



SELÇUK  
ÜNİVERSİTESİ

# FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARININ  
MÜLKİYET KULLANIMINA OLAN  
ETKİSİ ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA  
VE KONYA ÖRNEĞİ**

Hasan ÇAĞLA  
YÜKSEK LİSANS TEZİ  
JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ  
ANABİLİM DALI

KONYA




T.C  
SELÇUK ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARININ MÜLKİYET  
KULLANIMINA OLAN ETKİSİ ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA VE KONYA  
ÖRNEĞİ**

Hasan ÇAĞLA

YÜKSEK LİSANS TEZİ  
JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ ANABİLİM DALI

Bu tez ..21../.09.../2007. tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oybirliği / oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

  
Yrd.Doç.Dr.Şaban İNAM  
(Danışman)

  
Yrd.Doç. Tayfun ÇAY  
Üye

  
Yrd.Doç.Dr.Süleyman Savaş DURDURAN  
Üye

## ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

### KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARININ MÜLKİYET KULLANIMINA OLAN ETKİSİ ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA VE KONYA ÖRNEĞİ

Hasan ÇAĞLA

Selçuk Üniversitesi  
Fen Bilimleri Enstitüsü  
Jeodezi ve Fotogrametri Anabilim Dalı

Danışman: Yrd.Doç.Dr.Şaban İNAM  
2007, sayfa: 95

Jüri: Yrd.Doç.Dr.Şaban İNAM  
Yrd.Doç.Dr.Tayfun ÇAY  
Yrd.Doç.Dr.Süleyman Savaş DURDURAN

Türkiye’de kuruluş kadastro çalışmaları 1912 yılında Konya’da başlanmış ancak Balkan, Birinci Dünya ve Kurtuluş Savaşlarının etkisi ile sürdürülememiştir. Sistematik olarak kadastro çalışmalarına 1934 yılında başlanmış olup, halen 1987 tarih ve 3402 Sayılı Kadastro Kanunu eşliğinde yürütülmektedir.

Ülkemizde kadastro çalışmaları kentsel alanlarda % 99,99, kırsal alanlarda % 90 oranlarında tamamlanmış durumdadır. Ancak yapılan incelemelerin ortaya koyduğu sonuç, farklı zamanlarda oluşturulan mevzuatlar eşliğinde, farklı ölçme

yöntemi ve değerlendirme sistemlerinde, farklı ölçek, altlık ve pafta boyutlarında üretilen kadastral ürünlerin nitelik olarak günümüz kadastrosu beklentilerinden uzak olduğudur. Türkiye kadastrasının % 36'sını grafik yöntemde yapılması, mevcut kadastral belge ve bilgilerin yaklaşık % 60 oranında güncellemeye ihtiyaç duyması, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası tarafından hazırlanan raporlarda ortaya konulan bir gerçektir.

Gelişmekte olan ülkeler sürecini yaşayan Türkiye'de bir tarafta kadastronun bilinen ve mülkiyeti kullanımda toplumsal bir sorun olarak karşımıza çıkan 'güncel durumu'; diğer taraftan kentsel yerleşimlerde yaşam, sağlıklı kentleşme ve imar sorunlarını bir arada değiştirerek optimal sonuca ulaşmak isteği, kentsel dönüşüm çalışmalarını çözümsel alternatif yöntem olarak karşımıza çıkarmaktadır.

2000'li yıllarla birlikte kentsel dönüşüm, ilgili çevrelerde ilk kez etraflıca tartışılmaya başlanmış; yerel yönetimler bu kavrama, imarla ilgili tüm sorunlarından kurtuluş yolu olarak sahip çıkmışlardır. Özellikle 5216, 5393 ve 5366 Sayılı Kanunlar ile kentsel dönüşümün yasal tabanı oluşturularak, son yıllarda kentlerimizin gündemini ve geleceğini belirleyen en önemli kavram durumuna gelmiştir.

Yaşayan ve süreklilik gerektiren bir hizmet olarak kadastronun, üretilmiş tapulama ve kadastro paftalarının, teknik nedenler yanında toplumun sosyo - ekonomik yapısındaki gelişmelere paralel olarak beklentilere cevap veremez hale gelmesi, kayıtların güncel hale getirilmesi ve eskiyen kent dokusunun yenilenmesinde 'kentsel dönüşüm' projelerini entelektüel bir uygulama aracı haline getirmiştir.

