yasaları 1987 ve 1988'de kapsamı ve bağışlama kesiti ötelenerek tekrarlanmıştır. Bu yasalarla birlikte yasadışı yollardan gelişmiş konut alanlarının yasallaştırılması ve bu alanları pazarlayanlar dışında kamuya ikinci bir bedel ödenerek yasal konut bölgelerine dönüştürülmesi, yoğunlaşarak dönüşümü amaçlanmıştır. Yasadışı yapılaşma alanlarına tapu tahsis belgesi verilmesiyle şekillenen bu süreç tüm kaçak yapıları kapsayacak şekilde genişletilmiştir.

Merkezi yönetim yerelde yatırım kolaylığı isteyen sermayenin talepleri koşutunda planlama yetkilerini yerele devrederken hemen her alanda merkezi yönetimin müdahale yetkileri saklı tutulmuş, Tarihi Yarımada'da lastik tekerlekli karayolu geçişi, milyon metrekaresi içeren dolgu uygulamaları, 3. Havaalanı ve çevre yolları, gündemdeki kanal projesi, vb. planlama sistemi ile bağdaşmayan, bütünlükçü olmayan günümüz uygulama örnekleri benzeri müdahaleler hep gündemde kalmıştır.

1980 sonrası İstanbul'da 1984 yılında sağlanan yeni boğaz geçişi ve çevre yolları, bu yolla kentin daha da kuzeye gelişmesinin yolunun açılması, imar aflarının tekrarlanması ve buna ilişkin yasal düzenlemeleri içeren bir dönemdir. Fakat bu dönem yapılan düzenlemelerin önceki dönemlerin önüne geçtiği ve planlama sistemine çok ciddi zarar verdiği izlenmektedir. Bu kapsamda en etkin 2981 sayılı Yasa olmak üzere neredeyse her seçim döneminde tekrarlanan af yasaları süreci;

- Ülke boyutunda yasa ile imar hakları tanımlanmış, yasadışı yapılaşma alanlarına Edirne’den, Hakkari’ye kadar 4 kat yapılaşma hakkı verilmiş, planlama ötelenmiş, bu düzenleme yasadışı yapılaşma alanlarında yapsat sistemi kapsamında parsel ölçeğinde kentsel dönüşüm süreçlerini yönlendirmiştir.
- Donatı ölçütlerinin aranmadığı, üst ölçek plan uyumu gerektirmeyen, ilçe belediyelerince hazırlanıp yürürlüğe konulabilen “ıslah imar planları” süreci yaygınlaşmış, kentsel alanlar imar yasası ve af yasasına göre hazırlanmış imar planları şeklinde ikili bir planlama yapısına yönlendirilmiş, yasal nitelik taşıyan ve planlı gelişmiş alt bölgelerde de kaçak yapılaşma gerçekleştirilerek tüm kent ıslah imar planları ile planlanır hale gelmiştir.
- Yasallaştırılmış kentsel dokuda ıslah imar planları ile özgülünen yetersiz donatı alanları da uygulama araçlarının kısıtlılığında dolayı uygulamaya yansıtılamamıştır.
- Yasa ile sağlanan imar hakları koşutunda kendi içerisinde yoğunlaşmayı içeren dönüşüm süreçleri geçirmiş olan yasadışı yapılaşma alanlarına parsel ölçeğinde etkinlik gösteren ve köklü bir kentsel dönüşümün yeni aktörleri olan yapsatçılar dahil edilmiş, uygulamada genellikle dönüşüm süreci de yasadışı uygulamaları içermiş, yoğunlaşma ulaşım ve açık alan gereksinimi başta olmak üzere kentsel mekan sorunlarını ağırlaştırmıştır.

1980 yılında İstanbul darbe döneminin olanaklı kıldığı ve alt ölçek planlara yansıtılamamış olmasına karşın önem taşıyan ilk onanmış bütüncül çevre düzeni planına sahip olmuştur. 2000’li yıllara kadar kentlerdeki dönüşüm uygulamalarının temelini bu yasal düzenlemeler oluşturulmuştur. Dönemin en önemli dönüşüm uygulaması örnekleri; özel sektör ortaklığıyla gerçekleştirilen Ankara Portakal Vadisi (1984 – 1989) ve Dikmen Vadisi (1989 – 1994) uygulaması (Yenice, 2014, Daşkiran ve Ak, 2015) ile İstanbul’da 1956 imar anlayışının tekrarlanarak açılan Tarlabası Caddesi ve Haliç düzenlemeleridir. Bu dönem İstanbul Belediye Başkanı da plan sorulduğunda “plan benim kafamda” cevabını vermiş, bu köklü operasyonları hangi yasal dayanağa göre yapıyorsunuz

denildiğinde de “ben önce ateş eder sonra nişan alırım” demiş, plansızlık yaygınlık kazanmıştır.

Fakat 2000 yılı öncesi yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında 2000 sonrası yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarına göre önemli bir fark gözlenmektedir. 1980 sonrası benimsenen İstanbul’u sanayiden arındırma politikası kapsamında merkezde çok önemli çevre sorunları yaşanmasına sebep olan Haliç’te yer alan tüm sanayi tesislerin kaldırılarak yerine yeşil alanlar oluşturulması içerikli Haliç uygulamasında ve Ankara’da uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde de izlendiği gibi 2000 öncesinde yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında kamusal alan, donatı alanları kazanımı söz konusudur. Bu yaklaşım 2000 yılı sonrasında hiçbir uygulama örneğinde izlenememiştir. Haliç’te uygulanan yıkımların cuma günü mesai bitiminde tebligat yapılması, mahkemeye gidmeden hafta sonu yıkım yapılması, kamulaştırma bedellerinin belirlenmesinde yaşanan sorunlar, çevresi ile düşünülmeden ve planlama tabanına dayanmadan yapılan uygulama içeriğine karşın kirliliğin önlenmesi çabası, Haliç çevresinde yapılan kolektör sistemler ile atıklarının doğrudan etkisinin azaltılması, dip çamurunun temizlenmesi ve etkin kullanılmamasına karşın açık alan kazanımı önem taşımaktadır. Bu uygulamaların ve dönemin en önemli özelliği, darbe dönemi olmasından dolayı demokrasinin askıya alınmasına karşın donatı kazanma çabalarının olmasıdır. İyelik hakkının gözetilmediği bu dönemde yine de kent merkezinde kamu yararına uygulama yapılmıştır.



Şekil 3.6 Portakal Çiçeği Vadisi kentsel dönüşü projesi kapsamında kazanılan kamusal alanlar (Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, İmar Haklarının Topplulaştırılması Modeli, 2019)

İmar aflarına yönelik gerçekleştirilen yasal düzenlemelerin yanı sıra 1983 yılında kabul edilen Kamulaştırma Yasası kentsel dönüşüm projelerini yönlendiren bir

başka yasal düzenleme olmuştur. Bu Yasaya göre kamu yararı çerçevesinde gerçek, özel veya tüzel kişilere ait iyeliklerin kamulaştırma bedeli karşılığında devrinin önü açılmıştır. 1984 tarihindeki 3030 sayılı Büyükşehir Belediye Yasası ve 1985 tarihli 3194 sayılı İmar Yasası ise dönemin diğer yasal düzenlemeleridir. Bu yasaların kapsamıyla birlikte yerel yönetimler kendi yerel dinamiklerini değerlendirerek belirledikleri hedefler doğrultusunda kentin mekânsal gelişimini yönlendirebilmektedir. Aynı zamanda bu düzenlemeler ile birlikte kentsel dönüşüm projelerinde sermayenin etkin rol oynamaya başlamasının önü açılmıştır ve kentlerdeki özellikle parsel ölçeğinde uygulamalarla yoğunluğu arttırıcı uygulamalar karşımıza çıkmaya başlamıştır (Yenice, 2014; Daşkiran ve Ak, 2015).



Şekil 3.7 Sanayiden yeşil alana dönüşüm içerikli Haliç kentsel dönüşüm uygulamalarının öncesi ve sonrası (Bir Zamanlar Altın Boynuz Haliç, 2019; Haliç Bölgesi Yat Limanı ve Turizm Değeriyle Yüksелеcek, 2019)

Dönemin kentsel dönüşüm projeleri ile ilişkili bir diğer düzenlemesi 1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Yasası'dır. Bu yıl Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuş ve 1990 yılında Toplu Konut İdaresi olarak örgütlemiştir. Yasa ilk çıktığındaki amacı dar gelirli kesime konut sunumu sağlamak iken, daha sonra yapılan değişikliklerle birlikte, toplu konut kredilerinin verilmesi, yasadışı yapılaşma alanlarının dönüşümü, tarihi dokuda yenileme uygulamalarının yapılması şeklinde genişletilmiş, İstanbul'da Halkalı, Ataşehir ve Ankara'da Eryaman uygulamaları gerçekleştirilmiştir (Yenice, 2014). TOKİ uygulamaları sonucunda bu dönemin sonlarında okunaklılığın kaybedilmesi, yapı kalitesi sorunları, kentsel gelişmeyi parçalı ele alan bütünden uzak gelişmeler, mevcut planı deforme etme, pazarlama ve fiyat politikalarında yap-sat projeleriyle özdeş ve neredeyse ayrılmayan nitelikte, ülke genelinde yüksek yoğunluk ve

apartmanlaşmayı yönlendiren, yerellik boyutu ile tartışmalı, yoğun ve özdeş yapısal öğelerle dönüştüren projeler uygulanmıştır.

Bu dönemdeki yasal düzenleme ve uygulamalar göz önünde bulundurulduğunda dönemin uygulamalarının ortak özelliği olarak kentsel dönüşümden çok yenileme, rehabilitasyon ya da desantralizasyon gibi kavramların yer aldığı, kentsel gelişmenin yine karayolu yatırımları ile yönlendirildiği, kentsel dönüşüm projelerinde kamusal alan kazanımının söz konusu olduğu izlenmektedir.

3.2.2.4 2000 Sonrası Dönem

2000’li yıllara gelindiğinde ise 1990’larda etkileri başlayan küreselleşme sürecinin getirdiği yeniliklere uyum sağlamak ve sorunlara çözüm bulmak en önemli etmen olmuştur. Bu döneme kadarki süreçte yasadışı yapılaşmanın yaygınlığı, büyük yıkımlara sebep olan 1999 depremi, noktasal plan kararları ile parçacıl gelişmeler ve kentin doğal kaynaklarına doğru gelişen yapılaşma baskısı en önemli etmenler olmuştur. Tüm bu sorunlar ile birlikte farklılaşan kent mekanlarına ve buralarda yaşayan kutuplaşmış topluma ilişkin çözüm önerileri sunulmaya çalışılmıştır. Bu etmenlerle birlikte 2000’li yıllarda gündeme yerleşen kentsel dönüşüm kavramı yasal düzenlemeler ile birlikte yapılanma dönemi içerisinde yerini almıştır. 2000’lerden başlayarak günümüze kadar devam eden bu süreç yasal dayanaklarıyla birlikte ele alınacaktır (Derindere, 2014).

2000’li yıllar tıpkı 1950 ve 1980 sonrası gibi iktidar değişikliği koşutunda tüm düzenlemelerin köklü biçimde değiştirildiği, yeni bir yasal çerçeve oluşturulduğu dönemdir. Beraberinde 2000’li yıllarla birlikte dönüşüm projeleri boyut değiştirmiş, 1999 Marmara Depremi sonrasında yapı kalitesi tartışma ortamına taşınmış, konunun önemi algılanmaya başlanmış ve “imar rantı” kavramı “deprem riski” ile birleştirilerek yeni düzenlemelerin temeli oluşturulmuştur. Bu yıllar itibari ile yasal düzenlemeler içerisinde kentsel dönüşüm kavramı yer almaya başlamış ve özellikle doğal afet riskleriyle birlikte düşünülmüştür.

2000 sonrası yatırımcı için kentlerde iki seçenek ortaya çıkmıştır. Bunlardan biri merkezlerde bulunan ve kentsel dönüşüm süreci gerektiren konut amaçlı yatırımlar iken diğeri kent dışında ağırlıklı önceden plansız olan ve mevzi

planlarla gelişmesi ön görülen alanlarda geliştirilecek projelerdir. İlk dönemde küçük yatırımcı kent içerisinde parsel ölçeğinde faaliyet gösterirken, büyük yatırımcılar ise kent dışındaki alanlara yönelmişlerdir. İstanbul odaklı bakıldığında kent dışında boş ve yatırım amaçlı kullanılacak alanların sınırlı olması ve bu tür alanları planlı alan haline getirip yapılaşmaya açmanın maliyetinin yüksek olması yatırımcıyı kent merkezlerine yönlendirmiştir. Bu kapsamda da önce tarihi bölgelere ilişkin Yenileme Yasası (2005), daha sonra da etkinlik alanını genişleten Kentsel Dönüşüm Yasası (2012) çıkarılmış ve yatırım talepleri için yeni uygulama araçları tanımlanmıştır. Böylece kent içinde uygulanan kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm projeleri, deprem risklerinin giderilmesi gölgesinde yatırımcının işaret ettiği yerlerde uygulama alanı haline dönüşmüştür. Yenileme ve kentsel dönüşüm projeleri de imar planlarının önüne geçmiş, öngörülen acil kamulaştırma aracı ile anlaşmaya zorlama yönlendirilmiş, iyeliğe el konulabilmesine olanak sağlanmış, imar planlarında bağımsız işlev, yapılaşma hakları ve diğer kullanımlar belirlenmiştir. Bu durum kent bütünü açısından parçacıl uygulamaların olması nedeniyle önem taşırken Yenileme ve Kentsel Dönüşüm Yasası'nın araç olarak kullanmaya başladığı ve yerinde edilme, donatı alanları kaybı ve yetersizliği, yoğunluk artışının hakim özellik olduğu bu dönem uygulamalarında mevcut konut stokunun dönüştürülmesi ve binaların yenileniyor olması kazanılan kısıtlı faydadır. Fakat uygulamada yatırımcının karını esas alan bakış açısı ciddi yoğunluk değerleri tanımlamış, yaşanabilirlik ölçütleri düşürülmüş, yaşam mekanlarında doğal çevre yok edilmiş ve yaşayanların yüksek bloklarda toprakla ilişkisi koparılmıştır.

Dönemin önemli yasal düzenlemeleri 1950'lere ilişkin Emlak Bankası yapılanmasının işlevsizleştirilmesi, Arsa Ofisi'nin kapatılması, İller Bankası'nın planlama sistemi dışına ötelenmesi, 1980'lerde çıkan TOKİ Yasası'nın ve Toplu Konut Fonu'na ilişkin değişiklikler şeklinde sıralanabilirken; 2000'li yıllar itibariyle TOKİ'nin kentsel gelişme ve kentsel dönüşüm projelerinde daha fazla görev alması amaçlı ve yetkilerinin artırılması yönünde düzenlemeler de yer almaktadır. 2001 yılı ile birlikte konut üretimi için gerekli fon genel bütçeden alınmaya başlanmış ve 4684 sayılı Yasa ile Toplu Konut Fonu yürürlükten kaldırılmıştır. Yetkilerin genişletilmesini tanımlayan; Toplu Konut Yasası Ek 5.

Madde ile Sayıştay denetiminin dışında tutulan TOKİ, KİT statüsüne alınarak Kamu İhale Yasası denetiminden de çıkarılmış, doğrudan Başbakanlığa bağlı olması hesap verebilirliğini de esnekletmiştir.

Diğer yandan TOKİ, birtakım ayrıcalıklara da sahip olmuştur. Kamu arsalarından yararlanma ve bu aralarda belediyeleri aşarak plan yapma, böylece emsal tanımlama yetkisi bu ayrıcalıklar arasındadır. 2002 yılında yapılan bir başka düzenleme ile TOKİ'nin yetki alanlarına turizm, küçük sanayi işletmeleri, eğitim ve sağlık gibi birçok fonksiyon eklenmiş, yetki alanı sınırsız konuma getirilmiş, 2003 yılında 4966 sayılı Yasa ile konut sektörü ile ilgili şirketler kurmak, şirketlere ortak olmak, yurtiçinde veya yurtdışında doğrudan konut uygulamaları yapmak ve kaynak sağlayarak kar amaçlı projeler uygulamak olanağı sağlanmıştır. 2004 yılı sonrasında ise TOKİ, 5273 sayılı Yasa ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün görev ve sorumluluklarını da devralmıştır (Karasu, 2005). Bu şekilde Arsa Ofisi'nden aktarılan veya kendisine tahsis edilen kamu arazilerinde, kentsel dönüşüm uygulama aracı ile kent parçaları üzerinde, yerel yönetimler ve/veya genelde özel sektör ile çalışarak toplu konut projeleri üreten bir kurumsal yapı tanımlanmış, uygulama sürecinde ise iyi örnekleri içermeyen, yoğun, yerelliği ve özgünlüğü önemsemeyen, parçalı kararlarla kentsel gelişimin yönünü ve büyüklüğünü belirleyen ülke genelinde benzer uygulama örnekleri yönlendirilmiştir. 2007 yılında çıkarılan 5069 sayılı Yasa ile birlikte 775 sayılı Gecekondu Yasası'nda değişiklik yapılmış ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın konuta ilişkin yetkileri TOKİ'ye aktarılmıştır. Bahsedilen tüm bu değişikliklerle birlikte TOKİ kamu denetimi dışında hareket edebilir hale gelmiş, önceden kent içinde rağbet görmeyen gecekondu alanları TOKİ aracılığıyla yeni yatırım alanlarına dönüşmüş, iyelik el değiştirmeye başlamış ve özel sektöre ihale edilen üretim süreci ile konut sektörü ivme kazanmıştır (Eşkinat, 2012).

Dönemin diğer bir yasal düzenlemesi 2004 yılında gündeme gelen Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Yasa Tasarısı'dır. Bu tasarı eskiyen ve köhneme sorunları yaşanan kentsel dokunun nitelikli kentsel mekanlara dönüştürülmesi, tarih ve kültürel yapının korunma kullanma dengesi ile gelişimi ve yenilenerek işlevsel hale getirilmesini hedeflemektedir. 2005 yılında tasarının kapsamı sit alanları olarak daraltılmış, Yenileme Yasası olarak tanımlanan 16.05.2005 tarih, 5366 sayılı

'Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Yasa' yürürlüğe girmiştir.

Türkiye'de kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasına yönelik önemli adımlardan biri 12 Mart 2004 tarihli ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yasası'dır. Bu Yasa ile birlikte; Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda; fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, çevrenin güzelleştirilmesi, sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması, kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi amaçlanmıştır. Bu düzenleme batı ülkelerinde izlenen proje odaklı düzenlemelere Türkiye odaklı tek örnektir (Genç, 2014).

5104 sayılı Yasa, yetkilerin büyük çoğunluğunu Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne vermiş ve özellikle kuzey girişi olarak adlandırılan Esenboğa Havaalanı yolunun kente yeniden kazandırılması ve böylece kentin o bölgesinin hem fiziksel hem de estetik açıdan iyileştirilmesi hedeflenmiştir (Genç, 2014). Yasa, kentsel dönüşüm projesinin aktörleri olarak Ankara Büyükşehir Belediyesi ile Toplu Konut İdaresi'ni belirlenmiştir. Düzenleme, Türkiye'de kentsel dönüşüm alanında iki açıdan ilk olma özelliğine sahiptir. Bunlardan biri kentin belirli bir alanını kapsayan bir kentsel dönüşüm öngörüyor olması; diğeri de uygulamayı kendisini özel bir yasal altlıkla destekliyor olmasıdır (Daşkiran ve Ak, 2015). Uygulanan kentsel dönüşüm uygulaması ilk olma özelliklerinin yanı sıra kentin belirli bir bölümünü kapsamaması nedeniyle parçacıl bir yaklaşım getirmesi, yalnızca dönüşümün fiziksel yönüne odaklanmış olması açılarından eleştirilmektedir.

2004 yılındaki Türkiye'deki kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasına yönelik önemli bir rol üstlenen Yasanın ardından 2005 yılında 5366 sayılı Yenileme Yasası kabul edilmiştir. Düzenlemenin amacı; "... 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 ifade edilmiş, yenileme alanlarının belirlenmesi il özel idarelerinde il genel meclisine, belediyelerde ise belediye meclisinin salt

çoğunluk kararına bırakılmıştır. Bu karar ile birlikte TOKİ'nin bu Yasadan yararlanarak ortak ya da tek başına uygulama yapabilmesinin önü açılmış, Sulukule ve Tarlabası uygulama örnekleri gerçekleştirilmiştir. Yasa uygulamaları incelendiğinde adının aksine uygulandığı alanlarda koruma amacından uzaklaşıldığı görülmektedir. Bunun en önemli sebeplerinde birisi uygulamanın proje esaslı yapılması ve imar planlarının dikkate alınmaması, koruma amaçlı imar planlarının göz ardı edilmesi, düzenlemenin uygulama için gerekli araçları tanımlamamış olması ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası ile doğrudan ilişkili olmasına rağmen referans vermemiş olmasıdır (Daşkiran ve Ak, 2015).

Kentsel dönüşüm projelerini yönlendiren bu yasal düzenlemeler yanı sıra Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamalarının temeli 2005 tarihli 5393 sayılı Belediye Yasası'nın "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" başlıklı 73. maddesine dayanmaktadır. Bu düzenleme kapsamında 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 belediyelere kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilme olanağı sağlanmıştır. Diğer yandan büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde de kentsel dönüşüm ve gelişim projesi ilan etmeye, her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, yapı izni, yapı kullanma izni, vb. tüm imar işlemleri ve 1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Yasası'nda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyelerini yetkili kılınmıştır. Beraberinde büyükşehir belediyesi meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyelerinin kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilmesine olanak sağlayan düzenleme yapılmıştır.

Belediye Yasası'nda değişiklik yapan 5998 sayılı Yasa ile getirilen değişikliklerden en önemlisi de büyükşehir belediyelerine verilen yetkilerin genişliği iken, düzenleme dönüşüm projelerinin uygulama yetkilerini yerelden çok büyükşehir belediyelerine vermesi konusunda eleştirilmektedir. Bu yetkilerden bazıları; kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı belirleme yetkisi, bu alanlarda plan ve parselasyon yapma, yapı izni ve yapı kullanma izni vermektir. Aynı zamanda ilçe

belediyelerinin dönüşüm projesi uygulayabilmesi ancak büyükşehir belediyesinin uygun görmesi ile gerçekleşmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 5366 sayılı Kanun ve 5393 sayılı Kanun ile birlikte kentsel dönüşüme ilişkin Türkiye’de yapılan son önemli yasal düzenlemelerden olan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ve 3194 sayılı Kanuna getirilen Geçici 16. Madde, bir sonraki bölümde günümüzde kentsel dönüşümün yasal dayanakları içeriği ile detaylı bir şekilde ele alınmıştır.



Tablo 3.2 Türkiye’de kentsel dönüşüm yaklaşımlarının dönemsel karşılaştırması
(Kandaloğlu, 2016 kaynağından yararlanılarak düzenlenmiştir.)

		1950 Öncesi	1950 – 1980	1980 – 2000	2000 Sonrası
Önemli Dışsal Gelişmeler		Artan nüfus Savaş sonrası göçler	Ekonomik büyüme Kentlere göç ve hızlı nüfus artışı Marshall yardımı	Ekonominin dışı açılması, küreselleşme Kentsel nüfus artışı	Özelleştirme AB politikaları Doğudan batıya göç
	Ekonomik ve Sosyal	Konut ihtiyacına çözüm olarak gecekonducular Düşük geliri işgücü	Konut sorunu çözüm gecekondular Düşük geliri işgücü Sağlık ve beslenmede yetersizlikler	Orta gelirlilerin yaşam alanının desantralizasyonu Merkezlere yaşayan düşük gelir	Yüksek gelir grubunun kent dışına çıkması Kutuplaşma
	Çevresel	Ahşap malzeme sebepli yangınlar Yangın sonrası imara açmak	Sağlıksız ve yasadışı konutlar Altyapı sorunları Tahrip edilen kültür mirası	Ruhsat dışı yapılaşmanın yasallaşması	Tarihi konut alanlarında çöküntü Ulaşım aksalarının gelişmesiyle kentin yayılması, doğal alanlara baskı
	Yasal/ Yönetimsel	Kamulaştırma uygulamaları	İmar afları ve mülkiyet hakkı verebilme adına yasal düzenlemeler	Pupülist politikalarla kaçak yapıları yasallaştırma	Katılımcı yaklaşım Katılım araçları
Makroform	Kentin büyümesi ve arazi kullanım değişiklikleri	Merkezde yoğunlaşma Gecekonduların gelişimi Eski kent merkezlerinde çöküntü	Çok merkezli metropoliten kentleşme	Bölgesel yayılma Merkezlere farklılaşması	
Yöntem	Yenileme	Sağlıklaştırma Yeniden yapma	Sağlıklaştırma Yeniden canlandırma	Yenileme Soylulaştırma Koruma	
Müdahale İçeriği	Gumhuriyetçi modern imaj yönelimli kentsel yenileme	Endüstriyel gelişim süreci Kapitalist endüstri yönelimli kentsel canlandırma	Endüstri sonrası gelişme ve bütünleşme dönemi Piyasa yönelimli kentsel rönesans	Özel sektör işbirliği ile dönüşüm stratejileri	
Sonuç Ürün	Yıkıp yeniden yapma temelli büyük imar operasyonları	Gecekonduların sağlıklaştırılması Kent merkezlerindeki çöküntü alanlarının dönüşümü Gecekonduların yeniden yapılanması	Yaşam kalitesi düşmüş alanlarda kentsel yenileme İslah imar uygulamaları Tarihi değerlerin korunması ve soylulaştırılması	Kentsel alanlarda yenileme Yeni siteler ve kapalı yenileme alanlarının yeniden geliştirilmesi Tarihi konut alanlarında soylulaştırma Konut-turizm-ticaret eksenli dönüşüm	

3.2.3 Günümüzde Kentsel Dönüşümün Yasal Dayanakları

Türkiye’de kentsel dönüşüme ilişkin ibareler barındıran yasalar, çalışma kapsamında amaçları ve içerikleri dikkate alınarak incelenmiştir. Bu kapsamda Türkiye’de kentsel dönüşümü gerçekleştirmek üzere pek çok yasal düzenlemenin bulunduğu, yapılan süreç analizinde de görülmüştür. 5104, 5393 ve 6306 sayılı kanunlar kentsel dönüşümü amaçlarken 5366 sayılı yasa kentsel yenileme içerikli; 2985 sayılı yasa gecekondü dönüşüm projesi ve depremle ilgili dönüşümlere ilişkin ve 644 sayılı KHK ise iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamalarına ilişkin içerikler barındırmaktadır.

Çalışma kapsamında ise aşağıda belirtilen yasal düzenlemeler günümüzde gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulamalarının irdelenmesi kapsamında daha detaylı ele alınacaktır:

- 3194 İmar Kanunu ve Ek Geçici 16. Madde
- 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu
- 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun
- 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. Maddesi
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

1959 7367 Hazine Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun	1966 775 Gecekondu Kanunu	1984 2985 Toplu Konut Kanunu	1985 3194 İmar Kanunu	2005 Kanun Tasarısı Kentsel Dönüşüm ve Geliştirme Kanunu	2006 Kanun Tasarısı Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun	2012 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun
Devlete ait arsaların belediyelere bedelsiz devri ve bu arsaların kentsel arsa üretiminde kullanılması	Gecekonduların ıslahı, tasfiyesi ve yeniden gecekondu yapımının önlenmesi	Konut ihtiyacının karşlanması ve inşaat yapanların tabi olacağı usuller, devletin yapacağı destekler	Yerleşme yerleri ve buralardaki yapıların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygunluğunu sağlamak	Büyükşehir sınırları içinde eskiyen kent öğelerinin yeniden inşa / restore edilmesi	İmar planı olsun ya da olmasın fiziki köhneme ya da niteliksiz altyapı olan yerlerde dönüşüm	Afet riski altındaki alanlar ile bunların dışındaki riskli yapıların tasfiyesi ve yenilenmesi, sağlıklı hale getirilmesi
Bir yapıda iş bürosu, mağaza, depo gibi bölümlerine ayrı ayrı bağımsız mülkiyet hakları	Arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek için alınması gereken tedbirler	İmar mevzuatına aykırı inşa edilmiş ve inşa halindeki yapıların yasallaşma süreci	Kentsel dönüşüm projesi kapsamında fiziksel durumun geliştirilmesi ve sağlıklı yerleşimler sağlanması	Koruma alanlarının bölgenin gelişimine uygun şekilde yeniden inşa ve restore edilmesi ve afetlere karşı önlem alınması	Konut, sanayi ve ticaret alanı gibi yerleri oluşturmak, eskiyen bölgeleri yeniden inşa etmek ve tarihi alanı korumak	2010 5998 Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun (73.Madde)
634 Kat Mülkiyeti Kanunu	1969 1164 Arsa Üretimi ve Hakkında Kanun	1984 2981 İmar Affı Kanunu	2004 5104 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu	2005 5366 Yıpranan Tarihi ve Kültürel Varlıkların Koruması ve Yaşatılarak Kullanılması Kanunu	2010 5998 Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun (73.Madde)	

Şekil 3.8 Türkiye’de kentsel dönüşüme ilişkin yasal düzenlemeler

3.2.3.1 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Ek Geçici 16. Madde

1985 yılında kabul edilen 3194 sayılı İmar Kanunu; yerleşim yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların fen, sağlık ve plan şartlarına uygun olmasını sağlamak amacıyla düzenlenmiştir. Kanunun kapsamı ise 2. maddesinde tanımlanmıştır. Bu kapsama göre belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ve inşa edilecek tüm yapılar bu yasaya tabidir olarak belirtilmiştir (Seydioğulları, 2016).

Bu kanun ile birlikte kentsel dönüşüm kapsamında getirilen en önemli değişikliklere bakacak olursak; plan yapma yetkisinin yerel yönetimlere verilmesi ve yerel yönetimlere aktarılan kaynakların artırılmasıdır. Yerel yönetimler bu şekilde kendi içlerinde amaç ve hedefler belirleyerek kentin gelişimini ve yönlendirilmesini sağlayabilmektedir. Aynı zamanda böylece yerel siyasi faktörlerin kent ve planlama süreçlerinde öneminin artmasını sağlamıştır (Yenice, 2014).

Kanunda belirtilen diğer önemli hususlar ise arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin 18. ve 19. maddeler olmuştur. 18. madde ile birlikte imar sınırı içinde binalı ve binasız tüm arazilerin, hak sahiplerinin onayı aranmaksızın birbirleri ile ve yol fazlalıkları ile birleştirilerek daha sonra parsellere bölünmesi ve donatılar ayrıldıktan sonra hak sahiplerine dağıtılması şeklinde düzenleme getirilmiştir (Seydioğulları, 2016).

- Kentsel dönüşüm uygulamaları için esas referanslardan biri olmasına rağmen uygulamaların ölçeğinin nasıl ve ne şekilde uygulanacağı, uygulama süresinin ne olduğu ve uygulama alanında olması gereken teknik ve sosyal koşullar gibi konularda bilgi eksikliği bulunmakta ve yetersiz sayılmaktadır.
- Bu Kanunda dönüşüm projelerinin uygulanması konusu açıkça ifade edilirken belediyelere yetki verilmemesi, daha sonra dönemde ortaya çıkacak 5393 sayılı Kanun ile belediyelere dönüşüm ile ilgili tam yetki verilmesiyle birleşecek ve deprem riskli alanlarda müdahale imkanı tanıyacaktır (Seydioğulları, 2016).

- Yerel yönetimlerin etkisinin artmasıyla birlikte kentsel değer artışına dayalı yapılaşma gündeme gelmiş ve kentlerdeki yapı yoğunluklarının arttığı gözlenmiştir (Yenice, 2014).

3194 sayılı Kanun ile ilgili son yasal değişiklik 2018 tarihinde 7143 sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile Geçici 16. maddenin eklenmesi ile olmuştur. Bu maddeyle hedeflenen ruhsatsız ve ruhsata aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması içeriğindedir. Bu kapsamda yapı kayıt belgesi alınarak bedel karşılığında Bakanlıkça arsa ya da binalar ilgili kişilere doğrudan satılır. İmar barışı uygulamasının temel hedefi ise idarenin yapı kayıt belgeleri karşılığında topladığı paranın kentsel dönüşüm uygulamalarına kaynak olması istemi olarak tanımlanmıştır. Kanuna ek maddenin kapsamına bakıldığında ise 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapıları kapsadığı, Boğaziçi ön görünüm bölgesinde uygulanmadığı, Tarihi Yarımada'da bulunan yapıların dahil olmadığı, Çanakkale Savaşlarının yapıldığı Seddülbahir Alçitepe'yi içine alan bölgedeki yapıları kapsamadığı, üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazları kapsamadığı ve sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş hazineye ait yerlerde olamayacağı görülmektedir (Özlüer, 2018b). Daha sonra yapılan düzenlemeler ile, ilk yayınlandığında belirtilen bu kısıtların esnetilmiş olduğu görülmektedir. Boğaziçi ön görünüm bölgesinde uygulanmaması şartı ortadan kalkmış, Tarihi Yarımada'da bulunan yapıların dahil olmadığını belirten madde, bu alandaki belli bir bölgedeki yapıların dahil olamayacağı şeklinde düzenlenmiş, sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş hazineye ait yerlerde olamaz şartı ise sadece hazineye ait sosyal donatı için kesin tahsisli araziler üzerinde bulunan yapıların imar barışından yararlanamayacağı, planda sosyal donatı olarak gösterilen fakat kesin tahsisi yapılmayan alanlarda bulunan yapılar için başvuru yapabileceği şeklinde revize edilmiştir.

İmar barışı kapsamına alınan yapı grupları incelendiğinde ise arsası kendisine ait olmayan arsa tapulu yapılar ve arsası kendisine ait olan yapılar şeklinde iki ana grupta incelemek mümkündür. Başkasının iyeliğindeki arsa ve arazilerde imara aykırı şekilde inşa edilmiş olan yapılarda ödenecek harçlarda piyasa değerleri dikkate alınmamaktadır. Hazineye ait arsalarda inşa edilmişlerse Bakanlığa tahsis

edilecek ve Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılacaktır. Arsası kendisine ait olan yapılarda ise yapı ruhsatına aykırılık sebebiyle elektrik ve su gibi altyapı hizmetlerinde problemler yaşanmaktadır. İmar barışı ile bu sorunların önüne geçilmesi düşünülmektedir. Bu kapsamda yapı ruhsatı alıp yapı kullanma izni alamamış veya yapı ruhsatı olmayan yapılar kayıt belgesi ile kayıt altına alınacaktır. Bu işlem yapılırken imar planlarında kamuya terk alanları terk edilecek ve yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın kat mülkiyeti tesis edilecektir (Özelmacıklı ve Baz, 2018).

Yapı kayıt belgesi ile iyelik hakkı arasında da önemli bir ilişki bulunmaktadır. İyelik edinim yönetimi ya da iyeliğin değişmesi aracı olarak tanımlanabilen geçici 16. maddeye ilişkin incelenmesi gereken iki boyut bulunmaktadır:

- İstisnaları yukarıda belirtilenler dışında devletin tüm mallarının Yapı Kayıt Belgesi yoluyla iyelik hakkının devrine konu edilip edilemeyeceği
- İdarenin mülkiyet satışında takdir yetkisinin olup olmadığı.

Bu incelemeler doğrultusunda hazine arazilerine yapılan yapıların Yapı Kayıt Belgesi alınması halinde bu yapılar, öncelikle Bakanlığa tahsis edilmektedir ve sonra Bakanlıkça Yapı Kayıt Belgesi sahibine öncelik verilerek satılmaktadır. Belediye taşınmazları üzerine inşa edilen yapılar ise, belediye tarafından doğrudan satılmaktadır.

- İmar barışı düzenlemesi ile riskli alanlarda bulunan binalar ya da direk riskli olan binalar, herhangi bir analizden geçmeden yapı kayıt belgesi alacaktır ve bu durum kentsel dönüşüm uygulamalarının acil olduğu yerlerde zaman aşımına neden olacaktır.
- Yapının direkt kat mülkiyetine geçmesi ile tüketici açısından binanın depreme dayanıklılığı konusunda belirsizlikler yaratacaktır (Özelmacıklı ve Baz, 2018).
- Tarihi ve kültürel alanlarda dokuya uyumsuz olan ve alan bütünlüğünü bozan kaçak yapıların resmileşmesi kent ve planlama bakımından önemli olan bazı değerlerin göz ardı edilmesini beraberinde getirecektir.

- Belirtilen istisnai durumlar haricinde hazine ve belediyelere ait taşınmazların yapı kayıt belgesi aldıktan sonra kentsel dönüşüm uygulamalarına tabii tutulabilecek olması daha büyük ve kapsamlı yapılaşmaları barındırabileceği anlamına gelmektedir (Özlüer, 2018b).
- Bir nevi imar affı niteliğinde olan bu düzenleme ile orman alanlarında, su havzalarında ve bu gibi korunması gereken bölgelerde yer alan yapıların resmileşmesi ile bu bölgelerdeki yapılaşma tehdidinin artması beklenmektedir.
- İyeliği kamuya ait yapıların, imar barışı çerçevesinde yapı kayıt belgesi ile resmileşmesi sonucu iyelik durumunda nasıl bir değişiklik olacağı belirsizdir.
- 6306 sayılı Kanun amacına aykırıdır ve ruhsatsız ya da ruhsata aykırı yapılara denetimsiz bir gelecek vermesi bakımından eleştirilmektedir (Özlüer, 2018a).

3.2.3.2 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu

1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, kentsel dönüşüm doğrultusunda gecekonduların dönüşümünde, tarihi dokunun yenilenmesinde, konut alanlarının üretilmesinde ve sosyal donatı alanlarının yaratılmasında etkili olmuştur. Kanunun amaç ve kapsamı ise; konut ihtiyacının karşılanması, konut inşaatı yapanların tabi olacağı, şart ve malzemelere uygun inşaat tekniklerinin ve araç ve gereçlerin geliştirilmesi olarak belirtilmiştir (2985 Toplu Konut Kanunu, Madde 1). Bu amaç yorumlandığında, konut sorununu çözmek, plansız ve sağlıksız yapılaşmayı ucuz konut ve arsa üretimi ile çözüme kavuşturmak şeklinde özetlenebilir (Yasin, 2005).

Bu doğrultu başbakanlığa bağlı ve kamu tüzel kişiliğine sahip Toplu Konut İdaresi Başkanlığının görevleri Kanunun Ek Madde 1'inde tanımlanmıştır (Öngören, 2013):

- Konut inşaatı ile ilgili sanayi alanında çalışanları desteklemek,
- Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak, finans kurumlarına ortak olmak,

- Gecekondu alanlarının dönüştürülmesinde, tarihi dokunun korunmasında ve yenilenmesinde etken rol oynamak,
- Konut, altyapı ve sosyal donatı alanlarında uygulamalar yapmak veya yaptırmak,
- İdareye destek sağlaması için kar amaçlı projeler yapmak veya yaptırmak,
- Doğal afet meydana gelen yerlerde gerekli görülürse konut inşa etmek ve altyapıyı güçlendirmek (Öngören, 2013).

Bu kanunla birlikte kent çeperlerinde yeni konut alanları oluşturulmaya başlanması, kırsal alanların yapılanması ve gecekondu alanlarının yıkılarak yeni konutların yapılması sağlanmıştır (Ataöv ve Osmay, 2007). 2985 sayılı Kanun ile birlikte afet ve depreme ilişkin de TOKİ'nin bazı görevler üstlendiğini söylemek mümkündür. Bunlara örnek olarak; konut kredileri verilmesi, köy mimarisinin geliştirilmesi, gecekondu alanlarının dönüşümü, tarihi dokunun korunup yenilenmesi, toplu konut için arsa teminleri yapılması, iş ve istihdam yaratma odaklı küçük işletmelerin desteklenmesi, afet mahallelerinde konut yapımının teşviki, her tür donatı ve konut alanı inşası için teşvik ve yatırımların sağlanması verilebilir (Seydioğulları, 2016).

Bu düzenlemeler ve görevler sonucunda yerel yönetimlerin konut üretiminde daha etken olduğu görülmüş ve kent çeperlerinde konut üretimleri gerçekleşmeye başlanmıştır. Diğer yandan gecekondu bölgelerine yapılan müdahaleler ile birlikte bu alanların yıkılarak sosyal konutların yapılması amacı doğmuştur (Yenice, 2014).

- Kentsel dönüşüm proje alanlarının belirlenmesi ve örgütlenme modelinin nasıl olacağının yanı sıra sosyal boyutun ele alınış şekline dair bir düzenleme bulunmamaktadır (Genç, 2008).
- TOKİ'nin kuruluş amaçlarından biri devletin boşalttığı alanların kontrollü bir şekilde özel mülkiyetin konusu haline getirilmesidir (Eşkinat, 2012).