Bu çalışmada; tesis kadastrosu grafik ve eski kadastro yöntemlerinde yapılmış ve zamanla güncelliğini korumaktan uzak kalmış kadastronun, üç ayrı mahallede kentsel dönüşüm projeleri yapılmış, eski mülkiyet sorunlarının giderildiği ve kadastronun modern kent silüetine dönüşümün sonuçlarını elde etmede, kentsel dönüşüm projelerinin bir yöntem olarak kullanılabilmesi ortaya konmuştur.

**Anahtar Kelimeler:** Kadastro, Kentsel Dönüşüm, Mülkiyet Kullanımı



## **ABSTRACT**

Master Thesis

**A RESEARCH ON THE EFFECTS OF URBAIN TRANSFORMATION STUDIES  
ON LAND USE AND KONYA SAMPLE**

Hasan ÇAĞLA

Selcuk University  
Graduate School of Natural and Applied Sciences  
Department of Geodesy and Photogrammetry

Supervisor: Asist.Prof.Dr.Şaban İNAM

2007, Pages: 95

Jurry: Asist.Prof.Dr.Şaban İNAM  
Asist.Prof.Dr.Tayfun ÇAY  
Asist.Prof.Dr. Süleyman Savaş DURDURAN

The studies of cadastre foundation in Turkey was started in Konya in 1912 but it couldn't be continued because of the effects of the Balkan War, First World War and Independence War. Systematic cadastre studies were started in 1934 and they are still going on with the 3402 numbered and 1987 dated Cadastre Law.

Cadastral studies were completed in 99.99 % of urban and 90 % of rural areas in our country. But, according to the results of the studies, the quality of cadastral products in different scales, layouts and map sheets on different survey methods and evaluation systems with the different laws made on different dates are far from the

expectations of the current cadastre. It is the fact which in the reports prepared by the Chamber of Mapping and Cadastre Engineers that the % 36 of the cadastre of Turkey was made in graphic method, and %60 of the current cadastral records and information needed to be updated.

In Turkey which is living the process of developing countries, the desire of reaching optimum result by solving 'the currency' which is known and faced social problem of cadastre in using ownership, healthy urbanization in urban settlements, and reconstruction problems together presents urban transformation studies as analytical alternative method.

Within the years of 2000, the concept of urban renewal was started to be discussed in the first time by the concerned circles. Local administrations were interested and owned the concept in order to solve all their problems about reconstruction. Legal base of the urban renewal was constituted especially by the laws of 5216, 5393 and 5366, and it became the most important concept which determines the agenda of our cities in recent years.

Thus, cadastre as a service which is live and needs continuity isn't able to respond to the public's expectation of the produced registration of landed properties and cadastral map sheets because of the technical reasons and the development of the socio-economic structure of the community, Urban Transformation projects has become means of intellectual application on updating the registers and renewal of the old city structure.

In this paper, urban transformation projects were done in three neighbourhoods where establishment, graphical and old cadastre methods were applied which are far from protecting their currency in time, and urban transformation projects which can be used as a method on solving the old ownership problems and provide the results of transforming the city into a modern silhouette of cadastre was put forth.

**Key Words:** Cadastre, Urban Transformation, Property Usage.



## TEŐEKKÖRLER

Çalıőmalarım süresince, değerli katkılarını esirgemeyen başta tez danıőmanım Sayın Yrd. Doç. Dr. şaban İNAM, Sayın Yrd. Doç. Dr. Tayfun ÇAY, olmak üzere, çalıőmalarımda yardımlarını esirgemeyen Sayın Arő.Gör. Fatih İşCAN, Sayın Öğr.Gör. Turgut AYTEN' e teőekkürlerimi sunarım.

Ayrıca tezimin bütün aőamalarında, bana sabırla katlanan, desteğini hiç esirgemeyen eőim Hatice ÇAĞLA, oğullarım Muhammed Esad ve Taha Süleyman ÇAĞLA'ya teőekkürü bir borç bilirim.