TOKİ kurulma amacı sosyal konut üretimi ile dar gelir grubuna konut sağlanması iken daha sonraki dönemlerde konutların içeriği, sosyal dokunun yaşam tarzına

uygun olmaktan ziyade tek tip uygulamalara gidilmesi ve satış fiyatlarının Türkiye’de belirlenen asgari maaş ve dar gelirli kesimin gelirin üzerinde olması gibi gerekçelerle bu özelliğini kaybetmeye başlamıştır (Eşkinat, 2012).

3.2.3.3 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun

2005 yılında kabul edilen 5366 sayılı Kanun şehrin yıpranmış olan ve özelliklerini kaybetmeye başlamış tescillenmiş kent bölgelerini ve koruma alanlarını, kentin gelişme eğilimine uygun bir şekilde restore ederek çeşitli fonksiyonlar (konut, turizm, ticaret, kültür vb.) tanımlaması ve afet risklerine karşı önlemler olarak kentin tarihi ve kültürel yapısının korunması ve yaşatılması amacı taşımaktadır. Bu amaçlarla kültürel ve tarihi eserlerin bulunduğu bölgelerde kentsel dönüşüm uygulamalarının yapılması ile tarihi kimliğin gelecek nesillere aktarılması hedeflenmektedir (Kaplan, 2017). Söz konusu yenileme alanlarının belirlenmesi ise yine aynı yasada yer alan 2. maddeye göre il özel idarelerinde il genel meclisi, belediyelerde belediye meclisi üyelerinin çoğunluğu ile gerçekleştirilmektedir (Genç, 2008). Bu yasa kentsel dönüşüm anlamında iki ayrı anlam taşımaktadır. Biri yenilenerek korunma olgusu iken diğeri kullanma kaygısıdır. Ancak yenileme ve koruma aynı anda uygulanması güç olan anlamlar taşıdığından bu kanunda hangi şartlar altında nasıl bir kapsam içerdiği konusu net bilinmemektedir (Ataöv ve Osmay, 2007).

5366 sayılı Kanununun 4. maddesinde ise “İl özel idaresi ve belediye, yenileme alanı ilan edilen yerlerdeki taşınmazlar üzerinde, her türlü yapılaşma, kullanım ve işletme konularında proje tamamlanuncaya kadar geçici kısıtlamalar uygulayabilir” tanımlaması yer almaktadır. Buradan da anlaşılacağı üzere yenileme alanlarının boşaltılması ve yıkılmasında kamu yararı ilkesi esas sayılmaktadır ve iyelik hakkının sınırlandırılmasına yönelik bir araç niteliğindedir (Aydınlı ve Turan, 2012).

Yenileme alanlarının ilan yetkisine bakıldığında il özel idarelerinde il genel meclisi, belediyelerde ise belediye meclisi tam üye sayısının çoğunluğu ile belirlenmektedir (Genç, 2008).

- Yenileme projesi kapsamına alınacak kültür ve tabiat varlıklarının niteliği konusunda açık tanımlamalar yer almamaktadır (Aydınlı ve Turan, 2012).
- Bütüncül anlayıştan kopuk oluşu yenileme sürecini ve dönüşümü sosyal ve ekonomik boyutlardan bağımsız ele almasına sebep olmuştur (Aydınlı ve Turan, 2012).
- Yenileme alanlarının sadece kentsel sit alanları ile sınırlandırılmamış olması bu alanlar çevresindeki yasa dışı yapıların da yasallaştırılabileceğine olanak vermekte ve bu bölgelerdeki vergi, harç ve ücretlerden muaf tutan teşvik edici yasal düzenlemelerle bu süreçler cezbedici hale gelmektedir.
- Kanun sosyal yapı kriterlerini ve stratejilerini, sit alanları ile bütünleştirmemektedir. Bu konu ise tüm dünyada sosyal çöküntü alanı olarak da nitelendirilen bu bölgelerin Türkiye’de tarihsel ve kültürel kayıplarla birlikte fonksiyonlara sahip olmayan yerleşmeler olarak anılmasına sebep olmaktadır (Ertaş, 2011).
- Dönüşüm belirleme kriterlerinin tanımlanmamış olması ve birimler arası yetki karmaşaları süreci olumsuz etkilemektedir (Genç, 2008).

Değerlendirildiğinde 5366 sayılı Yasanın kabul edildiği 2005 yılının Türkiye’deki kentsel dönüşüm projelerinin hız kazandığı dönem olduğunu söylemek mümkündür. Öte yandan yerel yönetimler, tarihi ya da doğal sit alanlarını yenileme alanı olarak belirleme ve TOKİ veya özel sektörün uygulamasına açmaya yetkili iken yasal boyutta yenileme alanı belirlendikten sonra Bakanlar kurulunun onaylamasının gerekmesi sürecin nasıl merkezi hükümete bağlı olduğunu özetlemektedir. Bu dönemin ve yasanın en büyük özelliği merkezi hükümetin ağırlık kazanması ve kararların yerellikten uzaklaşması olarak tanımlanabilir (Kuyucu, 2018). 5366 sayılı Kanun kapsamında gerçekleşen uygulamalarda iyelik haklarının değişmesi durumu kamu yararının gerektirdiği durumlarda mülkiyet hakkının yasa ile sınırlandırılabilmesi göz önünde bulundurularak mümkün gözükmemektedir. Fakat, hukuk devleti ve katılımcı yönetim ilkesi doğrultusunda, yenileme uygulamalarında hak sahiplerinin katılımının sağlanması öncelikli olarak benimsenmelidir (Yasin, 2005).

3.2.3.4 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi

Kentsel dönüşüm amacı taşıyan yasalardan bir diğeri olan 2005 yılında kabul edilen 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesinde "...Belediye, 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 tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az elli bin metrekare olması şarttır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karar bağlanır" ibareleri yer almaktadır (Aydınlı ve Turan, 2012). Bu kanun ile kentsel dönüşüm uygulamalarının konut alanı, sanayi alanı, ticaret alanı, teknoloji parkı, kamu hizmet alanı ya da rekreasyon alanı gibi pek çok sosyal donatı alanı oluşturmak için kullanıldığı gibi deprem riskine karşı tedbirler almak için yapılabileceği söylenmektedir (Kandaloğlu, 2016). Diğeri bir önemli özelliği ise ilk kez belediyelere kentsel dönüşüm ile ilgili görev verilmiş olmasıdır (Genç, 2008).

Bahsedilen kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesi konusunda ise belediye meclisi kararıyla yasa kapsamında tanımlanan işlevlerin ilan edilmesi mümkündür. Ancak kamu mülkiyetinde olan yerler için kentsel dönüşüm alanı ya da gelişim alanı ilan edilebilmesi ancak ilgili belediye talebi ve Çevre Şehircilik Bakanlığı teklifi üzerine Bakanlar kurulunca yapılabilir (Kadalıoğlu, 2016).

2010 yılında 5998 sayılı Yasa ile Belediye Yasasının maddelerinde değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklikle birlikte kamu arazileri, gecekondular, tarım alanları ve askeri alanlar gibi yerler yargıda herhangi bir müdahale görmeden belediyelere devri yetkisi vermiştir. Bu şekilde belediyelere devrolan araziler üçüncü şahıslara satılabilmekte ve bu da Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde yer alan iyeliğin korunmasına ilişkin "...Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve

yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir” maddesine aykırıdır (Bektaş, 2014).

Bu yasa aynı zamanda 3194 sayılı Kanun’daki bazı yetki ve sorumlulukları da geçersiz hale getirmektedir. Yasada söylenen kentsel dönüşüm alanı ilan edilebilmesi için belediye ve mücavir alanda olması şartı ile kamunun iyeliğinde veya kullanımında olan alanların dönüşüm alanı ilan edilebilmesinin bakanlar kurulu kararına bağlanması arasında bir uyumsuzluk söz konusudur. Bu durumda alanda bulunan kadastral yol bile dönüşüm alanı ilanı isteminin bakanlar kurulu onayına sunulmasını gerektirmektedir.

- Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabileceği alanlar kısmen belirtilmiş olmasına rağmen, proje alanı belirlenmesinde sadece alan büyüklüğü gibi niceliksel bir verinin baz alınması ve hangi kısımların kim tarafından ne ölçüde projeye tabii tutulacağı hükmü bulunmamaktadır (Aydınlı ve Turan, 2012).
- Deprem gibi doğal afetlerin olumsuz etkilerini gidermeye yönelmeyen düzenleme, sadece kent yenilemesi içerikli uygulamaların gerçekleşmesinin önünü açmaktadır (Erzene, 2013).
- Sosyal yapı ile ilgili sosyal donatıların oluşumundan bahsedilmektedir fakat bu donatıların nasıl, hangi standartlarda ve kim tarafından yapılacağı söylenmemektedir (Ertaş, 2011).

3.2.3.5 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun

Türkiye’de kentsel dönüşüm sürecine ilişkin en önemli yasal düzenleme 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Yasası’dır. Bu kanunun iki ayrı bakış açısına ve görünümüne sahip olduğu söylenebilir. Esasen can ve mal güvenliğini sağlama ile alakalı olduğu için doğrudan toplum ile ilişkilendirilebilmektedir. Diğer yandan planlama ve şehircilik ilkelerini de temel alıyor olması kentsel oluşumun hayata geçirilmesi konusunda etkilidir (Gergerlioğlu, 2017).

2012 tarihli 28309 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 6306 sayılı Kanun’un amacı 1. maddede düzenlenmiştir ve afet riski altındaki alanlarda sağlıklı ve güvenli yaşama çevreleri oluşturmak üzere gerekli usul ve esasları içermektedir. Burada belirtilen bir detay afet riski altındaki alanlar gibi bu alanlar dışında bulunan riskli yapıların yer aldığı arsa ve arazilerde de sağlıklı ve güvenli bir çevre yaratmanın esas olmasıdır (Kandaloğlu, 2016). Aynı zamanda bu kanunun Anayasa’nın 56. ve 23. maddelerinde belirtilen ülke sınırı içinde yaşayanların sağlıklı ve güvenli bir çevreye sahip olma hakkına sahip olması ve yaşama hakkına yönelik kentleşmeyi devletin gerçekleştirebileceği konularıyla örtüştüğü söylenebilir (Gergerlioğlu, 2017).

6306 sayılı Yasaya göre uygulama yapılabilecek 3 madde tanımı vardır. Bunlar rezerv yapı alanı, riskli alan ve riskli yapıdır. Belirlenmesi ve ilan edilmesi konusunda ise rezerv yapı alanı; yeni yerleşim yeri olarak kullanılacak olup TOKİ’nin ya da idarenin talep etmesine bağlı olarak Bakanlıkça belirlenmekte; riskli alan ise zemin yapısı ya da üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybı olma riski taşıyan alan olup Bakanlık Kurulu Kararınca belirlenmektedir (Gergerlioğlu, 2017). Riskli alanların belirlenmesi konusunda 3 yolun olduğu söylenebilir:

- Bakanlık tarafından belirlenmesi
- TOKİ ya da idare tarafından belirlenmesi
- Taşınmaz maliki gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri tarafından belirlenmesi (Kandaloğlu, 2016).

6306 sayılı Kanunun uygulama alanlarından biri olan riskli alan zemin yapısı ya da üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına sebep olabilecek alanlar olarak nitelendirilmektedir. Riskli alanların tespiti ise yönetmeliğin 5. maddesinde düzenlenmiştir ve can ve mal kaybına sebep olabileceği söylenen alanlarda teknik bir rapor olması gerekmektedir. Diğer yandan bir alanın kamu güvenliğini bozacak nitelikte olması ve üzerinde bulunan yapı sayısının en az %65’i imar mevzuatına aykırı olan yerlerde riskli alan ilanı bakanlar kurulu tarafından teklif edilebilir. Bir yerin riskli alan ilan edilmesi halinde hazinenin özel mülkiyetinde olan alanlar Bakanlık talebi ile Bakanlığa tahsis imkanı bulunmaktadır. Dahası bu düzenleme

ile riskli alan ilan edilen yerlerde bulunan kamusal alanların yapılaşmaya açılacağı görülmektedir (Özay ve Demirbaş, 2017).

Riskli yapı ise 6306 sayılı Kanunda riskli alan içinde ya da dışına bulunan, ekonomik ömrünü tamamlamış, yıkılma ya da zarar görme eğilimde olan ve risk taşıdığı teknik verilere dayanarak kanıtlanmış olan yapılardır. Herhangi bir kurumun riskli yapı kararı vermesi gerekmemekte, teknik bir takım veriler riskli yapı ilanı için yeterli olabilmektedir.

Rezerv yapı alanı tanımlaması kanunda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere TOKİ'nin veya idarenin talebine bağlı olarak, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanlardır. Aslında bu alanların bu kanun içerisinde tanımlanış sebebi ilan edilmiş olan herhangi bir riskli alanda yaşayan kişilerin naklinin yapılacağı alanlarının oluşturulması istemidir.

6306 sayılı Yasa afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu parsel ve arazilerde sağlıklı ve güvenli yaşama çevreleri oluşturmak için iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere ilişkin hükümler içerirken aynı yıl çıkarılan Uygulama Yönetmeliği de tamamı olmak üzere 2012 yılında ve 2016 yılında değiştirilmiştir.



Şekil 3.9 6306 sayılı Yasanın uygulama yönetmeliğinin kapsamı

Uygulama yönetmeliğinde yapılan değişiklikler ağırlıklı yatırım odaklı bakış açısını yansıtmaktadır. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 2014, 2015, 2016 ve 2018 yıllarında peş peşe anayasa mahkemesinin verdiği kararlarla birlikte Kanun'un 2., 3., 4., 5., 6., 8., 9., 10., 24., ve ekin 1. maddesi ile geçici 3. maddede değişiklik ve iptaller yapılarak son haline

gelmiştir (Özgür ve Özgür, 2018; 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun).

2012 yılında yapılan değişiklik ile 6306 sayılı Kanun kapsamında uygulama alanı olarak afet riski altındaki alan tanımı getirilmiş alanlar dışında afet riskli alan kapsamında olmayan yerlerde de riskli yapı tespiti olanağı sağlanmış, parsel ölçेğindeki kentsel dönüşüm uygulamaları kolaylaştırılmıştır. Yasada ekonomik ömrünü tamamlamış olan yapılar, ağır hasar görme riski teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapılar ve yıkılma riski taşıdığı teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapılar olmak üzere üç çeşit riskli yapı tanımı getirilmiştir. Ayrıca düzenlemeye göre tanımlanan “uygulama bütünlüğü” adı altında olan ve riskli yapılar dışında kalan yapıların Bakanlıkça gerekli gördüğü durumda Yasa’ya tabii olarak dönüştürüleceğı öngörülmüştür. 2016 yılında 6704 sayılı kanun ile 6306 sayılı Kanuna eklenen ek madde 1 ile birlikte riskli alan kapsamı ile ilgili değişiklik yapılmıştır. Buna göre; kamu düzeni veya güvenliğı olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulan, planlama veya altyapı hizmetleri yetersiz olan, imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunan, altyapı veya üstyapıda hasar meydana gelmiş olan ve üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65’i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlar bu Yasa’ya tabii olarak dönüştürülebilecektir. Bu tanım içeriğı de yatırım talebi gelmesi durumunda neredeyse tüm Türkiye’dir. Uygulama bütünlüğü kapsamında riskli alan ilan edilen yerlerde bulunan riskli olmayan yapılar ise Anayasa Mahkemesi’nin 2014 yılındaki kararında da konu edilen ve 6306 sayılı Kanunun 3. maddesinin 7. fıkrasında yer alan “Bu Kanun’un uygulanması için belirlenen alanların sınırları içine olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenler de bu Kanun hükümlerine tabi olur.” düzenlemesine göre tariflenmiştir (6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun). Bu madde ile Bakanlıkça uygun görüldüğü takdirde risksiz yapılar kanun kapsamına alınmıştır. Fakat kanunun uygulama bütünlüğünü sağlamaya yönelik olan amacı kamu yararına dayandırılmakla birlikte bireylerin temel haklarına getirilen kısıtlamalarla bu

durum arasında bir dengenin kurulamaması ölçülülük ilkesine¹ aykırılık göstermektedir (Özlüer, 2018a).

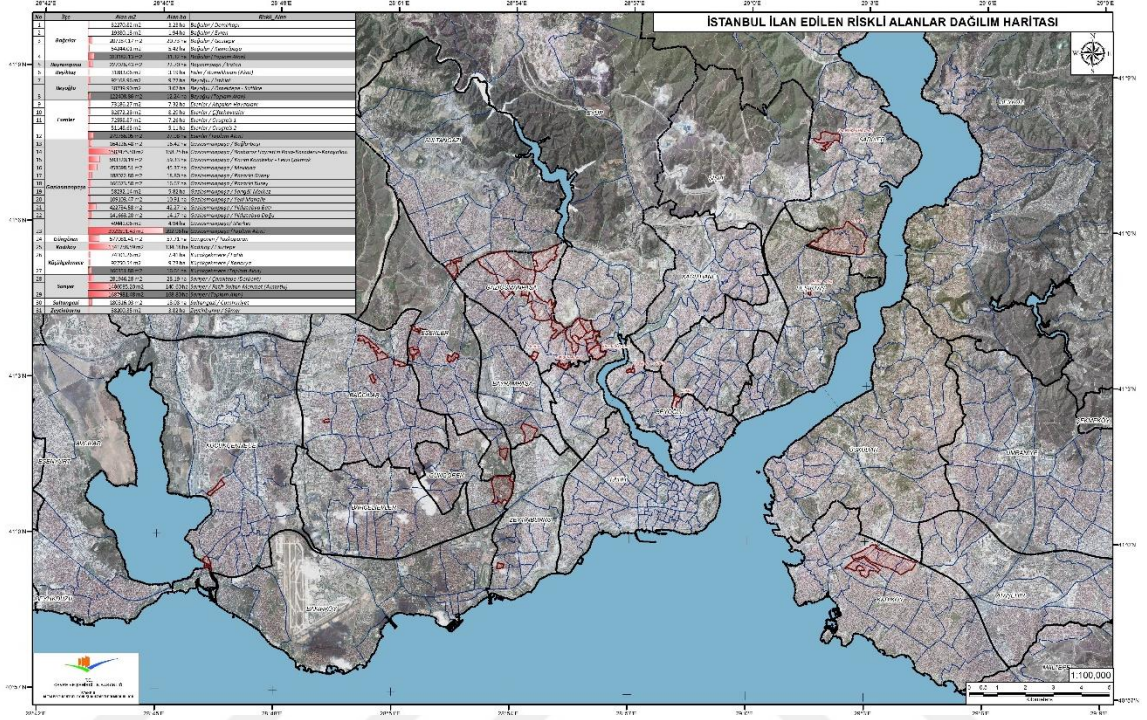
2018 yılında yapılmış olan değişikliklere bakıldığında; Anayasa Mahkemesinin kararı ile 3. maddenin 7. Fıkrası, 7139 sayılı Kanunun değişikliğiyle 24. Madde, KHK ile 2, 3, 5, 6, 7, 8 ve ek madde 1 ve 7153 sayılı Kanun değişikliğiyle 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve geçici 3. madde şeklinde sıralanmaktadır. 7153 sayılı Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun ile değişen 6306 sayılı Kanunda 7. maddede yapılan değişiklikte özellikle TOKİ, iller bankası anonim şirketi ve bunların iştirakleri tarafından gerçekleştirilen işlemlerde vergi, harç ve ücret muafiyeti alınması kararı verilmiştir. Bu şekilde dönüşüm alanı ilan edilen yerlerde daha önce içeriğinden bahsedilmiş olan TOKİ'nin uygulama yapması kolaylaştırılmıştır (Tablo 3.3).

¹ Önlemin amaç için elverişli olması.

Tablo 3.3 6306 sayılı Kanunun değişen veya iptal edilen maddeleri (6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun)

Değiştiren Kanunun / İptal Eden Anayasa Mahkemesi Kararının Numarası	6306 sayılı Kanunun değişen veya iptal edilen maddeleri	Yürürlüğe Giriş Tarihi
Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.: 2014/5 (Yürürlüğü Durdurma) sayılı Kararı	6, 9	1/3/2014
Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı	3 üncü maddenin birinci fıkrasının yedinci ve sekizinci cümleleri, 4 üncü maddenin birinci fıkrası, 5 inci maddenin beşinci fıkrasının birinci ve ikinci cümleleri	26/7/2014 tarihinden başlayarak üç ay sonra
	3 üncü maddenin dördüncü, yedinci fıkraları, 6 ncı maddenin dokuzuncu fıkrasının ikinci cümlesi ve 10 uncu fıkrası, 8 inci maddenin birinci fıkrası, 9 uncu maddenin birinci fıkrasının birinci cümlesi ve ikinci fıkrası	26/7/2014
6639	24	15/4/2015
6704	3, 4, 6, 7, EK MADDE 1	26/4/2016
Anayasa Mahkemesinin 15/11/2017 tarihli ve E.: 2016/133, K.: 2017/155 sayılı Kararı	3 üncü maddenin yedinci fıkrası	11/1/2018
7139	24	28/4/2018
KHK/700	2, 3, 5, 6, 7, 8, EK MADDE 1	24/6/2018 tarihinde birlikte yapılan Türkiye Büyük Millet Meclisi ve Cumhurbaşkanlığı seçimleri sonucunda Cumhurbaşkanının andiçerek göreve başladığı tarihte (9/7/2018)
7153	2,3, 4, 5, 6, 7, 8, Geçici Madde 3	10/12/2018

Kentsel Dönüşüm Yasası ile birlikte İstanbul genelinde yaklaşık 889 hektar büyüklüğünde alan riskli alan olarak ilan edilmiş, bu alanların İstanbul genelinde dağılımına bakıldığında ise en büyük oranın 392 hektar ile Gaziosmanpaşa İlçesi'nde olduğu görülmüştür.



Harita 3.1 İstanbul riskli alanların mekansal dağılımı (Çevre Şehircilik Bakanlığı, 2019)

6306 sayılı Kanunun kentsel dönüşüm sürecini nasıl etkilediği ya da dönüşüm sürecinde nasıl bir rolü olduğu konusunda ise kira yardımı, notere ve belediyeye ödenen harçlardan muaf olma gibi ekonomik desteklerin yanı sıra Yasanın sağladığı olanakların kentsel dönüşüm sürecini hızlandırdığı, iyelik sahiplerini dönüşüme teşvik ettiği ve yenilenen yapıların çoğalması şeklinde bir fayda sağladığı da görülmektedir. Bu bağlamda en önemli kısıtlılık parsel ve ada ölçeğinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri için sağlanan ilave imar hakları ve kentsel dönüşüm proje alanlarında imar planlarını öteleyen, eşitlik ilkesi ile bağdaşmayan proje üretme süreçleridir. Ayrıca önceden tanımlanan harç muafiyeti de 2017 yılında kaldırılmış, kira yardımı uygulaması ise sorunlu olmasına karşın devam etmektedir.

6306 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarında izlenen süreçler incelendiğinde ise temel olarak 3 aşamadan söz edilebilir.

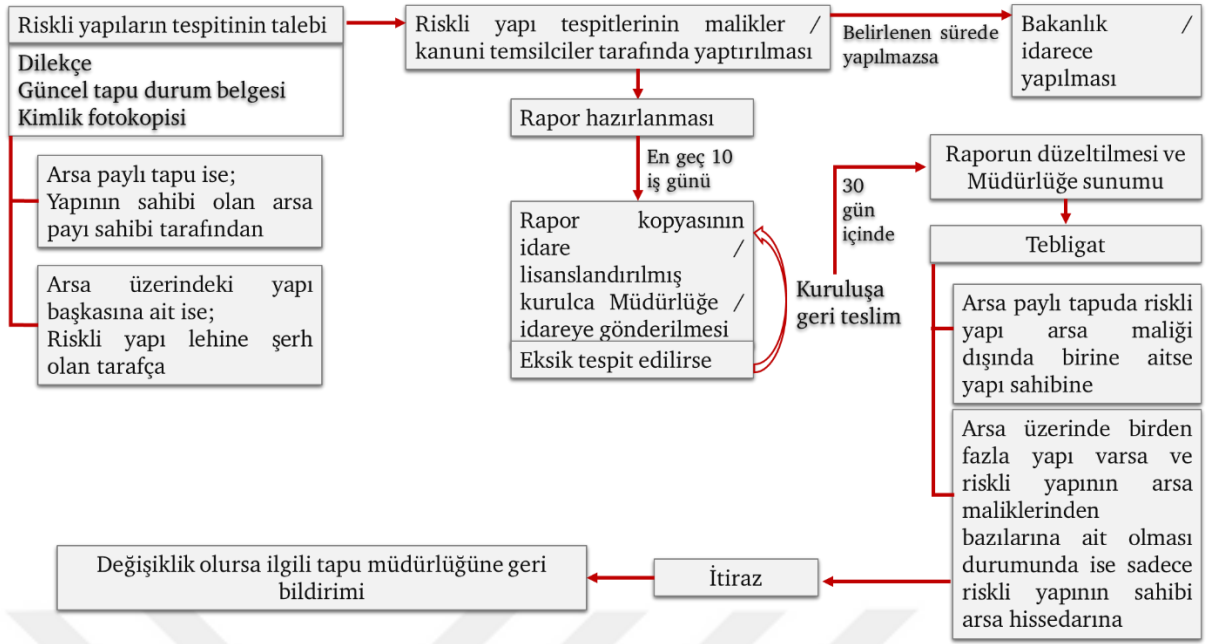
1. Tespit
2. Tahliye, yıktırma ve tasarruf
3. Yıkım sonrası uygulama işlemleri (Özay ve Demirtaş, 2017).

Bu kapsamda ilk olarak dönüşüm işlemlerinin başlaması konusunda riskli yapı ve alanların tespiti gerekmektedir. Bu tespit kararı Bakanlar Kurulu'na aittir. Diğer yandan yapılacak riskli yapı tespiti tek bir malik tarafından gerçekleştirilebilirken buna yapılacak itirazlar kanunda yer alırken uygulama yönetmeliğinde bu hususta bir tespit bulunmamaktadır. Bu konularda Kanun ile Yönetmelik arasında bazı çelişkiler yer almaktadır. Riskli yapı tespitine ilişkin üzerinde durulması gereken diğer husus her yapı için yalnızca bir riskli yapı tespit raporunun hazırlanabileceği kararına ilişkindir. Tek bir raporun hazırlanması kısıtı başka kurumlar tarafından aynı yapının incelenmesini engellemektedir ve bu da iyelik hakkının kamu yararı gerektirmesinden dolayı fazla ve uygun olmayan şekilde kısıtlanması anlamına gelmektedir.

Bu dönemde yukarıda bahsedilen Yenileme Yasası'na uygulamada başarı yakalanmamış olmasına karşın proje hazırlama sürecinde imar planı esaslı hükümü eklenmişken, Kentsel Dönüşüm Yasası'na bu hüküm konulmamış ve proje esaslı, yere ve kişiye özel uygulamalar yönlendirilmiştir (Özay ve Demirtaş, 2017).

Tahliye, yıktırma ve tasarruf işlemlerine ilişkin ise herhangi bir itiraz olmadığı takdirde Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü tarafından yapının yıktırılması istenir. Yıkım öncesi maliklere 60 gün süre verilir ve tahliye süreci gerçekleşir. Riskli yapı tespiti ve tahliye işlemi sonrası yapının yıkılması zorunluluğu yoktur. Mümkün olduğu sürece yapının güçlendirilmesi sağlanmaya çalışılır. Gerekli görüldüğü zaman ise yıkım gerçekleşir.

Üçüncü aşama olan yıkım sonrası süreçte ise taşınmazların maliklerce değerlendirilmesi esastır. Fakat diğer yandan tevhit ve ifraz işlemleri idare, bakanlık ya da TOKİ tarafından resen gerçekleştirilebilmektedir.



Şekil 3.10 6306 sayılı yasada riskli yapı tespit süreci

6306 sayılı Kanunun içerdiği maddelere ve kentsel dönüşüm sürecine karşın yaklaşımına bakıldığında bir takım eleştiriler analiz edilmiştir:

- Dönüşüm yalnızca ekonomik ve fiziksel boyutlarıyla ele alınırken, dönüşüm sürecinin çıkaracağı sosyal sorunlar göz ardı edilmektedir. Ayrıca deprem konusu kentsel dönüşüm projelerini meşrulaştırmak için bir araç olarak ele alınmaya başlamıştır (Daşkiran ve Ak, 2015).
- Normal hiyerarşisi anlamında birbiri ile denk olan diğer kanunları göz ardı etmekte ve yok saymaktadır. Bu yok sayılan kanunlar kapsamında korunan ormanlar ve meralar gibi alanlar kentsel dönüşüm proje alanına dahil olabilmekte ve yapılaşmaya açılabilir (Karlı, 2018).
- Merkezi hükümetin yetkisi altında olmasından dolayı Bakanlık tarafından uygun görülen herhangi bir alanda riskli alan/yapı belirlenip uygulamayı kendi başına yürütebilmektedir (Daşkiran ve Ak, 2015). Bakanlığın bir diğer yetkisi; risk taşımayan yapıların da gerekli görüldüğü takdirde bu kanun hükümlerine tabii tutma yetkisidir. Bu konu iyelik hakkının ihlalini beraberinde getirmekte ve kişi özgürlüklerinin kısıtlanması şeklinde yorumlanmaktadır (Sönmezocak, 2013 aktaran: Daşkiran ve Ak, 2015).

- Aynı zamanda riskli alan tespitinde görevli kurumların da Bakanlıkça lisanslanıyor olması ve buna karşı yapılan itirazları inceleyen teknik heyette de Bakanlık temsilcilerinin yer alması dönüşüm sürecinde objektifliğe zarar verebilecektir (Özer ve diğerleri, 2013 aktaran Daşkiran ve Ak, 2015).
- Üçte iki çoğunluğun sağlanamaması halinde Bakanlık, TOKİ ve idarenin acele kamulaştırmaya başvurabilmesi durumu hak sahiplerini mağdur edebilecek olup acelelik ilkesinin kesin şartlarının bildirilmemesi netlikten uzak süreçleri beraberinde getirmektedir.
- 6306 sayılı Yasanın dönüşüm sürecini yönlendirirken sağlıklı bir kent yaratma hedefi ve rant mekanizmasına dayanarak bazı ilkelere yoksun bir şekilde yatırımcı taleplerine cevap verilmesi, iyelik ve barınma hakkının korunması boyutunun sorgulanmasına sebep olmaktadır.
- 2016 yılında yapılan değişiklikle riskli alanlar içerisinde bulunan fakat riskli olmayan yapıların, riskli yapılarla aynı statüye alınması, kamu yararına dayandırılrsa da bu ilke zamanla ihlal edilerek bireysel hakları kısıtlamaya başlamıştır.

Tablo 3.4 Kentsel dönüşüme ilişkin yasaların karşılaştırması

Kentsel Dönüşüme Etkisi	Yasa Tarihi ve Adı	Amacı ve Kapsamı	Tarihi Kültürel Miras Alanlarında Dönüşüm	Belediyelerde Kentsel Dönüşüm Projeleri	Afet Riskli Alanların ve Yapıların Dönüşümü	Yasadışı yapıların yasallaşma süreci
	İmar Planı ve Uygulanması 1985 – 3194 Sayılı İmar Kanunu	Plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun planlar hazırlanmasını sağlamak	2005 – 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması	2005 – 5393 Sayılı Belediye Kanunu	2012 – 6306 Sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği	2018 – 3194 Ek Geçici 16.Madde
		Plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun planlar hazırlanmasını sağlamak	Yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutan tarihi ve kültürel taşınmazların korunması ve kullanılması. Kullanılmasında amaçla fonksiyon belirlemek amaçlı yenileme alanı uygulamasının gerçekleştirilmesi	Belediyenin yetki ve sorumluluklarının düzenlenmesi ile uygulanacak kentsel dönüşüm projeleri	Riskli yapı, riskli alan ve rezerv alanlarında yapılacak dönüşümlerin esaslarını belirlemek ve uygulamaları düzenlemek	Ruhsatsız ve ruhsata aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması
Yöntem	Parsel bazlı uygulamalar, DOP ve KOP kapsamında kamulaşturmalar, bireysel uygulamalar	Parsel ya da alan bazında uygulamaları Vergi muafiyeti uygulamaları Kamulaştırma konusunda anlaşma esaslı	Parsel ölçüğünde ya da proje alanı ile uygulama Kamulaştırma için anlaşma esaslı Alan ilanı için idare başvurmaktadır	Parsel ölçüğünde ya da proje alanı ile uygulama Kamulaştırma için anlaşma esaslı Alan ilanı için idare başvurmaktadır	Parsel ya da proje alanı ile uygulama Alan için birey ya da idare başvurusu Hazine arazileri bedelsiz terkedilir.	Hazineye ait arsalarda inşa edilmiş Bakanlığa tahsis edilip Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılması
Uygulama Alanı	18.Madde Sınırı	Yenileme Alanı		Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı	Riskli yapı, riskli alan ve rezerv alanı	Belirtilen istisnalar haricinde yasal olmayan tüm yapılar
Yetki	Alan belirleme: Belediye encümeni Plan Yetkisi: İmar planı belediye tarafından	Alan ilanı yetkisi: İl genel meclisi ya da Belediye Meclisi belirler ve Bakanlar Kurulu onaylar Plan Yetkisi: İl genel meclisi ya da Belediye Meclisi belirler Bakanlar Kurulu onaylar Uygulama Yetkisi: İl özel idareleri ya da belediyeler yapar ya da yaptırır	Alan ilanı yetkisi: Büyükşehir belediyesi Meclisi belirler ve Bakanlar Kurulu onaylar Plan Yetkisi: İl genel meclisi ya da Belediye Meclisi belirler Bakanlar Kurulu onaylar Uygulama Yetkisi: İl özel idareleri ya da belediyeler yapar ya da yaptırır	Alan ilanı yetkisi: Büyükşehir belediyesi belediye smurları içinde proje ilan edebilir. İlçe belediyesinin büyükşehirden onay alması gereklidir. Plan yetkisi: Büyükşehir belediyesi planları yapar. Uygulama yetkisi: Belediye tarafından yaptırılır. Büyükşehir belediyesi uygun görürse ilçe belediyeleri de yaptırır.	Alan ilanı yetkisi: Riskli yapı maliki ya da lisanslı kuruluşlar tespit eder. Riskli alanda bakanlıkça belirlenir. Rezerv alanda Çevre Şehircilik Bakanlığı Plan yetkisi: Bakanlık tüm alanlarda resen yaptırır ve onaylatır Uygulama yetkisi: Bakanlık inşaat yapar veya yaptırır	Birey tarafından başvurulur. Belediyelerce değerlendirilir ve yapı kayıt belgesi verilir

3.3 Kentsel Dönüşüm Kavramının Değerlendirilmesine İlişkin Sonuçlar

Çalışma kapsamında ele alınan ve kentsel mekana bir müdahale aracı olan kentsel dönüşüm süreci, her kentin doğal süreçte karşılaştığı bir süreç iken, kentsel dönüşüm uygulamalarının planlama disiplinin etkisiyle ortaya çıkması tanımlanan en genel tanıdır. Bu çerçevede aslında çalışmanın doğal süreç olan dönüşüme müdahaleleri içeren uygulamaları ve bu uygulamaların temelini oluşturan yasal süreci değerlendirdiği söylenebilir. Kentsel dönüşümün evrensel boyutta gelişimi gibi ulusal boyutta şekillenme süreci sonucunda bazı ana çıkarımlarda bulunulmuştur:

- Kente müdahaleler 1950'li yıllardan günümüze kadar uluslararası ölçekte değerlendirilirken kentsel dönüşüm uygulamalarının 1990'lı yıllar sonrasında karşımıza çıktığı görülmektedir.
- Türkiye'de kentsel dönüşüm süreci 1950 öncesinde her ne kadar plansız gibi görülse de yere özgü ve kalkınma odaklı gelişirken daha sonraki dönemlerde giderek özel sektörün öncülüğüne bırakılan rant odaklı ve yerel dinamikleri göz ardı eden niteliğe kavuşmuştur.
- Kentsel dönüşüm sürecindeki bu değişim sürecinin ana yönlendiricisi olan yasal taban, aynı şekilde değişmiş, çıkan her yasa kentlere müdahaleyi beraberinde getirmiştir.
- 3194 sayılı Kanun'a ek getirilen Geçici 16. Madde'de tanımlanan İmar Barışı kavramı kentsel dönüşüm uygulamalarının önüne geçmiş, riskli olduğu söylenen alanlarda alınan mülkiyet hakları insanları dönüşümden uzaklaştıran ve riski görmezden gelen bir yapıya doğru sürüklemektedir.
- 6306 sayılı Kanun'daki üçte iki çoğunluğun sağlanamaması halinde Bakanlık, TOKİ ve idarenin acele kamulaştırmaya başvurabilmesi durumu hak sahiplerini mağdur edebilme ihtimalini doğurmuştur.

- 6306 sayılı Kanun'da riskli alan tanımının giderek genişlemesi, yatırım talebi gelmesi durumunda neredeyse bütün Türkiye'deki yapıların bu Kanun'a tabii olarak dönüştürülebileceğini göstermiştir.
- Kentlerin sorunlarına bütüncül ve reel çözümler üretmeyen; kar odaklı ve uzun vadede büyük sorunlara neden olabilecek dönüşüm projelerinin ortaya çıkmasına zemin hazırlanmıştır.
- Tüm bu süreçte kentsel dönüşüm konusunda gerçekleşen gelişimin iyelik haklarına yönelik değişimlerini ikinci ve üçüncü bölümde yapılan araştırmalar sonucu 5 sınıfta toparlamak mümkündür:
 - İyelik kısıtlılığı,
 - Kamusal alanların özel mülkiyete geçmesi,
 - İyelik hakkından vazgeçme/vazgeçirilme,
 - Toprak iyeliğinin parçalanması/küçülmesi
 - İyelik hakkına değer biçilmesi.

Değerlendirilen araştırma süreci sonucunda ortaya konan kavramların dayanaklarını ve tanımlarını kısaca özetleyecek olursak:

- İyelik kısıtlılığı: İyelik kavramının geçmişten bugüne değerlendirildiği süreçte geçirdiği değişim öyküsü, devletlerin oluşumu ile birlikte toplum faydasının bireysel faydanın önüne geçmesini ve iyeliğin müdahale edilebilir bir içeriğe kavuşmasını yönlendirmiştir. İyeliğin kısıtlanması başlığı ile hem uluslararası hem de ulusal yazında bahsi geçen konu, kamu yararını temel almaktadır. Kamu yararı söylemi altında devletin iyeliği korumak amacıyla bireysel hakları kısıtlamaya başlaması, kentsel dönüşüm uygulamaları ile kesişmiş ve bir dönem sonra kamu yararı kavramını esneterek bireylerin iyelik haklarını toplumun yararına olmayan amaçlarla ele geçirme yoluna çevrilmiştir. Bu durum karşımıza iyelik kısıtlılığını çıkarmaktadır.
- Kamusal alanların özel mülkiyete geçmesi: Hem iyeliği yönlendiren yasal süreçte hem de kentsel dönüşümün gelişiminde karşımıza çıkan kamusal

mülkiyete yönelik yasa değişiklikleri, 1950 sonrasında Türkiye’de giderek özel mülkiyeti ön plana çıkaran sonuçlara yol açmıştır. Örnek olarak çalışmanın ikinci bölümünde bahsi geçen 1950 öncesi yürürlüğe girmiş 3116 Orman kanunu ve 4753 Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu kamu mülkiyetini korumaya yönelik iken sonraki süreçte yürürlüğe giren 4046 Özelleştirme Kanunu ve 5178 Mera Kanunu gibi yasal düzenlemeler ile kamu mülkiyetinin özelleştiği görülmektedir. Aynı zamanda kentsel dönüşüm sürecini yönlendiren 3194 sayılı Kanuna gelen ek geçici 16. Maddeyle birlikte planlarda sosyal donatı alanı olan fakat tescili tamamlanmış yerler üzerindeki yasal olmayan yapıların imar barışından yararlanabilmesi kamusal mülkiyetin özele konu olmasını gösteren bir diğer örnektir. Bu durum iyeliğe müdahalede bir başlık olan özel mülkiyete dönüşümü ortaya çıkarmıştır.