Konya, 2007  
Hasan ÇAĞLA

## İÇİNDEKİLER

<b>1. GİRİŞ</b>	<b>1</b>
<b>2. KAYNAK ARAŞTIRMASI</b>	<b>6</b>
<b>3. TÜRKİYE KADASTROSU VE MEVCUT DURUMU</b>	<b>11</b>
3.1. Türkiye Kadastrosu	11
3.1.1. Mevcut Durum	11
3.1.2. Kadastro Çalışmalarında Üretim Ve Belgelerin Durumu	14
3.1.2.1. Eski Kadastral Altlıklar	15
3.1.2.2. Grafik Ölçme Yöntemleri İle Üretilen Kadastral Altlıklar	16
3.1.2.3. Analog Yöntemle Üretilmiş Fotogrametrik Kadastral Haritalar	16
3.1.2.4. Foto-Plan Pafta Olarak Üretilen Kadastral Haritalar	18
3.1.2.5. Sayısal Kadastral Haritalar	19
3.1.2.6. Hava Fotogrametrisi ile Üretilen Sayısal Haritalar	21
3.1.3. Dünyada Gelişmeler	24
<b>4. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA İHTİYACI</b>	<b>27</b>
4.1. Kentsel Dönüşüm Üzerine Batıdaki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye	30
4.2. Kentsel Dönüşümün Gerekçeleri	42
4.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm	45
<b>5. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE YAŞANAN KADASTRO PROBLEMLERİ</b>	<b>48</b>
5.1. Kadastro Haritalarının Güncelleme Sorunları	49
5.2. Tapu Sicil Müdürlüklerinde Mevcut Veriler	50
5.3. Tapu Bilgilerinin Güncelleme Sorunları	50
5.4. Mülkiyet Bilgilerinin Kullanıldığı Alanlar	51
5.5. Kadastro Bilgilerinin İyileştirilmesi	52
5.6. Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması	52
5.7. Kadastro Haritalarının Yenilenmesi	52



<b>6. YENİ YASAL DÜZENLEMELERİN KENTSEL DÖNÜŞÜME ETKİLERİ .....</b>	<b>54</b>
6.1. İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun .....	58
6.2. Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı .....	58
6.3. Belediye Kanunu .....	58
6.4. Toplu Konut Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun.....	59
6.5. Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun.....	60
6.6. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu .....	61
<b>7. KENTSEL DÖNÜŞÜME KURUMSAL KATKILAR .....</b>	<b>62</b>
7.1. Toki ve Kentsel Dönüşüm .....	62
7.2. İller Bankası Ve Kentsel Dönüşüm .....	66
7.3. Ankara Büyükşehir Belediyesi Ve Kentsel Dönüşüm Uygulamaları.....	66
7.3.1. Dikmen Vadisi Konut Ve Çevre Geliştirme Projesi .....	67
7.3.2. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi (Protokol Yolu) .....	68
<b>8. UYGULAMA .....</b>	<b>73</b>
8.1. Karatay İlçesinde Kentsel Dönüşüm Amaçlı İmar Kanuna Uygun Olarak Yapılan Uygulamalar.....	74
8.2. Selçuklu İlçesinde Kentsel Dönüşüm Amaçlı İmar Kanuna Uygun Olarak Yapılan Uygulamalar .....	76
8.3. Meram Belediyesi Mahallesi Kentsel Dönüşüm Uygulamaları.....	78
8.3.1. Meram Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulama Kriterleri .....	79
8.3.2. Çaybaşı Mahallesi Uygulama Örneği.....	82
<b>9. SONUÇ VE ÖNERİLER .....</b>	<b>87</b>
<b>10. KAYNAKLAR .....</b>	<b>91</b>

## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 8.1: Konya Büyükşehir Belediye Ve İlçe Belediye Sınırları.....	73
Şekil 8.2: Çalışma Alanı Kadastral Durum.....	75
Şekil 8.3 : Çalışma Alanı İmar planı.....	75
Şekil 8.4: Vaziyet Planı.....	76
Şekil 8.5: Çalışma Alanı Kadastral Durum.....	77
Şekil 8.6.: Çalışma Alanı Parselasyon Durumu .....	77
Şekil 8.7. Çalışma Alanı Yapılaşma Durumu .....	83
Şekil 8.8 :Çaybaşı Mahallesi Uygulama Öncesi Kadastral Durum.....	84
Şekil 8.9: Çalışma Alanı İmar Planı .....	85
Şekil 8.10 : Çalışma Alanı Vaziyet Planı.....	85



## TABLO LİSTESİ

Tablo3.1. Türkiye’de Kadastro Çalışmalarının Amaçları Ve Türleri.....	13
Tablo3.2. Türkiye Geneline Üretilen Kadastro Haritaların Üretim Tekniğine Göre Dağılımı.....	22
Tablo 3.3. Türkiye Geneline Üretilen Kadastro Haritaların Ölçeklerine Göre Dağılımı .....	23
Tablo3.4. Pafta Altlıklarına Göre Kadastro Haritalarının Durumu .....	23