- İyelik hakkından vazgeçme/vazgeçirme: 6306 sayılı Kanun tarafından yönlendirilen kentsel dönüşüm projeleri sonucunda 2/3 çoğunluğun sağlanması ilkesi ya da alan bütünlüğü ilkesiyle birlikte riskli alan içinde bulunan fakat riskli olmayan yapıların da bu sürece dahil edilmesi orada yaşayan insanların konut alanlarını mecburiyet kapsamında bu sürece teslim etmesi anlamına gelmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamaları sonucunda bu haktan vazgeçiş sürecinin aynı alanda benzer niteliklerde bir konuta sahip olarak iyeliği geri kazanma sonucuyla sonlanıp sonlanmadığı ise sonraki bölümde uygulama örneklerinin incelenmesi ile daha net ortaya koyulacaktır. Bu durum bir iyelik hakkından mecburen vazgeçme ya da vazgeçirilme anlamı taşımaktadır.
- Toprak iyeliğinin parçalanması/küçülmesi: 5393 sayılı Kanun ve 6306 sayılı Kanun kapsamında gerçekleşen dönüşüm projelerinin, gerçekleşen yasal değişiklikler sonucunda giderek yatırımların yönlendirdiği içeriğe kavuşması yoğunluk değerlerini artırmakta ve gerçekleşen projelerle topraktaki sahip sayısı çoğalarak, toprak iyeliğinin bölünmesini beraberinde getirmektedir. Bu kapsamda 6306 sayılı Kanun’da gerçekleşen yasa değişiklikleri ile parsel ve ada ölçeğinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri için sağlanan ilave imar hakları bu durumun en önemli örneklerindedir.

- İyelik hakkına değer biçilmesi: Kamuya ait toprakların yasal sürecin yönlendirmesi ile giderek özel kullanıma açıldığı daha önce belirtilen bir olguydu. Bunun yanı sıra bir de kamu iyeliğinin para karşılığında satılması ya da dolaylı olarak geliştirilen projelerle değer üretilme çabası karşımıza çıkmaktadır. Örnek verecek olursak; 4070 Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Kanunu adından da anlaşıldığı gibi kamuya ait yerlerin kişilere satılmasını içermektedir. 1950 öncesinde kamuya ait topraklarda çiftçiyi topraklandırmak üzere kullanım hakkının özele verilmesi fakat iyeliğinin değişmemesi söz konusu iken, günümüzde iyelik hakkı ile birlikte devredildiği görülmektedir. Diğer bir örnek dolaylı olarak değere çevirme kapsamında Toplu Konut Kanunu içeriğidir. Bu yasa ile devlete ait topraklarda TOKİ aracılığı ile yapılan konutlar, giderek sosyal konut statüsünden çıkmış (önceki bölümlerde belirtilen asgari maaş/konut fiyatı oranları) ve kar etme amacıyla yapılan içeriğe evrilmiştir. Sonuçta kamuya ait iyeliğin konut geliştirilmesi sonucu kişilere satılması ile değer karşılığının tariflenmesi karşımıza çıkmaktadır.

Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sürecinde İyelik Hakkı

4.1 Kentsel Dönüşümde Yasal Düzenlemelerin İyelik Hakkına Etkisi

İyelik haklarının sınırlanmasında etken olan kentsel dönüşümde yasal altyapının etkisinin daha detaylı incelenmesi için daha önce bahsedilen yasal dayanakların bu gözle incelenmesi yapılmıştır. İyeliğin sınırlanması kentsel arazi düzenlemesi yöntemlerinin bir araç olarak kullanılması yoluyla yapılabilir. Kentsel dönüşüm ve yenileme uygulamaları iyeliğin analiz edilmesiyle başlayıp inşaat sonucunda iyeliğin dağıtımıyla biten bir süreç olarak gözlenmektedir. Bu kapsamda kentsel dönüşüm sürecinde iyelik;

- Hazine mallarının tespit edilmesi ve değerlendirilmesinde,
- Orman, mera ve yaylak alanların tespiti ve tahsisi çalışmalarında,
- Altyapı projelerinin planlanmasında ve uygulanmasında,
- Taşınmaz mallara ilişkin iyelik anlaşmazlıklarının giderilmesinde,
- Taşınmaz malların sınırlarının ve üzerlerindeki hak ve sorumluluklarının belirlenmesinde kullanılmaktadır (Tunç, 2014).

Bu kapsamda kentsel müdahalelerin, iyelik üzerindeki etkisini çözümlemenin yasal düzenlemeler ve değişiklikler kapsamında tanımlanması 2 ana dönemde incelenmiştir. 2000 yılı aslında yasal düzenleme ve değişiklik sayısına da bakıldığında bir kırılma noktası olarak gözlenmektedir. Bu kırılımda 1999 yılında gerçekleşen deprem ile kentsel müdahalelerin hız kazanması ve yasal dayanakların riskli bölge içeriği kazanması etkili görülmektedir.

Genel araştırmalar sonucunda; planlamanın bir iyelik aracı olduğu konusu, hem iyelik hakkını şekillendiren yasal süreç hem de kente müdahalelerin dayandığı yasal süreç tanımlanarak açıklanmıştır. Bu süreçler ele alınırken 2. Dünya Savaşı’ndan bu yana iyelik haklarına daha fazla sınırlama getirildiği görülmüş ve süreçte ele alınan en önemli kaygı “kamusal mülkiyet ve kamusal alan” kayıpları

üzerine olmuştur. Bu sebeptendir ki iyeliğin tanımlamasının ardından sınırlandırma yolları anlatırken de bahsedilen “kamu yararı” kavramı kentsel müdahaleler ile iyelik haklarını değerlendirirken önemli bir yerde konumlanmaktadır.

Kamu yararı çerçevesinin tanımlanması; iyelik ile kente müdahaleler arasındaki ilişkinin anlaşılmasında ayrıca önem arz ettiğinden kamu yararının hukuki ve teknik bir anlamı ile siyasal ve ideolojik bir anlamının bulunduğunu belirtmek gerekmektedir. Daha dar bir anlam içeren hukuki ve teknik boyutta kamu yararı iyeliğin sınırlarının belirlenmesinde ve bu hak üzerinde yapılacak müdahalelerde bir ölçü olarak kullanılmaktadır. Daha önceden de bahsedildiği gibi Anayasada da taşınmazlar üzerinde bir müdahalenin ancak kamu yararının gerektiği durumlarda yapılabileceği belirtilmiştir. Daha geniş anlamdaki siyasal ve ideolojik boyutta ise anayasalara dayanan ve siyasal – toplumsal bağlantılarla farklılaşan anlamlar barındıran bir kavramdır. Farklı tanımlamalara da kısaca bakmak gerekirse; kamu yararı mevcut düzeni korumak ve özel mülkiyetin korunmasındaki çıkar olarak da ele alınabilmektedir. Kamu yararının direkt toplum yararı olarak anılması da söz konusu olabilmektedir. Ayrıca TDK tanımlarına bakıldığında devletin gereksinimlerine cevap veren, ihtiyaçları karşılayan ve topluma yarar sağlayan değerler olarak ele alınmıştır (Özalp ve Erkut, 2016).

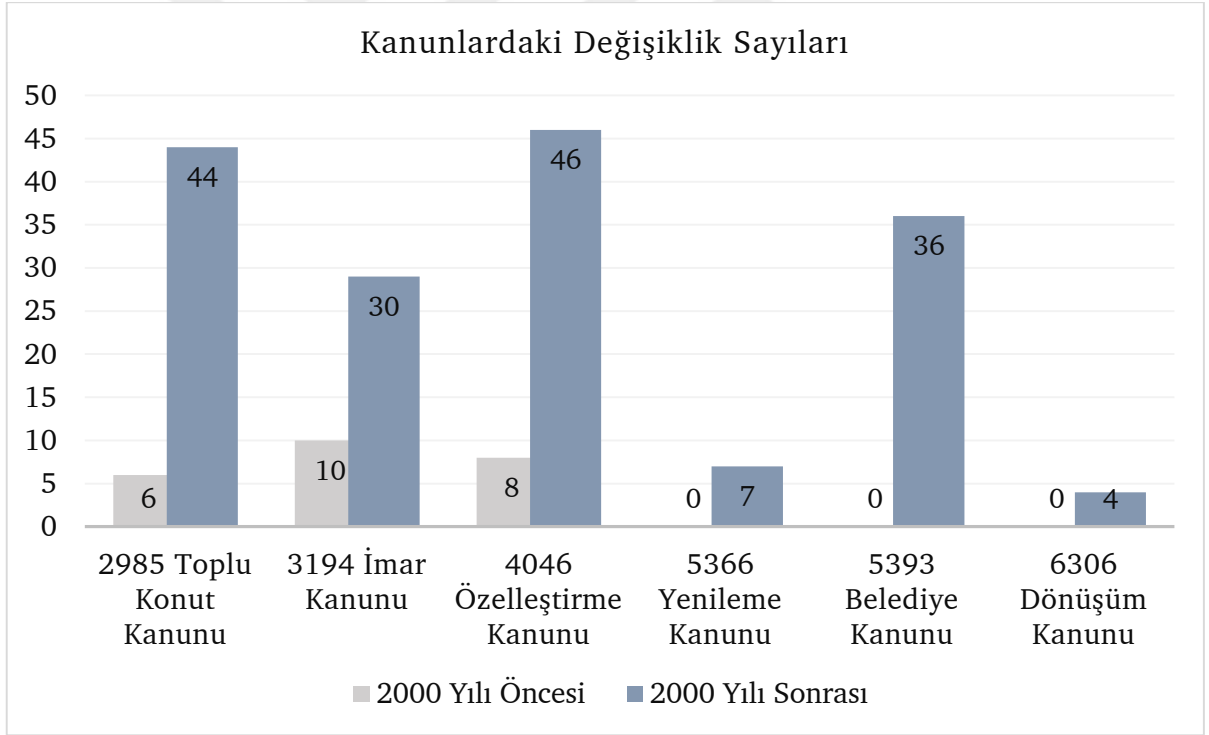
Kamulaştırma ve kamu yararının kısa tanımlamasının ardından kente müdahalelerin iyeliğe etkisinin çözümlenmesi adına, bahsedildiği gibi yasal süreç değerlendirilecektir.

Çalışmanın önceki bölümlerinde incelenen 775, 2985, 3194, 5366, 5393 ve 6306 sayılı Yasaların yanı sıra iyelik haklarının şekillenmesinde önemi olan 4046 Özelleştirme Kanunu, 2634 Turizmi Teşvik Kanunu ve 2960 Boğaziçi Kanunu da yapılan değişiklikler kapsamında analiz edilerek değerlendirmeye alınmıştır.

Tablo 4.1 Kanunlardaki değişiklik sayıları (Özalp ve Erkut, 2006 kaynağından yararlanılarak düzenlenmiştir.)

Kanunlardaki Değişiklik Sayıları			
	Tarih	2000 Yılı Öncesi	2000 Yılı Sonrası
2985 Toplu Konut Kanunu	1984	6	44
3194 İmar Kanunu	1985	10	29
4046 Özelleştirme Kanunu	1994	8	46
5366 Yenileme Kanunu	2005		7
5393 Belediye Kanunu	2005		36
6306 Dönüşüm Kanunu	2012		4

Bu kapsamda çalışma boyunca incelenmiş ve kentsel müdahale ile iyelik hakları arasında bağlantılar kuran yasal düzenlemelerin 2000 yılı öncesi ve sonrasında geçirdiği değişiklik sayıları değerlendirilmiştir. 2000 yılı sonrası hem siyasal değişimler hem de toplumsal ve mekânsal kaygıların kente müdahale etmede nasıl etkili olduğu, yapılan yasal düzenlemelerden de anlaşılabilir.



Şekil 4.1 2000 öncesi ve sonrası kanunlarda yapılan değişiklik sayıları (Özalp ve Erkut, 2006 kaynağından yararlanılarak düzenlenmiştir.)

4.1.1 2000 Öncesi Dönemde Yasal Düzenlemelerin İyelik Hakkında Etkisi

2000 senesi öncesinde, 1980'ler mevcut siyasi düzen ve beklentiler doğrultusunda genel eğilim ile ağırlık noktasının konut ve işsizlik kavramları üzerine olduğu görülmektedir. 2000 yılı öncesi en önemli yasal düzenlemelerden biri 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu yasa ile bütüncül planlama ilkeleri büyük oranda yok sayılmış ve plan tadilatları yoluyla yapılan uygulamalar artmıştır. Turizmi Teşvik Kanunu ile uygulanan pek çok proje kamu yararını ihlal ettiği gerekçesi ile dava konusu olmuştur (Özalp ve Erkut, 2016).

Dönemin en büyük özelliği olan konut ve işsizlik konusuna ilişkin daha önce de bahsedilen ve bu dönemin en önemli yasal düzenlemelerinden olan 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu kapsamında konut fonu kurularak konut ihtiyaçlarının karşılanması hedeflenmiştir. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda ise bahsi geçen TOKİ'nin kuruluş amaçlarından biri olarak devletin boşalttığı alanların kontrol edilerek özel mülkiyete konu olması şeklinde tanımlanmaktadır. 1980 öncesi dar gelirlilerin barınma ihtiyacı için herhangi bir politika izlenmez iken gecekondu toprak mülkiyetini yasal olmayan yollarla elde etmiştir. Bunun sonrasında 1980'li yıllarda dar gelirlilerin konut sahibi olmalarını vizyon edinen TOKİ hazine mallarına yapılan konutların özel mülkiyete konu edilmesi eleştirisi ile sıkça karşılaşmaktadır (Eşkinat, 2012).

Dönemin diğer önemli düzenlemesi ve değişikliğe uğrayan yasası olan 3194 sayılı İmar Kanunu ise en çok 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'na yönelik verdiği kararlar ile gündeme gelmiştir. Burada öngörünüm ve gerigörünüm bölgelerinde yetkilerin farklı kurumlara verilmesi yetki bütünlüğünün ortadan kalkmasıyla birlikte planlama bütünlüğünü de ortadan kaldırmıştır. Ayrıca turizm bölgesi, dönüşüm ve yenileme alanları ilan edilen yerlerde Özelleştirme Kanunu ve Toplu Konut Kanunu uygulamalarıyla plan tadilatları kolaylaşmış ve yine bütüncül bakış açısından çıkılmaya başlanmıştır (Özalp ve Erkut, 2016).

2000 öncesinde konu kapsamında ele alınması gereken diğer bir önemli yasa ise 4046 Özelleştirme Uygulamaları Hakkındaki Kanun'dur. Bu kanun ile özelleştirmeler yaygınlaşarak ekonomi temelli uygulamalar yoğunlaşmaya

başlamıştır. Ayrıca 1999 yılında da özelleştirme olgusu Anayasa'da yer almış ve büyük ölçekli mega projelerin uygulanmasında bir basamak olarak kullanılması artmıştır.

Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi ve gecekonduların yapımının engellenmesi gibi düzenlemeleri içeren 775 sayılı Gecekondular Kanunu ise önleme bölgeleri içinde bulunan özel mülkiyetteki arazilerin ve yapıların kanunun amaçları doğrultusunda o zamanın İmar ve İskan Bakanlığı'nın (mevcut durumda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) izniyle, sahipleri ile anlaşarak kamulaştırılması gerçekleştirilmektedir. Bu yasada iyeliğin özel mülkiyetten kamu mülkiyetine geçişine dair bir tanımlama olduğu görülmektedir (Seydioğulları, 2016).

4.1.2 2000 Sonrası Dönemde Yasal Düzenlemelerin İyelik Hakkında Etkisi

2000 sonrası yasal değişiklikler, değişen dinamiklerin etkisiyle oldukça fazla sayıdadır. Değişimler her kanunda uygulanmış ve farklı uygulama içeriklerine bürünerek günümüzdeki halini kazanmıştır. Değişen en önemli dinamiklerden biri deprem riskinin göz önüne alınması ve riskli yapı stokunun sayısının fazlalığı üzerine tartışmaların artması olmuştur. Bu da kentsel dönüşüm politikalarının farklılaşmasına ve kentsel müdahaleyi tam anlamıyla dönüşüm kavramının karşılamasına vesile olmuştur.

2000 öncesinde yayınlanan fakat 2000 sonrasında geçirdiği 30 değişiklik sonucunda bahsedilmesi gereken 3194 sayılı İmar Kanun'da en önemli değişiklik 2018 yılında yapılmıştır. Bu Kanuna gelen Geçici 16. madde aracı kullanılarak 2000 yılı sonrası bir düzenleme olan imar barışının iyeliğe etkilerine bakılmıştır. Bu kapsamda hazine mülküne izinsiz ve yasadışı yollarla yapılan yapılar ya da önceden yasal olan fakat verilen iyelik hakkını aşan eklemelerde bulunan yapılar kayıt altına alınmıştır. Bu düzenleme ile hazine mülklerinin belli bir bedel karşılığında özel mülkiyete konu olması gerçekleşmiştir. Ayrıca orman alanları, tarım alanları, havzalar gibi koruma bölgelerinde özel mülkiyet kazanımları, iyelik kısıtlılığını yönlendiren kamu yararı kavramının ihlaline sebep olmuştur. Diğer yandan kendi arazileri üzerinde yapılaşmış olan fakat tanınan hakları ihlal eden ve yasa ve yönetmeliklerin dışına çıkan yapıların da kayıt altına alınması, önceden

belirlenmiş iyelik haklarının aşılmasını beraberinde getirmiştir. Bu düzenlemede kamu yararı amacı gütmeyen kamusal iyelik kaybı temel sorunken diğer yandan vatandaşlar arasında eşitlik kavramı da ihmal edilmiştir. Hazine arazilerinde yapılaşan ve imar barışı sayesinde iyelik hakkı kazanan vatandaşların yanı sıra hazine mülkiyetine değil de başka bir özel mülkiyete yine aynı şekilde yasal olmayan yapı inşa eden vatandaş herhangi bir iyelik kazanımı yapamamaktadır. Yasalar aynı oranda ihmal edilmiş olmasına rağmen bir yanda kamusal mülkiyet üzerinden şahsi iyelik hakkı elde edenler varken diğer yanda özel mülkiyet üzerinde olması gerekçesinden dolayı bu haktan yararlanamayanlar bulunmaktadır (Özalp ve Erkut, 2016).

2000 sonrasında çıkmış bir yasa olan Belediye Kanunu'nun 73. maddesi ise eskiyen kent kısımlarının yeniden inşası başlığı altında inşa etmek ve restore etmek eylemlerini içermektedir. "Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı" ilan etme yetkisi olan kanunda aynı zamanda bu alanlarda proje uygulama yetkisi de verilmiştir. 2010 yılında yapılan değişiklikle birlikte 73. madde kapsamı genişletilmiş ve üzerinde yapı olan veya olmayan, imarlı veya imarsız tüm alanlar olarak belirlenmiş ve kamu mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerdeki ilan ve uygulama ile ilgili yetkiler Bakanlar Kurulu kararına bırakılmıştır. Bu kanun kapsamında özellikle Ayazma ve Cendere Vadisi kentsel dönüşüm projeleri uygulanmış ve yasal düzenlemenin kamu yararı kapsamında etkilerinin uygulamaya yansımaları haline gelmişlerdir (Özalp ve Erkut, 2016).

5366 sayılı Yenileme Yasası'na ilişkin ise iyelik konusunda kamulaştırma ve acele kamulaştırma konularına ilişkin hususlar yer almaktadır. Yenileme alanlarında uygulama yürüten il özel idareleri ve belediyeler, taşınmazlar üzerinde yapılaşma, kullanma ve işletme başlıklarına ilişkin proje süresince ya da belli bir süreliğine kısıtlamalar uygulayabilmektedir. Bu durumda il özel idareleri ve belediyeler kamu yararının gerektirdiği durumlarda, karşılıklarının ödenmesi durumunda taşınmazların bir kısmını ya da tamamını kamulaştırarak bunlar üzerinde idari irtifaklar kurabilmektedirler. Tahliye ve yıkım kararı aşamasında maliklerle anlaşmaya gidilmesi esas eylem iken anlaşma yapılmaksızın ve katılım sağlanmaksızın bu yönde verilen kararlar hukuka aykırılık bakımından risk oluşturmaktadır (Kaplan, 2017).

Sonuçta yenileme bölgelerinde gerçekleştirilen dönüşüm uygulamalarında anlaşma sağlanması ihmal edilebilmekte ve anlaşma olmaksızın kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesi söz konusu olabilmektedir. Bireylerin sahip oldukları iyelik hakları ile kamulaştırma eylemi arasında bir dengenin sağlanması esas olarak görülmektedir (Kaplan, 2017). Kanunla yapılan düzenlemeler ve değişiklikler Tarlabası, Sulukule ve Süleymaniye örneklerinde uygulamaya yansımalarını göstermişlerdir. Bu kasamda tarihi mirasın ve kültürel kimliğin korunması konusunda kamu yararı kapsamında değerlendirilmesi gözlemlenebilmektedir (Özlap ve Erkut, 2016).

6306 sayılı Kanun ise dönüşüm konusunda Türkiye'deki en önemli yasal dayanak olarak karşımıza çıkmaktadır. Aynı zamanda Türkiye'de başlatılmış en büyük imar hareketi olarak da nitelendirilmektedir. Riskli alanların ve riskli yapıların dönüşümlerini içeren ve daha önce de bahsedildiği gibi bu alanlarda dönüşümün aşamalarını tanımlayan yasada iyeliğe yönelik pek çok yönlendirici bulunmaktadır. Bunlar detaylı incelendiğinde uygulama bütünlüğü, tasarrufların kısıtı, hazine mallarının devri, kararların üçte iki çoğunlukla alınması ve acele kamulaştırma başlıklarından söz edilebilir (Seydioğulları, 2016).

Bu başlıklar ayrı ayrı incelendiğinde 2016 yılında yapılan değişiklikle belirtilen uygulama bütünlüğü konusunda; "Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde; planlama ya da altyapı hizmetleri yetersiz olan veya imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunan yahut yapı ya da altyapısı hasarlı olan alanlar, üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskan ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlar" şeklinde tanımlama mevcuttur. Buradan da anlaşılacağı gibi Kanun ilk çıktığı zaman 3. maddesinin 7. fıkrasında geçen risksiz yapıların da riskli alanlar dahilinde dönüşüme tabi tutulacağı konusu farklı bir şekilde tekrar ek madde 1 ile belirtilmiş ve uygulama bütünlüğü konusu ele alınmıştır. Yapılan değişiklikle sadece riskli alan ve yapıların değil riskli alanlarda bulunan risksiz yapıların da dönüşüme dahil edileceği söylenmektedir (Özay ve Demirbaş, 2017). Bu maddenin uygulama sürecinde aksaklıklar olmadığı sürece pek çok iyi yanının olduğu söylenebilir. Fakat iyelik açısından incelendiğinde ilk olarak bahsedilen

maddelerin İstanbul'un her yerinde uygulanabilir bir yasaya denk gelmesi konusu düşündürücü olarak görülmektedir. Bu konuda sadece afet riski altındaki alanların değil, güvenlik ve altyapı sıkıntıları olan sosyal açıdan sorunların olduğu yerler de dönüşüme tabi tutulabilecektir. Ayrıca uygulama bütünlüğü kapsamında tespit edilen %65'lik kısım dışında kalan %35; çeşitli sınırlamalar çerçevesinde aksi bir düşünce belirtme fırsatı bulmadan dönüşüm sürecine dahil olacaklardır. Bu süreçte iyelik hakkının çeşitli ihmallere uğraması söz konusudur. Bunun nedeni kamunun sağlığını ve güvenliğini ihlal etmeyen yapıların, tehlike yaratan yapılarla birlikte aynı uygulamaları görmesidir. Bir diğer konu 2018 yılına dek "Bakanlıkça gerekli görülen alanlar" ibaresi iken 2018 yılı itibari ile Cumhurbaşkanınca belirtilmesi şeklinde değiştirilmiştir. Bu da belirlilik, kanuna uygun olma ve ölçülülük konularında soru işaretlerine yol açmaktadır. Bu madde ile ilgili son belirsizlik durumu ise uygulama bütünlüğü kavramının net bir şekilde tanımlanmamış olmasıdır (Tunç, 2014; Özlüer, 2018c).

Diğer bir konu olan tasarrufların kısıtlanmasına yönelik içerik ise 4. maddede düzenlenmiştir. Burada belirtilen Bakanlık, idare veya TOKİ tarafından belirlenen durumlarda hak sahiplerinin fikirleri alınarak riskli alanlardaki ve riskli yapılardaki elektrik, su, doğalgaz gibi hizmetlerin durdurulabileceği söylenmiştir. Bu madde yorumlandığında aslında süresi belli olmayan sınırlamaların bir belirsizlik getireceği ve bu belirsizliklerin iyelik hakkını kullanılamaz hale getireceği söylenmektedir. Bu durumun getirdiği kısıtlar olsa da temelinde can kaybını engellemek üzere bu kısıtların yapıldığı ve iyeliğin de yaşama hakkını güvenceye alma koşulu ile sınırlandırılabilmesi söylenebilir (Tunç, 2014).

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile ilgili olarak 6306 sayılı Kanununun 3. maddesinin 3. fıkrasında; "...Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan;

a) Kamu idarelerine tahsisli olanlar Cumhurbaşkanlığı kararıyla,

b) Kamu idarelerine tahsisli olmayanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak,

Bakanlığa tahsis edilir veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir." Şeklinde bir tanımlama yer almaktadır. Buna göre hazineye

ait malların bedelsiz devrinin söz konusu olması ilan edilen yerlerde kamusal alan kayıplarına sebep olabileceğini göstermektedir (Özay ve Demirbaş, 2017).

Kararların üçte iki çoğunluğa göre alınması konusu 2016 yılında yapılan değişiklikle birlikte 6306 sayılı Kanunun uygulama yönetmeliğinde madde 15'te "Hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa payları; 15/A maddesinde belirtilen usule göre, arsa payı değeri üzerinden anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve en az üçte iki çoğunluk ile alınan karar çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır." şeklinde belirtilmiştir. Bu madde incelendiğinde üçte iki çoğunluk sağlandığı koşulda geri kalan üçte bir haklarının devredilmesi ya da bakanlıkça bedel karşılığında alınması, kişilerin iyeliğinden vaz geçmesini zorunlu hale getirmektedir. Bu kısıtlamalar sonucunda söz konusu bölge toplu olarak dönüşüm uygulaması görece fakat gönüllü olmayan kişiler buralardaki haklarını kaybetmiş olacaktırlar (Tunç, 2014).

İyeliğin sınırlandırılmasında bir yöntem olan acele kamulaştırma 6306 sayılı Kanunun 6. maddesinin 2. fıkrasında değinilmiş bir konudur. Üzerindeki bina yıkılmış olan arsada üçte iki çoğunluğun sağlanamadığı durumda Bakanlık, idare veya TOKİ tarafından acele kamulaştırma yöntemi uygulanır. Bu uygulama 1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 3. maddesinde belirtilmiştir. Bu kamulaştırma şeklinin tanımı ise iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı olarak tanımlanmaktadır. Bu madde de iyeliğe bir müdahale sonucunu doğurmaktadır. Bu maddenin en büyük ikilemi çoğunluk aranmadığı için riskli yapılara uygulanacak acele kamulaştırma kararı doğru olacağı gibi riskli olmayan yapılarda bu uygulamanın yapılması şart olarak görülmemektedir (Tunç, 2014).

6. madde 2. fıkraya göre düzenlenecek acele kamulaştırma uygulamasına ilişkin bazı aşamalar ve şartlar sıralanmalıdır:

- Arsanın üzerindeki binanın yıkılmış olması gerekliliği,

- Arsa ile ilgili maliklere tebligat yapılması gerekliliği,
- Tebligatta yer alan maliklerin 30 gün içerisinde ve en az üçte iki çoğunlukta anlaşma sağlayamaması,
- Kamu zararına sebep olmaması,
- Bakanlık, TOKİ veya idare lehine karar alınması,
- Bakanlar Kurulu'nun işlemin uygunluğunu belirten kararının olması (zler, 2018c).

Bu incelemeler ardından başta iyelik olmak üzere pek çok hak ve özgürlüğün 6306 sayılı Kanun ile ihlal edilmesi, yetki ve usullerin ihmali, rant amaçlı uygulamaları teşvik etmesi gibi eleştirileri kapsamaktadır (Seydioğulları, 2016).

Görülmektedir ki; 6306 sayılı Kanun yalnızca merkezi yönetime geniş yetkiler vermekle kalmamakta, aynı zamanda Kanunun uygulanmasına ilişkin denetleme, hesap verebilirlik ve şeffaflık gibi kavramları da ortadan kaldırmaktadır. Bu eleştirilerin hakimiyetinde kamu gücü kullanılarak, dönüştürülen alanda yerleşik kişilerin başta iyelik hakkı olmak üzere diğer hak ve özgürlüklerinin kullanılmaz duruma getirilerek gerçekleştirilen bir değişimin adı "dönüşüm" olarak adlandırılmamadır (Genç, 2015). Diğer yandan yeni yasal düzenlemelerde de iyelik sorunlarına bir çözüm bulunmuş olduğu söylenememektedir. İyelik haklarının yeniden düzenlenmesi, kentsel dönüşümün sadece fiziksel boyutunun olmaması ve tarihi, kültürel, sosyal pek çok olguya yer vermesi bu sorunları ortadan kaldıracak en önemli yaklaşımlardandır. Bu Kanunun uygulama boyutlarının gözlemlenmesi ise Fikirtepe ve Gaziosmanpaşa kentsel dönüşüm alanlarında gerçekleştirilebilmektedir.

Bu bağlamda özel mülkiyet haklarının canlı yaşamı ve toplumsal fayda aleyhine kullanılması hukukta eşitlik ve ölçülülük ilkelerine aykırı olarak tanımlanmaktadır. Özel mülkiyet haklarının sınırlanması, insanın yaşam haklarını kısıtlamaya başladığı anda sınırlandırmanın sınırına ulaşmaktadır.

Hem 5366 hem de 6306 sayılı Kanunlarda açıkça başvurulan bir yöntem olan kamulaştırmaya ilişkin, önceki bölümlerde değinilen iyelik hakkının

sınırlandırılmasına yönelik ilke ve koşullar hatırlanmıştır. Anayasa'nın 35. maddesinde yer aldığı gibi iyelik, kamu yararı ile sınırlandırılabilen bir hak iken kamu yararına ve ölçülülük ilkesine uygun olması gerektiği birkaç madde ile belirtilmiştir:

- Anayasada riskli alan ya da yenileme alanı ilanına neden olan sebeplerin objektif değerlendirilmesi,
- Kanunların uygun gördüğü sürecin usulünce izlenmesi,
- Uygulanacak işlemlerin tedbirli ve orantılı seçilmesi (Özlüer, 2018c).

Bu dönem sonucunda 2000 yılı sonrasındaki kentsel müdahalelerin yaşam kalitesinin artırılması ve güvenliğin sağlanarak deprem riskinin azaltılması gibi faktörleri hedeflediği söylenirken kamu yararı tartışmalarının artması sonucunda iyelik hakkının müdahale sürecinden ne derece etkilendiği de gözler önüne serilmektedir. 2000 öncesi döneme kıyasla 2000 sonrası dönemde imar ve uygulama yetkilerinin merkezi yönetimde toplandığı söylenmektedir. 2000 yılı ve sonrasında kentlere yapılan ekonomi politikaları perspektifli müdahaleler, 2000 yılı öncesine göre daha etkili, kapsamlı ve tahrip gücü daha yüksek olarak tanımlanmaktadır. Bu kapsamda ele alınan yasal düzenlemelerin ve beraberinde getirdikleri uygulama süreçlerinin aslında 4 ana maddede iyelik hakkını kısıtladığı özetlenebilir:

- İmar haklarında imtiyaz,
- Kamusal kullanım alanlarının özelleştirilmesi,
- İyelik haklarındaki güvencenin kaybolması,
- Doğal/kültürel/tarihi alanların ve varlıkların tahribatı.

İyelik hakkının kısıtlanmasına sebep olan maddelerden ilkinde imar hakları üzerinde çeşitli imtiyazların uygulanmasından söz edilmektedir. Burada anlatılmak istenen; özel yasalarla belirtilen ya da parsel ölçeğinde sınırlı kalan, mevcut plan kararlarının dışında olan, bu nedenle de bütünsel planlamaya ve eşitlik ilkelerine aykırı olan müdahaleleri içermesidir. Diğer iyelik hakkı kısıtı; kamusal kullanımların özelleştirilmesidir ve bu maddenin içeriği de halkın

kullanımına açık olan bölgelerin özel sektör yatırımlarına açıldığı müdahaleler şeklinde tanımlanmaktadır. İyelik haklarındaki güvencenin kaybolması konusuna gelindiğinde; Anayasa ile güvence altında tutulan özel mülkiyet hakkının kamu yararı başlığı altında acele kamulaştırıldığı ve özel şirketler lehine özelleştirildikleri konusu göz önüne çıkmaktadır. Son olarak iyelik hakkını kısıtlayıcı etkisi bulunan diğer müdahale doğal/kültürel/tarihi alanların kaybına ilişkindir. Kentin doğal alanlarına, tarihi dokusuna ve kimliğini oluşturan değerlere aykırı olan müdahaleler bu başlık altında ele alınmaktadır (Özalp ve Erkut, 2016).

Sonuç olarak dönemselsel kentsel müdahalelerde nicelik ve nitelik değişimi incelemesinde; 2000 yılı kırılımı itibari ile özellikle tarihi konut alanlarında ve gecekondu bölgelerinde kentsel dönüşüm uygulamalarının özel mülkiyet haklarında acele kamulaştırmalarla değişime uğrayıp daha sonra özel şirketlerce kullanılması çıkarımı yapılabilmektedir. Aynı zamanda kıyı alanlarında ve halkın kullanımına açık diğer kamusal alanlarda özelleştirmeler yapılması, her zaman vurgulanan kamusal yarar kavramının tartışılmasına yol açmaktadır. Oysa ki iyelik hakkı hem bireylerin egemenliğinin bir aracı hem de bireylerin devlete karşı özgürlüklerinin kanıtı olarak görülmektedir. Devlet, mülkiyeti kamu yararına düzenleme konusunda yetki sahibi iken bir kişi sadece kanunlarda belirtilen sınırlamalar dahilinde mülkiyetinden mahrum bırakılabilmektedir. Özel iyeliğe müdahale edilmesi hakkı çok eski dönemlerden bu yana düzenlenen bir durumdur ve toplumsal yaşamın devamlılığı için gerekli ihtiyaçların karşılanması esastır. İyelik hakkının sınırlandırılması konusunda dört şart bulunmaktadır. Bunlar:

- Hukuki bir temele dayandırarak sınırlandırma,
- Uluslararası hukukun gerektirdiği ilkelere uygun sınırlandırma,
- Kamu yararını esas alan sınırlandırma,
- Adil dengenin sağlanmasını temel alan sınırlandırmadır (Tunç, 2014).

Yasal tabanda bu şekilde tanımlanan ve kısıtları bulunan iyelik hakkının sınırlandırılması, yasalarda acele kamulaştırma ve kamulaştırma araçlarıyla el değiştirirken, yasal düzenlemelerin uygulamaya yansımalarının daha net ortaya

konması adına, belirlenen ölçeklerde seçilen örnek müdahaleler sonraki bölümde incelenecektir.

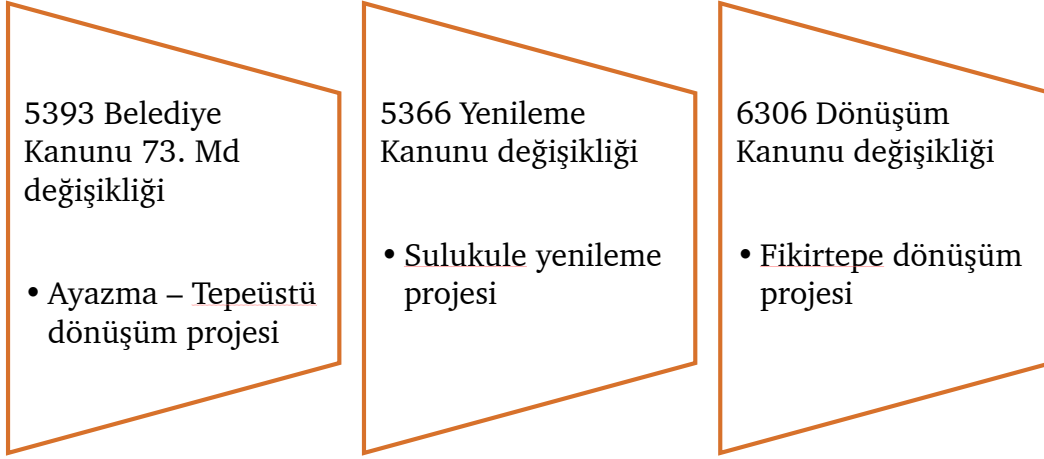
Yasal düzenlemelerin kentsel dönüşüm olgusuna etkisinin incelenmesi sonucunda varılan çeşitli bulgular göz önüne alınarak, bu yasal düzenlemeler çerçevesinde uygulanan dönüşüm projeleri, sonraki bölümde kentsel dönüşümde iyelik kapsamında değerlendirilecektir.

Özellikle son dönem düzenlemeleri başta olmak üzere yapılan yasal değişiklikler, uygulama boyutunda da etkisini göstermiştir. Dönüşüm projesinin uygulama sınırları yerel özelliklere bağlı olmakla birlikte dönüşüm alanının özelliklerinde, kullanıcı kitlesi ve ekonomik düzenin ötesinde yasaların çizdiği sınırlar en büyük etkiyi göstermektedir. Bu durumun daha net algılanması ve iyelik hakkının dönüşüm süreci öncesi ve sonrası etkilenme durumunun analizi için kentsel dönüşüm projeleri ölçeği, yapı adası ölçeği ve parsel ölçeği olmak üzere 3 ölçekte incelemeler yapılacaktır.

4.2 Kentsel Dönüşüm Projesi Ölçeğindeki Uygulamaların İyelik Hakkına Etkisi

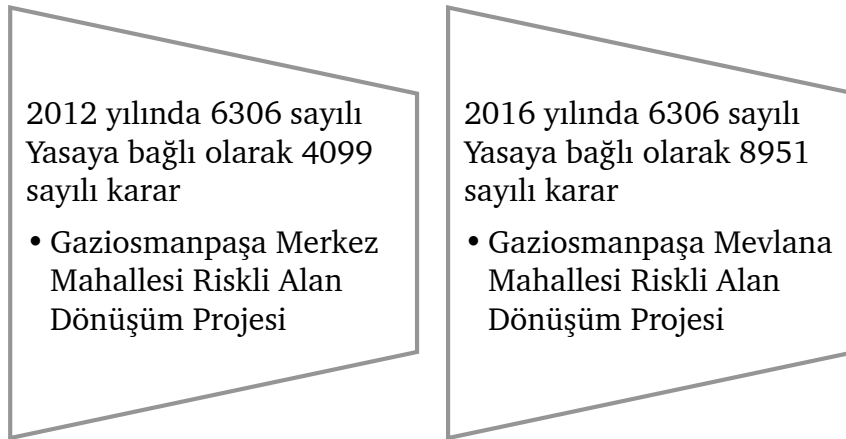
Kentsel dönüşüm uygulamalarının iyelik hakkına etkisinin değerlendirilmesi sürecinde ele alınan başlıklardan ilki kentsel dönüşüm projeleri ölçeğidir. Önceki bölümde de bahsedildiği gibi üç farklı ölçekte analizlerin yapılmıştır. Bunun sebebi, ölçek değiştikçe iyelik haklarının etkilenme durumunun ne derece değiştiğinin tanımlanmasıdır.

Kentsel dönüşüm projeleri örneği olarak; önceki bölümlerde bahsi geçtiği üzere Belediye Kanunu değişikliği vesilesiyle uygulanan Ayazma – Tepeüstü kentsel dönüşüm projesi, 5366 Yenileme Kanunu'nda yapılan değişiklik sonucu uygulanan Sulukule projesi ve 6306 sayılı Kanun kapsamında belirlenen Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi incelenecektir. Bu projeler daha önce pek çok çalışmada incelenmiş ve değerlendirilmiş olmakla birlikte bu çalışma kapsamında iyelik haklarındaki değişim ağırlık verilerek çıkarımlar yapılmaya çalışılmıştır. Bu üç alanın analizi yapılırken daha önce hazırlanmış olan kaynaklarda sunulan verilerden yararlanılmıştır.



Şekil 4.2 Dönüşüm alanı örneklerinin bağlı oldukları yasal düzenlemeler

Ayrıca yine kentsel dönüşüm projesi ölçeğinde ek olarak İstanbul'da 6306 sayılı Kanun ile riskli alan ilan edilen bölgelerin en ağırlıkta olduğu ilçe olan Gaziosmanpaşa'dan iki adet yapımı devam eden riskli alan projesi ele alınacaktır. Bu bölgenin seçilme sebebi ilçedeki nüfusun beşte birinin riskli alan ilan edilen alanlarda yaşıyor olması ve dönüşümün çok hızlı bir şekilde gerçekleşmesidir. Bu alanlar daha önce herhangi bir çalışmada ele alınmazken verilerin elde edilmesi Gaziosmanpaşa Belediyesi ile yüz yüze görüşmeler sonucunda sağlanmış, sunumlar ve iyelik dökümanları elde edilmiştir. Her iki alan da yıkılmış ve proje aşamasında olduğundan eski halinin görsellerine yine Belediye'den ulaşılmıştır.

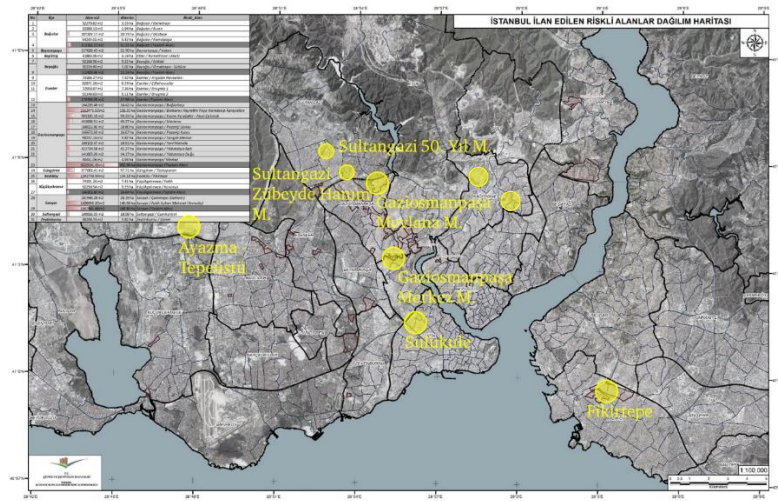


Şekil 4.3 Gaziosmanpaşa dönüşüm örneklerinin bağlı oldukları yasal düzenlemeler

Kentsel dönüşüm projeleri sonrasında ilgili yasalara tabii olarak belirli hak kazanımlarından yararlanan yapı adası dönüşüm projelerinin incelenmesi

gerçekleştirilecektir. Bu ölçeğin incelenmesi ile parsel ölçeğinden farklı olarak süreci kolaylaştırıcı nitelikte teşvikler incelenecek ve dönüşüm sürecinin nasıl hazırlandığı ortaya konacaktır. Yapı adası ölçeğinde dönüşüm projelerinin incelenmesi için Kağıthane ilçesinden 2 adet örnek seçilmiş ve dönüşüm sürecinden oldukça hızlı bir biçimde etkilenen bu ilçede dönüşüm projelerinin getiri ve götürüleri değerlendirilmiştir. Kağıthane’de de dönüşüm süreci hızlı gerçekleştiğinden ve İstanbul’daki ilk dönüşüm uygulamalarının örneklerine burada rastlandığından incelenmesi ayrıca önemli bir bölgedir. Kağıthane’de gerçekleşen ada bazlı dönüşüm uygulamalarının verilerine hem daha önce yapılmış olan çalışmalardan hem de alanda yapılan gözlemlerden yararlanılarak ulaşılmıştır.

Kente müdahale konusunda yasal düzenlemelerin uygulamaya yansımaya şeklini inceleyen son örnekler ise aslında günümüzde en yaygın ölçek olduğu söylenebilen parsel ölçeğindeki dönüşüm projelerinden seçilmiştir. Bu noktada da 6306 sayılı Yasa ile ilan edilen riskli alanların yoğun olduğu Sultangazi İlçesi’nde gerçekleşmiş 2 adet dönüşüm projesi, hak sahiplerinin katılımı, iyelik hakları, uygulamada emsal değişimleri gibi başlıklar altında incelenecektir. Sultangazi İlçesi’nde yer alan parsel ölçeğinde dönüşüm projeleri için projede yer alan müteahhitler ve inşaat şirketleri ile görüşülüş ve yüz yüze görüşmeler sonucunda elde edilen veriler sunulmuştur.



Harita 4.1 Seçilen dönüşüm örneklerinin konumu (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2019)

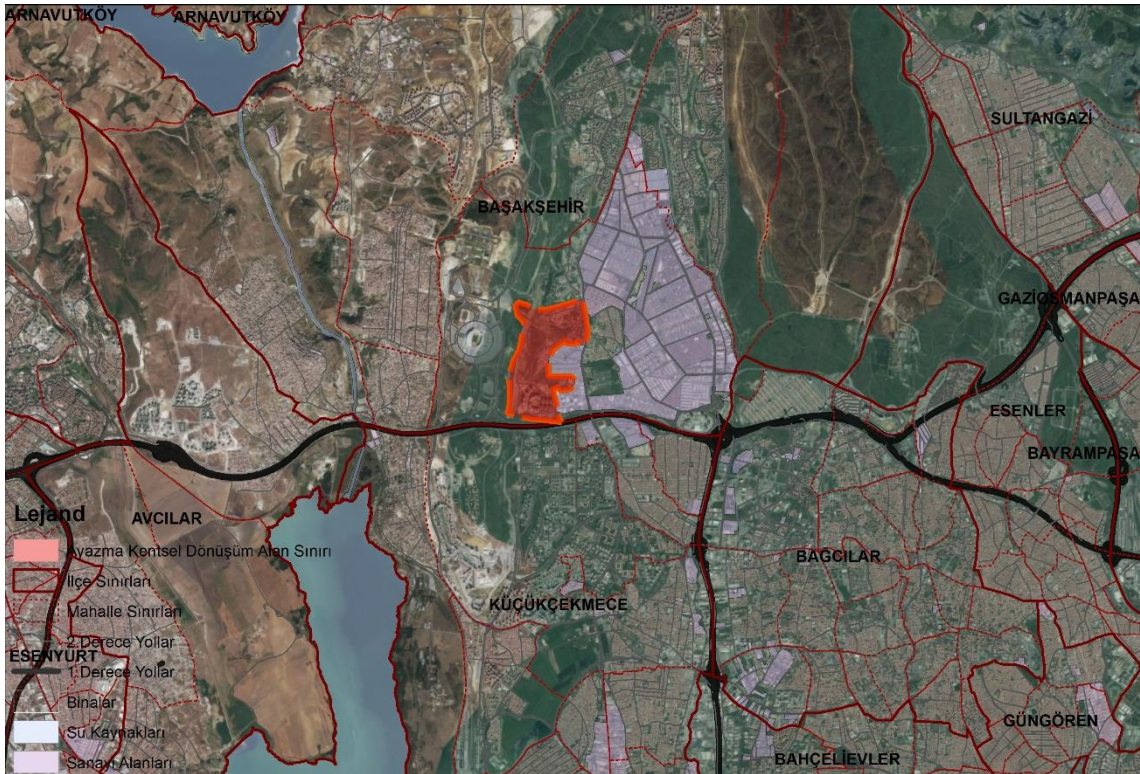
Kentsel dönüşüm projelerinde iyelik ve hak sahipliliği durumlarının değişiminin analiz edilmesi sürecinde incelenmiş olan yasal sistemde çeşitli bulgulara rastlanmıştır. Bu bulgular kentsel dönüşüm projeleri ile hem kent merkezinde hem de kent çeperlerinde yer alan koruma alanları, yerleşim alanları ve gelişme alanlarında iyelik değişimlerinin olabileceğine yöneliktir. Uygulama projeleri ile yasal boyutun hayata geçirilmesi ve sonrasında ortaya çıkan sonuçları irdeleyecek bu bölümde, ele alınan ilk ölçek kentsel dönüşüm projeleri ölçeğidir. Kentsel dönüşüm alanı ilan edilmesi süreci farklı yasalara bağlı olarak farklı süreçlerde gerçekleşebilmektedir. Bu konuda incelemek için seçilen örneklerin farklı dinamiklere sahip olması, proje uygulamalarının çok yönlülüğünü görmek açısından önemli görülmektedir.

Bahsedilen gerekçeler doğrultusunda, çeper bölgede yer alan ve sanayinin etkisiyle yasal olmayan yapılardan oluşan Ayazma semti, İstanbul'un merkezinde yer alan, tarihi geçmişi olan ve kültürel miras öğelerine sahip Sulukule örneği ve 6306 sayılı Yasa doğrultusunda dönüşen Fikirtepe örneği çalışma kapsamında iyelik boyutu ön planda olmak üzere incelenmiştir. Ayrıca daha alt ölçekte uygulamalar olan ve daha çok ilçe belediyelerinin yönlendirmesi ile proje sürecine devam eden örnekler olarak Gaziosmanpaşa ilçesinden iki adet örnek alan incelemesi yapılmıştır. İncelenen alanlarda ortak bir çerçeveden konulara bakılması amaçlanmış ve konu dahilinde şu başlıklar belirlenmiştir:

- Konum
- Bağlı olduğu yasa
- Mevcut durumda dönüşümü gerektiren etmenler
- Aktörler ve ilişkileri
- İyelik dağılımının mevcut ve proje sonrası tespiti
- Proje sonrası fiziksel/sosyal/ekonomik sonuçlar ile iyelik hakkı ilişkisi.

4.2.1 Ayazma – Tepeüstü Dönüşüm Projesi

İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer alan ve kuzey, kuzeydoğusunda Gaziosmanpaşa; doğusunda Bağcılar; güneyinde Bakırköy ve Avcılar ile batısında Büyükçekmece ilçesi yer alan Küçükçekmece İlçesi'nde bulunan Ayazma semti, TEM otoyolunun kuzeyinde konumlanmıştır. Konumu itibariyle en önemli özelliği Organize Sanayi Mahallesi'nin batısında bulunması ve gelişim sürecinde bu sanayi alanının etkisi altında olmasıdır (Eraslan, 2007).



Harita 4.2 Ayazma Tepeüstü dönüşüm projesinin konumu

Ayazma – Tepeüstü'nün tarihsel süreç içinde gelişimine bakıldığında; belirlenen alanda 1982 yılında Atatürk Olimpiyat Stadı, TEM otoyolu ya da herhangi bir yerleşmenin bulunmadığı görülmektedir. Ayazma'nın en önemli özelliklerinden biri 1984 tarihinde çıkarılan 2981 sayılı Af Yasası'ndan sonra gelişen bir yerleşim yeri olması sebebiyle, burada yaşayanların herhangi bir yasallaşmış iyelik hakkının bulunmamasıdır.



Şekil 4.4 Ayazma 1982 ve 2006 yılları hava fotoğrafları (İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 2019)

2006 yılında dönüşüm alanı ilan edilmeden önceki dokusu incelendiğinde küçük taban alanlı ve görece düşük yoğunluklu konut stokuna sahip olduğu söylenebilir. Hemen doğusundaki sanayi alanı doğrultusunda geliştiği ifade edilen alan; 2013 tarihinde günümüzdeki dokusuna çok benzer bir görünüme erişmiştir. 2017 yılının 2013 yılından en büyük farkı ise işaretlenmiş alt bölgede gerçekleşmiş dönüşüm uygulaması sonucu dokunun farklılaşmış olmasıdır.



Şekil 4.5 Ayazma 2013 ve 2018 yılları hava fotoğrafları (İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 2019)

İstanbul'un çeper bölgesi sayılan alanda yer alan Küçükçekmece ilçesi son yıllarda en hızlı gelişen ilçelerden biri olarak görülmektedir. 1997 yılında 460.388 kişi olan ilçe nüfusu 2018 yılında 770.317 olarak %40,2 artmıştır (TÜİK, 2019). Bu durum şehrin mevcut kaynaklarının kullanımının artması, mevcut konut stokunun yetersiz kalması ve fiziksel olarak kentin büyümesini beraberinde getirmektedir. Bu dinamikler doğrultusunda Ayazma bölgesinin kentsel dönüşüm süreci ilan edilme sürecine bakıldığında ise 2004 yılında yürürlüğe giren 5272 sayılı Belediye Kanunu'nun 73'üncü maddesi ile Ayazma Kentsel Yenileme Alanı ilan edilmiştir.

Daha sonra bu alan içerisinde yer alan bölge 2005 tarihinde Küçükçekmece belediye meclisi tarafından alınan kararla kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmiştir. Alanın kentsel dönüşüm bölgesi ilan edilmesi Küçükçekmece Mekansal Stratejik Planı'nda yer alan "kentsel mekanların yenilenmesi, sağlıklılaştırılması ve dönüşümü" hedefi doğrultusunda gerçekleşmiştir. Dönüşüm alanı ilan edilmesinin gerekçeleri ortaya konmaya çalışıldığında ise analizler sonucunda şu çıkarımlara varılmıştır:

- Çoğu hazine ve şahıs adına kayıtlı
- Plansız gelişmiş
- Teknik ve sosyal altyapıdan yoksun bölge (Eraslan, 2007; Gervan, 2013).

Dönüşüm alanı ilan edilmeden önce uydu görüntüsünün yanı sıra yaşam alanları ve konut stoku dokusuna bakıldığında 1 ila 3 katlı yapılardan oluşan bir konut stokunun bulunduğu görülmektedir.



Şekil 4.6 Ayazma bölgesi tasfiye edilmeden önceki durumu (Gervan, 2013)

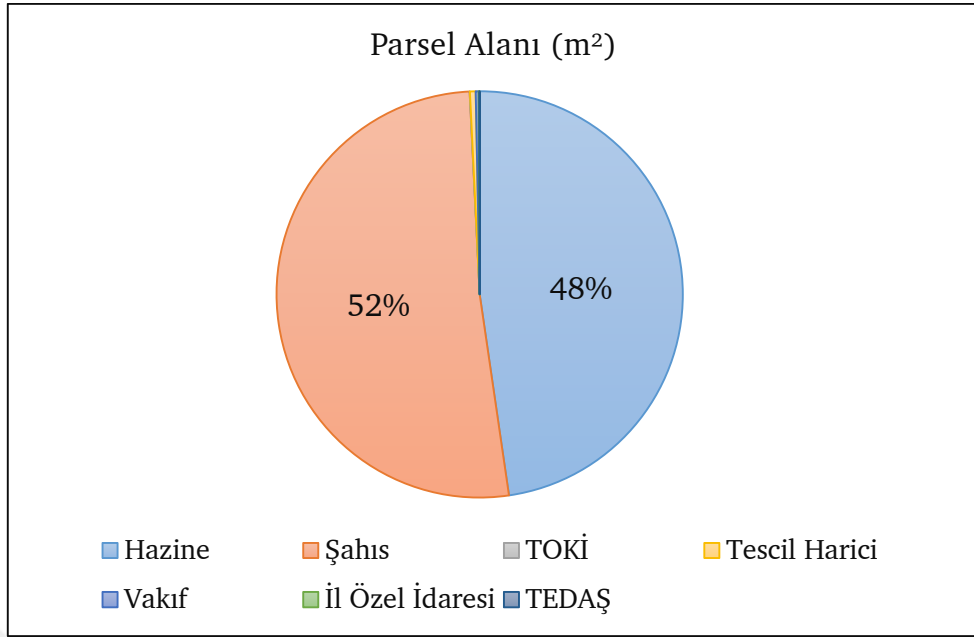
Kentsel dönüşüm alanı ilan sürecinden sonra dönüşüm projesi süresince rol alacak aktörler ise 2004 yılında protokol imzalamıştır. Burada tarafların Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Küçükçekmece Belediyesi olarak görülmektedir. Proje kapsamında aktörlerin üstlendikleri roller ise proje uygulayıcısı olarak en büyük rol Küçükçekmece Belediyesi, finansman ve yeni

üretilen konutların inşaatı olarak ise TOKİ şeklinde dağılmaktadır (Gervan, 2013). İlgili aktörlerin proje sürecinde daha detaylı rol dağılımı da gösterilmiştir (Tablo 4.2).

Tablo 4.2 Ayazma dönüşüm projesinde aktörlerin rol dağılımı

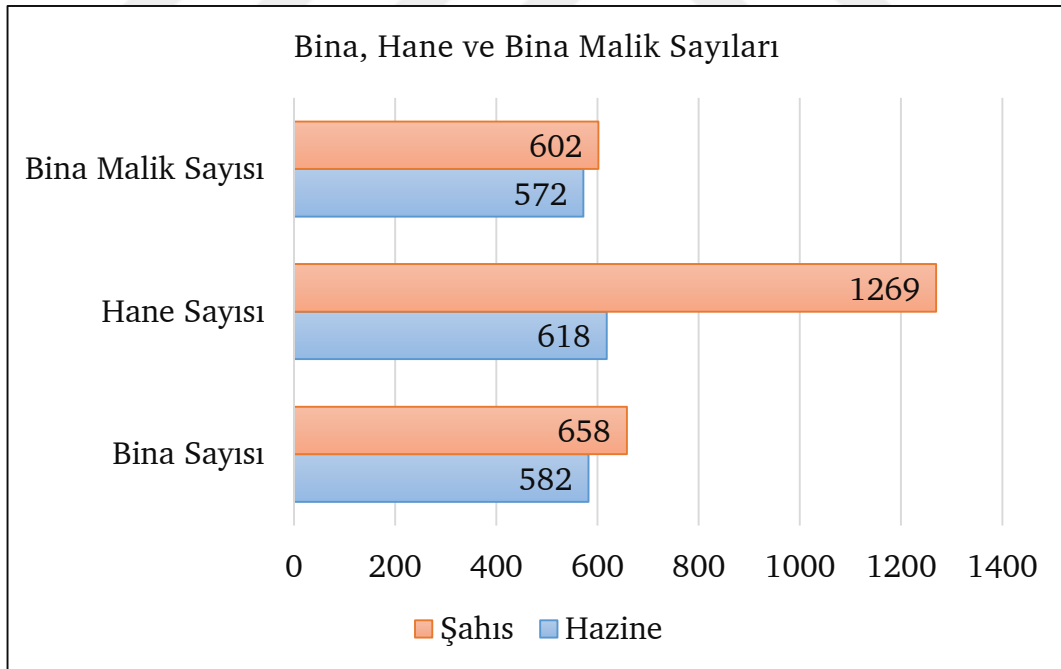
TOKİ	İBB	Küçükçekmece Belediyesi
<ul style="list-style-type: none"> - 112,5 Ha alanda (35 Ha dere koruma kuşağı hariç) üçüncü şahıslarla anlaşma yapmak - Anlaşma sağlanmayan durumda kamulaştırma yapmak - Bezirganbahçe 182 ada ve 1 parselde konut ihalesi yapmak ve konutların yapım şekli ile satış bedellerine karar vermek - Kentsel dönüşüm alanı için 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar hazırlamak 	<ul style="list-style-type: none"> - Küçükçekmece Belediyesi'nin belirlediği hak sahiplerini onaylamak - Anlaşma sağlanmayan hak sahiplerine yapılacak kamulaştırma işlemi komisyonunda yer almak - Dönüşüm alanındaki gecekonduların tasfiyesini sağlamak ve bölgeyi boş olarak TOKİ'ye teslim etmek - Ayazma'da atık su, yağmursuyu, içme suyu ve doğalgaz çalışmaları yapmak - TOKİ tarafından önerilen planları karara bağlamak 	<ul style="list-style-type: none"> - Ayazma'daki gecekonduları tasfiye etmek ve enkaz bedellerini ödemek - Anlaşma sağlanmayan hak sahiplerine yapılacak kamulaştırma işlemi komisyonunda yer almak - Bezirganbahçe'den konut alacak hak sahiplerini tespit etmek - 182 ada 1 parsel için 18'inci madde uygulaması yapmak

Ayazma kentsel dönüşüm alanında iyelik durumu incelendiğinde ise yapılan analizlerin 2005 yılında Küçükçekmece Belediyesi tarafından ortaya konduğu görülmektedir. Ayazma'da toplam parsel alanı büyüklüğü 1.171.461,00 m² olarak hesaplanmıştır. Parsel sayısının mülkiyete göre dağılımına bakıldığında ise 14 parsel (558.728 m²) hazine, 83 parsel (603.457 m²) şahıs, 1 parsel TOKİ, 1 parsel özel idare, 1 parsel vakıf ve 1 parsel TEDAŞ adına kayıtlı haldeyken 1 tane de tescil harici parsel bulunmaktadır. Fonksiyon olarak bakıldığında 102 parselden 57 adedi dolu, 45 adedi boş olarak görülmektedir.



Şekil 4.7 Ayazma dönüşüm projesinde dönüşüm öncesi mülkiyet dağılımı

Hazineye ait parsellerde toplam 582 bina bulunurken 618 hane ve 572 bina malik sayısı yer almaktadır. Şahıs mülkiyetinde bulunan parsellerde ise 658 bina, 1269 hane ve 602 bina malik sayısı yer almaktadır (Gervan, 2013).



Şekil 4.8 Ayazma dönüşüm projesinde dönüşüm öncesi bina hane ve malik sayıları

Mevcut durum iyelik dağılımı yukarıdaki gibi açıklanan Ayazma'da TOKİ tarafından iki farklı uygulama yapılmıştır. Bu uygulamalardan biri hak sahipleri

ile anlaşmalar sonucunda bölgenin boşaltılması ve 3194 sayılı İmar Kanunu'ndaki arsa ve arazi düzenlemesi maddesine bağlı kalınarak yapılırken diğeri TOKİ iştiraki Emlak Konut GYO ve yüklenici firma arasında gelir paylaşım modeli uygulanarak yapılmıştır. Bu iki uygulama da iyelik kazanımları ve aktörlerin payları ele alınarak incelenmiştir.

TOKİ tarafından uygulanan projede hazine taşınmazları ile özel mülkiyet üzerinde yapısı bulunan işgalcilere Bezirganbahçe'de yapılan ve 90 m² büyüklüğünde olan konutlardan verilmiştir. Bunun yanı sıra boş arsaları bulunan ya da kendi parseli olup kaçak yapısı bulunan hak sahipleri 18. madde uygulamasına dahil olma ya da haklarını TOKİ'ye devretme gibi seçeneklere sahiptir.

Proje sonrasında iyelik haklarının değişimine bakıldığında hazine taşınmazında ya da başkasının özel mülkiyetinde yapısı bulunanların tamamı Bezirganbahçe'de 90 m² büyüklüğünde konut tercihinde bulunmuşlardır. Diğer yandan yasal haklara sahip olan maliklerden boş arsası bulunanları %29'u arsasını TOKİ'ye satmıştır. Tapusuz veya tapulu konut sahiplerinin büyük bir çoğunluğu ise imar uygulamasına katılmayı tercih etmiştir.



Şekil 4.9 Ayazma dönüşüm projesinde yaşayanların taşındığı Bezirganbahçe konutları (Gervan, 2013)

Ayazma'da yasal olmayan ve başkasının mülkiyetine inşa edilmiş olan yapıların yer aldığı parsel sayısı 14 olarak tespit edilmiştir. Bu 14 parselde 582 yapı, 618 hane halkı bulunmaktadır. Bu parsellerde yer alan kişilerin yasal olmayan yapılarının yıkımı sonrasında Bezirganbahçe'de konut sahibi olabilmek için toplam 25.647.000 TL borcu bulunmaktadır. Diğer yandan bir başkasının özel

mülkiyetinde yapısı bulunan toplam 21 kişi bulunmaktadır. Tıpkı hazine arazisinde yapısı bulunanlar gibi bir başka özel mülkiyette yapısı bulunanlar da bedel karşılığında Bezirganbahçe'de konut sahibi olmuşlardır.

Diğer yandan 18. madde uygulamasına bağlı olarak gerçekleştirilen dönüşüm alanında; boş parseller, tapulu konut alanı ve tapusuz konut alanı olmak üzere 3 çeşit iyelik uygulamaya sokulmuştur. Burada 18. madde gereği birleştirilen parseller sonrasında DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) oranı %37 olarak çıkmış ve her malikin mülkünden bu oranda kesinti yapılmıştır. Toplam 315.159 m² hisse miktarından gerçekleştirilen %37 kesinti sonrası 196.140 m² tahsis alanı kalmıştır. Bu durum sonucunda önceki iyelik sahipliliklerine göre daha küçük boyutlarda olan hisseli mülkiyetlerin dağıtıldığı gözlenmektedir (Gervan, 2013).

Küçükçekmece'de gerçekleşen kentsel dönüşüm projesi planlama politikaları, yaklaşımı, aktörleri, hedefleri ve hedeflenenlerin gerçekleşme oranı gibi başlıklar kapsamında değerlendirilmiştir. Planlama politikaları açısından bakıldığında; stratejik bir üst plana bağlı olması ve ülkenin yerel yönetim mekanizmalarında yer alan her birimin katkılarıyla oluşturulması Türkiye'nin dönüşüm deneyimlerine olumlu yönde önemli katkılarda bulunabilmiştir. Öte yandan üst ölçek plan olan Stratejik Planın (2006) kentsel dönüşüm projesi protokolünden (2004) sonra hazırlanması plan hiyerarşisi bakımından uygun olmamaktadır. Aktörlerin projede yüklendikleri sorumluluklara bakıldığında ise merkezi hükümetin, yerel hükümetin ve özel sektörün bir arada olması katılımcı bir süreç olduğuna işaret ederken diğer yandan karar verme sürecinde neredeyse hiç etkisi olmayan merkeze hükümete bağlı TOKİ'nin, uygulama aşamasında neredeyse tüm eylemleri üstlenmesi çelişki yaratmaktadır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi ise süreçte yalnızca kamulaştırma işlemlerinde imza atma yetkisiyle katılmıştır. Yani katılımcı süreçte zayıf katılım derecesiyle gerçekleştiği de söylenebilir. Bu durumunun iyeliğe etkilerinin ne olacağı incelenmesi gereken diğer bir konu olarak karışımıza çıkmaktadır. Bu konuda en önemli olgu yerel halkın ve kullanıcıların sürece katılımlarının daha çok kabul ettirme ve benimsetme temelli olduğu görülmektedir.

Ayazma kentsel dönüşüm projesi sonucunda bölgedeki nüfus, dönüşüme uğramış alanda yaşamayı istememiş ve haklarını başka yere taşınmaktan yana kullanmışlardır. Binaların yenilenmesi ve altyapının sağlanması gibi olumlu etkilerinin yanı sıra sosyal devinimler açısından başarılı bir sonuç verdiği söylenememektedir. Bu durumun en büyük nedeni komşuluk ilişkilerinin korunamamış olmasıdır. Sosyal uyumsuzluk sonucunu getiren en büyük etkenlerden biri de yeni yapılan konutların daha dar, sokakla ilişkisi olmayan ve kapalı yapıda konut birimlerinden oluşacak şekilde yapılmış olmasıdır.

4.2.2 Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi

İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer alan ve Topkapı ve Edirnekapı surlarının içinde Fatih İlçesi'nde konumlanan Sulukule, Neslişah ve Hatice Sultan Mahallelerinden oluşmaktadır. Sulukule'nin en önemli özelliği romanların yaşadığı bir bölge olması ve Tarihi Yarımada'da kara surlarına bitişik olmasından dolayı fiziki değeri yüksek bir bölge olmasıdır (Erzene, 2013; Kaban, 2011).



Harita 4.3 Sulukule yenileme alanının konumu

2005 yılında gündeme gelen proje alanında toplam 620 daire, 45 dükkan, 1 butik otel ve kültür merkezi bulunmaktadır. Tescilli yapıların yoğun şekilde yer aldığı bölgede Fatih Belediyesi ve TOKİ işbirliği yapmışlardır.

Proje planına göre iyelik dağılımı; alanda yaşayan ev sahiplerine eski – yeni konut arasındaki farkı ödeyerek ev sahibi olunması ya da kiracılara Taşoluk bölgesinde konut verilmesi şeklinde planlanmıştır. Bu kapsamda Sulukule Yenileme Projesi, 5366 sayılı Yasa kapsamında gerçekleştirilen projelerin ilk örneklerinden biridir. Bölgede gerçekleştirilen projeyle sosyoekonomik ve mekânsal iyileşmenin sağlanması hedefi altında cazibe merkezi oluşturulması, tarihi ve kültürel varlıkların korunarak yenilenmesi amaçları bulunmaktadır. Sulukule'nin en belirgin özellikleri;

- Sur dibinde erişilebilir konum,
- Koruma alanı niteliği,
- Sosyal güvenceye sahiplilik oranının düşük olması,
- İşsizlik oranının yüksek olması,
- Düşük gelir grubunun yaşaması,
- Tescilli yapıların yoğun olması,
- Düşük yoğunluklu bir, iki katlı konutların yaygın olması,
- Geleneksel ve farklı kültürel yapısı ve sosyal dokusu,
- Sokağı kullanma biçimi ve kamusal alanlarla özel alanların iç içe geçmiş olmasıdır.

Sulukule, surların bitiminde ortaya çıkmış bir yerleşme olarak 1970 yılındaki hava fotoğrafında da günümüzdeki dokusunun izlerini taşımaktadır. 2006 yılında yenileme alanı ilan edilmeden önceki dokusu görülürken, 1970 yılından farklı olarak işaretlenmiş bölgede yapı sayısının artmış olduğu ve yeni gelişmelerin güney batı yönüne doğru ilerlediği görülmektedir.



Şekil 4.10 Sulukule 1970 ve 2006 yılları hava fotoğrafları (İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 2019)

2013 yılında ise proje alanında önceki yıllara ait dokunun değişimi açıkça görülmektedir. Alanda, önceki dönemde bulunan batı sınırındaki boş alanlar, yeni projelerin getirdiği, geçmişten ayırt edilebilir doku ile yapılaşmıştır. Bu alandaki yapılaşma izleri, bölgede gerçekleşecek dönüşümün izlerini yansıtmaktadır.



Şekil 4.11 Sulukule 2013 ve 2018 yılları hava fotoğrafları (İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 2019)

Dönüşüm alanı ilan edilmesinin gerekçeleri ortaya konmaya çalışıldığında ise analizler sonucunda şu çıkarımlara varılmıştır:

- Fiziki çöküntü bölgesi,
- Sosyoekonomik ve sosyokültürel problemler,
- Dar gelirlili ve yoksul kesim,
- Tarihi dokunun bozulmaya başlaması,

- Enkaz halinde olan ve yıkılmak üzere olan yapıların varlığı (Erzene, 2013; Kaban, 2011).



Şekil 4.12 Sulukule kentsel dönüşüm uygulaması öncesi mevcut durumu (Fatih Belediyesi, 2019)

Sulukule kentsel yenileme projesi kapsamında İstanbul Büyükşehir Belediyesi, TOKİ, Fatih Belediyesi ve mülk sahipleri aktör olarak yer almıştır. 2005 yılında Fatih Belediyesi, İBB ve TOKİ arasında bir protokol imzalanmış ve Sulukule’de kentsel dönüşüm resmi hale gelmiştir. Fatih Belediyesi projedeki sorumluluğundan bir kısmını ön hazırlık çalışmaları (hak sahipliliği, anket çalışması, kayıtların incelenmesi) yaparak yerine getirmiştir. Yapılan diğer önemli çalışma parsel ve bina sayısı tespitidir. Yerel halkın katılımı ise 2006 yılında belediye yetkilileri ile mülk sahiplerinin yaptıkları görüşmelerde beklentilerin ve fikirlerin paylaşılması şeklinde olmuştur. Yine 2006 yılında TOKİ, projede konutların maliyetini üstlenmiş ve finansman konusunda önemli bir aktör olarak yer almıştır. Mülk sahiplerine, alanda sabit mülk verilmesi; kiracılara ise Gaziosmanpaşa’da bulunan TOKİ konutlarından bedel karşılığı konut verilmesi kararlaştırılmıştır. Mülk sahibi olanlara mülk verilmesine ilişkin olarak iki seçenek ortaya konmuştur. Bu seçeneklerden biri inşaat maliyetleri ile evlerin mevcut değeri arasındaki farkın taksitli uygulamalarla ödenmesi koşulu iken diğeri mülkün belediyeye para ya da takas (başka bölgeden konut) ile verilmesidir. İki seçenek kabul edilmez ise kamulaştırma yetkilerinin uygulanacağı da belirtilmiştir. Bu koşullar doğrultusunda Yenileme Avan Projesi 2007 yılında onaylanmış ve yürürlüğe girmiştir (İslam, 2009; Kaban, 2011).

Mevcut durum incelenmeye devam edildiğinde, çalışma kapsamı gereği önemli bir analiz olan mülkiyet sahipliliği dağılımı gözden geçirilmiştir. Sulukule alanında

yapıların büyük çoğunluğunun şahıslara ait olduğu görülmektedir. Bunun yanında az miktarda hazine ve vakıf mülkiyeti bulunmaktadır. Alanda mülkiyet dokusu genellikle hisseli mülkiyet olarak gözlemlenirken, yaşayanların çok uzun zamandır bu bölgede oldukları ve sahiplilik duygularının güçlü olduğu görülmektedir (İslam, 2009).



Şekil 4.13 Donatı alanları kaybını içeren Sulukule kentsel dönüşüm projesi uygulama öncesi ve sonrası arazi kullanım şeması (Fatih Belediyesi, 2019)

Projenin uygulanmasının ardından bölge, önceki kimliğinden farklılaşmış, eski nüfus yapısını yitirmiş, yeni kullanıcılara özgülenmiş, sokak ve yapı arasındaki birliktelik kırılmış ve yapı ve insan yoğunluğu artmıştır. Uygulamanın en önemli boyutu kamu yararından yana, iyelik sahipleri ile yatırımcı arasında denge unsuru olması gereken yerel yönetimin proje sahibi gibi davranması olmuştur. Sulukule aynı zamanda yerinden edilme uygulamalarının en görünür örneğidir. Eski iyelik sahipleri tümü ile bölgeyi terk ederken, üretilen konutların ödeme güçlükleri ve yaşam tarzları ile bağlantılı olmadığı görülmektedir. Bölgenin sahip olduğu donatı alanlarını da yitirmesi sonucunu getirmiş olan Sulukule örneği, diğer yandan kentsel dönüşüm uygulamalarının sadece mekansal boyutlu kurgulandığını ve sosyal, ekonomik boyutun ötelendiğinin yansımasıdır. Suça karışan bireyler, sosyal güvencesiz çalışma koşulları, süreklilik taşımayan ve işsizlik oranlarının yüksek olduğu iş ilişkileri ile çalışanların da yakın çevrede ve ağırlıklı Tarihi Yarımada ile Beyoğlu bölgesinde seyyar satıcılık ile müzik sektöründe çalışıyor olma durumları göz ardı edilmiş, kentsel dönüşüm projesi yukarıda sıralanan hiçbir soruna çözüm aramamıştır. İyelik sahiplerinin bir kısmı borçlandırılarak

Boğazköy’de toplu konut alanına yerleştirilmiş, bu bölgede de sosyal sorunların yanı sıra borç ve aidat ödemelerini içeren ekonomik sorunlar yaşanmış ve barınamamışlardır. Sonuç olarak Sulukule yeni sahipleri ve binaları ile kullanılırken, eski iyilik sahiplerinin hiçbir sorununa çözüm getirilememiştir.



Şekil 4.14 Sulukule dönüşüm sonrası durum (Fatih Belediyesi, 2019)

Yasal düzlemde değerlendirildiğinde Sulukule’nin en başta bağlı olduğu yasal çerçeve olan 5366 sayılı Yasa’nın Dünya’da yapılan yenileme projelerinden çok farklı içerikte olduğu görülmektedir. Önceden de bahsedildiği gibi kentsel yenileme projeleri sokak, cephe ya da ulaşım dokusu gibi spesifik ölçeklerde de olabilirken burada alan ölçeğinde bir uygulama karşımıza çıkmaktadır. Bu durumda; sit alanı olmayan yerlerdeki dönüşüm uygulamaları için yasal dayanak 6306 sayılı Yasa iken koruma alanlarında benzer içeriğin 5366 sayılı Yasa ile sağlandığı sonucuna varılabilmektedir.

4.2.3 Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi

İstanbul’da uygulanan diğer bir kentsel dönüşüm örneği ise günümüzde merkezi iş alanı içerisinde bulunan, ulaşılabilirlik ve bu niteliği ile önemli bir konum özelliğine sahip olan, zamanında gecekondular alanı olup daha sonra yasallaşan, parçalanmış mülkiyet dokusu ile Fikirtepe’dir. İstanbul’un doğu yakasının ilk gecekondular alanı olma özelliği taşıyan Fikirtepe, Kadıköy İlçesine bağlıdır ve söz konusu kentsel dönüşüm alanı 134 hektar büyüklüğündedir. Konum açısından TEM otoyoluna yakınlığı, merkezi iş alanlarına yakın olması ve batı yönünde 15 Temmuz Şehitler Köprüsü’ne yakınlığı, alanın önemini göstermektedir.



Harita 4.4 Fikirtepe dönüşüm projesinin konumu

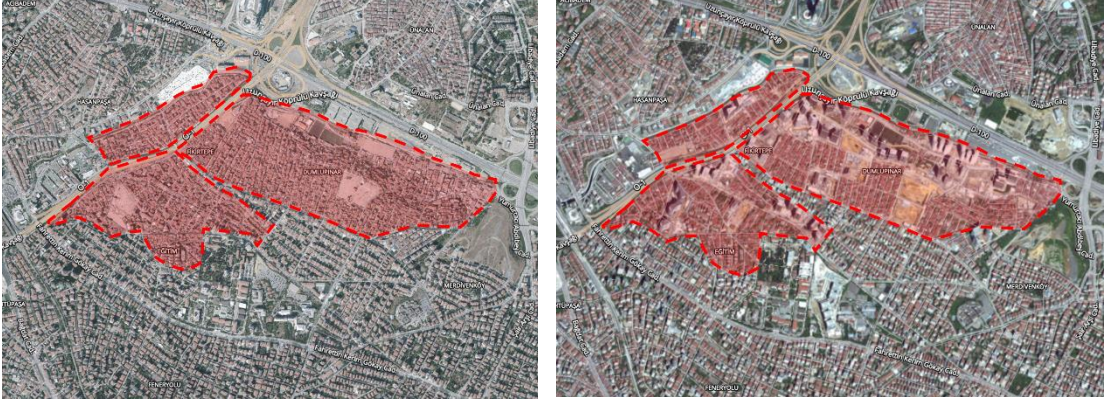
Fikirtepe dönüşüm alanının süreç içerisinde mekânsal değişimi incelendiğinde ise 1950 öncesinde yerleşme bulunmazken, 1950 sonrasında İstanbul'da gelişen sanayiye paralel olarak konut alanları oluşmaya başlanmıştır. İşçi sınıfının konut sorununu çözmek için yaptıkları yasadışı yapılar ile gelişmeye başlamıştır. 1982 ve 2006 yıllarında günümüzdeki konut stokunun çok benzerinin izleri görülmektedir. Fakat 1982'den 2006'ya yapılaşmanın yoğunluğunun arttığı gözlenmektedir (Özdemir ve Aydın, 2016).



Şekil 4.15 Fikirtepe 1982 ve 2006 yılları hava fotoğrafları (İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 2019)

2013 yılında ise dönüşüm süreci henüz tam anlamıyla gündeme gelmemiş olmakla birlikte 2007 hava fotoğrafında inşaat halindeki, yıkılmış ve boş durumda olan bölgeler görülmektedir. Görüldüğü üzere 2017 yılında dönüşüm alanı ilan edilen

bölgede özellikle kuzey sınırlarında oldukça fazla yapının yıkılıp yerine yeni projelerin yapıldığı ya da boş parsellerin olduğu görülmektedir.



Şekil 4.16 Fikirtepe 2013 ve 2018 yılları hava fotoğrafları (İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 2019)

Fikirtepe'nin kentsel dönüşüm alanı ilan edilmesi sürecine bakıldığında, ilk adımın riskli alan ilanı öncesinde 2005 yılında İBB tarafından onaylanan Meri İmar Planı'nda "Özel Proje Alanı" olarak ilan edilmesi ile atılmıştır. Daha sonra 2007 yılında "Kentsel Dönüşüm Alanı" olarak ilan edilmiştir. Kentsel dönüşüm uygulaması için ilk adım ise 2011 yılında atılmıştır ve hak sahipleri ile özel sektör arasında imzalanan anlaşmalar ile uygulamalar başlamıştır. Ancak 55 adadan oluşan dönüşüm projesinde sorunlu adalar ve kısmen yıkılmış adalar olmakla birlikte kar etme sorunsalı nedeniyle projeden çekilen özel sektör firmaları bulunmaktadır.



Şekil 4.17 Fikirtepe dönüşüm öncesi alan görüntüleri (Sezer, 2018)

Bu uygulamalar sonucunda alanda kentsel dönüşümün tekrar gündeme gelmesi riskli alan ilan edilmesiyle olacaktır. Fikirtepe'nin riskli alan ilan edilmesi ise 2012 yılında kabul edilen 6306 sayılı Kanun kapsamında 2013 yılında gerçekleşmiştir.

Dönüşüm alanı ilan edilmesinin gerekçeleri ortaya konmaya çalışıldığında ise analizler sonucunda şu çıkarımlara varılmıştır:

- Afet riski
- Bakımsız ve güvensiz yaşam alanları
- Yapılaşma sorunları
- Fiziksel yetersizlikler (Sezer, 2018; Ayık ve Avcı, 2013).