## RESİM LİSTESİ

Resim 3.1: Eski Kadastral Altlıklar .....	15
Resim 3.2:Grafik Ölçme Yöntemleriyle Üretilen Kadastral Altlıklar.....	16
Resim 3.3: Hava Fotogrametri Yöntemiyle Analog Üretilen Kadastral Altlıklar.....	17
Resim 3.4: Foto Plan Olarak Üretilen Kadastral Altlıklar .....	18
Resim 3.5: Sayısal Olarak Üretilen Kadastral Altlıklar.....	20
Resim 3.6: Sayısal Olarak Üretilen Kadastral Altlıklar .....	21
Resim 7.1: Dikmen vadisi Proje Alanı Proje Sonrası Yerleşim Hali .....	67
Resim 8.1: Çalışma Alanı Uygulama Sonucu Yerleşim Durunu .....	78
Resim 8.2: Çaybaşı Mahallesi Vaziyet Planına Göre Uygulama Alanı Proje Sonrası Durumu .....	86



## KISALTMALAR LİSTESİ

AB: Avrupa Birliği

BÖHYY: Büyük Ölçekli Harita Yapım Yönetmeliği

CBS: Coğrafi Bilgi Sistemi

ED50: European Datum 1950

GPS: Küresel Konum Belirleme

GRS80: Geodetic Reference System 1980

HKMO: Harita Kadastro Mühendisleri Odası

ITRF: ITRF(International Terrestrial Reference Frame): Uluslararası Yersel Referans Açı

TKGM: Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü

TAKBİS: Tapu Ve Kadastro Bilgi Sistemi

TARBİS: Tapu Arşiv Otomasyonu

TOBAŞ: Toplu Konut Büyükşehir Belediyesi A.Ş

TUCBS: Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi

TOKİ: Toplu Konut İdaresi

## 1.GİRİŞ

Mesleki disiplinimizi oluşturan iki ana unsurdan birisi yerin şeklinin belirlenmesi çabası ve buna bağlı olarak gelişen ölçme yöntem ve teknikleri, diğeri ise mülkiyet olgusuna bağlı olarak ortaya çıkan kadastro ve tapulama çalışmalarıdır.

Bir ülkedeki her çeşit arazi ve mülklerin yeryüzü üzerindeki yer ve konumlarını, alanlarını, değerlerini, üzerlerindeki her türlü hak ve yükümlülüklerini tespit ederek plana bağlama işi, kadastro olarak tanımlanmaktadır(Erkan,1997).

T.C. Anayasa Mahkemesi yorumuyla; *“Türkiye kadastrosu, ülke çağdaş kimliğinin bir simgesi, taşınmaz yüzölçümlerinin kesin ve gerçek tanımı, imarın ve mekana ilişkin düzenlemelerin ilk koşulu, arazi ıslahının tek aracı, taşınmazların vergilendirmesinde devletin dayandığı büyük kuvvet, ulusal dayanışmayı bozan etkenleri ortadan kaldıran toplumsal bir varlık, taşınmazlarla ilgili yatırımların en güvenli koruyucusudur.”*

Farklı bir yaklaşımla, “toprak insan ilişkilerini modelleyen bir bilgi sistemi” olarak da tanımlanan kadastro çalışmaları sonucunda Türk Medeni Kanununun öngördüğü modern tapu sicilleri kurularak mülkiyetin belirlenmesi, ihtilafların giderilmesi, vergi kayıplarının önlenmesi, düzenli kentleşmenin sağlanması, taşınmaz yatırım ortaklıkları ve taşınmaza dayalı sermaye piyasası için ‘işleyen bir arazi kayıt sistemi’nin kurulması, E-Devlet yapılanmasında mekansal bilgi sistemlerinin veri altyapısının oluşturulması, kamusal hizmetlerin ihtiyaç duyduğu toprak ve mülkiyetle ilgili yasal ve teknik içerikli düzenlemeler (Kırsal ve Kentsel Kalkınma, yol, baraj, sulama, kamulaştırma, arazi düzenlemeleri v.b.) gerçekleştirilmektedir (HKMO, 2003).