Şekil 4.18 Fikirtepe’de eski ve yeni yapısal öğeler birlikteliği ve yoğunluk ile siluet değerlerinin dönüşümü (Fikirtepe’de Kentsel Dönüşümün 5 Yıllık Mağdurları, 2019; Fikirtepe’de Devam Eden Kentsel Dönüşüm Çalışmaları Krize Dönüştü, 2019)

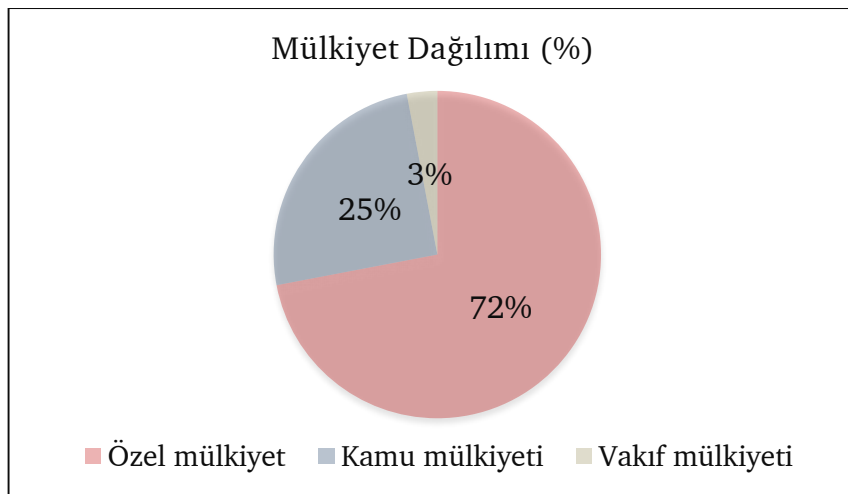
Fikirtepe kentsel dönüşüm projesinde yer alan aktörler ve ilişkileri incelendiğinde; İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Kadıköy Belediyesi, muhtarlar, dernekler, hak sahipleri, girişimciler ve Çevre Şehircilik Bakanlığı yer almaktadır. Dönüşüm alanı ilan edilmesi, plan yapımı ve onayı konularında İstanbul Büyükşehir Belediyesi görevli iken; belediye, muhtarlar ve dernekler hem bilgilendirme hem de bilgi edinme kısımlarında katılım sağlamışlardır. Hak sahipleri ile girişimciler ise uygulama seçeneklerine karar verilmesi, aralarında uzlaşmaların sağlanması, sözleşmelerin imzalanması gibi konularda etkilidir. Kentsel dönüşüm alanı sonrasındaki aşamaya bakıldığında ise Çevre Şehircilik Bakanlığı devreye girmekte ve Fikirtepe riskli alan olarak ilan edilip plan revizyonu ve onayı ile uygulama yetkisinin İBB’ye devri aşamaları gerçekleşmiştir. Aktörlerin süreçte yer almasına bakıldığında gittikçe merkezileşen bir hiyerarşi bulunmaktadır. Riskli ilan sonucu uygulamalarda ağırlıklı olarak İBB rol oynarken ilçe belediyesi bazı kısımlarda destek vermekle sınırlı kalmıştır (Gürsoy, 2015).

Fikirtepe’de iyelik dağılımı incelendiğinde ise; iyelik haklarının yapılan yasal düzenlemelerin getirmiş olduğu aflara göre verilen tapularla belirlendiği söylenmektedir. Proje alanında iyelik dağılımının büyük çoğunluğu özel mülkiyetlerden oluşmaktadır. Bu mülkiyetler önceden kaçak yapı statüsünde iken daha sonra 3194 sayılı Kanun gereğince yasallaştırılmıştır.



Şekil 4.19 Fikirtepe dönüşüm öncesi, yıkım anı ve dönüşüm sonrası inşaat aşamalarının görüntüsü (Fikirtepe ‘Kat’lanarak Büyüyor, 2019)

Özel mülkiyet haricinde alanda il özel idaresinin, hazinenin ve derneklerin arazileri bulunmaktadır. İyelik haklarının dağılımına bakıldığında %72 oranında özel mülkiyet, %25 oranında kamu mülkiyeti ve %3 oranında da vakıf mülkiyeti olduğu görülmektedir (Özdemir ve Aydın, 2016).



Şekil 4.20 Fikirtepe mevcut durum mülkiyet dağılımı (Özdemir ve Aydın, 2006)

Fikirtepe örneğinde alınan kararlar incelendiğinde ise; yoğunluğun artması, betonlaşma, siluet değerlerinin yok sayılması, yüksek bloklarda topraktan kopma gibi sorunların olduğu görülmektedir. Diğer yandan kamu arazilerinin özelleştirilmesi koşutunda ülkemizde kamu hizmetleri de özelleşmektedir. Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi proje bünyesinde tüm hizmet alanlarını kapsamaması yanı sıra bunların tümü kamusal nitelikli olmayıp, eşitlikçi olmayan, paraya dayalı kullanım modeli ile de ayrı bir yere sahiptir. 2014 yılında alanda zorunlu kamulaştırmalar başlamış ve kamu eliyle yasal araçlar kullanılarak iyeliğin el değiştirmesi ve yüksek imar haklarıyla donatılması süreci gerçekleşmiştir (Özdemir ve Aydın, 2016). Fikirtepe uygulama öncesi de toprağın taşıma kapasitesini aşan yoğunluk değerlerine sahip, neredeyse tüm yapıların mimarlık ve mühendislik hizmeti görmediği, kendi içerisinde yaşanan dönüşüm süreci ile sağlıklı, düşük donatı ölçütlerine sahip bir yerleşme altlığıdır. Ancak tartışmasız içerikte dönüşmesi gereken bir mekansal yapıya sahip bu uygulamada da kamu hiçbir sorumluluk yüklenmemiş, özel sektör uygulamaları da karı maksimize edebilecek gökdelende yaşam modelini sahnelemiştir. Eski dokusu ile kentin en sorunlu ve riskli doku özellikleri taşıyor olmasına rağmen hangi yaşam tarzının daha sağlıklı olduğu tartışılabilir niteliktedir. Konunun önemli bir boyutu da deprem odaklı bu uygulamalarda İstanbul'un yüksek yapılara ilişkin bir deprem deneyiminin bulunmaması, doğadan uzaklaşan, beton bloklara sıkıştırılan, düşey sirkülasyon elamanları ile kurgulanan yaşamların gelecekte nasıl bir sorunu tanımlayacağını düşünülmemiş olmasıdır. Bu kapsamda belirlenmesi gereken önemli bir diğer konu da İstanbul'un geliştirmekte olan ülkelere ilişkin uygulamaları içeren dünya örneklerine öykünen kentsel dönüşüm uygulamalarıdır. Oysa İstanbul Dünya ölçeğinde tarihi, doğası, siluet değerleri ile ayrı bir yere sahiptir ve yüksek deprensellik riski her adımda göz önünde tutulmalıdır.



Şekil 4.21 Fikirtepe dönüşüm projesi öncesi ve dönüşüm süreci tamamlandığında elde edilecek kentsel doku (Fikirtepe’de Kentsel Dönüşümün 5 Yıllık Mağdurları, 2019; Fikirtepe Kentsel Dönüşüm ile Değerleniyor, 2019)

Kentsel dönüşüm projeleri ölçeğinde incelenen Ayazma, Sulukule ve Fikirtepe örnek alanlarında temel benzerlikler bulunduğu gibi başlıca konularda önemli farklar da bulunmaktadır. En büyük fark, her birinin farklı bir yasal tabana oturmuş olması ve aslında çok farklı yasalara tabii olarak uygulama projelerinin gerçekleşmesidir. Diğer yandan yasal çerçeve ne kadar farklı da olsa sonuç ürünlerde benzer eleştirilerin olduğu görülmektedir.

4.2.4 Gaziosmanpaşa Merkez Mahallesi Riskli Alan Dönüşüm Projesi

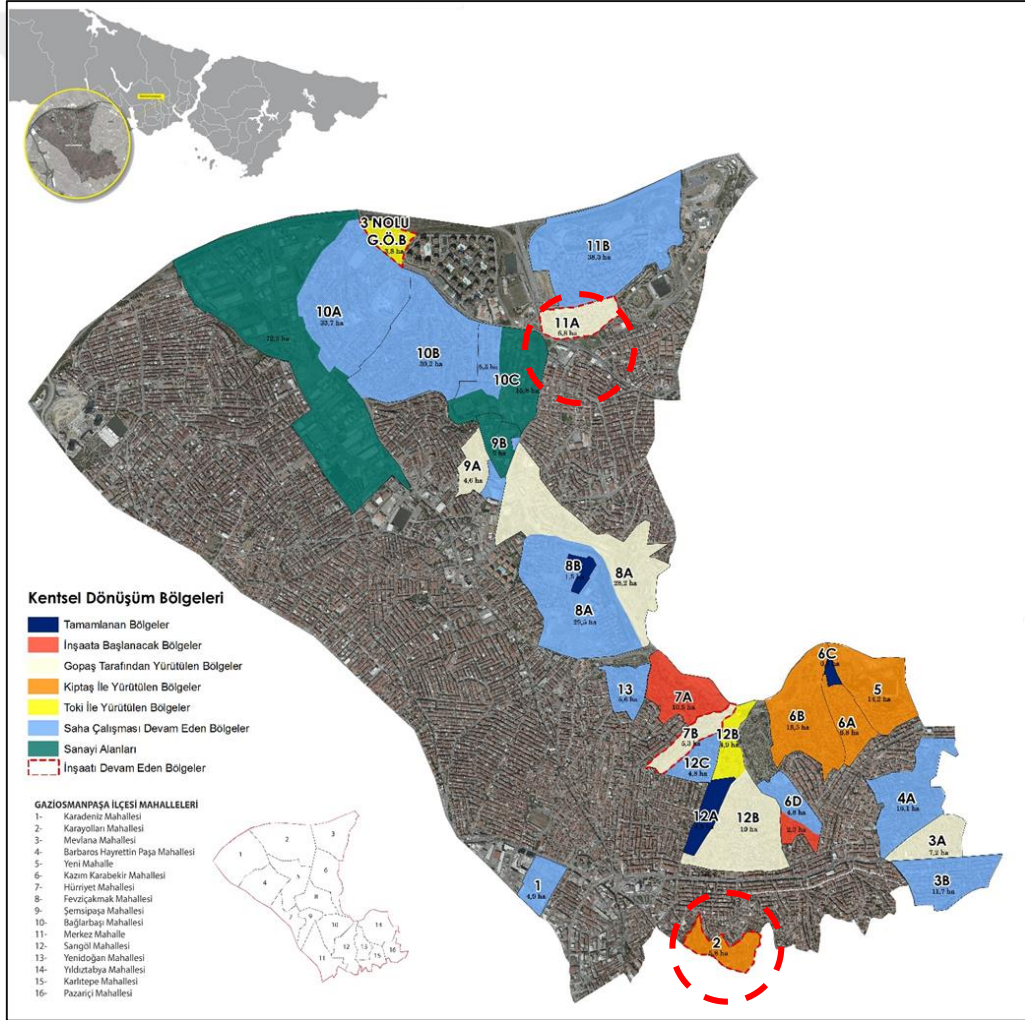
Kentsel dönüşüm projesi ölçeğinde, belirtilen yasalar kapsamında ilan edilmiş olan dönüşüm ve yenileme bölgeleri ardından, birkaç yapı adasını kapsayan ve 6306 kapsamında riskli alan ilan edilmiş olan Gaziosmanpaşa İlçesi’nden dönüşüm projesi örnekleri incelenmiştir. Bu kapsamda örnek alanlar seçilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın yayınlamış olduğu riskli alanlar listesinde İstanbul’da en çok riskli alan ilanı bulunan Gaziosmanpaşa’dan örnekler seçilmiştir.

Gaziosmanpaşa İlçesine bakıldığında; nüfusun %20,9’u riskli alan ilan edilen bölgelerde yaşarken toplam bağımsız birim sayısının %17’si riskli alanlarda bulunmaktadır.

Tablo 4.3 Gaziosmanpaşa İlçesi riskli alanların ve yaşayan nüfusun oranı

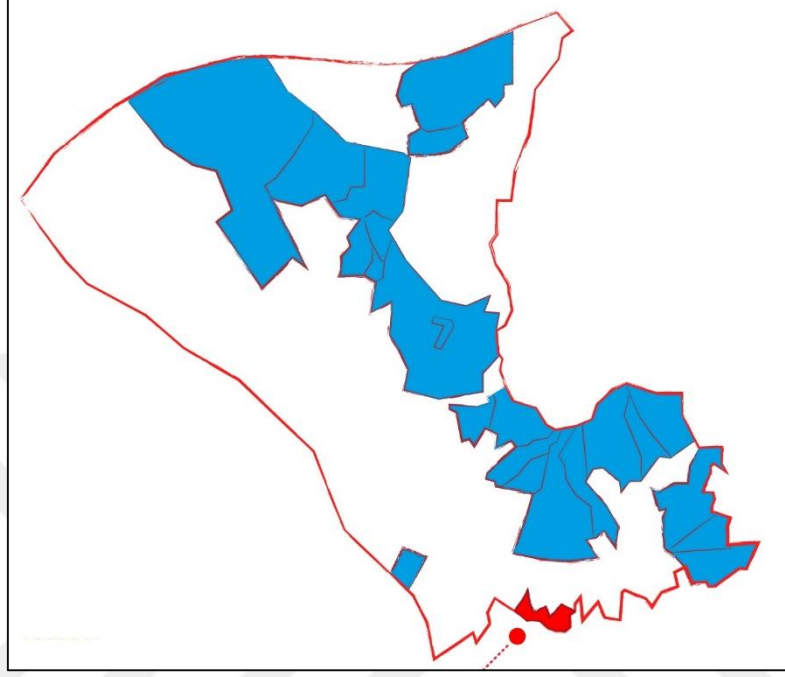
	GOP İlçesi	GOP Riskli Alanlar	Oran (%)
Nüfus	501546	105000	20,9
Yüzölçümü (Ha)	1173	432	36,8
Bina Sayısı	28832	10569	36,7
Bağımsız Birim Sayısı	202506	34457	17,0

Riskli alan ilan edilen alanların mekânsal dağılımı incelendiğinde ise ilçenin kuzeyi ve doğusu riskin yoğunlaştığı kısımlar olarak görülmektedir. Bu dönüşüm alanlarının ilçede var olan nazım imar planında nasıl ele alındığı incelendiğinde ise plan notlarında belirtilen maddelere göre riskli alan sınırları içerisinde yapılacak her uygulamanın 6306 sayılı Kanun maddelerine uygun olacak şekilde yürütüleceği belirtilmiştir. Genel olarak GOPAŞ, KIPTAŞ ve TOKİ ile yürütülen dönüşüm çalışmaları olduğu gözlenirken, çoğu bölgede saha çalışmaları devam etmektedir. Çalışma kapsamında ilçede projesi tamamlanmış ve anlaşmalar sağlanmış olan ve halihazırda inşaatı devam eden üç bölgeden (11A, 7B, 2) ikisi (11A ve 2) seçilmiştir.



Şekil 4.22 Gaziosmanpaşa kentsel dönüşüm alanı ilan edilen bölgeler (Gaziosmanpaşa Belediyesi, Kentsel Tasarım Müdürlüğü, 2019)

Seçilen dönüşüm örnekleri incelenecek olursa, seçilen ilk bölge olan 2 numaralı alan 2012 tarihinde 6306 sayılı Yasaya bağlı olarak 4099 sayılı Karar ile riskli alan ilan edilmiştir. 2 numaralı alan, ilçenin güneyinde Eyüp İlçesi sınırında yer almaktadır. Alan büyüklüğü 58.338 m²'dir.



Şekil 4.23 Merkez Mahallesi 2 numaralı kentsel dönüşüm alanı konumu
(Gaziosmanpaşa Belediyesi, Kentsel Tasarım Müdürlüğü, kişisel görüşme, 06
Mart 2019)

Gaziosmanpaşa ilçesi 2 numaralı riskli alanın mevcut dokusu ve konut stoku incelendiğinde, çoğu hasarlı olan ve aralarında yıkılmış binaların da bulunduğu 256 bina ve 393 bağımsız birimden oluşmaktadır. Alan 2015 yılında revize edilen nazım imar planına ve 2016 yılında revize edilen uygulama imar planına sahiptir. Planların, 2012 yılında riskli alan ilanından sonra revize edilmesi, ani yasal kararlarla, planlama sürecinin yönlendirildiğinin bir göstergesi olarak karşımıza çıkmaktadır.



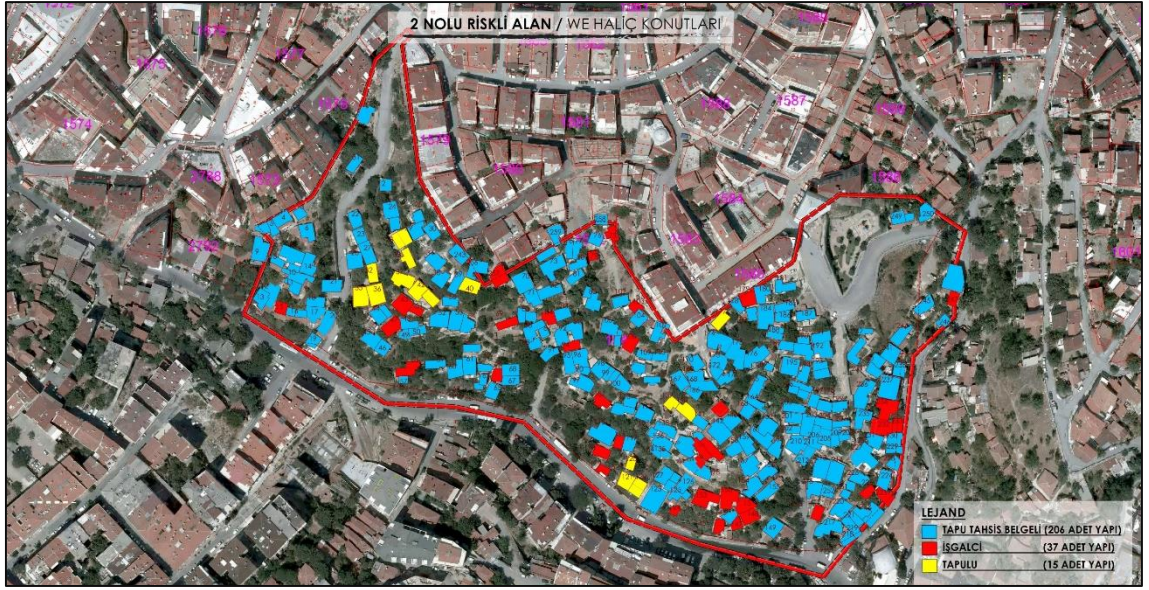
Şekil 4.24 Merkez Mahallesi dönüşüm alanının dönüşüm öncesi dokusu (Gaziosmanpaşa Belediyesi, Kentsel Tasarım Müdürlüğü, kişisel görüşme, 06 Mart 2019)

Söz konusu riskli alanda mevcut durumda iyelik dağılımı incelendiğinde ise, alanın hazine toprağı olması sebebiyle çok büyük bir oranın Gaziosmanpaşa Belediyesi'ne (31.331 m²) ait olduğu görülmektedir. Diğer yandan küçük oranda şahıs mülkiyeti ve GOPAŞ'a ait mülkiyet de bulunmaktadır (**Tablo 4.4**).

Tablo 4.4 Merkez Mahallesi dönüşüm alanının dönüşüm öncesi mülkiyet dağılımı (Gaziosmanpaşa Belediyesi, Kentsel Tasarım Müdürlüğü, kişisel görüşme, 06 Mart 2019)

MÜLKİYET DURUMU	
MALİK	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
ŞAHIS	31,98
GOP BELEDİYESİ	31.331,58
İBB	0,00
MALİYE	0,00
GOPAŞ	225,58
KAMU+ŞAHIS HİSSELİ	0,00
TOPLAM (Σ)	31.589,14

Büyük oranı belediye mülkiyeti olan alandaki mevcut yapıların yasallık durumu incelendiğinde ise toplam 206 adet yapının tapu tahsis belgeli, 37 yapının işgalci ve 15 adet yapının da tapulu olarak adlandırıldığı görülmektedir.



Harita 4.5 Merkez Mahallesi dönüşüm alanı dönüşüm öncesi yapıların yasalık durumu (Gaziosmanpaşa Belediyesi, Kentsel Tasarım Müdürlüğü, kişisel görüşme, 06 Mart 2019)

Mevcut durumda binaların hasar oranları ve güvenilirlikleri incelendiğinde çoğu yapının iyi durumda olmadığı söylenebilir. Hasarlı durumdaki yapılarda, herhangi bir afet durumu için güvenliğin sağlanması şarttır.



Şekil 4.25 Merkez Mahallesi dönüşüm alanı dönüşüm öncesi yapıların fiziki durumu (Gaziosmanpaşa Belediyesi, Kentsel Tasarım Müdürlüğü, kişisel görüşme, 06 Mart 2019)

Günümüzde, 2 numaralı riskli alanda inşaat süreci devam etmektedir. Alanın topoğrafyası oldukça eğimli iken, yıkım sürecindeki görsellerde, alandaki eğim net bir şekilde görülmektedir.



Şekil 4.26 Merkez Mahallesi dönüşüm alanı yıkım süreci ve topoğrafyası (Gaziosmanpaşa Belediyesi, Kentsel Tasarım Müdürlüğü, kişisel görüşme, 06 Mart 2019)

Riskli alanda, bölgedeki kullanıcıların tamamı ile anlaşma sağlanmış olup, hazırlanan projede toplam inşaat alanı 252.172 m² olarak hesaplanmıştır. Bu inşaat alanının 11.600 m²'si eğitim, 3.655 m²'si dini tesis, 13.500 m²'si ise sosyal tesis alanı olarak planlanmıştır. Bunun yanı sıra 217.017 m² konut alanı planlanmıştır.

Tablo 4.5 Merkez Mahallesi dönüşüm projesi sonrasında fonksiyon dağılımı (Gaziosmanpaşa Belediyesi, Kentsel Tasarım Müdürlüğü, kişisel görüşme, 06 Mart 2019)

Riskli Alan Plan Fonksiyon Dağılımı		
	Parsel Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
Konut	31598	217017
Eğitim Alanı	6000	11600
Dini Tesis (2600kişi)	1564	3655,5
Park	5842	0
Sosyokültürel Tesis (200 Kişi)	1327	13500
Trafo	173	0
Yol	11834	0
Toplam	58338	252172,5

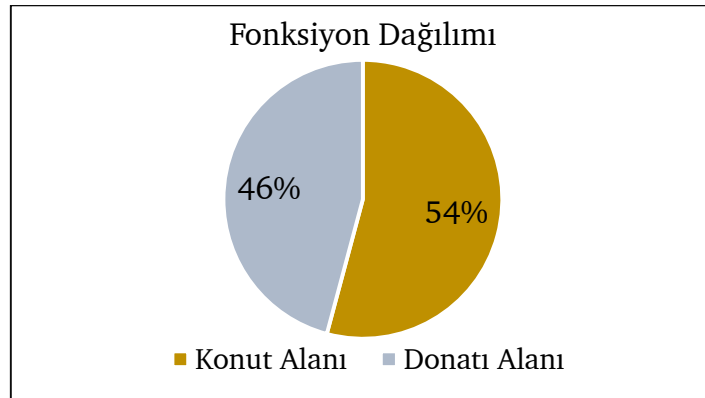
Planlanan metrekarelerde, önceden alan kullanıcısı olanlara sağlanan paylar ve iyelik değişimleri incelendiğinde ise bulunan 393 birimin hepsiyle anlaşmaya

gidildiği ve yıkılan 393 bağımsız birim yerine toplam 1084 bağımsız birim yapıldığı görülmektedir. Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığı ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi iştiraki olan KİPTAŞ arasında 07.08.2018 tarihinde imzalanan protokol ile proje KİPTAŞ tarafından sürdürülmüştür. Bu bağımsız birimlerden 700 adedi KİPTAŞ'a ait iken, 372 bağımsız birim hak sahiplerine verilmek üzere ayrılmıştır. Vatandaşa verilecek inşaat alanı ise 40.160 m² olarak belirlenmiştir.



Şekil 4.27 Merkez Mahallesi dönüşüm projesi görselleri (Gaziosmanpaşa Belediyesi, Kentsel Tasarım Müdürlüğü, kişisel görüşme, 06 Mart 2019)

Gaziosmanpaşa ilçesinde bulunan riskli alan bölgesindeki dönüşüm projesi değerlendirildiğinde; önceki durumda neredeyse tamamı belediyeye ait olan iyeliğin, proje sonrasında 31.598 m² konut alanı parseli; 26.740 m² ise donatı alanı parseli ayrılmıştır. Bu durumda proje ile önceki durumda ağırlıkta bulunan kamu mülkiyetinin yerini yaklaşık yarı oranda özel mülkiyet almış ve bu karar ile kamusal mülkiyetin kaybının yanı sıra, özel mülkiyet oranının arttığı gözlenmiştir.



Şekil 4.28 Merkez Mahallesi dönüşüm alanında dönüşüm sonrası konut ve donatı dağılımı (Gaziosmanpaşa Belediyesi, Kentsel Tasarım Müdürlüğü, kişisel görüşme, 06 Mart 2019)

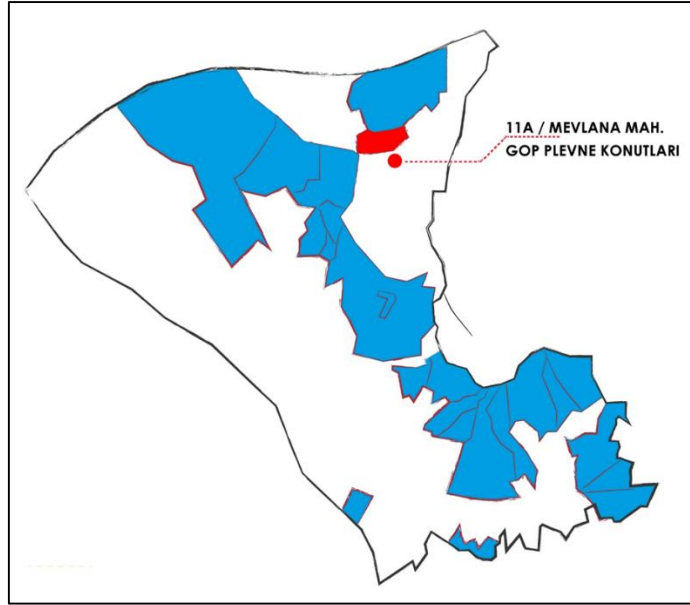
Projenin değerlendirilmesi gereken diğer yönünün ise doku değişimi olduğu söylenebilir. Mevcut durumda küçük taban alanı olan 2 – 3 katlı yapıların yerini daha büyük taban alanına sahip yaklaşık 10 – 12 katlı yapılar almıştır. Alandaki mevcut doku ve kütle yapısı ile projede tasarlanan kütleler karşılaştırıldığında, taban alanlarının büyüdüğü ve üçüncü boyutta kat adetlerin arttığı gözlenmektedir. Oluşturulan donatı alanlarının niteliğine ve yapı – yapı ilişkileri incelendiğinde, okulun enerji nakil hattında kalması yaşam kalitesini olumsuz etkileyen bir faktördür. Öte yandan kot farkının çok fazla olması sebebiyle bazı blokların bir cephesinin tamamen istinat duvarına bakması topoğrafya ihlallerini yansıtmakta ve sağlıklı yapı ilişkilerinin kurulamadığını göstermektedir.



Harita 4.6 Merkez Mahallesi kentsel dönüşüm projesi vaziyet planı
(Gaziosmanpaşa Belediyesi, Kentsel Tasarım Müdürlüğü, kişisel görüşme, 06
Mart 2019)

4.2.5 Gaziosmanpaşa Mevlana Mahallesi Riskli Alan Dönüşüm Projesi

Kentsel dönüşüm projesi ölçeğinde incelenen uygulama örneklerinden sonuncusu, yine Gaziosmanpaşa İlçesinde bulunan ve 2016 yılında 6306 sayılı Yasa'ya bağlı olarak 8951 sayılı Karar ile riskli alan ilan edilmiş bölgedir. Bu bölge Gaziosmanpaşa içerisinde 11A olarak adlandırılmaktadır. Alanın büyüklüğü 71.734 m²'dir.



Şekil 4.29 Mevlana Mahallesi 11A kentsel dönüşüm projesi konumu (Gaziosmanpaşa Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, kişisel görüşme, 06 Mart 2019)

Toplam 87 parsel, 93 bina ve 939 bağımsız birimden oluşan 11A alanı, kentsel dönüşüm projesi yapılırken birkaç etap şeklinde aşamalandırılmıştır. Birinci aşama olarak belirlenen yapı adasında 8 adet bina ve 98 adet bağımsız birim bulunmaktadır. Bölge aynı zamanda 2016 yılında onaylanmış 1/5000 nazım imar planı ve 1/1000 uygulama imar planı plan kararlarına sahiptir.



Şekil 4.30 Mevlana Mahallesi kentsel dönüşüm projesi mevcut kent dokusu (Gaziosmanpaşa Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, kişisel görüşme, 06 Mart 2019)

Mevcut iyelik durumu incelendiğinde; mevcut durumda bulunan 3 adet parkın (4364 m²) ve yolların (923 m²) olduğu görülmektedir. Bu alanların mülkiyeti belediyeye aitken diğer yandan 4212 m² olan konutlar özel mülkiyettir.

Tablo 4.6 Mevlana Mahallesi kentsel dönüşüm projesi mevcut durum iyelik dağılımı (Gaziosmanpaşa Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, kişisel görüşme, 06 Mart 2019)

Fonksiyon ve İyelik Dağılımı		
İşlev	Büyükük (m ²)	İyelik
Konut	4212	Özel
Park	4364	Belediye
Yol	923	Belediye
Toplam	9499	

Mevcut durumda alanın dokusu incelendiğinde, 1. etapta yol ve 3 adet yeşil alan dönüşüm sınırları içinde kalmaktadır. Alanın etrafında genellikle 6 – 8 katlı yapılar bulunmaktadır. Bu bölgedeki yapıların, incelenen diğer Gaziosmanpaşa İlçesi'ndeki riskli alan projesi ölçeğindeki dönüşüm uygulamasına göre daha yeni, bakımlı ve düzenli gelişmiş olduğunu söylemek mümkündür.



Harita 4.7 Mevlana Mahallesi kentsel dönüşüm projesi alanında mevcut durumda yer alan donatı alanları

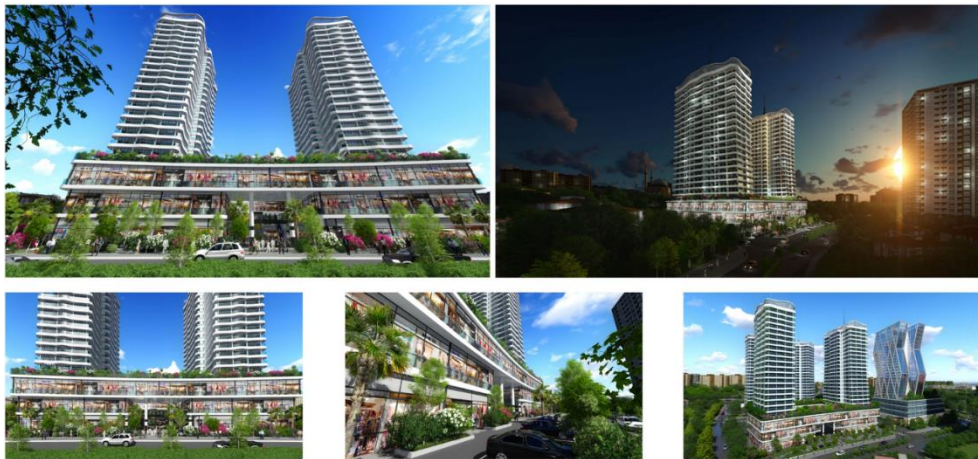
Alanda gerçekleşen yıkım işlemleri ardından, mevcut durumda inşaatı devam eden bloklar, dönüşümden önceki durumda arada yer alan yol alanının da projeye

dahil olmasıyla birlikte tek bir adaya dönüştürülmüş ve bu donatı alanlarının alınmasına karşılık Gaziosmanpaşa Belediyesi hak sahibi olmuştur.



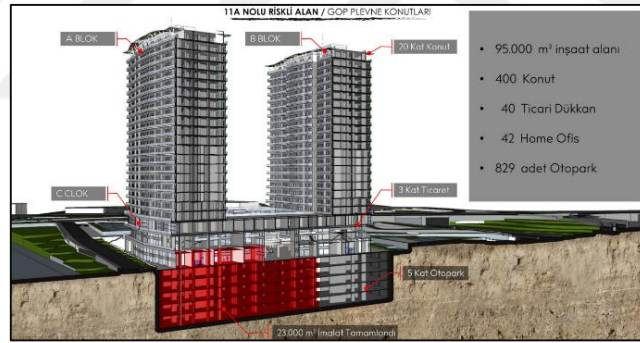
Şekil 4.31 Mevlana Mahallesi kentsel dönüşüm projesi yıkım ve inşaat aşaması (Gaziosmanpaşa Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, kişisel görüşme, 06 Mart 2019)

Planlanan metrekarelerde, önceden alan kullanıcısı olanlara sağlanan paylar ve yielik değişimleri incelendiğinde ise bulunan 98 birimin hepsiyle anlaşmaya gidildiği ve yıkılan 98 bağımsız birim yerine toplam 400 birim konut, 40 birim ticaret ve 42 birim ofis yapıldığı görülmektedir. Proje sonrasında, belediye ve iştiraki firma GOPAŞ, değerlendirme esasına göre konut sahibi olarak pay almıştır. Toplam inşaat alanı 47.816 m² olan projede vatandaşa verilecek bağımsız birim sayısı 102 olarak belirlenmiştir.



Şekil 4.32 Mevlana Mahallesi kentsel dönüşüm projesi görselleri (Gaziosmanpaşa Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, kişisel görüşme, 06 Mart 2019)

Proje neticesinde, yıkılan 6 adet binanın yerine daha geniş taban alanlı ve yüksek olan 2 adet yapının yapıldığı görülmektedir. Bu yapıların ortasında ayrılan yeşil alanın, sadece sitenin kullanıcılarına açık olması kamusal donatı alanlarında özel mülkiyet adıyla yeni bir donatı anlayışını getirmektedir. Önceki durumda yer alan 5287 m² kamusal mülkiyetin yeni projede özel mülkiyete dönüştüğü görülmektedir. Diğer yandan sadece konut fonksiyonundan oluşan alanda zemin katlarda bulunan 82 birim ticaret fonksiyonu ile bir fonksiyon değişiminin olduğu da gözlenmektedir. Zemin altında yer alan 5 katlı otopark, toprak altından da maksimum düzeyde yararlanıldığını gösterirken çevrede bulunan otopark sorununa yönelik bir çözüm niteliği de taşımaktadır. Fakat aynı zamanda yer altı ile toprağın bağlantısının kesilmesi, doğal yapı çerçevesinde düşünüldüğünde yeraltı kaynaklarının beslenememesi ve yağmur suyundan faydalanamama gibi sonuçları da beraberinde getirmektedir. Gaziosmanpaşa'daki bu örnek, özel mülkiyetli donatı alanlarının oluşturulmasını analiz etmek açısından oldukça önemlidir.



Şekil 4.33 Mevlana Mahallesi kentsel dönüşüm projesi proje planı ve fonksiyonları (Gaziosmanpaşa Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, kişisel görüşme, 06 Mart 2019)

Tablo 4.7 Kentsel dönüşüm projesi ölçeğindeki örneklerin karşılaştırılması

	Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi	Sulukule Kentsel Yenileme Projesi	Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi	GOP Merkez Mah. Kentsel Dönüşüm Projesi	GOP Mevlana Mah. Kentsel Dönüşüm Projesi
Konum	Küçükçekmece	Fatih	Kadıköy	Gaziosmanpaşa	Gaziosmanpaşa
Yasal Dayanak	5393 Belediye Yasası değişikliği	- 5366 sayılı Yasa - 5366 Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği	- 6306 sayılı Yasa - 6306 Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği	6306 sayılı Yasaya bağlı olarak 4099 sayılı karar	6306 sayılı Yasaya bağlı olarak 8951 sayılı karar
Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin İfade Edilen Gerekliler	- Plansız gelişme - Teknik ve sosyal altyapı yetersizliği - Hazine adına kayıtlı araziler - Konut stokunun yetersizliği	- Fiziki çöküntü bölgesi - Sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel problemler - Dar gelirli yoksul kesim - Mülkiyet – malik ilişkisi zayıf - Tarihi dokunun bozulması - Eskime ve köhneme sorunları - Afet riskleri - Kentliye aidiyetin düşük olması	- Afet riskleri - Kentsel mekan kalitesinin düşük olması - Güvensiz yaşam alanları - Yasadışı yapılaşma - Fiziksel yetersizlikler	- Mevcut dokusu ve konut stoku - Çoğu hasarlı olan binalar - Yıkılmış yapılar - 37 yapının işgalci konumunda olması - İyelik belirsizlikleri - Hazine arazisi üzerinde yapılaşma	- 6306 sayılı Kanun gereğince riskli alan olarak değerlendirilmesi
Aktörler	2004 yılında protokol imzalanması - Toplu Konut İdaresi Başkanlığı - İstanbul Büyükşehir Belediyesi - Küçükçekmece Belediyesi	2006 yılında protokol imzalanması - Toplu Konut İdaresi Başkanlığı - İstanbul Büyükşehir Belediyesi - Fatih Belediyesi - Mülk sahipleri	2013 yılında protokol imzalanması - İstanbul Büyükşehir Belediyesi - Kadıköy Belediyesi - Muhtarlar - Dernekler - Hak sahipleri - Girişimciler	07.08.2018 tarihinde imzalanan protokol - Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığı - İstanbul Büyükşehir Belediyesi işbirliği olan KİPTAŞ	07.08.2018 tarihinde imzalanan protokol - Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığı - GOPAŞ
Mülkiyet	- Hazine - Şahıs - TOKİ - Özel İdare - Vakıf - TEDAŞ - Tescil harici	- Şahıs - Hazine - Vakıf	- Şahıs - Hazine - Dernekler	- Şahıs - Hazine - GOPAŞ	- Şahıs - Hazine
Fiziksel Değişim	- Daha dar, sokakla ilişkisi olmayan konut tipolojileri	- Donatı alanı kaybı - Tescilli eser kaybı - Tarihi dokunun tahribatı	- Yoğunluğun artması - Betonlaşma - Silüet değerlerinin yok sayılması - Yüksek bloklarda topraktan kopma	- Bina taban alanlarının büyümesi - Kat yüksekliklerinin artması - Özel iyeliğin artması	- Bina taban alanlarının büyümesi - Kat yüksekliklerinin artması - Özel kullanıma açılabilir alan oluşumu
Sosyal Değişim	- Bölgedeki tüm halkın başka bir yere taşınması	- İyelik sahiplerinin bölgeyi terketmesi - Yeni sahiplilik	- Aşırı yoğunluk artışı	- Nüfus yoğunluğunun artması	- Nüfus yoğunluğunun artması
Planlama	Küçükçekmece Mekansal Stratejik Planı'nda yer alan "kentsel mekanların yenilenmesi, sağlıklılaştırılması ve dönüşümü" hedefi	5366 sayılı kanun ile yenileme alanı ilan edilmesi ile uygulama süreci	6306 sayılı kanun ile dönüşüm alanı ilan edilmesi sonucu planlardan bağımsız uygulama süreci	Planların, 2012 yılında riskli alan ilanından sonra revize edilmesi Ani kararlarla planlama sürecinin yönlendirilmesi	Planların, 2016 yılında riskli alan ilanından sonra revize edilmesi Ani kararlarla planlama sürecinin yönlendirilmesi

Sonuç olarak incelenen yapı adası ölçeğindeki kentsel dönüşüm uygulamalarında bazı ortak sonuçlara varıldığı gözlenmiştir:

1. Dönüşüm ilanı sonrasında yürürlüğe giren imar planları; imar planı çerçevesinde dönüşüm projesi geliştirmeyi değil dönüşüm projesi çerçevesinde imar planı geliştirmeyi beraberinde getirmiştir.
2. Ek inşaat alanları yaratılmaktadır.
3. Başka herhangi bir araçla gerçekleştirilemeyecek nitelikte yoğunluk artışları ortaya çıkmıştır.
4. İyelik dağılımı tablosunun özel ve kamu mülkiyeti dengesi değişmektedir.
5. Çok katlı riskleri ve zemin bina ilişkisinin gözetilmemesi, riskli ilan edilen alanlarda başka riskleri doğurmaktadır.
6. Çok katlı ve çok fazla bağımsız bölümü olan uygulamalar sebebiyle bölgedeki diğer alanların aynı hakları talep etme hakkı büyük bir açmaza sürüklenmektedir.
7. Denetim gelmiş olması ve binaların yenilenmesi ile otopark hizmetlerinin sunulması önemli olumlu sonuçlardır.
8. İyelik giderek parçalanması sonucunda, ilerleyen zamanlarda olası risklere karşı alanda tekrar bir dönüşüm sürecinin gerçekleşmesi zorlaşmakta ve tek bir parselde bulunan hak sahipliliği sayısı artmaktadır.
9. Proje kapsamına dahil edilen kamusal mülkiyet alanları, proje sonrasında karşılık bulamamakta ve kapalı site anlayışı ile inşa edilen yeni projelerde kamusal donatı alanları oluşturulmayarak, özel kullanıma açık ve altı otopark alanı olan yapay donatı alanları ortaya çıkmaktadır.