Mevcut tapu ve kadastro verilerinin güncel, güvenilir, ulusal veri tabanı kullanımında günümüz teknik ve bilişim teknolojilerine uygun duruma getirilmesi için yaklaşık 2/3 ünün yenilenmesi gereklidir. Uzman kurul raporlarına göre böylesi yenileme için büyük ölçekli kaynaklara gereksinim vardır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM), bilgi teknolojileri desteğinde geniş açılımlar sağlayarak önemli projeler yürütmektedir. Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS), Sabit GPS İstasyonları, Kuruluş Kadastrounun tamamlanması,

Tapu Arşivinde mevcut ve üç kıtaya hitap eden Osmanlıca tapu kayıtlarının sayısal ortama aktarılması otomasyonun sağlanması (TARBİS), Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi (TUCBS) altyapısına yönelik strateji ve politika dokümanı hazırlanması, ilgili projelerden bazılarıdır (URL1).

İnsanoğlunun göçebelikten kurtulup toprağa yerleşik olarak yaşamaya başladığı günden itibaren başlıca amacı, faydalandığı taşınmaz mallar üzerinde mülkiyet hakkına sahip olmak ve bunu korumak olmuştur. İlk zamanlarda kaba kuvvetle korunan taşınmaz mal mülkiyeti, medeni toplumlarda din kuralları veya hukuk kurallarıyla korunmaya başlanmış ve böylece “taşınmaz mal mülkiyeti” kavramı ortaya çıkmıştır. Mülkiyete konu olan mülklerin devamlılığını sağlamak için de kadastro işlemleri başlatılmıştır. Zamanla da taşınmaz malların mülkiyet durumlarının belirlenmesinin yanı sıra vergilendirme ve mühendislik işlerinde de kadastro temel bir hizmet niteliğini kazanmıştır.

Kadastronun ürettiği bilgiler, vatandaşların taşınmazlarla ilgili sorunlarına çözüm getirirken, Devlet hizmetlerinin yürütülmesinde temel altyapıyı oluşturur ve Devletin bütçesine de maddi katkılar sağlar. Kadastronun ürettiği bilgiler, kadastradan beklentiler ve mevcut imkânlarla sınırlandırılır. Bu bilgilerde doğruluk, hassasiyet ve güven kadar, bilgilerin çeşidi, nicelik ve nitelikleri de önemlidir. Taşınmazlara ilişkin birçok bilgi toplanarak, mevcut ve ileride yapımı planlanan iş ve projelerde bunlardan yararlanılır (Adıbelli,2006).

En son değişiklikle 2005 tarihli ve 5304 sayılı Kadastro Kanununun birinci maddesi kadastroyu “ Bu Kanunun amacı, ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukukî durumlarını tespit etmek suretiyle 22.11.2001 Tarih ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü ” tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır” şeklinde belirtilmektedir.

Cumhuriyetli yıllarda, Türkiye’de yapılan her yöntemdeki kadastro çalışmaları, günümüz kadastrosundan beklentilere de cevap verebilir nitelik ve içerikte olmamıştır. Mülkiyet problemleri ve peşinde getirdiği teknik, hukuki ve toplumsal sorunlar ülkemizin gerçeğidir. Mülkiyet problemlerinin çözümü acilen

gerekli olan ülkemizde mülkiyet kavramının temelleri, Avrupa ülkeleri gibi çok eskiye dayanmamaktadır. Hâlbuki Avrupa ülkelerinde özel toprak mülkiyeti 1789 Fransız devrimine kadar uzanmaktadır. Ülkemizde ise özel mülkiyet kavramı yasal olarak 1858 Arazi Kanunnamesi ile başlamış ve daha sonra da Osmanlı devletinin çöküşü ile birlikte rejimdeki değişimlerin (Cumhuriyetin ilanı) getirdiği kargaşalıklar, mülkiyet kavramının sağlam platforma oturmasına sebep olmuştur (Köktürk,2003).

20. yüzyılın belirleyici özelliği sanayileşme ve sanayileşmenin sonucu olan kentleşmedir. Yine 21. Yüzyıla damgasını vuracak büyük kentler olacaktır. Günümüzde büyük kentler üzerine iki farklı düşünce birbirleriyle çelişmektedir. Bu çelişen iki fikir büyük kentlerin gerçekten gelecek yüzyılda önemlerinin artacağına delildir. Çünkü bir taraftan her yerde büyük kentlerin kriz içinde olduğundan bahsedilirken, diğer taraftan aynı kentlerin ulus devletinin önüne geçen kentlerin dinamikleri ve krizleri arasındaki denge, büyük kent üzerine sürdürülen iddianın ana teması olacaktır (Eş,2004).