4.3 Yapı Adası Ölçeğindeki Dönüşüm Uygulamalarının İyelik Hakkına Etkisi

İstanbul'da çeşitli yasal dayanaklar kapsamında gerçekleştirilen proje ölçeğindeki kentsel dönüşüm uygulamalarının yanı sıra, özel şahıslar ve şirketler aracılığıyla gerçekleştirilen daha küçük ölçekli kentsel dönüşüm projeleri de yer almaktadır.

Riskli yapı stokunun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yaklaşık 15 milyon olarak açıklanmasının da etkisiyle 2000 yılı itibariyle giderek yoğunlaşan dönüşüm süreci belediyelerin çeşitli imtiyazlarıyla daha da hız kazanmıştır. Bu çalışmada yapı adası ölçeğindeki projelerin ayrıca incelenmesinin temel sebebi, dönüşüm yaklaşımına yeni bir anlayış getirmiş olmasıdır. Yasal dayanaklarla dönüşüm alanı ilan edilmeyen, özellikle yüklenicilerin kar etmesine uygun merkez bölgelerde çeşitli imar artışları ile yapı adası ölçeğinde projelerin önü giderek açılmıştır.

Genel olarak yapı adası ölçeğinde dönüşüm projelerinin mantığını anlamak üzere 'ada' kelimesinin anlamına bakıldığında etrafı yollarla çevrili parseller bütünü şeklinde tanımlanmaktadır. Bu anlamdan yola çıkarak aslında uzlaşmanın ve birlikte hareket etmenin yolunu açmak amaçlı birkaç parselin birleşmesi ile oluşan yapı adalarında bulunan bütün binaların dönüşümünün gerçekleşmesi hedeflenmiştir (Kurt, 2014).

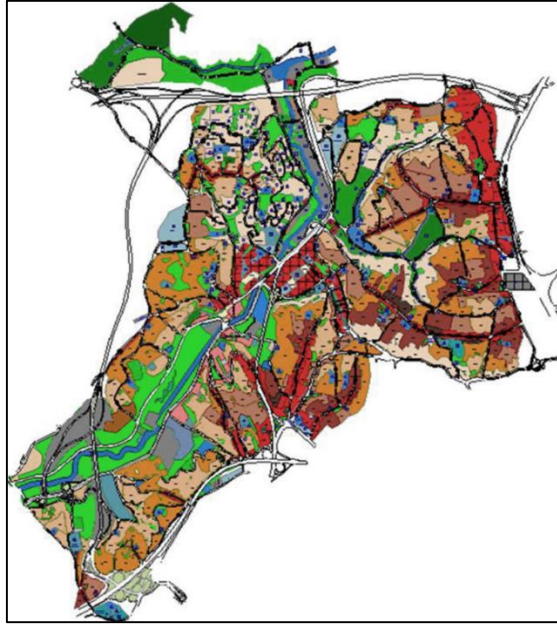
İstanbul'da kentsel dönüşüm projelerinin 2007 yılı itibari ile özellikle Kağıthane İlçe Belediyesinin yaptığı kolaylaştırıcı düzenlemelerin ışığında ortaya çıktığı söylenmektedir. Öncü niteliğindeki ilçe olan Kağıthane hem konumu hem de geçmişte sanayi etrafında yasal olmayarak gelişen riskli sayılabilecek konut stokuna sahip olması özellikleriyle dönüşüm sürecinin en hızlı yaygınlaştığı ilçelerdendir. Bu dönüşüm modelinin ilçe belediyesi tarafından desteklenmesinin diğer bir sebebi imar artışları vermesinin yanı sıra proje öncesinde donatı alanı bulunmayan bölgelerde toplu uygulamalarla donatı alanı kazanımı sağlamak olarak tarif edilmiştir (Kurt, 2014). Bu gerekçeler sebebiyle yapı adası ölçeğinde dönüşüm projelerine yönelik uygulama örneklerinin Kağıthane İlçesinden seçilmesine karar verilmiştir. Böylece yaklaşık 10 senedir uygulamalar yapılan ilçede, ada ölçeğinde dönüşüm projelerinin ilk yılları ile günümüzdeki uygulamalar arasındaki farkların da ortaya konması amaçlanmıştır.

Kağıthane İlçesi, İstanbul Boğazı'nın batısında, Haliç'in kuzey doğusunda konumlanırken kuzeyde Sarıyer Ayazağa, doğuda Beşiktaş İlçesi, güneyde ve güney doğuda Şişli İlçesi, güneybatıda Beyoğlu, batıda Eyüp İlçeleriyle sınırlıdır.



Harita 4.8 Kağıthane İlçesinin konumu

Kağıthane'deki dönüşüm desenine bakıldığında Levent'e yakın olması nedeniyle hızlı bir dönüşüm yaşayan Ortabayır, Gültepe ve Harmantepe Mahalleri parsel bazında dönüşmekte ve gecekonduların yerini lüks ve konforlu yeni binalar almaktadır. Bunun dışındaki alanlar ise genelde yerel yönetimlerin sağlamış olduğu dönüşüm faydalarından yararlanarak ada bazında dönüşmektedirler. Ada bazında dönüşüm sürecini teşvik amaçlı çeşitli yöntemlere başvurulmuştur. Bunlar üst ölçekli planlarla yönlendirmeler, plan notları, harç muafiyetleri ve emsal artışları şeklinde özetlenebilir. 2007 yılında ada bazlı dönüşüm projelerini yönlendirecek olan 1/5000 Nazım İmar Planı ve plan notları ile birlikte bu teşviklerden ilki gerçekleştirilmiştir.



Şekil 4.34 Kağıthane İlçesi 1/5000 nazım imar planı

Kağıthane’de kentsel dönüşüm kapsamında ada bazında projelendirmede uygulama imar planında ‘R’ sembolü verilen yerler ile ilgili kriterler şunlardır:

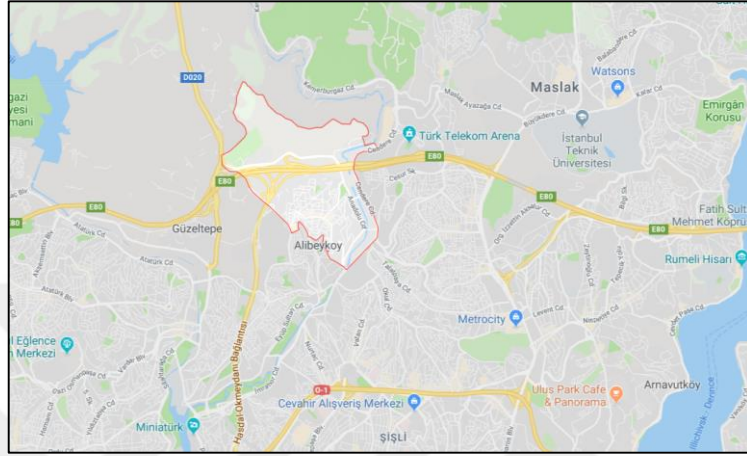
- Ada bütününde tevhid veya minimum 5000 m² parsel büyüklüğünü sağlamak amacıyla inşaat hakkı %30 artırılır.
- %30 artış hesaplanırken sadece iskan edilebilecek alanlar esas alınır. İskan edilemeyecek alanlar inşaat alanına dahil edilemez.
- Birden fazla fonksiyona sahip olan yapı adasında her fonksiyonda emsal artışı %30 şeklinde yapılır. Daha sonra toplam inşaat hakkı istenirse karma fonksiyon istenirse tek bir fonksiyon olarak inşa edilebilir.
- Fonksiyon dağılımına bakılmaksızın planda ‘R’ olarak gösterilen birden fazla yapı adası, aralarındaki yollar gerekli kurumların görüşü doğrultusunda kapatılarak %30 artışa sahip olabilirler. Bu artış oranı hesaplanırken yol alanları hesaba dahil olmaz (Kağıthane Belediyesi, Plan Proje Müdürlüğü, kişisel görüşme, 2017)

Ayrıca riskli alan alanı bulunmayan ilçede riskli yapı belgesi alan yapılardaki hak sahipleri 6306 sayılı Kanun ile harçtan muaf olmaktadır. Tüm bu maddeler dönüşümün teşviki için yeterli olmuş ve yatırımcının dikkatini çekmiştir.

Bu teşvikler ve kentsel dönüşümü kolaylaştırıcı hamleler göz önüne alınarak, dönüşümün en hızlı gerçekleştiği mahalleler olan Hamidiye Mahallesi ve Sanayi Mahallesi’nden örnekler incelenmiştir. Bu mahallelerin seçilme sebebi Hamidiye Mahallesi’nin en başından beri kapalı sitelerden oluşan yerleşim düzeniyle gelişmesinin yanı sıra, orman alanı sınırında yer alması ve gecekondü önleme bölgelerinin oluşturularak buradaki yapıların dönüşümünün önünün açılmasıdır. Sanayi Mahallesi ise 4. Levent’e yakın olan konumu ile merkezi iş alanı etkisiyle giderek hizmet sektörünün yer seçmeye başladığı, bünyesindeki sanayi yapılarının merkezden desantralize edilmeye çalışıldığı ve toprak değerinin artışı ile dönüşüm projelerinin hız kazandığı diğer bir bölgedir.

4.3.1 Hamidiye Mahallesi Yapı Adası Dönüşüm Uygulamaları

Hamidiye Mahallesi, Kağıthane İlçesinin kuzeyinde yer alan TEM otoyoluna komşu olup Sarıyer İlçesi ile komşudur. İlçenin kuzeyini Belgrad Ormanları tanımlarken, Vadi İstanbul projesine yakın olması son zamanlarda ofis, rezidans ve konut projelerinin yoğunlaşmasını beraberinde getirmiştir.



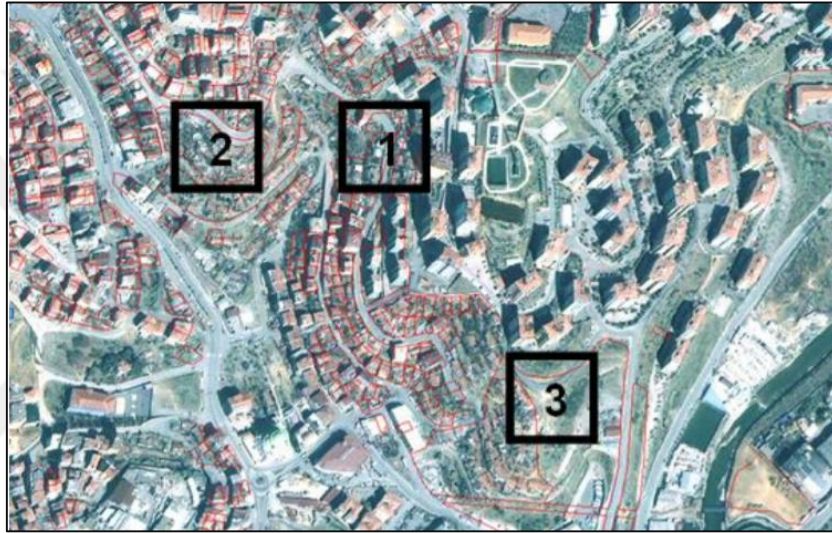
Şekil 4.35 Hamidiye Mahallesi'nin konumu

Hamidiye Mahallesi'nde yapı adası ölçeğinde dönüşüm projesi örneği oldukça fazladır. Bu projeler üst ölçek planlarda gecekondü önleme bölgesi ilan edilen yerlerde olabildiği gibi planda 'R' sembolü taşıyan bölgelerde de yer almaktadır. Gecekondü önleme bölgelerine bakıldığında İstanbul Büyükşehir Belediyesi aktörlüğünde 2006 – 2007 tarihlerinde öncü niteliğinde bir dönüşüm süreci başlatılmıştır. Bu proje ile 292 adet gecekondü boşaltılmış ve 233 adet konut edinirme gerçekleştirilmiştir. Bu konutların bir kısmı Kartal ilçesinde bir kısmı da Eyüp ilçesinde tahsis edilmiştir (Bodur, 2012).



Şekil 4.36 Gecekondü önleme bölgesi dönüşüm alanı sınırı (Bodur, 2012)

Dönüşüm sürecinde 6913 adasında yer alan parseller birleştirilerek tek bir parselmiş gibi işlem yapılmış ve üzerindeki gecekondularda yaşayan insanlara başka ilçelerde konutlar gösterilmiştir. Daha sonraki süreçte bu alanda konut inşaatına başlamıştır ve 6 adet blok inşa edilmiştir. Bu proje sürecinin önemi gecekondu önleme bölgelerinde yapılan dönüşümler sonucunda yapılan yapılarda, aynı ilçeden başka dönüşüm alanının boşaltılması sonucu açığa çıkan insanların yerleştirilmesidir. Hamidiye Mahallesi'nde daha sonra yapılacak 3 bölgedeki gecekondu dönüşüm sürecinden toplam 106 hane halkı 6913 adada yapılan 6 bloka yerleştirilmiştir.



Şekil 4.37 Boşaltılarak 6913 yapı adasına yerleştirilen gecekondu önleme bölgeleri (Bodur, 2012)

Bu tasfiye ve dönüşüm süreçlerinin hane halkı üzerindeki etkisini değerlendirilen çalışmalarda genel olarak;

- Eksik sosyal tesis ihtiyaçlarına çözüm bulunmamış,
- Tasfiyenin aynı ilçe hatta mahalle içerisinde yapılması yer aidiyeti kaybettirmemiş,
- Yeni konutların bir değerinin olması iyelik sahiplerine avantaj sağlamış,
- Konut sahipliği yüksek oranda (%83) olan bölgede, yıkılan gecekondu alanlarındaki insanların konut sahibi yapılması iyelik haklarını korumaya yardımcı olmuştur (Bodur, 2012).

Yaklaşık 10 sene önce bu anlayışla başlayan yapı adası dönüşüm uygulamalarının günümüzde nasıl bir eğilimde olduğu da çalışma kapsamında araştırılmıştır. Günümüze örnek olarak Hamidiye Mahallesi'ndeki 1 adet ada bazlı dönüşüm projesi incelenmiştir ve sonuçları ortaya koyulmuştur. Seçilen ada ölçeğindeki proje Hamidiye Mahallesi'nde Girne Caddesi'ne komşu konumdadır. 6856 numaralı yapı adasında mevcut durumda 16 adet yapı yer almaktadır.



Harita 4.9 6856 yapı adasının konumu (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2019)

Dönemsel olarak inceleme alanının gelişimine bakıldığında 1982 yılında sadece 5 adet yapının olduğu görülürken 2006 yılında yapı adasındaki dönüşüm öncesi dokunun olduğu görülmektedir.



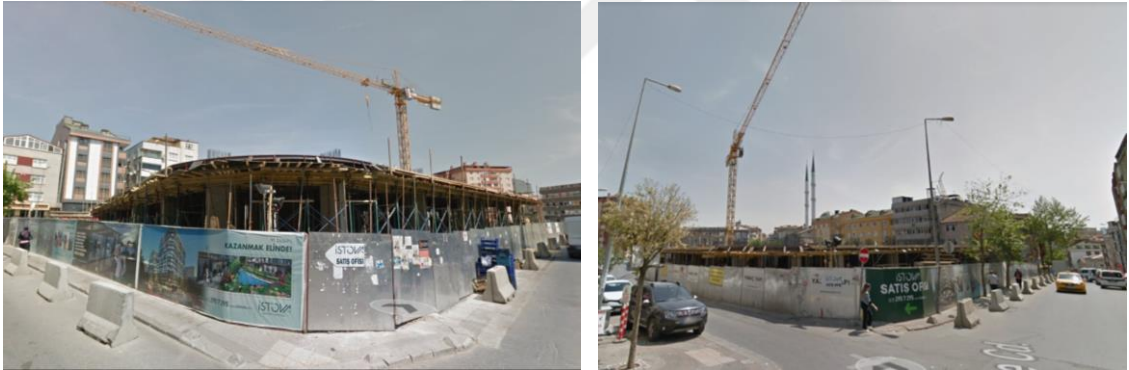
Şekil 4.38 6856 yapı adası 1982 ve 2006 hava fotoğrafları (İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 2019)

2015 ve 2018 yılları da incelendiğinde dönüşümden önceki halini ve dönüşüm sürecini gözlemlemek mümkündür. Alan 2018 yılında yıkımı tamamlanarak yeni konutların inşaatına başlandığı bir süreç izlemektedir.



Şekil 4.39 6856 yapı adası 2015 ve 2018 hava fotoğrafları (İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 2019)

Konut talebini belirleyen nüfus artışı, gelir düzeyi, konutun yenilenme ihtiyacı ve yatırımlar sonucunda Kağıthane’de paydaş sayısının çok olması ve alan büyüklüklerin az olması beraberinde teşvik amaçlı imar artışlarının verilmesini getirmiştir. Belediye ada bazlı dönüşümlerde planda belirlenen yapılaşma koşullarının %30 fazlası kadar hak tanımaktadır. Bu doğrultuda mevcut durumda 5 katlı olan 16 adet yapıda yaklaşık 960 kişi yaşamaktadır.



Şekil 4.40 6856 yapı adası dönüşüm sürecine ait görseller (Google Haritalar, 2019)

Yeni proje incelendiğindeyse 15 katlı 4 bloktan oluşan tasarımda 500 adet konut ve 100 adet ticari birim bulunacaktır. Bu durumda eski halinde yaşayan 960 kişinin yerine yeni proje ile yaklaşık 2000 kişi gelecektir ve konut satış fiyatı 500.000 ila 1.500.000 milyon TL arasında değişmektedir. Bu da yerel halkın beklentisinin üstünde ve karşılanamaz konut alanlarının oluşması sorununu doğurmaktadır. Bu durumda yoğunluk artışı ve lüks konut üretimi alanın rant amaçlı dönüşümü sorununu yaratmaktadır.



Şekil 4.41 6856 yapı adasında gerçekleştirilen dönüşüm projesi (İstova Kağıthane, 2019)

Proje uygulanmadan önceki yapı adasının sahip olduğu doku ile dönüşüm sonrası doku karşılaştırıldığında binaların taban alanlarının büyüdüğü, kat sayılarının arttığı ve yapı adasının ortasında sadece konut kullanıcılarının yararlanabileceği donatı alanlarının oluşturulduğu gözlenmektedir.



Şekil 4.42 6856 yapı adası dönüşüm uygulaması sonrası vaziyet planı

2007 yılında gerçekleşen gecekondu önleme bölgesinin yapı adası bazlı dönüşümünde tasfiye edilen alana yapılan 6 adet blok diğer gecekondu bölgelerinde yaşayanlara verilirken 2019 yılında uygulanan projenin kar etme amaçlı gerçekleştiği en temel sonuçtur. Bunun yanı sıra değer artışları ile birlikte iyelik haklarının korunmaması ve yaşayanların başka alanlarda ucuz konut arayışına girerek bölgedeki aidiyetliklerini yitirmesi sonucu doğurmaktadır.

4.3.2 Sanayi Mahallesi Yapı Adası Dönüşüm Uygulamaları

Levent'e yakın konumu ile İstanbul'un en önemli iş merkezlerinin etkisinde olan Sanayi Mahallesi, yapı adası ölçeğinde dönüşüm projelerinin son dönemlerde giderek yoğunlaştığı bir yerdir. 1/5000 nazım imar planında ve 1/1000 Uygulama İmar Planı'nın 3. Etabında 'R' sembolü ile ada bazında dönüşüme uygun görülen yerlerden biri 5031 nolu yapı adasıdır.



Şekil 4.43 5031 yapı adasının 1/1000 planda yeri (Kağıthane Belediyesi, 2017)

Mevcut durumda 5031 ada üzerinde 7 adet parsel yer almaktadır. Alanın gelişimine bakıldığında 1982 yılına dek alandaki yerleşimin var olduğu görülmektedir. Sanayi alanları paralelinde gelişen konut bölgesi olduğundan 1980'ler itibariyle yapılaşmıştır.



Şekil 4.44 5031 yapı adası 1982 ve 2011 hava fotoğrafları (İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 2019)

Daha sonra 2013 yılında alanın planlanan dönüşüm projesini gerçekleştirmek için yıkıldığı ve inşaat sürecine başladığı görülmektedir. Bu dönemde etrafında dönüşmekte olan hiçbir yapı bulunmazken 2018 yılı hava fotoğrafına bakıldığında inşaatı tamamlanan projenin çevresini etkilediği ve birkaç yapı adasının daha dönüşüme girdiği görülmektedir.



Şekil 4.45 5031 yapı adası 2011 ve 2018 hava fotoğrafları (İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 2019)

Toplamda 1300 metrekare olan yapı adasında proje kapsamında 4 çeşit plan tipi oluşturulmuştur. Anlaşma kapsamında binaların boşaltılması ardından toplam 35 malik yüklenici firma tarafından ödenen kiralar karşılığında aynı mahalle içerisinde başka yerlerde ikamet etmişlerdir (Kurt, 2014).



Şekil 4.46 5031 yapı adası dönüşüm sürecinde inşaat aşamaları (Kurt, 2014)

Dönüşüm süreci sonucunda kat adedi olarak çevre görülmeyen yükseklikteki bu yapı, mahalleli tarafından nasıl karşılanacağı konusunda tartışılmıştır. 35 malikin

tamamı burada yaşamak istediklerini belirtmiş ve mahallelerinden ayrılmamışlardır. 2014 yılında maliklerle anlaşmalar yapılmış ve daireleri teslim edilmiştir. %40 olarak belirlenen TAKS sonucunda bina parselde dar bir taban alanına oturmuş geri kalan boşluklar yeşil alan olarak değerlendirilmek istenmiştir.



Şekil 4.47 5031 yapı adası dönüşüm sonrası görseller (Google Haritalar, 2019)



Şekil 4.48 5031 yapı adasında dönüşüm öncesi 'Demirhan Apartman'ın 'Demirhan Residence'a' dönüşümü (Google Haritalar, 2019)

Proje sonrasında malikler iyelik haklarının karşılığı olarak yeni yapılan yapıdan daire elde etmişlerdir. Proje bölgedeki öncü dönüşüm projesi olma özelliği taşıırken, barındırdığı fiziksel özelliklerle mevcut yüksekliklerin ve yoğunluğun çok üzerindedir. Bu durum çevresinde gerçekleştirilen dönüşüm projeleri sonucunda benzer yapıların yer seçeceğini göstermektedir. Yapı adası ölçeğindeki projelerin

sonucunda imar artışı gibi teşviklerle dönüşüm süreçlerinin hızlandığı avantajı görülürken diğer yandan yoğunluğun çok fazla artması ve sosyal donatı alanlarının karşılanmaması en ciddi sorunlardandır. Diğer yandan yeni verilen dairelerin metrekarelerinin düşük olması kalabalık aileler için kaygı yaratırken, yüklenici firmaların kar etme amaçları her şeyin ötesine geçmekte ve bu karlar paylaşılmayarak firma tarafından elde edilmektedir. Diğer yandan spor alanı ve yeşil alan gibi çeşitli donatıları barındırabilen yeni projeler yani 'rezidanslar' yüksek aidat ödemelerine sahip olduğundan önceki hak sahipleri tarafından karşılanması zorlaşmaktadır. Bu durum mevcut sosyal dokunun yeni proje alanında yaşaması ihtimalini düşürmektedir (Kurt, 2014).

İncelenen yapı adası ölçeğindeki kentsel dönüşüm örnekleri farklı özellikler barındırırsa benzer sonuçları bulunmaktadır:

1. Yapı adası ölçeğindeki uygulamaları teşvik etme amacıyla yapılan imar artışları beraberinde yoğunlukların artmasını da getirmektedir.
2. Yapı adası ölçeğinde başlatılan ilk dönüşüm örnekleri daha çok gecekonduların dönüşümü üzerine kurgulanırken son yıllarda rant getirecek merkezi alanlarda uygulanması hız kazanmıştır.
3. Birkaç parselin birleşmesi ile yapılan uygulamalarda sosyal donatı alanı yaratma imkanı parsel bazındaki dönüşümlere göre daha yüksektir.
4. Doku değişimi ve yeni yapılarıdaki sosyal imkanların artışıyla artan aidatlar yerel halkın aynı yerde barınmasını zorlaştırmıştır.
5. Fiziksel dönüşümün yanı sıra sosyal bir dönüşüm de yaşanmaktadır.
6. Yeni projelerin lüks konut projeleri olması çevresine de bir değer artışı getirmekte ve yerel halkın o bölgede barınmasını güçleştirmektedir.
7. Önceden sadece konut alanı olan bölgelerde zemin katlarda ofis ve ticaret uygulamaları dolayısıyla fonksiyon değişimleri gözlenmektedir.
8. Yapı adası dönüşüm projelerinde otopark çözümleri olması ve ortak alan yaratılması mekan kalitesine olumlu katkı yapan etmenlerdendir.
9. Yapı adası ölçeğinde yapılan uygulamalarda yapılaşma teşviklerinden dolayı yoğunluk artışı, iyelik sahipliğinin parçalanması sorunun daha da artırmaktadır.

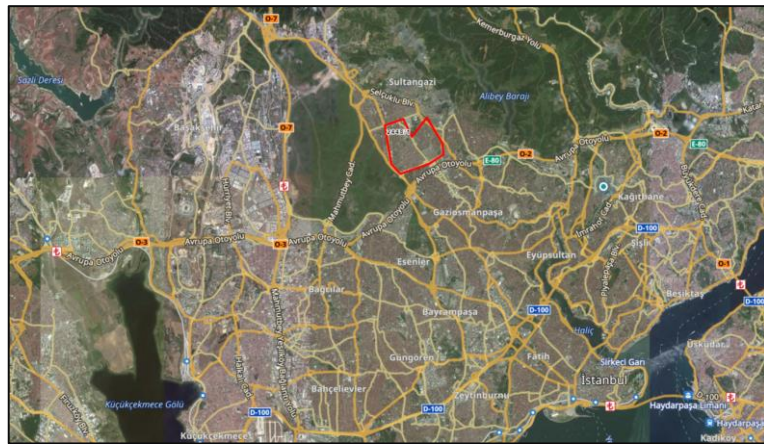
4.4 Parsel Ölçeğindeki Dönüşüm Uygulamalarının İyelik Hakkına Etkisi

Ada ölçeğinde kentsel dönüşüm projesi örneklerinin ardından, parsel ölçeğinde dönüşüm örnekleri incelemesine geçilmiştir. Burada, çalışmanın diğer bölümlerinde bahsedildiği gibi İstanbul'da riskli alan ilanının olduğu bölgelerden biri olan Sultangazi ilçesinden 2 adet parsel ölçeği seçilmiştir. Seçilen parsel örnekleri incelenirken; hak sahipleri ile müteahhitler arasındaki anlaşmanın esasları ortaya konmaya çalışılmış, hak sahiplerine daireleri karşılığı verilen alan büyüklükleri ve proje sonunda müteahhitlerin kazançları incelenmiştir. Aynı zamanda proje öncesinde iyelik haklarının dağılımı analiz edilmiş ve proje sonrasındaki iyelik hakkı tablosuyla karşılaştırılmıştır. Böylece, parsel ölçeğinde gerçekleşen projelerde iyelik haklarının değişiminin incelenmesi hedeflenmiştir.

Seçilen örneklerden biri Sultangazi İlçesinde 50. Yıl Mahallesi'nde yer alan 2448 ada 1 parsel iken diğeri yine Sultangazi İlçesi Zübeydehanım Mahallesi'nde yer alan 628 ada 4 parseldir.

4.4.1 Sultangazi 50. Yıl Mahallesi Dönüşüm Projesi Örneği

Parsel bazında dönüşüm örneklerinden ilki Sultangazi İlçesi'nde yer alan 50. Yıl Mahallesi'ndeki 2448 ada 1 parseldir.



Harita 4.10 Sultangazi İlçesi 50. Yıl mahallesi konumu (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2019)

Mevcut durumda dönüşümü tamamlanmış olan parsel, köşe parsel olup kuzey ve batı cephesi yola bakmaktadır. Genel olarak alanın hisseli mülkiyet şeklinde,

küçük parsellerden ve parsel tabanının neredeyse tamamını kaplayan yapılardan oluştuğu gözlenmektedir.



Harita 4.11 50.Yıl Mahallesi 2448 ada 1 parsel konumu (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2019)

2448 ada 1 parselde mevcut mülkiyet durumu incelendiğinde ise hisseli tapunun esas olduğu ve 5 adet bağımsız birimden oluştuğu görülmektedir. Hak sahipler ile anlaşma yapılırken bağımsız bölüm üzerinden değil, arsadaki hisse oranlarından anlaşma yapılmıştır. Alanın yarısının özel mülkiyete yarısının ise kamu mülkiyetine ait olduğu görülmektedir. 3 hissedarın olmak üzere 46 m² olarak toplam 138 m² özel mülkiyet ve 138 m² kamu mülkiyeti bulunmaktadır. Dönüşüm uygulaması yapılırken Sultangazi Belediyesi'ne ait olan hisse, müteahhit tarafından 614.000 TL karşılığında satın alınmıştır.

Tablo 4.8 2448 ada 1 parsel mevcut durum iyelik dağılımı (Akvizyon İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi, kişisel görüşme, 03 Şubat 2019)

İyelik Durumu (Parsel Hissesi)	
Malik	Alan Büyüklüğü (m²)
Şahıs	46
	46
	46
Sultangazi Belediyesi	138
Toplam (Arsa)	276

Toplam 276 m² olan arazide mevcut durumda bulunan 5 katlı binanın inşaat alanı 486 m²'dir. Binanın yanında mevcut durumda garaj gibi kullanılan alan ise boş parsel olarak nitelendirilmektedir. Bu alan mevcut parsel ile birleştirilmiştir ve söz konusu belediye hissesi satın alınarak proje inşa edilmiştir.



Şekil 4.49 2448 ada 1 parsel mevcut durumdaki yapının görselleri (Akvizyon İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi, kişisel görüşme, 03 Şubat 2019)

Yeni yapılan yapının inşaat alanı 1136 m²'dir. Yapıda 2 adet bahçe, 4 adet normal, 2 adet yüksek giriş ve 3 adet çatı arası olmak üzere 11 adet bağımsız birim elde edilmiştir. Yeni yapının planlarda sağlanan şartlar doğrultusunda TAKS=1 olacak şekilde parsel tabanını tamamen kullandığı görülmektedir.



Şekil 4.50 2448 ada 1 parsel bina yıkım aşaması ve proje görseli (Akvizyon İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi, kişisel görüşme, 03 Şubat 2019)

Hisse sahiplerinin eski binanın bulunduğu arsada hisselerinin olduğu göz önüne alındığında; 3 normal dairenin eski hak sahiplerine verildiği görülmektedir. Bu daireler 107 m² büyüklüğündedir. Geri kalan 8 daire ise müteahhite kalmıştır.

Fakat en başta parsel satın almak için belediyeye ödediği miktarda düşünülduğünde net olarak yaklaşık 6 dairenin müteahhite kaldığı söylenebilir.

Tablo 4.9 2448 ada 1 parsel proje sonrası iyelik dağılımı (Akvizyon İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi, kişisel görüşme, 03 Şubat 2019)

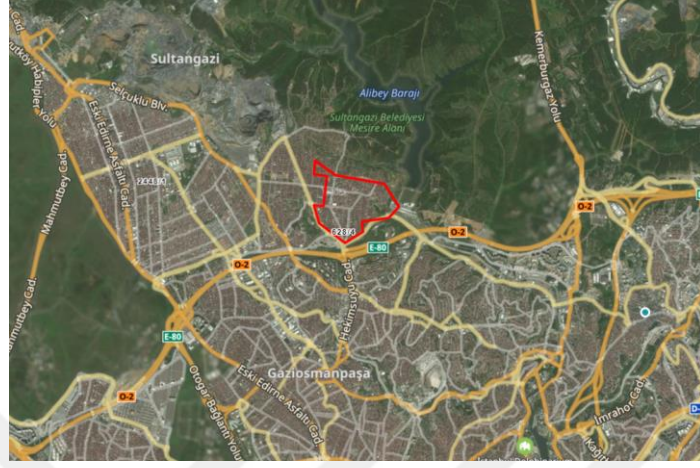
Planlanan İyelik Dağılımı	
Malik	Daire Sayısı ve m²
Eski Hak Sahibi	1 (107 m ²)
	1 (107 m ²)
	1 (107 m ²)
Müteahhit	8 (815 m ²)

Sonuç olarak incelenen parsel ölçeğinde birkaç konuyu özetlemek gerekmektedir:

- Önceden işgal edilmiş olan belediye mülkiyeti bu dönüşüm sonrasında belli bir bedel karşılığında değer bulabilmiştir.
- Her ne kadar değer bulduğu söylense de kamuya ait iyeliğin para karşılığı özel mülkiyete dönüştürülmesi, en başından beri belirtilen iyeliğin sınırlandırılmasına ilişkin kamu yararı ilkesi çerçevesine uygun görülmemektedir.
- Eski olan bir yapının dönüştürülerek yenilenmesi dönüşüm örneğinin olumlu bir yanını olarak karşımıza çıkmaktadır.

4.4.2 Sultangazi – Zübeyde Hanım Mahallesi Dönüşüm Projesi Örneği

Parsel bazında dönüşüm örneklerinden ikincisi Sultangazi İlçesi'nde yer alan Zübeyde Hanım Mahallesi'ndeki 628 ada 4 parseldir.



Harita 4.12 Sultangazi İlçesi Zübeyde Hanım Mahallesi konumu (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2019)

Mevcut durumda dönüşümü tamamlanmış olan parsel, Cumhuriyet Caddesi ve İstiklal Caddesi arasında yer almaktadır. Genel olarak alanın hisseli mülkiyet şeklinde, küçük parsellerden ve parsel tabanının neredeyse tamamını kaplayan yapılardan oluştuğu gözlenmektedir.



Harita 4.13 Zübeyde Hanım Mahallesi 628 ada 4 parsel konumu (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2019)

628 ada 4 parselde mevcut iyelik durumu incelendiğinde ise arsa tapusunun ve tüm hisse paylarının bir kişiye ait olduğu ve 3 adet bağımsız birimden oluştuğu görülmektedir. Tek hissedarın 3 ayrı birimden oluşmak üzere toplam 300 m² mülkiyeti bulunmaktadır.

Tablo 4.10 628 Ada 4 Parsel mevcut iyelik dağılımı (Gençer Maden Arama ve İşletmecilik Sanayi Ticaret Limited Şirketi, kişisel görüşme, 03 Şubat 2019)

İyelik Durumu	
Malik	Alan Büyüklüğü (m ²)
Şahıs	100
	100
	100
Toplam	300
Parsel Alanı (m²)	234

Toplam 234 m² olan parselde mevcut durumda 3 katlı bina bulunmaktadır. Parselin içinde binanın konumuna bakıldığında; ön, yan ve arka bahçesi bulunmaktadır.



Şekil 4.51 628 Ada 4 Parsel mevcut durum görseli (Gençer Maden Arama ve İşletmecilik Sanayi Ticaret Limited Şirketi, kişisel görüşme, 03 Şubat 2019)

Yeni yapılan yapı; meri imar planı doğrultusunda ikiz nizam, 3 katlı ve konut fonksiyonu olacak şekilde tanımlanmıştır.



Şekil 4.52 628 Ada 4 Parsel yeni yapının görseli (Gençer Maden Arama ve İşletmecilik Sanayi Ticaret Limited Şirketi, kişisel görüşme, 03 Şubat 2019)

Hisse sahibi olan tek kişinin, mevcut durumda 300 m² hakkı bulunduğundan yeni projede de 3 daire olmak üzere toplam 333,5 m² verilmiştir. Geri kalan 6 daire ise müteahhite kalmıştır. Müteahhitin payına bakıldığında; 443,5 m² olduğu görülmektedir.

Tablo 4.11 628 Ada 4 Parsel planlanan iyelik dağılımı (Gençer Maden Arama ve İşletmecilik Sanayi Ticaret Limited Şirketi, kişisel görüşme, 03 Şubat 2019)

Planlanan İyelik Dağılımı	
Malik	Daire Sayısı ve m ²
Eski Hak Sahibi	2 (86,75 m ²)
	1 (160 m ²)
Hak Sahibi Toplam	333,5
Müteahhit	6 (443,5 m ²)

Sonuç olarak incelenen 2 adet parsel ölçeğinde dönüşüm uygulamasında bazı sonuçlara varılmıştır:

1. İyelik tablosu değişmektedir. Kamusal mülkler bedel karşılığında satılarak özel mülkiyete dönüşmektedir.
2. İyelik parçalanmakta ve haklar sınırlanmaktadır.
3. Binaların yenilenmesi ve otopark çözümleri gibi olumlu sonuçlar ortaya çıkmaktadır.
4. Belediye arazisinin satın alınması, değerlendirilemeyen kamu mülklerinin bir şekilde değerlendirilmiş olmasını sağlamaktadır.

5. Kamu mülklerinin değerlendirilmesinin yanı sıra iyelik hakkının kamusal yarar için kullanılması ilkesi, özelleştirilen kamu arazileriyle ihlal edilmektedir.
6. Parçacıl uygulamalarla birlikte imar planlarının önemini giderek kaybetmesi sonucu ortaya çıkmakta ve yoğunluk değerleri planlardan bağımsız olarak değişmektedir.

Çalışma kapsamında incelenen kentsel dönüşüm projesi, yapı adası ve parsel ölçeğindeki dönüşüm projelerinin sonuçları ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Değerlendirmeler sonucunda birbirleri ile benzer sonuçlara varıldığı gibi bir takım farklılaştıran detaylara da ulaşılmıştır.

Her üç ölçekteki en önemli benzerlik, imar planlarının ve üst ölçek kararların yönlendirmesi gereken kentsel dönüşüm sürecinin, planlardan bağımsız olarak geliştirilmesi ve parçacıl uygulamaların daha sonra imar planlarında yapılan plan değişiklikleri ile planlama sistemine dahil edilmesidir. Bu durum beraberinde etrafından bağımsız şekilde geliştirilen ve tasarlanan kent parçalarını getirmekte ve doku, silüet, yoğunluk gibi olguların değerlendirilmemesine sebep olmaktadır.

Bu benzerliğin yanı sıra en önemli farklardan biri projelerin arka planında yer alan yasal tabandır. Kentsel dönüşüm projeleri arka planda bir yasal sisteme dayanmakta iken incelenen örneklerde 6306, 5366 ve 5393 sayılı kanunlar çerçevesinde uygulama sınırları çizilmektedir. Bu sebeple yasal düzenlemelerden gelen kurallar ve sorumluluklar dahilinde uygulamalarda rezerv yapı alanlarının oluşturulması, dönüşüm sonucu yasal kullanım hakkı olmayan kullanıcılara o çerçevede çeşitli hakların tanınması yaygın sonuçlardır. Bunun yanı sıra yapı adası ve parsel ölçeğindeki uygulamalarda işi yüklenen özel sektör ve onun anlaşma koşullarını belirlediği kullanıcılarla sözleşmeler çerçevesinde uygulamalar yürütülmektedir.

Yoğunluk artışları değerlendirildiğinde ölçeğin büyüdükçe ekstra elde edilen emsal değerinin artma oranının da yükseldiği söylenebilir. Parsel ölçeğindeki projelerde binaların kat yüksekliği her örnekte yaklaşık olarak aynı değerlerde kalmakla beraber ada ölçeğindeki örneklerde verilen teşvikler sebebiyle yoğunluk artışları çok daha belirgin olmaktadır. Kentsel dönüşüm projesi ölçeği ise daha üst

ölçek olmakla beraber birden çok yapı adasının birleştirilmesi ile yoğunluk değerlerinin daha da yükselmesi kaçınılmazdır.

İyelik haklarının bölünmesi her ölçekte gerçekleşen bir sonuçtur. Fakat parsel ölçeğinde hak sahipliği sayısı çok fazla artmamakta, önceki sahip olunan metrekare değerleri ilk başta sahip olunan değerlere yakın olarak dağıtılmaktadır. Önceden yer alan binadaki her hak sahibiyle anlaşmış olma şartı sebebiyle kayıplar daha az olurken kamusal – özel iyelik dengesi yine de bozulmaktadır. Yapı adası ölçeğindeki projelerde önceki duruma göre çok daha fazla sayıda bağımsız bölüm elde edildiği için topraktaki iyeliğin parçalanma oranı daha yüksektir. Kentsel dönüşüm projesi ölçeğindeki uygulamalar birkaç yapı adasının birleştirilmesini beraberinde getirdiğinden burada çıkan en yaygın sonuç yapı adalarının arasında kalan yol alanlarının projeye dahil olması fakat proje sonucu yapılan tasarımlarda üretilen donatı alanlarının özel kullanıma ait olması sebebiyle kamusal iyelik haklarının ihmal olması sonucu ortaya çıkmaktadır (Tablo 4.12).

Tablo 4.12 Farklı ölçekli dönüşüm uygulamalarının karşılaştırılması

	Parsel Ölçeğinde Dönüşüm Uygulamaları	Yapı Adası Ölçeğinde Dönüşüm Uygulamaları	Kentsel Dönüşüm Projesi Ölçeğinde Dönüşüm Uygulamaları
Planlama Sürecine Dahil Olma	Önce dönüşüm uygulaması, sonra imar planlarına entegrasyon	Önce dönüşüm uygulaması, sonra imar planlarına entegrasyon	Önce dönüşüm uygulaması, sonra imar planlarına entegrasyon
İyelik Hakları	Özel mülkiyet metrekaresi neredeyse korunmakta	Özel mülkiyet m ² kaybı ve bölünmesi Kamusal mülkiyet kaybı	Özel mülkiyet m ² kaybı ve bölünmesi, kamusal mülkiyet kaybı, yasal çerçevede iyelik sahibi olmayanların iyelik kazanımı
Yoğunluk Değişimi	Düşük oranda yoğunluk artışı	Yüksek oranda yoğunluk artışı	Çok yüksek oranda yoğunluk artışı
Aktörler	Özel sektör eliyle	Çoğunlukla özel sektör eliyle	Özel – Kamu ortaklığı
Yasal Dayanak	Yok/Anlaşma esas	Yok/Anlaşma esas	6306, 5366, 5393

4.5 Kentsel Dönüşüm Sürecinin İyelik Haklarına Etkisinin Değerlendirilmesine İlişkin Sonuçlar

İyelik haklarının ve kentsel dönüşüm sürecinin araştırılması ile bulguların ortaya konması kapsamında, her konu ile ilgili ayrı ayrı bir takım çıkarımlar elde edilmiştir. Bu çıkarımların birbirleri ile değerlendirilmesi konusuna bakıldığında yasal düzenlemeler ve uygulama örneklerinde, çalışmanın kavram araştırmaları kısmında elde edilen bulgular ile benzerlikler gösterdiği görülmektedir. Bu konu ile ilgili iyelik haklarında gerçekleşen değişimler sonucu ortaya çıkan iyelik kısıtlılığı, kamusal alanların özel mülkiyete dönüşümü, iyelikten vazgeçme/vazgeçirilme, topraktaki iyeliğin parçalanması/küçülmesi ve iyelik haklarına değer biçilmesi durumu sınıflaması uygulama örneklerinde gerek bir gerek birkaç tanesini birden içermesi ile karşımıza çıkmıştır. Uygulama örneklerinin ve yasal sürecin iyelik hakları kapsamında değerlendirilmesi sonucu ortaya çıkan ana bulgular:

- Kırılım yılı olarak belirlenen 2000 yılı sonrasında meydana gelen yasal değişiklikler ve yürürlüğe yeni giren yasaların içerdiği maddelerin iyelik haklarının kamu yararı kapsamında sınırlandırılabilmesi konusunu esnetmiş ve kamu yararı ilkesi gözetilmeksizin iyeliklerde kayıpların meydana gelmesi sonucunu doğurmuştur.
- Farklı ölçekli kentsel dönüşüm uygulamalarının sonuçları bu kapsamda incelendiğinde;
 - Ölçek büyüdükçe yoğunluk değerlerinin arttığı buna bağlı olarak topraktaki mülkiyetin daha çok parçalandığı ve küçüldüğü,
 - Her dönüşüm uygulaması ölçeğinde öncesi dönüşüm uygulaması yapılıp daha sonra planlara entegre edildiği ve bütünlüğün olmadığı,
 - Yapı adası ve dönüşüm projesi ölçeğindeki uygulamalarda yeni yapılan konutlarda yer alan işlevler nedeniyle aidat değerlerinin yüksek olması ve önceki durumda yaşayanların yaşam standartlarına uygun konut üretilmemesi sebebiyle zorunlu mülkiyetinden vazgeçme sonucu ortaya çıkmaktadır.

- Çalışmanın üçüncü bölümünün sonunda ortaya konan iyelik hakkının neler üzerinde tanımlandığı olgusu bu bölümde ortaya konan kentsel dönüşüm uygulama örnekleri ile birlikte değerlendirilmiştir. Bu kapsamda 5 adet olan iyelik hakkının ele alınışı (İyelik kısıtlılığı, kamusal alanların özel mülkiyete geçmesi, iyelik hakkından vazgeçme/vazgeçirilme, toprak iyeliğinin parçalanması/küçülmesi ve iyelik hakkına değer biçilmesi) uygulama örneklerinde gözlemlenme durumuna göre sınıflandırılmıştır (**Tablo 4.13**).



Tablo 4.13 İyelik hakkının tanımlandığı başlıkların uygulama örneklerinde ele alınışı

		İyelik Hakkının Ele Alınış Biçimi				
		İyelik kısıtlılığı	Kamusal alanların özel mülkiyete geçmesi	İyelik hakkından vazgeçme/ vazgeçirilme	Toprak iyeliğinin parçalanması/ küçülmesi	İyelik hakkına değer biçilmesi
Proje Ölçeği	Ayazma - Tepeüstü		X	X	X	X
	Sulukule		X	X	X	X
	Fikirtepe	X		X	X	X
	Gaziosmanpaşa 2 Numaralı Alan		X	X	X	X
	Gaziosmanpaşa 11A Numaralı Alan		X	X	X	X
Yapı Adası Ölçeği	Hamidiye Mahallesi 6913 Ada				X	
	Hamidiye Mahallesi 6856 Ada			X	X	
	Sanayi Mahallesi 5031 Ada			X	X	
Parsel Ölçeği	Sultangazi 2448 Ada 1 Parsel		X		X	X
	Sultangazi 628 Ada 4 Parsel				X	

5

Sonuç ve Öneriler

Yapılan çalışma sonucunda; değerlendirme aşaması 3 ana konuyu içerecek şekilde kurgulanmıştır. Bu konulardan ilki; çalışmanın kısa bir değerlendirmesinin yapılması, ikincisi; çalışmanın başında ortaya konan araştırma konularının ve hipotezlerin değerlendirilmesi ve üçüncüsü; çıkan sonuçlara bakılarak öneriler geliştirilmesidir.

Çalışmanın ilk konusu olan iyelik (mülkiyet) kavramı irdelenmiştir. Bunun sonucunda ortaya çıkan bulgu; iyelik kelimesinin özünde yatan özgü olma, yönetme ve elinde tutma kavramlarıdır. Bu kavramlar daha sonraki süreçte uluslardaki dini, siyasi ve felsefi yaklaşımlara göre farklılaşmış ve yasal altyapıda iyelik hakkı ve sınırları yer almıştır. İyelik kavramının süreç içindeki gelişimi konusunda ortaya çıkan bulgu; iyeliğin ortak olandan bireysel olana ve taşınır mallardan taşınmaz mallara doğru evirildiğidir. İyelik hakkı ise; öncelikle yönetim erkine ait olarak nitelendirilirken zamanla bireylere devredilmiş, süreç içerisinde bireylerin iyelik haklarının da sınırsız olmadığı, iyelik haklarının kamu yararına sınırlandırılabilceği benimsenmiştir. Planlama disiplini, iyelik sahipliğini tanımlama, iyelik haklarına getirilebilecek sınırların yasal dayanağının oluşturması açısından önem taşımaktadır. Planlama bu süreçte iyelik ediniminin ve mülk sahipliğinin yasallaşmasının bir boyutu olarak rol oynamaktadır. Bu kapsamda Türkiye’de düzenlenen yasalarda; süreç içerisinde önceki dönemlerde devlet ve hazine mülkiyeti ön planda iken daha sonraki süreçlerde orman alanlarının özelleşmesi (2B), Hazine’ye ait tarım alanlarında binası olanların bu toprakları satın alabilmesi (4070 sayılı Yasa) ve mera, yaylak veya kışlak olarak kullanılması kararı verilen yerlerin bedeli karşılığında satılabilmesi (5685 sayılı Yasa), 1950 sonrasında sürekli tekrarlanan ve son olarak 2017 yılında İmar Barışı düzenlemesi olarak bilinen 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi uyarınca Yapı Kayıt Belgesi verilmesine ilişkin usul ve esaslar gibi düzenleme kapsamındaki af yasaları özel mülkiyetin ağırlıklı hale gelmesini yönlendirmiştir.

Medeni Yasa'da iyelik haklarının dokunulmazlığı ve sınırlandırılma şartları yer almaktadır. Zamanla bu Yasada yapılan değişiklikler iyelik hakları üzerinde farklı açmazlara neden olmuştur. 1975 yılında yapılan değişiklik ile iyelikte bir parselde bireylerin hisselerinin nereye denk geldiği tanımlanabilir hale gelmiştir. Bu da beraberinde plansız şekilde tarım alanlarının arazi düzenleyicilerce satın alınmasını, parsellerin küçülmesini ve hisseli yapılaşma yoluyla yasadışı yapıların gelişmesinin önünü açmıştır.

Kentsel dönüşüm kavramına bakıldığında ise; kente müdahalenin bir yöntemi olan dönüşümün özünde kendiliğinden gerçekleşen ve zamanla oluşan doğal bir süreç olduğu söylenirken, planlama disipliniyle birleştiğinde zaman içindeki doğal süreç olan dönüşüme, kentsel dönüşüm projeleriyle dışarıdan müdahalelerde bulunmaya başlanmıştır. Dünya'da ve Türkiye'de kentsel dönüşüm sürecinin gelişimi incelendiğinde de aynı izlenim görülmektedir. Savaşlar, afetler ve sosyal kırılmalıklar kentlerde bir dönüşüme sebep olurken, belirlenen yasal taban kapsamında yapılan kentsel dönüşüm projeleri bu dönüşüm sürecini farklı kılmaya başlamıştır. Burada da en önemli konulardan biri kentsel dönüşüm kavramını kısıtlayan ve çerçevesini belirleyen yasal düzenlemelerdir. Türkiye'de kentsel dönüşümü ilgilendiren yasal düzenlemelere bakıldığında özellikle 1999 depremi sonrası duyarlılığın artması ile 2000 yılı sırasında mevcut yasalardaki değişiklik sayısı artmış ve yeni düzenlemeler de eklenmiştir. Kentsel dönüşüm sürecinin dönüşümüne bakıldığında bu kırılma noktası olan 2000 sonrasında, dönüşüm sürecini hızlandırmak adına bazı yönlendiriciler devreye girmiş ve süreç hız kazanmıştır. Yapılan hukuki düzenlemelerle, 2000 yılından önce Ankara'da Portakal Çiçeği Vadisi ve Dikmen Vadisi uygulamaları ve İstanbul'da 1950 sonrası Menderes Operasyonları kapsamında açılan bulvarlar, 1980 sonrası Tarlabaşı Bulvarı'nın açılması ve Haliç'in sanayiden arındırılarak yeşil alan düzenlemeleri gibi uygulamalar izlenmektedir. 1999 Marmara Depremi sonrasında yapılan hukuki düzenlemelerle, Türkiye'de imar planlarında kentsel dönüşüm alanı tanımlanması yolu ile uygulanan, imar haklarının, imar planları devre dışı bırakılarak proje bazlı belirlendiği kentsel dönüşüm projeleri, belediye meclisi kararları ile riskli yapı tanımlanmasına giren alanlarda sağlanan ilave imar hakları kapsamında uygulanan yapı adası bazlı ve parsel ölçeğinde dönüşüm projeleri

ortaya çıkmıştır. Bu projelerin değerlendirilmesi sonucunda bazı çıkmazlar tespit edilmiştir:

1. Hukuki karmaşalar ve kurumların entegre olamaması (Merkezi ve yerel yönetimler arası kurumsal koordinasyonun sağlanmaması), birbiri ile çelişen yasal düzenlemeler, yatırım yapılan alanların Ulaştırma Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, TOKİ, Özelleştirme İdaresi, vb. merkezi yönetim yetkisine alınarak planlama bütünlüğünden uzaklaşılması ve bu şekilde ayrıcalıklı imar hakları sağlanarak her türlü yatırım kararının hayata geçmesi süreçleri,
2. İmar tüzesinde planlama mevzuatına yönelik bazı sorunlar ve eksik alanlar (Planlama mevzuatının ve hiyerarşisinin büyük ölçekli projelerde esnek davranma zorunluluğu),
3. Toplumsal fikir ayrılığı ve hukuki mücadeleler (Projelere ve dönüşüm alanlarına yönelik toplumsal direniş) kentsel dönüşüm proje uygulamalarının ağırlıklı yerel yönetim eliyle tek taraflı, katılımdan uzak hazırlanması süreci ve bunun iyelik sahipleri üzerinde yönlendirdiği belirsizliğe yönelik direnç.

Bu çıkmazların değerlendirilmesi ile geçmiş dönemlerle karşılaştırıldığında kentsel dönüşümün;

- Karar alma yetkisinin merkezileşmesi,
- Proje ölçeklerinin küçülmesi (yapı adası ve hatta çoğunlukla parsel ölçeği),
- Projelere karşı yükselen toplumsal ve bireysel muhalefetin yasal düzenlemeler ile dizginlenmesi iyelik haklarında köklü değişiklikleri yönlendirmiştir.

Kentsel dönüşüm alanındaki bu hızlı değişiklikler, zamanla iyelik haklarına daha çok etki etmeye başlamış; kentsel dönüşüm uygulamaları ile;

- Mevcut imar koşullarında girişimci için cazip olmayan alanlara kentsel dönüşüm şemsiyesi altında yapsat sistemi ile dönüşüm süreci yönlendirilmiş,
- Yapsat sisteminin canlı kalmasının yolu açılmış,
- İmar planları sağlanan ilave imar hakları ile devre dışı bırakılmış,
- Yoğunluk artırıcı ve donatı ölçütlerini düşürücü uygulamalar yönlendirilmiş,

- Kentsel dönüşüm projeleri ile iyelik hakları daha fazla parçalanarak, hisse oranları küçülmüş,
- İyelik dokusunun değişmesi, daha fazla parçalanması ve daha fazla hissedarın sahipliliğinin söz konusu olması gelecekteki olası uygulamaları daha zor bir sürece yönlendirmiş,
- Yatırımcının işaret ettiği alanları içeren kentsel dönüşüm proje alanlarında proje niteliği ve satış değerleri değişimi kentsel dönüşüm uygulamalarını iyeliğe el koymanın ve yerinde edilmenin aracına dönüştürmüştür.

Kentsel dönüşüm kavramı ağırlıkla 1999 Marmara Depremi sonrasında gündemde yer almış, ancak kamu bu süreci de özel sektöre devrederek yönlendirme yoluna gitmiştir. Özellikle 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı Yasa ve 2018 yılında 3194 sayılı Yasaya getirilen ek 16. Madde iyelik haklarındaki süreç içinde tanımlanan anlayışın farklılaşmasına ve yeniden şekillenmesine neden olmuştur. Bu uygulamalar hem özel mülkiyetin kamu yararı kavramı esas alınmadan kısıtlanmasını hem de kamu mülkiyetinin özelleşmesini beraberinde getirmiştir. Kentsel dönüşüm projelerinin iyelik hakkına etkisini ölçmek için incelenen uygulama örneklerinde de yasal tabanda gerçekleşen kısıtların pratiğe dökülmüş hali görülmektedir. Kentsel dönüşüm projesi ölçeği, yapı adası ölçeği ve parsel ölçeğindeki tüm uygulamalarda iyelik deseninin değiştiği gözlenmiş ve alanlardaki yapı ve nüfus yoğunluğunun arttığı, kamu arazilerinin bedeli karşılığında satın alındığı ve kamusal donatı alanlarının kaybedilerek sadece özel kullanıma açık olan proje kapsamında donatı alanlarının oluşturulduğu, bunların da ancak bedeli karşılığında kullanılabildiği, bu içeriğin de sosyal donatı kavramını değiştirdiği sonuçlarına varılmıştır.

Çalışmanın başında ortaya konan hipotezlerden ilki; dönemsel değişiklikler kapsamında iyelik bir hak (insan hakkı) olarak korunamamaktadır şeklinde tanımlanmıştır. Bu hipotez değerlendirildiğinde daha önce de bahsedildiği üzere kendisinin olan bir şeyi yasa çerçevesinde istediği gibi kullanabilme hakkı anlamına gelen iyelik kavramının, geçmişten bugüne elde edilmiş şekilleri, iyelikten yararlanma hakları ve iyeliğin sınırlandırılması konuları ele alınmıştır. Önceki dönemlerde devletlere ait olarak nitelendirilirken zamanla bireylere ait olmaya

başlayan mülkiyet haklarında bireylerin iyelik haklarının ancak toplum yararı ve kamu yararı ilkelerine bağlı olarak sınırlandırılabilceği söylenmiştir. Bunun yanı sıra dönemlerle birlikte değişen kente müdahaleler sonucunda kamuya ait olan iyelik giderek özel kullanıma dahil olmakla birlikte planlama bu süreçte toprağın özel mülk haline gelmesi, doğaya ait olan mülkiyetin parçalanarak kişilere aktarılması eylemlerinde rol oynamaktadır. Örnek olarak tez kapsamında incelenen Türkiye’de iyelik kavramının gelişimini yönlendiren yasal süreçte 1960 dönemi sonrasında ortaya çıkan göç temelli nüfus artışı, daha önce orman, tarım alanı ve meraları koruyan ve iyeliğinin devlete ait olmasını esas göre yasalar yerine Özelleştirme Kanunu, 4070 sayılı Kanun, 5685 Mera Kanunu’nda değişiklikler gibi düzenlemelerle;

- Aslen belediyelere ait olan arazilerde yerleşmiş gecekonduların, sahiplerine karşılığı verilmeden yıkılamayacağı belirtilerek kamu arazileri üzerindeki özel mülkiyetlerin bir bedel karşılığı bulması,
- Hazine taşınmazlarının özelleştirilmesi ve kamunun buradan maddi kazanç sağlaması sonuçlarını doğurmuştur.

Bu kapsamda birinci hipotez kabul edilmiştir.

İkinci hipotezde ise; kente müdahale araçlarından olan kentsel dönüşüm uygulamaları, iyelik hakkına müdahalede bir araç haline gelmektedir ve iyeliğe el koyma, iyeliğin el değiştirmesi ve yerinden edilme süreçlerini yönlendirdiği ifade edilmiş, çalışmada bu içerik de sorgulanmıştır. Bu noktada incelenmiş olan kentsel dönüşüm projelerine bakıldığında; hem kentsel dönüşüm projesi ölçeğindeki uygulamalarda hem de yapı adası ve parsel ölçeğindeki uygulamalarda yaklaşık aynı sonuçlara varılabilmektedir. Kentsel dönüşüm projesi ölçeği olan Ayazma – Tepeüstü projesinde; 2981 sayılı Af Yasası sonrası gelişen konut alanı, henüz yasallaşma olanağı bulamazken, önemli bir oranı kamuya ait olan iyelik deseni üzerinde uygulama gerçekleştirilmiştir. Burada, kentsel dönüşüm uygulaması ile kamusal mülkiyetin daha sonra inşa edilen konut alanlarının vatandaşa satılması ile özel kullanıma açıldığı gözlenmektedir. Diğer yandan alanda yaşayan ve iyelik hakkı henüz yasallaşmamış sakinler alanı terk ederken, iyelik hakkı olan vatandaşların dönüşüm projesi sonrası belirlenen kesintilerle daha küçük

parsellere sahip olması ve oluşan yeni kentsel dokuya uyum sağlayamaması, özel mülkiyetin halkın bir kesiminden diğerine geçmesi sonuçlarını doğurmaktadır. Benzer bir dönüşüm sürecinin Gaziosmanpaşa'da yaşandığı görülmektedir. Burada da kamuya ait olan parsellerde yer seçmiş vatandaşın 1 – 2 katlı müstakil yapılarının yıkılması sonucu, yeni yapılan yaklaşık 15 – 20 katlı blokların satılması ile kamusal mülkiyetin resmi olarak özel mülkiyete konu edildiği görülmektedir. Önceki halinde, kağıt üzerinde kamunun görülen fakat kullanımda şahsın olan parseller, dönüşüm projesi ile kamusal kullanıma açılmamış ve özel mülkiyete evrilmiştir. Ayrıca kamusal mülkiyet olan yol alanı da projeye katılmış olup buranın da iyelik deseninde bir değişim gözlenmiştir. Dönüşüm öncesinde 5287 m² olan kamusal mülkiyetin dönüşüm sonrasında özel mülkiyete dönüşmesi ve diğer bir projede önceki durumda neredeyse tamamı belediyeye ait olan iyeliğin, proje sonrasında yaklaşık yarı oranda özel mülkiyete dönüşmesi örnekleriyle açıklanabilir.

Yapı adası ölçeğindeki dönüşüm projeleri incelendiğinde, kentsel dönüşüm sürecinin ilk başladığı dönemlerde daha çok gecekonduların kapsayan uygulamalar günümüze yaklaşırken değer üretme ve rant amaçlı uygulama içeriklerine dönüşmüştür. Bunun örneği, incelenen Kağıthane İlçesi'ndeki 3 adet ada bazlı uygulamada gözlenmektedir. Hamidiye Mahallesi'nde gerçekleştirilen uygulamada gecekonduların önleme bölgeleri oluşturularak konut edindirme ve dönüşüm sürecinde halkın barınması için yakın bölgelerde konut üretme uygulamaları gerçekleştirilmiştir. Daha sonraki dönemde gerçekleştirilen ve hatta günümüzde yapımı devam eden bir diğer ada ölçeğindeki projeye bakıldığında ise yine Hamidiye Mahallesi'nde yapılmış fakat konut edindirme ve barınma haklarını koruma anlayışından uzaklaşarak değer üretme amacı taşımıştır. Bu durumda halkın mevcut durumda barındığı özelliklerden uzak ve bütçe bakımından zorlayan yeni projelerle iyelik haklarının mevcut yerde korunması zorlaştırılmıştır. Benzer bir örnek Sanayi Mahallesi'nde de incelenmiş ve ilçe belediyesinin planlarda belirttiği şartlar kapsamında yapılan imar hakkı artışları (%30) ile yoğunluk artışları gözlenmiştir. Bu da topraktaki iyeliğin daha fazla bölünmesini ve gelecekte olacak uygulamaların gerçekleşmesini daha da zorlaştırmasını beraberinde getirmiştir.

Son ölçek olan parsel bazındaki uygulamalarda, uygulama alanı büyüklüğü kısıtlı olsa dahi Sultangazi ilçesinde kamunun hissesi bulunan parsel alanının satın alınması ile kamusal mülkiyetin dönüşüm projesi aracılığıyla özel mülkiyete dönüşmesi gerçekleşmiştir. Bu uygulamada da toprak sahiplerinin parseldeki hissesi yaklaşık %50 oranında küçülmüş, tüm uygulamalarda olduğu gibi konu daire sayısı ile değerlendirilmiş, kalıcı nitelikte olan toprak hissesinin küçülmesi çoğu uygulamada olduğu gibi algılanmamakta veya önemsenmemektedir. Hem süreç içerisinde yapılan yasal düzenlemelerle hem de uygulama esnasında yapılan kolaylıklarla planlama disiplini içerisinde değerlendirilen kentsel dönüşüm projelerinin iyelik desenini değiştirmesi gerekçesiyle bu hipotez de kabul edilmiştir.

Hipotezin kabul edilmesinin yanı sıra beraberinde getirdiği sonuçlar her kentsel dönüşüm uygulamasında hangi iyelik haklarının nasıl ele alındığını tanımlayarak eşleştirilmiştir. Burada ilk olarak kentsel dönüşüm ölçeğinde gerçekleşen uygulamaların iyelik kısıtlılığı, kamusal alanların özel mülkiyete geçmesi, iyelik hakkından vazgeçme/vazgeçirilme, toprak iyeliğinin parçalanması/küçülmesi ve iyelik hakkına değer biçilmesi biçimlerinden hepsinde sonuçlar doğurduğu görülmektedir. Ölçek küçüldükçe iyeliğin ele alındığı biçimlerde yer alma sayısı azalmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinin her zaman daha bütüncül ve üst ölçek ele alınması gerektiği savunulsa da yasal süreçteki muammalar ve iyelik haklarını esnetmesi konusundan dolayı sonuçlar iyelik haklarının daha fazla zedelenmesini doğurmaktadır. Ada bazındaki örneklerde daha çok iyelik haklarından vazgeçme/vazgeçirilme ve toprak iyeliğinin parçalanması sonuçlarına rastlanmaktadır. Bu durumun sebebi yerele özgü olmayan ve insanların karşılayamayacağı projelerin üretilmesi ve kentsel dönüşümün giderek daha çok mekanı odak alan rant amaçlı uygulamalar üretmeye yatkın olması olarak söylenebilir. Parsel ölçeğindeki uygulamalara bakıldığında kamu mülkiyetinin para karşılığında satılması durumundan ötürü iyeliğe değer biçilmesi ve topraktaki iyeliğin parçalanması sonuçları ortaya çıkmaktadır. Her ölçekte uygulanan projelerde ortaya çıkan ortak sonuç ise topraktaki iyeliğin parçalanması ve küçülmesi, dönüşümde alınan karşılıklara sadece daire sayısı gözüyle bakılmasıdır. İkinci hipotezin doğrulanması, uygulama örneklerinin iyelik

haklarında yarattığı bu değişimler sebebiyle ayrıca önemli olarak değerlendirilmiştir.

Üçüncü hipotez olarak; iyelik hakkını yönlendiren ulusal ve uluslararası düzenlemeler kamu yararını ve kamusal faydayı ön plana çıkarırken, kentsel dönüşüm uygulamalarını tanımlayan yasal taban iyelik haklarının sınırlandırılmasına yönelik ilkeleri aşmakta/ihlal etmektedir konusu belirlenmiştir. Bu kapsamda yapılan yasal altyapı araştırmasında, 1982 Anayasa'sında, 4721 Medeni Kanunu'nda ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nde tanımlanan iyelik tanımı ve sınırlandırılma koşulları ile kentsel dönüşüm sürecini yönlendiren yasalar karşılaştırılmıştır. Bu konuda iyelik haklarına ilişkin yasal mevzuatın kamusal fayda ve toplum yararı gibi temeller çerçevesinde şekillendiği görülmektedir. Öte yandan kentsel dönüşüme ilişkin düzenlemeler içeren 3194 sayılı İmar Kanunu ve ek geçici 16. Madde, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 5366 sayılı Yenileme Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi ve 6306 sayılı Kanun; gerek bahsi geçen hak sahipleri ile anlaşma süreçlerinde gerekse müdahaleler sonucu iyelik edinimi süreçlerinde iyeliğe el koyma ya da kamusal arazi olan alanları özelleştirme teşviklerine sıkça rastlanmaktadır. Zaman içinde yasal tabanda yapılmış olan değişiklikler, tarım arazilerini, orman arazilerini ve korunması gereken alanları gerektiği takdirde kamu yararı esasınca vatandaşın kullanımına bırakıp iyeliğini yine kamusal olarak korumayı hedeflerken, sonraki dönemlerde 2B orman alanları uygulaması, tarım alanlarının özelleşmesinin önünün açılması, kent içerisinde kalan kamu mülkiyetlerinin özelleştirilmesi, gecekondü önleme bölgesi ilan edilen yerlerde gerçekleşen uygulamalar ve özellikle kentsel dönüşüm uygulamalarında tam tersi olması gerekirken kamu iyeliklerinin kaybı uygulamalarında kamusal mülkiyetin yerini giderek özel mülkiyete bırakma eğiliminde olduğu saptanmıştır. İncelemelerde kamu yararının ve kamusal kullanımların artırılmasının savunucusu olması gereken kamu kurumlarının girişimci kimliğini taşıması da ayrı bir açmaz olarak karşımıza çıkmaktadır. En belirgin örneklerinden biri olarak Sulukule uygulamasında kaybedilen panayır alan sosyal donatı kaybı yanı sıra kentsel hafızanın da yitirilmesini yönlendirmiş, yerel yönetimin proje sürecindeki rolü algılanamamıştır. Diğer yandan yapılan yasal değişikliklerin niceliği ve niteliği

incelendiğinde 2000 yılı öncesinde iyelik haklarına ilişkin önemli girdiler sunan 2985, 3194 ve 4046 sayılı Yasalar 24 kere değişikliğe uğramışken 2000 yılı sonrasında 120 kere değişikliğe uğramış; 2000 yılı sonrasında yürürlüğe giren 5366, 5393 ve 6306 sayılı Yasalar ise toplam 47 kere değişikliğe uğrayarak günümüze gelmiştir. Değişiklik içerikleri incelendiğinde her birinin uygulama amaçlarının değiştiği, aktörlerinin kamu özel dengesinde özele doğru kaydığı ve iyelik haklarının savunma kapsamından çıkarak değer odaklı hale geldiği görülmektedir. Bu sebeplerle üçüncü hipotez de kabul edilmiştir.

Sonuç olarak; kentsel dönüşüm ve iyelik kavramsal, imar tüzeti (mevzuat) ve uygulama boyutları çerçevesinde değerlendirildiğinde ilk olarak kentsel dönüşüm kavramının tüm dünyada geniş kapsamlı sosyal programların bir parçası olarak şekillendiği; Türkiye’de ise daha çok kamu yönetimi ve fiziksel yenilemeler şeklinde ortaya çıktığı görülmektedir. Dönüşümün niteliğine bakıldığında 2000 sonrasında hızlanan bir süreç olmakla birlikte, merkezi yönetim tarafından verilen kararları kapsamakta ve yerel özellikleri değerlendirmemektedir. Ayrıca son dönemlerde gittikçe küçük alanlarda uygulanması, bütüncül olmasını engellemektedir. Uygulama projelerinden de anlaşıldığı üzere; dönüşüm sürecinde iyelik hakları ihmal edilebilmekte ve mülkiyetin el değiştirmesi noktasında dönüşüm projeleri araç olarak kullanılmaktadır. Çeşitli yasal düzenlemeler de bu durumu destekleyerek iyeliğin sınırlandırılmasına yönelik tanımlanan olguları aşmakta ve iyelik; kamu yararı olmadan sınırlandırılırken, özel iyelikten başka bir özel iyeliğe geçiş yapmakta kentsel dönüşüm uygulamalarıyla iyelik el değiştirmektedir. Özellikle sosyal donatı kavramı değişmekte, uygulamalar sonucunda kamusal donatı alanları yerini özel donatı alanlarına bırakmakta, kamusal mülkiyet bedeli karşılığında satın alınarak girişimcinin kar etme yolunda özelleşmekte, yoğunluk değerleri artmakta, bütüncül planlardan kopuk parçacıl uygulamalar olarak yönlenmekte, hem fiziksel hem sosyal doku olarak çevresinden kopuk modeller olarak düşünülmekte ve kısa vadede yapıların yenilenmesi avantajını taşıırken uzun vadede daha ciddi sorunları beraberinde getirmektedir. Özetlenecek olur ise kentsel dönüşüm uygulamaları ile:

- Parsel ölçeğinde uygulamalarda; kalıcı toprak hissesinin yaklaşık %50 veya üstü değişmesi, toplumun bunu algılamaması, konuya yalnızca daire büyüklüğü ve adedi olarak bakılması,
- Ada ölçeğinde uygulamalarda yapılaşma teşviklerinden dolayı yoğunluk artışının ve iyelik sahipliliğinin parçalanması sorunun daha da artması
- Mülkiyet şemasının sürekli parçalanması durumunun ilerideki imar uygulamaları için açmaz tanımlaması,
- Kamunun «kamu yararı»nın karşılığı olacak kamusal iyelik (sosyal donatı alanları) kavramını hayata geçirecek eylemlerde bulunmaması ve bu sebeple yaşanabilirlik ölçütlerini düşürmesi,
- Kentsel dönüşüm uygulamalarının az yoğun, düşük katlı, bahçeli yapılaşma dokusunu olumsuz, yerine yapılan ve yatayda ve düşeyde sınırları zorlayan yüksek katlı uygulamaların ise olumlu olarak tanımlaması,
- Birinci derece deprem bölgesi olan İstanbul'da yüksek yapılara ilişkin deprem deneyiminin bulunmaması,
- İyelik kavramının geçmişten günümüze doğru giderek kamusal mülkiyet üstünlüğü değerini yitirmesi ve yasal sistemde belirtilen sınırlandırma ölçütlerinin dönüşüm projeleri aracılığı ile esnetilmesi/ihlal edilmesi/yok edilmesi,
- Yer seçimi uygulamaları izlendiğinde de kentsel dönüşüm uygulamalarının risklerin giderilmesi ötesinde yatırımcı taleplerini yerine getirmenin aracına dönüşmesi,
- Sulukule, Ayazma, Gaziosmanpaşa vb. örneğinde kentsel dönüşüm proje uygulamaları için uygulamanın yerinden edilme, iyeliğe el koymanın aracına dönüşmesi süreçleri izlenmektedir.

Bu kapsamda İstanbul örneği bize kentsel dönüşüm uygulamalarının bir zorunluluk tanımladığı, kentsel mekanın yakın erimli bir İstanbul Depremine hazırlıklı olması gerektiği, kentsel dönüşüm uygulamalarının da bu bağlamda bir fırsat olarak görülmesi gerektiğini yansıtmaktadır. Konunun Deprem Ana Planını

baz alan bütüncül bir kentsel dönüşüm planı ile yönlendirilmesi, bu planla uygulama modellerinin, önceliklerin, etapların belirlenmesi ve kamunun rolünün tanımlanması da yadsınmaz önemdedir. Kentsel dönüşüm projeleri, kentlerin plansız ve kontrolsüz gelişmiş, güvenlik sorunları olan ve sosyal yapısı zayıf olan kesimlerinde uygulanması hızlanmalı ve sağlıksız çevre koşullarını giderecek ekonomik destekler içermelidir. Ayrıca dönüşüm projelerinde iyelik de düşünüldüğünde; yasal kısıtın kamu yararı ile bireysel yarar arasında bir denge sağlaması şarttır. Bu nedenle kamu yararını esas alacak şekilde dönüşüm uygulamalarında iyelik hakkına yönelik bazı kısıtlar getirilebilmekle beraber bu durum özel mülkiyeti artırarak ekonomik yarar sağlama yoluyla olmamalı, sosyal donatı gereksinimi giderilmelidir.

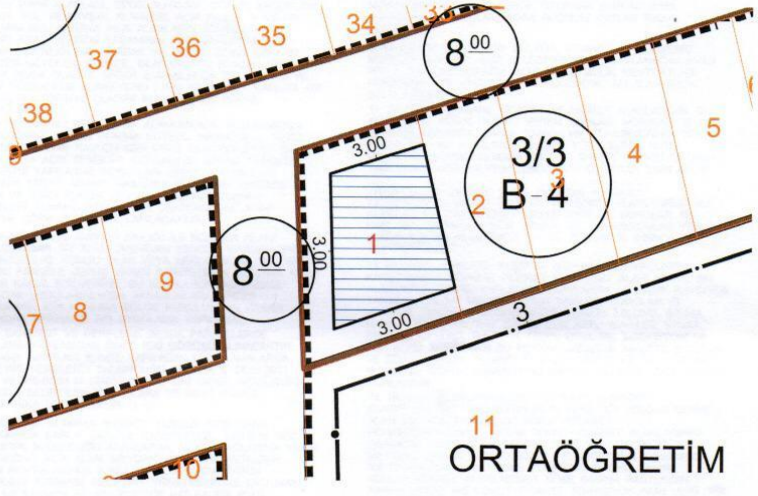
Kamu kurumlarının kentsel dönüşüm uygulamalarıyla iyelik hakkına getirilen müdahalelerin bireylerin temel hak ve özgürlükleri ile kamu yararı arasında bir denge kurulması suretiyle gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Bu nedenle, bireylerin sürece etkin katılımını sağlayacak düzenlemeler getirilmeli ve yapılacak yardımlar vs. konusunda geniş bir anlaşma zemini oluşturulmalıdır. Oluşturulacak fonlar yoluyla yoğunluk artırılmadan, sosyal donatı ölçütleri düşürülmeden ve deprem riskleri giderilmeye çalışılırken daha riskli yapısal öğeler içermeyen, toprak ve su değerlerini koruyan, yaşanabilirlik, sürdürülebilirlik ve dayanıklılık ilkelerini ön plana çıkararak uygulama olanakları hayata geçirilmeli, kentsel dönüşüm süreçleri sadece özel sektöre ihale edilmemelidir. Bu sayede mülkiyet hakkının özüne dokunulmasının önüne geçilmiş ve olası temel hak ve hürriyetlerin ihlali engellenmiş olacak, yoğunluk denetimi sağlanacak ve sosyal donatı alanlarının korunması ve/veya artırılması olanaklı olacak, daha fazla betonlaşma, daha fazla doğadan uzaklaşma süreçlerinin önüne geçilmiş olacak, yerel kimliklerin korunabilecek ve girişimci bu sürecin son aktörü olarak rol oynayacak, uzlaşma süreçleri iyelik sahipleri arasında sağlanabilecektir.