Sanayi devrimi kentsel bir devrime yol açmış ve kentler yeni işlevler üstlenerek önce İngiltere’de sonra da Avrupa ve Amerika’da hızla yayılmaya başlamıştır. Gelişen ülkelerde ise kentleşme 50 yıl gibi kısa bir sürede hızlanmıştır. Günümüzde ileri teknoloji kullanımı ve küresel yeniden yapılanma kentlerin önemli dönüşümler geçirmesine yol açmıştır.

Gelişen ülkelerde bazı kentlerin nüfusu her on yılda bir ikiye katlanmaktadır. Yapılan tahminlere göre 2010 yılında dünyanın en büyük 10 kentinden çoğu gelişen ülkelerde olacaktır. Ancak bu kentleşme süreci son derece sağlıksız olması nedeniyle Batı ülkelerinde sanayileşmenin ilk yıllarında görülen kentleşmenin sıkıntılı ve stresli özelliklerini yerinden üretmektedir. Bu özellikler; kentlerin aşırı kalabalık olması, kentlerde sağlıksız yaşam koşulları işsizlik ve ekonomik gelişmenin yetersizliği olarak sıralanabilir. Bu nedenle oluşan sağlıksız koşullar ve gecekondu alanları kentlerin varışlarında yaygın hale gelmiştir. Kısacası pek çok az gelişmiş fakir ülkelerde kentler yüksek işsizlik, gizli işsizlik, ulaşım ve gürültü-çevre kirliliği gibi sorunlarla karşı karşıya kalarak yönetilemez hale gelmiştir ( Kaya, 1996).

Kentler, aslında kent-insan ilişkileri yönünden ancak belli büyüklükteki topluluklarda giderilmesi mümkün, bazı fizyolojik, psikolojik ve toplumsal gereksinmelerin belli sınırlar altına inmeyecek biçimde karşılandığı ve bölge, ülke ve uluslararası gereksinmeler de göz önüne alınarak gerçekleştirilecek tarım dışı faaliyetlerle toplulukta yaşayanlara yetecek ölçüde iş ve kazanç imkanının sağladığı ve tarımsal faaliyetlerin denetiminin yapıldığı fiziksel bir yerleşmedir (Eş,2004).

Kentlerimiz, bugün aşırı nüfus yığılmaları, ekonomik şartlar, sosyal bilinçsizlik, koşulsuz ve yanlış yer seçimi tercihleri, arz-talep eğilimleri gibi çeşitli nedenlere bağlı bir çöküş yaşamaktadır. Dünyada olduğu gibi, ülkemizde de kuvvetle hissedilen bu çöküş, yalnızca hala kentleşme sancuları çekmekte olan az gelişmiş ülkelerde değil, 19. yüzyıldan bu yana hızlı dönüşüm süreçleri yaşayan gelişmiş ülkelerde de görülmektedir. Kentlerin çeşitli faktörler sonucu çöküntüye uğraması, ilgili çevreleri bu çöküntüyü ortadan kaldıracak çözüm arayışlarına yöneltmiştir.

Kentlerin, fiziksel, ekonomik ve aynı zamanda sosyal açılardan bozulması ile sonuçlanan bu süreci önlemede yerel yönetimler ne yazık ki yeterince etkili olamamakta; başta eski kent merkezleri olmak üzere kentin çeşitli bölgeleri, bu süreçten son derece olumsuz yönde etkilenmektedir. Tarihi kent çekirdekleri, bir zamanlar belli bir amaçla inşa edilip sonradan terkedilmiş sanayi ve depolama alanları, dokuları ve sakinleri değişmiş özgün nitelikli mahalleler ve benzeri alanlar, yukarıda sayılan nedenlerden biri ya da birkaçına bağlı olarak köhnemeye bırakılmakta; kentsel alan içinde kaybolup gitmektedir.

Kentsel dönüşüm kavramı, işte bu arayışların bir sonucu, bir çözüm yolu olarak ortaya atılmıştır.