Sultangazi İlçesi Parsel Bilgileri

A.1 Sultangazi İlçesi 50. Yıl Mahallesi 2448 Ada 1 Parsel Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI																											
1. Ruhsat Verilen Kurum: SULTANGAZI BELEDİYESİ				8. Ruhsatın veriliş amacı				9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. İlk ruhsat tarihi		12. İk. ruhsat no													
2. Ruhsat verilen yapının adresi				1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/>				14.12.2015		707																	
3. İl: İSTANBUL İlçe: SULTANGAZI				2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Gölgeleme <input type="checkbox"/>				13. İmar planı onay tarihi		14. İmar durumu tarihi		15. İmar durumu no		16. Zemin eteği onay tarihi													
4. Sokak: SULTANGAZI BELEDİYESİ				3. Yarıdan <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/>				20.12.2011		08.10.2015		1020054		30.11.2015													
5. Sektör: UĞUR MUMCU				4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fonoakustik <input type="checkbox"/>				17. Paralelasyon plan onay tarihi		18. Planlanan kullanım amacı		19. Parselin alanı(m ²)		200													
6. Mimarlık: UĞUR MUMCU				5. Kat tesviyesi <input type="checkbox"/> 14. Mekansal sesaat <input type="checkbox"/>				KONUT				21. Parselin alanı(m ²)		200													
7. Mühür: UĞUR MUMCU				6. İskele <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/>				20. Yapı tesisi belgesi verim tutarı		21. Yapı tesisi belgesi tarihi		22. Yapı tesisi belgesi no		14204													
8. Mühür: UĞUR MUMCU				7. Çeyiz <input type="checkbox"/> 16. İsmi değiştirme <input type="checkbox"/>				SULTANGAZI		14.08.2015																	
9. Mühür: UĞUR MUMCU				8. Tavan <input type="checkbox"/> 17. İnatlar duran <input type="checkbox"/>				23. CED rapor onay tarihi		24. Planlanan inşaat bitirme tarihi		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi		26. Ruhsatın geçerlik tarihi													
10. Mühür: UĞUR MUMCU				9. Duvar <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/>										14.12.2015													
3. Parça No: 2448				4. Ada No: 1				5. Blok No: 1				7. Bağlımsız bölüm no:															
Yapı Sahibinin				Yapı Mühürünün				Şantiye Şefinin																			
27. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no HALİT KÜÇÜK, 40223065960				32. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no HALİT KÜÇÜK, AKVİZON İNŞ. HALİT KÜÇÜK, 40223065960				43. Adı soyadı ünvanı MEHMET SAĞIK YÖZÜĞÖLÜ, İNŞ. MÜH.																			
28. Bağılı olduğu vergi dairesi adı				33. Oda sicil no 848171				43. TC kimlik no 30328214542																			
29. Vergi kimlik no				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı ATILGAN VERGİ DAİRESİ				44. Oda sicil no 98003																			
30. Adres İSMETPAŞA MAH. ORDU CAD. KAT:5 BLOK NO: 247 İÇ KAPI NO: 1 SULTANGAZI / İSTANBUL.				35. Sigorta sicil no 04.12.2015				45. Sigorta sicil no 0																			
31. İnceleme tarihi 04.12.2015				36. Sığama tarihi 04.12.2015				46. Sığama tarihi 04.12.2015																			
37. Sığama tarihi 04.12.2015				38. Sığama tarihi 04.12.2015				47. Sığama tarihi 04.12.2015																			
39. Yapı inşaatı için belge no 003411883895048				41. İnceleme tarihi 04.12.2015				48. Adres YERLİ PİNAR MAH. EFENDİ BK. NO: 24 İÇ KAPI NO: 5 EYÜP / İSTANBUL.																			
Form Düzenlenen Kısmı İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler																							
50. 1. inşaatın göre yapının türü ile orantı alanları				53. Banaer yapı sayısı				55. Yapıda konut birim(daire) sayısı				56. Yapının taban alanı(m ²)				57. Yapı inşaat alanı(m ²)											
1110 - Mesken				11				11				165				1113											
3 - Ornak Alan (Ornak Alan)				64				58. Toplam yapı sayısı				59. Toplam konut birim(daire) sayısı				60. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)				61. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)							
								1				11				165				1113							
62. Yapının yıl kaba ah kat sayısı				64. Yapının yıl kaba ah kat sayısı				65. Yapının toplam kat sayısı				68. İskele kat sayısı				69. İskele kat sayısı											
1				4				5				5				5											
67. Yapının yıl kaba ah yüksekliği(m)				68. Yapının yıl kaba ah yüksekliği(m)				69. Yapının toplam yüksekliği(m)				70. İskele kat yüksekliği(m)				71. Form düzenlenen katın yüksekliği (TL)											
3				12.5				15.5				779100				779100											
71. Yapının anahtarı				72. Yapının grubu				73. 1 m ² maliyet (TL)				74. Yapının maliyeti (TL)				75. Yapının ana değeri (TL)				76. Ana deñer yapının maliyeti (TL)				77. Form düzenlenen katın maliyeti (TL)			
D				D				779100				156191.28				913251.28				779100							
Yapının Teknik Özellikleri																											
78. İznine Sistem				84. Tesisatlar				85. Ornak Kullanım Alanları				86. Yapının Yapı Sistem															
<input type="checkbox"/> 1. Merdiven sistemli katlar <input type="checkbox"/> 2. İnce iç katlar <input type="checkbox"/> 3. Kat katları <input type="checkbox"/> 4. Bofe				<input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz testisyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pile su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Sıhhiyat <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.				<input type="checkbox"/> 1. Aşınatör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Aşık otomatik <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otomatik <input type="checkbox"/> 5. Kapalı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kimyonik <input type="checkbox"/> 7. Ornak depo <input type="checkbox"/> 8. Sıhhiyat <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.				<input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Kama				<input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçeve+Perdeli sistem											
79. İznine Amacı Kullanılan Tünel Çipi				80. Sıcak Su Temin Sistemi				87. Diğer Doğru Meddece Çipi				88. Diğer															
<input type="checkbox"/> 1. Kıl yapı <input type="checkbox"/> 2. Fuar-öl <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				<input type="checkbox"/> 1. Yımsılma <input type="checkbox"/> 2. Şişben <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Kolektör <input type="checkbox"/> 6. Kombi <input type="checkbox"/> 7. Fuar-öl <input type="checkbox"/> 8. Elektrik <input type="checkbox"/> 9. Kıl yapı <input type="checkbox"/> 10. Termal <input type="checkbox"/> 11.				<input type="checkbox"/> 1. Birlet <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Keraç <input type="checkbox"/> 6. Çatbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Half panel <input type="checkbox"/> 9.				<input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriç <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Armolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hızır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.															
Yapı Projeleri																											
89. Oray tarihi				90. Adı soyadı				91. TC kimlik no				92. Oda sicil no				93. Adres				94. İnceleme tarihi							
05.12.2015				MEHMET ENGIN UZUNONER				48415246342				48415246342				LÜĞUR MUMCU MAH. N CAD. NO: 87 İÇ KAPI NO: 11 SULTANGAZI / İSTANBUL.				05.12.2015							
SOKAK				BERKAN PERKAN				2424504150				61464				MERKEZ MAH. EYÜP CAD. DÜNYA İŞ MERKEZİ BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 6 GAZİOSMANPAŞA / İSTANBUL.				04.12.2015							
EMLAK				BURHAN KOÇAK				2495960220				7597				BURSA MAH. S. BK. NO: 102 İÇ KAPI NO: 5 GAZİOSMANPAŞA / İSTANBUL.				27.11.2015							
Mekansal Testler				MEHMET ENGIN UZUNONER				31987594220				2015				MERKEZ MAH. BAĞICE BK. URUK AP. BLOK NO: 15 İÇ KAPI NO: 1 GAZİOSMANPAŞA / İSTANBUL.				30.11.2015							
JED				NAGHAN TUNA GÖRGÖZGÖZ				48415246342				48415246342				CEBECİ MAH. ATATÜRK BUL. NO: 31 İÇ KAPI NO: 6 SULTANGAZI / İSTANBUL.				/ / 20							
/ / 20																											
/ / 20																											
/ / 20																											
/ / 20																											

A.2 Sultangazi İlçesi 50. Yıl Mahallesi 2448 Ada 1 Parsel Meri İmar Plan Durumu

T.C. İSTANBUL İLİ SULTANGAZI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Sayı : 10200554 Tarih : 08.10.2015		İsim : HALİT KÜÇÜK Adres : İlgi : 07/10/2015 Tarih ve .10200554..... Sayılı <u>Yazıya</u> Karşılıktır. Dilekçeye																
<p>İmar durumu ve inşaat şartları meri planı veya imar mevzuatına uygun olarak BOŞ ARSA için aşağıda gösterilmiştir. Bu imar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yapılmaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez.</p> <p>Proje ile müracaat esnasında İSKİ Genel Müdürlüğünce tasdikli fosseptik ve kanal projesi, Kadastro müdürlüğünden alınacak röperli kroki, çap müdürlüğümüzden alınacak İmar İstikamet Rölevesi, blok ebatları, ön, arka ve komşu bahçe mesafeleri, tabii zemin ve yerli kotları icab eden yerlerden muhtelif en, boy kesitleri eklenecektir.</p> <p>İmar Kanununun 23. Maddesi ile ilgili olarak İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Ruhsat Büroasından yol ve kanal durumu incelenmeden uygulama yapılamaz. İmar istikameti önünde kalan yol, yeşil alan gibi kamu hizmeti alanları kamu eline geçmedikçe imar uyulamaz ve yapılamaz. Plan notu ektedir.</p>																		
																		
MER'İ İMAR PLANI																		
Plan Adı : SULTANGAZI UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi : 4	İnşaat Nizamı : BİTİŞİK																
Plan Ölçeği : 1 / 1000	Bina Yüksekliği : YÖNETMELİK	TAKS :																
Tasdik tarihi : 30.12.2011	Bina Derinliği : YÖNETMELİK	KAKS - EMSAL :																
Mahallesi : 50.YIL	Ön Bahçe Mesafesi : 3.00	Plan Fonksiyonu : KONUT																
Sokağı : YOL	Yan Bahçe Mesafesi : -																	
	Arka Bahçe Mesafesi : KROKI																	
Kadastro	<table border="1"><thead><tr><th>Pafta</th><th>Ada</th><th>Parsel</th><th>Alan</th></tr></thead><tbody><tr><td>13d3d</td><td>2448</td><td>1</td><td></td></tr></tbody></table>	Pafta	Ada	Parsel	Alan	13d3d	2448	1		<table border="1"><tbody><tr><td><input checked="" type="checkbox"/> a- İskan Sahasındadır</td><td><input type="checkbox"/> e- 40 Rakımındadır</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> b- İnkişaf Sahasındadır</td><td><input type="checkbox"/> f- Amme Hizmetine Ayrılan</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> c- İskan Dışı Sahasındadır</td><td><input type="checkbox"/> g- 4 yıllık programdadır</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> d- Sanayi sahasındadır</td><td><input checked="" type="checkbox"/> h- 5 yıllık programda değildir</td></tr></tbody></table>	<input checked="" type="checkbox"/> a- İskan Sahasındadır	<input type="checkbox"/> e- 40 Rakımındadır	<input type="checkbox"/> b- İnkişaf Sahasındadır	<input type="checkbox"/> f- Amme Hizmetine Ayrılan	<input type="checkbox"/> c- İskan Dışı Sahasındadır	<input type="checkbox"/> g- 4 yıllık programdadır	<input type="checkbox"/> d- Sanayi sahasındadır	<input checked="" type="checkbox"/> h- 5 yıllık programda değildir
Pafta	Ada	Parsel	Alan															
13d3d	2448	1																
<input checked="" type="checkbox"/> a- İskan Sahasındadır	<input type="checkbox"/> e- 40 Rakımındadır																	
<input type="checkbox"/> b- İnkişaf Sahasındadır	<input type="checkbox"/> f- Amme Hizmetine Ayrılan																	
<input type="checkbox"/> c- İskan Dışı Sahasındadır	<input type="checkbox"/> g- 4 yıllık programdadır																	
<input type="checkbox"/> d- Sanayi sahasındadır	<input checked="" type="checkbox"/> h- 5 yıllık programda değildir																	
İmar durumu imar plan ve imar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.																		
Adı, Soyadı Raportör 5.10/2015 İmza Evren SELÇUK Harita Mühendisi	Adı, Soyadı İmar Durum - İstikamet Şefi 5.10/2015 İmza Hülya ERKOL Çevre Mühendisi	Adı, Soyadı İmar ve Şehircilik Müdürü 12.10.2015 İmza Hasan GÜNEŞ İnşaat Mühendisi																

A.4 Sultangazi İlçesi Zübeyde Hanım Mahallesi 628 Ada 4 Parsel Meri Plan Durumu

<p>T.C. İSTANBUL İLİ SULTANGAZİ BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Sayı : 25875 Tarih : 18.08.2017</p>		<p>İsim : ŞERİF ŞERİF Adres : İlgi : 16/08/2017 Tarih ve 25875..... Sayılı Yazma Kararı Karşılığına Dilekçeye</p>																										
<p>İmar durumu ve inşaat şartları meri planı veya imar mevzuatına uygun olarak BOŞ ARSA için aşağıda göstermiştir. Bu imar durumu ile yalnız proje tanzim edilebilir. İnşaat yapılamaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez.</p> <p>Proje ile mücazat esnasında İSKİ Genel Müdürlüğünce tasdikli fossepik ve kanal projesi, Kadastro müdürlüğünden alınacak röperli kroki, çap müdürlüğümüzden alınacak İmar İstikamet Rölavesi, blok ebatları, ön, arka ve komşu bahçe mesafeleri, tabii zemin ve yol kotları içeb eden yerlerden mühtelif en, boy kesimleri eklenecektir.</p> <p>İmar Kanununun 23. Maddesi ile ilgili olarak İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Ruhsat Büroosundan yol ve kanal durumu incelenmeden uygulama yapılamaz. İmar istikamati önünde kalan yol, yeşil alan gibi kamu hizmeti alanları kamu eline geçmedikçe imar uygulaması yapılamaz. Plan notu ektedir.</p>																												
<p>1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritaları doğrultusunda zemin inceleme raporu hazırlanmadan uygulama yapılamaz.</p>																												
<p>MER'İ İMAR PLANI</p> <table border="1"> <tr> <td>Plan Adı : SULTANGAZİ UYGULAMA İMAR PLANI</td> <td>Kat Adedi : 4</td> <td>İnşaat Nizamı : İKİZ</td> </tr> <tr> <td>Plan Ölçeği : 1 / 1000</td> <td>Bina Yüksekliği : YÖNETMELİK</td> <td>TAKS :</td> </tr> <tr> <td>Tasdik tarihi : 30.12.2011</td> <td>Bina Derinliği : YÖNETMELİK</td> <td>KAKS - EMSAL :</td> </tr> <tr> <td>Mahallesi : ZÜBEYDE HANIM</td> <td>Ön Bahçe Mesafesi : 3.00</td> <td rowspan="2">Plan Fonksiyonu : KONUT</td> </tr> <tr> <td>Sokağı : YOL</td> <td>Yan Bahçe Mesafesi : 3.00</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Kadastro</td> <td>Pafta</td> <td>Ada</td> <td>Parsel</td> <td>Alan</td> <td> <input checked="" type="checkbox"/> a- İskan Sahasındadır <input type="checkbox"/> b- İnkişaf Sahasındadır <input type="checkbox"/> c- İskan Dışı Sahasındadır <input type="checkbox"/> d- Sanayi Sahasındadır </td> </tr> <tr> <td>19A1B</td> <td>628</td> <td>4</td> <td></td> <td> <input type="checkbox"/> e- 40 Reküme Saha <input type="checkbox"/> f- Amme Hizmetine Ayrılan Sahasındadır <input type="checkbox"/> g- 4 yıllık proje <input checked="" type="checkbox"/> h- 5 yıllık proje </td> </tr> </table> <p>İmar durumu imar plan ve imar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.</p> <p>Adı, Soyadı : Raporör : 18.08.2017 İmza : SİNEM ÜNÖLER TETKİK HARİTA MÜHENDİSİ</p> <p>Adı, Soyadı : İmar Durumu İstikamet Şefi : 18.08.2017 İmza : HÜLYA ERKOL ÇEVRE MÜHENDİSİ</p> <p>İmar Durumu İstikamet Şefi : 18.08.2017 İmza : SİNEM ÜNÖLER TETKİK HARİTA MÜHENDİSİ</p>				Plan Adı : SULTANGAZİ UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi : 4	İnşaat Nizamı : İKİZ	Plan Ölçeği : 1 / 1000	Bina Yüksekliği : YÖNETMELİK	TAKS :	Tasdik tarihi : 30.12.2011	Bina Derinliği : YÖNETMELİK	KAKS - EMSAL :	Mahallesi : ZÜBEYDE HANIM	Ön Bahçe Mesafesi : 3.00	Plan Fonksiyonu : KONUT	Sokağı : YOL	Yan Bahçe Mesafesi : 3.00	Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Alan	<input checked="" type="checkbox"/> a- İskan Sahasındadır <input type="checkbox"/> b- İnkişaf Sahasındadır <input type="checkbox"/> c- İskan Dışı Sahasındadır <input type="checkbox"/> d- Sanayi Sahasındadır	19A1B	628	4		<input type="checkbox"/> e- 40 Reküme Saha <input type="checkbox"/> f- Amme Hizmetine Ayrılan Sahasındadır <input type="checkbox"/> g- 4 yıllık proje <input checked="" type="checkbox"/> h- 5 yıllık proje
Plan Adı : SULTANGAZİ UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi : 4	İnşaat Nizamı : İKİZ																										
Plan Ölçeği : 1 / 1000	Bina Yüksekliği : YÖNETMELİK	TAKS :																										
Tasdik tarihi : 30.12.2011	Bina Derinliği : YÖNETMELİK	KAKS - EMSAL :																										
Mahallesi : ZÜBEYDE HANIM	Ön Bahçe Mesafesi : 3.00	Plan Fonksiyonu : KONUT																										
Sokağı : YOL	Yan Bahçe Mesafesi : 3.00																											
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Alan	<input checked="" type="checkbox"/> a- İskan Sahasındadır <input type="checkbox"/> b- İnkişaf Sahasındadır <input type="checkbox"/> c- İskan Dışı Sahasındadır <input type="checkbox"/> d- Sanayi Sahasındadır																							
	19A1B	628	4		<input type="checkbox"/> e- 40 Reküme Saha <input type="checkbox"/> f- Amme Hizmetine Ayrılan Sahasındadır <input type="checkbox"/> g- 4 yıllık proje <input checked="" type="checkbox"/> h- 5 yıllık proje																							

- Akcar, M. Z. (2006). Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye. *Planlama*, 2, 29-39. Erişim adresi: https://personel.omu.edu.tr/docs/ders_dokumanlari/999_34000_1655.pdf
- Altan, A. (2008). *Mülkiyet Hakkı, Güvencesi ve Korunması* (Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi, Ankara). Erişim adresi: <https://www.ulusaltezmerkezi.net/mulkiyet-hakki-guvencesi-ve-korunmasi/>
- Altınok, E. (2012). *Kentsel Mekanın Yeniden Organizasyonunun Ekonomi Politikası ve Mülkiyete Müdahale 2000 Sonrası Dönemde İstanbul TOKİ Örneği*, (Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul). Erişim adresi: <http://dSPACE.yildiz.edu.tr/xmlui/handle/1/2289>
- Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, İmar Haklarının Topplulaştırılması Modeli. (2019, 15 Mart). Erişim adresi: <https://kentselstrateji.com/ankara-portakal-cicegi-vadisi-kentsel-donusum-projesi/>
- Araşan, A. (2011). *Kentsel Dönüşümün Ötesinde: Foucault'nun Sorunsallaştırma, Nesneleştirme ve Özneleştirme Kavramları Perspektifinden Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Söylem Oluşumuna Bakış*, (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Bilgi Üniversitesi, İstanbul). Erişim adresi: <http://openaccess.bilgi.edu.tr:8080/xmlui/handle/11411/56>
- Artuç, D. (2016). *Kentsel Dönüşümün Sosyal ve Mekansal Etkileri: Fikirtepe Dönüşüm Alanı*, (Yüksek Lisans Tezi, Maltepe Üniversitesi, İstanbul).
- Ataöv, A. ve Osmay, S. (2007). Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım, *METU JFA*, 24(2), 57 – 82. Erişim adresi: http://jfa.arch.metu.edu.tr/archive/0258-5316/2007/cilt24/sayi_2/57-82.pdf
- Aydınlı, H. ve Turan, H. (2012). Kuramsal ve Yasal Çerçeve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm, *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 28, 61 – 70. Erişim adresi: <http://dergisosyalbil.selcuk.edu.tr/susbed/article/view/66>
- Ayık, U. Ve Avcı, S. (2013). T. Köroğlu (Ed.), *Neo-Liberalizm Sonrası Mekânsal Müdahale Biçimleri ve Yansımaları. Bir Kentsel Dönüşüm Projesine Coğrafi Bakış: Fikirtepe Örneği*, (s: 397 – 411) içinde. Mersin.
- Aykut, M. (2010). *Kent Mekanındaki Dönüşümlerin Planlama, Mülkiyet ve Rant Bağlamında İrdelenmesi Beşiktaş Örneği*, (Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul). Erişim adresi: <https://www.ulusaltezmerkezi.net/kent-mekanindaki-donusumlerin-planlama-mulkiyet-ve-rant-baglaminda-irdelenmesi-besiktas-ornegi/>
- Bektaş, Y. (2014). Bir Kentleşme Stratejisi Olarak Yasanın Kentsel Mekanı Dönüştürmedeki Etkisi: Ankara Örneği, *Planlama*, 24(3), 157 – 172. doi: 10.5505/planlama.2014.83803
- Beyazıt, İ. (2016). Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Kapsamında Mülkiyet Hakkı, *Genç Hukukçular Hukuk Okumaları* 5, 445 – 458. Erişim adresi:

<http://www.muhammedbalci.com/hukukdunyasi/makaleler/birikimlerV/592.pdf>

Bir Zamanlar Altın Boynuz Haliç. (2019, 15 Mart). Erişim adresi: <http://www.kucukpazarliyiz.biz/halicten-tarihi-fotograflar.html/bir-zamanlar-altin-boynuz-halic-99250>

Birleşmiş Milletler. (1948). İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi (217 (217 [III] A), Paris.

Bulut, N. (2016). Mülkiyet Konusundaki Temel Yaklaşımlar ve Türk Anayasasında Mülkiyet Hakkı, *EÜHFD*, 3-4, 15 – 26. Erişim adresi: <http://hukukdergi.erzincan.edu.tr/mulkiyet-konusundaki-temel-yaklasimlar-ve-turk-anayasasinda-mulkiyet-hakki-doc-dr-nihat-bulut/>

Çağla, H. (2007). *Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Mülkiyet Kullanımına Olan Etkisi Üzerine Bir Araştırma ve Konya Örneği*, (Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Konya). Erişim adresi: <http://acikerisim.selcuk.edu.tr:8080/xmlui/handle/123456789/9438>

Çakır, M. N. (2006). *Günümüz Kent Dinamiklerinin Kentsel Dönüşüme Etkileri*, (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul). Erişim adresi: İstanbul Teknik Üniversitesi

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (2019, 15 Mart). Erişim adresi: <https://istanbulakdm.csb.gov.tr/istanbul-da-ilan-edilen-riskli-alanlarin-dagilim-haritasi-i-3750>

Daşkiran, F. ve Ak, D. (2015), 6303 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm, *Yönetim ve Ekonomi Araştırma Dergisi*, 13(3), 264 – 288. Doi: <http://dx.doi.org/10.11611/JMER674>

Davis, J. ve Thornley, A. (2010), Urban regeneration for the London Olympics: Issues of Land Acquisition and Legacy, *City, Culture and Society*, 1(2), 89-98. <https://doi.org/10.1016/j.ccs.2010.08.002>

Derindere, A.(2014). *Mülkiyet Hakkı Kapsamında Kentsel Dönüşüm Kavramı*, (Yüksek Lisans Tezi, Kadir Has Üniversitesi, İstanbul). Erişim adresi: <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>

Diñç, G. (2004). Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve İnsan Hakları, *TBB Dergisi*, 51, 133 – 152. Erişim adresi: <http://www.guneydinc.com/makaleler/30.pdf>

Duman, B. (2015). Kentsel Dönüşümde Riskler ve Beklentilere Dair İlk Tespitler: İstanbul'da Bir Saha Çalışması, *Megaron*, 10(3), 410 – 422. doi: 10.5505/MEGARON.2015.87993

Donnison, D. (1993). “The Challenge of Urban Regeneration for Community Development”, *Community Development Journal*, 28 (4), 293–298. doi: 10.1093/cdj/28.4.293

Egercioglu, Y ve Özdemir, S. (2006). The Effects of Property Relations on Urban Renewal Project, *Urban Planning Institute of the Republic of Slovenia*. Erişim adresi: https://www.researchgate.net/publication/23732030_The_Effects_of_Property_Relations_on_Urban_Renewal_Project

- Eke, F., (2000). “Gecekondu Alanlarının Değerlendirilmesine İlişkin Çözümler”, Süleyman Demirel Üniversitesi, *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 5(1), 43 - 54. Erişim adresi: <http://dergipark.gov.tr/sduiibfd/issue/20852/223615>
- Eraslan, İ. G. (2007). *Yönetim Mekanizmalarının Kentsel Dönüşüm Algısı ve Uygulamaları Üzerindeki Etkisi: İngiltere, Almanya ve Türkiye Örnekleri*, (Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul).
- Ertaş, M. (2011). “Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara ve Londra Örnekleri”, *Selçuk Üniversitesi Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu Teknik – Online Dergisi*, 10(1), 1 – 18. Erişim adresi: <http://sutod.selcuk.edu.tr/sutod/article/viewFile/96/536>
- Erzene, Ş. (2013). *Kentsel Dönüşüm ve Uygulanabilirliği ile İlgili Bir Yöntem Yaklaşımı*, (Doktora Tezi, İTÜ, İstanbul). Erişim adresi: <https://polen.itu.edu.tr/xmlui/handle/11527/8114?show=full>
- Eşkinat, R. (2012). Türk İnşaat Sektöründe TOKİ'nin Yeri ve Etkisi, *Anadolu Üniversitesi Bilimsel Araştırma Projeleri*, 32(2), 159 – 172. Erişim adresi: <https://birimler.dpu.edu.tr/app/views/panel/ckfinder/userfiles/17/files/DE RG /32/2.cilt/159-172.pdf>
- Etgü, M. A. (2009). *Kamu Hukukunda Mülkiyet Hakkı ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin Mülkiyet Hakkına Bakışı*, İstanbul: On İki Levha.
- European Court of Human Rights (2010). Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi 11. ve 14. Protokoller ile Değiştirilen Metin, *Avrupa Antlaşmaları Serisi, No. 5*. Erişim adresi: <http://www.danistay.gov.tr/upload/avrupainsanhaklarisozlesmesi.pdf>
- Fatih Belediyesi. (2019, 15 Mart). Erişim adresi: <http://www.fatih.bel.tr/icerik/1155/>
- Fikirtepe ‘Kat’lanarak Büyüyor. (2019, 15 Mart). Erişim adresi: <http://www.evalalim.com/icerik/fikirtepe-%E2%80%98katlanarak-buyuyor/6610/>
- Fikirtepe Kentsel Dönüşüm ile Değerleniyor. (2019, 15 Mart). Erişim adresi: <http://www.emlakzamani.net/emlak-haberleri/fikirtepe-kentsel-donusum-ile-degerleniyor.html>
- Fikirtepe'de Devam Eden Kentsel Dönüşüm Çalışmaları Krize Dönüştü. (2019, 15 Mart). Erişim adresi: <https://www.haberturk.com/fikirtepe-de-devam-eden-kentsel-donusum-calismalari-krize-donustu-1835328-ekonomi>
- Fikirtepe’de Kentsel Dönüşümün 5 Yıllık Mağdurları. (2019, 15 Mart). Erişim tarihi: <http://www.hurriyet.com.tr/fikirtepede-kentsel-donusumun-5-yillik-magdurl-40691617>
- Genç, N. (2008). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü, *Yönetim ve Ekonomi*, 15(1), 115 – 130. Erişim adresi: <http://dergipark.ulakbim.gov.tr/yonveek/article/view/5000069205/5000064109>

- Gergerlioğlu, U. (2017). Kentsel Dönüşüme İlişkin Vergi ve Harç İstisnalarının Daraltılması Sorunun Değerlendirilmesi, *Sayıştay Dergisi*, 105, 91 – 112. Erişim adresi: <https://www.sayistay.gov.tr/tr/Upload/95906369/files/dergi/pdf/der105m4.pdf>
- Gervan, A. (2013). *Kentsel Dönüşüm Projelerinde Mülkiyet Kazanımlarının Ekonomik Analizinin Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi Örneğinde İncelenmesi*, (Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul).
- Google Haritalar. (2019, 26 Nisan). Erişim Adresi: <https://www.google.com.tr/maps/>
- Gökbayrak, T. Ü. (2014). *Hisseli Mülkiyet Uygulamalarının Kentlerin Mekansal ve Sosyo-Ekonomik Gelişimlerine Etkileri: Esenler Örneği*, (Yüksek Lisans Üniversitesi, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul).
- Görgülü, Z., Dinçer, İ., Enlil, Z., Özden, E., Kurtarır, E., Altınok, E., (2006). *İstanbul'un Eylem Planlamasına Yönelik Mekânsal Gelişme Stratejileri Araştırma ve Model Geliştirme İşi*, BİMTAŐ. Erişim adresi: <http://www.yildiz.edu.tr/~ealtinok/kbk.pdf>
- Güriz, A. (2018). *Teorik açından mülkiyet sorunu*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara.
- Gürsoy, N. (2015). *Stratejik Planlama Yaklaşımının Düzenleyici Plan Sistemine Entegre Edilmesi: Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanındaki Planlama Çalışmaları*, (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul). Erişim adresi: <https://polen.itu.edu.tr/xmlui/handle/11527/15082>
- Haliç Bölgesi Yat Limanı ve Turizm Değerleriyle Yüksелеcek. (2019, 15 Mart). Erişim adresi: <https://www.emlaktasondakika.com/haber/sektorden-haberler/halic-bolgesi-yat-limani-ve-turizm-degeriyle-yukselecek/70488>
- Hürel H., (2010) *Semtleri, Mahalleleri, Caddeleri ve Sokaklarıyla A'dan Z'ye İstanbul'un Ansiklopedik Öyküsü*, Kapı Yayınları.
- İslam, T. (2009). *Devlet Eksenli Soylulaştırma ve Yerel Halk: Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri (Sulukule) Örneği*, (Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul).
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi (2019, 15 mart). Erişim adresi: <https://sehirharitasi.ibb.gov.tr/>
- İstanbul Gezi Rehberi. (2019, 15 Mart). Erişim adresi: <https://www.wattpad.com/195400408-istanbul-gezi-rehberi-istanbul/page/7>
- İstanbul'un İmarı 1956. (2019, 15 mart). Erişim adresi: <http://www.boyutpedia.com/1553/64100/istanbul-un-imari-1956>
- İstova Kağıthane. (2019, 26 Nisan). Erişim Adresi: <http://istova.com/>
- Kaban, E. (2011). *Kentsel Dönüşüm ve İstanbul'un İlk Kentsel Dönüşüm Uygulama Projesi – Sulukule Örneği*, (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi,

- İstanbul). Erişim adresi: <https://www.ulusaltezmerkezi.net/kentsel-donusum-ve-istanbul-un-ilk-kentsel-donusum-uygulama-projesi/>
- Kandaloğlu, N. (2016). *Kentsel Dönüşüm*, Dr. Nihat Kandaloğlu Yayınları, İstanbul.
- Kaplan, O. (2017). 5366 Sayılı Kanun Kapsamında Yenileme Alanlarında Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Süreci Üzerine Bir Deneme, *Hacettepe HFD*, 7(2), 275 – 304. Erişim adresi: <http://www.hukukdergi.hacettepe.edu.tr/dergi/C7S2makale12.pdf>
- Karasu, M. (2005). Türkiye’de Konut Sorununun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım; Belediye – Toplu Konut İdaresi – Konut Kooperatifleri İş Birliği Modeli, *Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 1, 56 – 87. Erişim adresi: <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/69058>
- Karslı, S ve Baz, İ. (2018). Türkiye’de Mülkiyet Kavramının Kentsel Dönüşüm ve Gayrimenkul Geliştirme Süreçlerindeki Önemi; Başbüyük ve Gülsuyu Mahalleleri Örneği, *Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi*, 1(1), 37 – 52. Erişim adresi: tub.ticaret.edu.tr/jtas/article/download/14/6/
- Keleş, R. (1998), *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara.
- Keleş, R. (2013). Urban Regeneration in Istanbul, *Paper presented to the Workshop on Urban Regeneration in the Mediterranean Region*, Split, s.1- 30.
- Kılıç, R. ve Demirçelik M. (2011). Mülkiyet Kavramının Tarihsel Gelişimi Sürecinde Ortaçağ ve Reform Hareketi, *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 30, 181 – 190. Erişim adresi: <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/55709>
- Kılıç, E. ve Göksu, A. (2018). Bir Kentsel Dönüşüm Deneyimi: Kadıfekale - Uzundere İkileminde Bireysel Öyküler Üzerine Düşünmek, *Planlama Dergisi*, 28(2), 201 – 217. Doi: 10.14744/planlama.2018.76476
- Kurt, G., (2014). *Yerinde ve Katılımcı Dönüşüm İçin Ada Bazlı Uygulamalar: Kağıthane Örneği*, (Yüksek Lisans Tezi, Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi, İstanbul). Erişim tarihi: <http://acikerisim.fsm.edu.tr:8080/xmlui/handle/11352/2170#sthash.ZbG0Uti7.dpbs>
- Kuyucu, T. (2018). Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Dönüşümü: Hukuki ve Kurumsal Çatışmalar Üzerinden Bir Açıklama Denemesi, *İdealkent*, 24(9), 364 – 386. Doi: 10.31198/idealkent.447526
- Machan, T. (2004). Mülkiyet Hakları ve Kapitalizmi Savunmak. Çeviri: B. Akın., *Piyasa*, 9, 21-30.
- Meşhur, M. (2008). “Arazi ve Arsa Düzenlemesi (18.Madde Uygulaması) Sürecinin Kentsel Mekan Oluşumu Açısından İrdelenmesi”, *MEJU JFA*, 25(2): 21 – 38.
- Okumuş, D.E., Eyüboğlu, E.E. (2015). Kentsel Dönüşüm Öncesi Kentsel Yaşam Kalitesi Araştırmasına Yönelik Yöntem Önerisi ve Ataşehir Barbaros Mahallesi Örnekleme, *Planlama*, 25(2), 93 – 106. Doi: 10.5505/planlama.2015.09709

- Öngören, G. (2013). *Kentsel Dönüşüm Hukuku*, Öngören Hukuk Yayınları, İstanbul.
- Özay L.O ve Demirbaş, F. (2017). 6306 Sayılı Kanun Bakımından Kentsel Dönüşüm Süreci ve Tapu Sicil İşlemleri Bakımından Değerlendirilmesi, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 8(2), 217 – 248. Doi: 10.21492/inuhfd.342843
- Özalp, S. Ve Erkut, G. (2006). “Kamu Yararı Perspektifinden İstanbul’da Kentsel Müdahaleler”, *Planlama*, 26(3), 234 – 250. doi: 10.14744/planlama.2016.92400
- Özdemir, D. (2010). *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat ve Uygulama Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları*, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara.
- Özdemir, D. ve Aydın D. (2016). “Fikirtepe’de Piyasanın ‘Görünmez Eli’ne Kamu Sektörünün Görünür Müdahalesi”, *Mimarlık* 52 (389), 53 – 58. Erişim adresi: https://www.researchgate.net/publication/311455174_Fikirtepe'de_Piyasanin_Gorunmez_Eli'ne_Kamu_Sektorunun_Gorunur_Mudahalesi
- Özden, P.P. (2006). Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler, *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 35, 215 – 233. Erişim tarihi: <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/5359>
- Özgür, T. ve Özgür, Ö. (2018). 6306 Sayılı Kanun Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Mekansal Deneyimi: Ordu İli Örneği, *Ordu Üniversitesi Sosyal Bilimler Araştırmaları Dergisi*, 8(1), 211-227. Erişim adresi: <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/449932>
- Özelmacıklı, H.M. ve Baz, İ. (2018). İmar Barışı’nın Getirdikleri ve Yaşanabilecek Aksaklıklar, *Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi*, 1(1), 65 – 72. Erişim adresi: tub.ticaret.edu.tr/jtas/article/download/5/8/
- Özlüer, I. (2018a). 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alanlarda Riskli Olmayan Yapıların Durumu, *Ankara Barosu Dergisi*, 1, 245 – 269. Erişim adresi: <http://www.ankarabarusu.org.tr/siteler/ankarabarusu/tekmakale/2018-1/8.pdf>
- Özlüer, I. (2018b). İmar Barışı Düzenlemesine Hukuki Bir İmar Barışı Düzenlemesine Hukuki Bir Yaklaşım, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9(2): 313 – 340. Doi : 10.21492/inuhfd.467904
- Özlüer, I. (2018c). Riskli Alan Kararları ve Acele Kamulaştırma Uygulaması, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 67 (3): 635 – 655. Erişim adresi: <http://dergiler.ankara.edu.tr/dergiler/38/2300/23938.pdf>
- Polat, S. ve Dostoğlu, S. (2007), Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri, *Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 12(1), 61 – 76. Erişim adresi: <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/202786>

- Renard, V. (2007). "Property Rights and the "Transfer of Development Rights": Questions of Efficiency and Equity", *Liverpool University Press*, 78(1), 41 – 60. Doi: 10.3828/tpr.78.1.4
- Roberts, P., Skyes, H. ve Granger, R. (2000). *Urban Regeneration*, SAGE Publications Ltd, London.
- Sakaklı, K. (2012). *Metropoliten Alanlarda Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yoksulluk ve Mülkiyete Yönelik Bir Model Önerisi*, (Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi, Ankara). Erişim adresi: <http://acikarsiv.gazi.edu.tr/index.php?menu=2&secim=10&YayinBIK=8278>
- Savran, S. (1997). Devlet Mülkiyeti: Toplumsal Mülkiyete Giden Yol 'Yeni Bir Kamusal Alan Tarifinin İmkansızlığı', *Sınıf Bilinci Dergisi*, 19, 72 – 83. Erişim adresi: http://www.devrimcimarksizm.net/sites/default/files/devlet_mulkiyeti-toplumsal_mulkiyete_giden_yol_yeni_bir_kamusal_alan_tarifinin_imkansizligi_sungur_savran.pdf
- Selçuk, H. (2013). *Mülkiyet Hakkı - Kamu Yararı - Plan Kararları İlişkisinin Sorgulanması İstanbul-Kadıköy Merdivenköy Örneği*, (Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul).
- Sezer, M. Z. (2018). *Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sosyo – Mekansal Değişimin İncelenmesi*, (Yüksek Lisans Tezi, Doğu Üniversitesi, İstanbul).
- Smith, D. ve Erdik, M. (2010). Urban Disaster Risk and Urban Renewal Strategies, *Proceedings of the AHI – Boğaziçi Symposium*. <http://www.affordablehousinginstitute.org/storage/images/AHI-S2-Symposium-proceedings-121220.pdf> Erişim tarihi: 28.01.2019
- Şahin, S. Z. (2003). İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (Pseudo) Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı*, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım Yayın Merkezi, İstanbul.
- Şimşek, S. (2010). Mülkiyet Hakkının Kapsamı, Sınırlandırma Nedenleri ve Şartları Açısından 1982 Anayasası ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi: Karşılaştırmalı Bir Analiz – I, *TBB Dergisi*, 91, 181 – 228. Erişim adresi: <http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2010-91-658>
- Şimşek, S. (2013). Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin Mülkiyet Hakkıyla İlgili Davaları İnceleme Yöntemi: Üç Kural Analizi, *Sayıştay Dergisi*, 88: 27 – 47. Erişim adresi: <http://www.acarindex.com/dosyalar/makale/acarindex-1423911452.pdf>
- Tatar, D. B. (2013). *Mülkiyet ve Fikri Mülkiyetin Felsefi Temelleri*, (Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Ankara).
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü. (2019, 15 Mart). Erişim adresi: <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/>

- TDK. (2019, 15 Mart). Erişim adresi: http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5c8bea558fb824.42053232
- Tuna, T. (2012). *Türk Hukukunda Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Yoluyla Mülkiyet Hakkına Müdahale ve A.İ.H.M.'nin Mülkiyet Hakkına Müdahalelere Bakışı*, (Yüksek Lisans Tezi, Trabzon). Erişim adresi: <https://www.ulusaltezmerkezi.net/turk-hukukunda-kamulastirma-ve-kamulastirmasiz-el-atma-yoluyla-mulkiyet-hakkina-mudahale-ve-ahimnin-mulkiyet-hakkina-mudahalelere-bakisi/>
- Tunç, A. (2014). *Kentsel Dönüşüm Uygulamasında Mülkiyet Uygulamasının Değerlendirilmesi*, (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul). Erişim adresi: <https://polen.itu.edu.tr/xmlui/handle/11527/13581>
- Turan, M. (2011). SSCB'de Toprak Mülkiyeti, *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 66(3), 307 – 332. Erişim adresi: <http://www.acarindex.com/dosyalar/makale/acarindex-1423870111.pdf>
- TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi. (2019, 20 Şubat). Erişim adresi: http://tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1059
- Türe, İ. ve Türe, F. (2014). Liberalizm, Mülkiyet Hakları ve Hukuk Devleti Üzerine, *Akademik Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 1, 357 – 369. Erişim adresi: <http://www.asosjournal.com/DergiTamDetay.aspx?ID=103&Detay=Ozet>
- Uçar, C. (2009). *Kentsel Dönüşümün Uygulama Bölgesi Dinamiklerine ve Taşınmaz Değerine Etkisi*, (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul). Erişim adresi: <https://polen.itu.edu.tr/handle/11527/1735>
- Yasin, M. (2005). Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu, *TBB Dergisi*, 105 – 138. Erişim adresi: <http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2005-60-173>
- Yenice, M. S. (2014) Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi, *Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, 16 (1), 76-88. Erişim adresi: <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/220331>
- Yerliyurt, B.; Aysu, E. (2008), Kentsel Kıyı Alanlarında Yer Alan Sanayi Bölgelerinde Dönüşüm Stratejilerinin Değerlendirilmesi; Haliç – Tersaneler Bölgesi, *Yıldız Teknik Üniversitesi Mim Fak. E-Dergi*, 3(2),194 – 205. Erişim adresi: <https://www.journalagent.com/megaron/pdfs/MEGARON-07379-ARTICLE-YERLIYURT.pdf>
- Yiğit, B. (2016). İmar Hukukundan Kaynaklanan Mülkiyet Hakkı Sınırlandırmaları Özelinde, Türk Hukuk Sistemi İçinde Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılmasına İlişkin Esaslar, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, 0(7),

- 1207 – 1258. Erişim adresi: <http://dergipark.gov.tr/download/article-file/229937>
- 25 Maddede Bin Kubbeli Süleymaniye Külliyesi. (2019, 15 Mart). Erişim adresi: <https://listelist.com/suleymaniye-camii/>
- 2013’de Üretim Durmuştu! Uyuyan Dev Uyanıyor. (2019, 15 Mart). Erişim adresi: <http://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/2013de-uretim-durmustu-uyuyan-dev-uyaniyor-40348470>
- 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu. TC Resmi Gazete, 18344, 02/03/1984.
- 3194 Sayılı İmar Kanunu. TC Resmi Gazete, 18749, 09/05/1985.
- 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu. TC Resmi Gazete, 25400, 12.03.2004.
- 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, TC Resmi Gazete, 25866, 05/07/2005.
- 5393 Sayılı Belediye Kanunu, TC Resmi Gazete, 25874, 13/07/2005.
- 5998 Sayılı Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun, TC Resm Gazete, 27621, 24/06/2010.
- 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, TC Resmi Gazete, 28309, 31/05/2012.
- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği, TC Resmi Gazete, 28498, 15/12/2012.

Tezden Üretilmiş Yayınlar

İletişim Bilgisi: merveduygutufan@gmail.com

Konferans Bildirileri

1. Tufan, M.D. ve Koç, E. (2019). “Kentsel Dönüşümde İyelik Hakkı ve Dönüşümü”, *Yıldız Teknik Üniversitesi I. Mimarlık ve Şehircilik Sempozyumu*, İstanbul.
2. Tufan, M.D. ve Koç, E. (2018). “Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi ve Dönüşümü”, *İstanbul I.Konut Kurultayı, Güvenli Yaşam Alanları ve Erişilebilir Konut Bildiri Özetleri Kitapçığı*, İstanbul.