Gelişmekte olan ülkeler sürecini yaşayan Türkiye’de bir tarafta kadastronun bilinen ve mülkiyeti kullanımda toplumsal bir sorun olarak karşımıza çıkan ‘güncel durumu’; diğer taraftan kentsel yerleşimlerde yaşam, sağlıklı kentleşme ve imar sorunlarını bir arada değiştirerek optimal sonuca ulaşmak isteği kentsel dönüşüm çalışmalarını çözümsel alternatif yöntem olarak karşımıza çıkarmaktadır.

Bu çalışmada; tesis kadastrosu eski kadastro, yarı grafik ve grafik yöntemlerinde yapılmış ve zamanla güncelliğini korumaktan uzak kalmış kadastronun, üç ayrı mahallede kentsel dönüşüm projeleri yapılmış, eski mülkiyet sorunlarının giderildiği ve kadastronun modern kent silüetine dönüşümün sonuçlarını elde etmede, kentsel dönüşüm projelerinin bir yöntem olarak kullanılabilereği ortaya konmuştur.



## 2.KAYNAK ARAŞTIRMASI

**Adıbelli (2006)** tarafından yapılan çalışmada ,Türkiye kadastrusunun tarihsel gelişimi, mevcut durumu, mevcut durumdaki eksiklikleri, problemleri ve günümüz kadastrosundan beklenenler ortaya konmuştur.Bu noktada ikinci kadastronun gerekliliği üzerine öneriler getirilmektedir.

**Akkar (2006)** ) Bu bildiri ; Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler Ve Türkiye yazısı, kentsel dönüşümü kavramsal bir çerçeveden tartışırken, 1990lı yıllarda batı kentlerinde gerçekleştirilen başarılı kentsel dönüşüm projelerinin temel özelliklerini aktarmaktadır.

**Çakılcıoğlu ve Cebeci (2003)** tarafından hazırlanan bildiri ;Farklı nedenlerden ötürü zaman süreci içinde eskimiş, köhnemiş, yıpranmış yada kimi durumlarda terkedilmiş, vazgeçilmiş kentsel dokunun ,günün sosyo-ekonomik ve fiziksel şartları göz önünde tutularak değiştirilmesi,dönüştürülmesi ,ıslah edilmesi ve yeniden canlandırılarak kente kazandırılması hususunda alternatif yöntemler üzerinde öneriler getirilmektedir.

**Çay ve ark .(2005)** tarafından hazırlanan bildiri; Tapu ve Kadastro problemlerinin çözümü için ne yapılması gerektiği, Türkiye'de ilk tesis kadastrosu bitince TKGM teşkilatının görevi ne olacaktır üzerine öneriler getirilmektedir.

**Çopuroğlu (2006)** tarafından hazırlanan bildiri; Adana'daki kentsel dönüşüm projelerinin uygulamalarını ele almaktadır. Adana'da belirlenen üç kentsel dönüşüm proje uygulaması irdelenmiş, karşılaştırmalı bir analiz çerçevesinde güncel kentsel dönüşüm pratiğinin sosyal, ekonomik, mekansal sonuçlarını tartışmaya açılmaktadır.

**Demircioğlu (2003)** tarafından yapılan çalışmada; Kentsel alanda yeni tanımlanan taşınmaz kullanımalarının çevrelerinde yaratıkları artı değerlerle mekansal bir dönüşüm aracı olarak kullanılabilirliği, alışveriş merkezi örneği üzerinde incelemeler anlatılmaktadır.

**Demirel ve Yapıcıoğlu (2002)** Bu çalışmada ;Parsel değerlerinin farklı oluşu nedeniyle imar planı uygulamalarının da eşdeğerlik üzerine oturtulması gerektiği anlatılarak uygulama ile desteklenmiştir.

**Erkan (1997)** tarafından yapılan Bu çalışmada; Türkiye’de Kadastro çalışmaları anlatılmaktadır.

**Eş (2005)** Bu çalışmada; İstanbul’un kent yapısı ve karşılaşılan problemleri ortaya konmuş ,dünya kenti olma noktasında bu problemleri nasıl çözmesi gerektiği noktasında çözüm önerilerinde bulunulmuştur.

**Göksu (2003)** Bu çalışmada; Kentsel dönüşüm proje sürecinde, etkili olabilecek iki yöntem ;İmar Haklarının Topplulaştırılması yöntemi, uygulanmış ve İmar Haklarının Transferi yöntemi ise proje aşamasındaki örneklerle ele alınmaktadır.

**HKMO (2003)** Bu çalışmada; Türkiye kadastrounun mevcut durumu ve problemleri ortaya konularak, TKGM” ün yeni yüzyılın gelişmelerine ve beklentilerine uygun çağdaş çok amaçlı kadastroyu gerçekleştirebilecek mevzuata ve örgüt yapısına kavuşturulması yanında, ayrıca çağdaş mekansal bilgi sistemlerinin oluşturulmasında ,güncel tutulmasında ,yaşatılmasında ve hizmete sunulmasında belirleyici konuma getirilmesi zorunluluk olarak görülmekte ve bununla ilgili hedefler belirtilmektedir.

**İnam (2002)** Bu çalışmada; Kentsel alanlarda yapılan imar planı uygulamaları ve alternatif yöntemler hakkında bilgiler verilmektedir.

**İnam (2001)** Bu çalışmada; Ülkemiz şartlarında 1925 yılından günümüze kadar farklı ölçek, altlık, koordinat sistemi, ölçme yöntemi ve zaman kesitlerinde üretilmiş olan kadastro paftalarının, tescile esas uygulamalarda günümüz çalışmalarının tüzel standartlarını ortaya koyan,” Büyük Ölçekli Haritalar Yapım Yönetmeliği “ çerçevesinde altlık oluşturup-oluşturamayacakları irdelenmiştir.

**İnam ve ark(2004)** Bu çalışmada; Günümüze kadar yapılmış imar planı uygulamalarının toplumsal yansımaları, mal sahibi, uygulamacı, denetleyici, yargı mensubu ve yapımcı sivil toplum örgütlerinden oluşan kitle üzerinde yapılan anket çalışması ile değerlendirilmiş;beklentilere cevap verebilecek bir şehir mekanının oluşumunda alınması gereken kurumsal tedbirler öneri olarak işlenmiştir.

**İnam ve Çağla (2007)** Bu çalışmada, Türkiye kadastrounun mevcut hali ortaya konularak, örnek bir kentsel yenileme çalışmasının, kadastrounun güncellemesi ve aktif mülkiyet kullanımına sağlayacağı etkileri incelenmiştir.

**Kahraman (2006)** Bu bildiri; İstanbul'da son dönemlerde hızlı bir şekilde yaşanan kentsel dönüşüm projelerini incelemektedir. Yazı, İstanbul'un İMP tarafından hazırlanmış olan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında kentsel dönüşüm projelerini ve İstanbul'un ilk stratejik planını irdelemektedir.

**Kara (2007)** Bu çalışmada; dünyada uygulanmış kentsel dönüşüm projelerinden örnekler verilmiştir. Trabzon kentsel dönüşüm proje alanında yapılan ve yapılmakta olan çalışmalar irdelenerek dünyada yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları ile karşılaştırma yapılmıştır.

**Kayasu ve Yaşar (2003)** Bu çalışma; Ankara'daki mekansal dönüşüm süreçlerini incelemekte, 1980 öncesi,1980'ler ve 1990'lar olmak üzere kentsel dönüşüm üç dönem olarak incelenmekte ,kentsel dönüşüm kavramsallaştırılması yönünde bilgiler sunulmaktadır.

**Koç ve Gül (2003)** Bu çalışmada; İstanbul'da yüksek deprem riski taşıyan ve radikal müdahale gerektiren plansız konut alanlarında dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesi için gereksinim duyulacak uygulama araçlarının neler olduğu ortaya konarak, bu uygulama araçlarının kullanılabilmesi için örgütlenme modelleri, kurum önerileri üzerinde durulmaktadır.

**Konyahoğlu (2007)** Bu çalışmada Toplu Konut İdaresi tarafından, muhtelif şehirlerde yapılan toplu konut çalışmaları ve kentsel dönüşüm uygulamaları örnekleri ile anlatılmaktadır.

**Köktürk (2003)** Bu çalışmada; Osmanlı dönemi arazi rejimi ve kadastro sistemini belirleyen gelişmelere yer verilmiştir. Tarihsel sürecin ,Osmanlı döneminden başlayarak ,arazi rejiminde ve kadastroda ne tür değişimlere yol açtığı ,somut örneklerle açıklanmıştır.

**Köktürk ve Köktürk (2007)** Bu bildiri; Kentleşme süreci, edinilen deneyimler,politikalar ve stratejiler ışığında değerlendirilmekte,farklı ve yeni hedefler konulmakta, kentlerin toplumların yaşamında oynadıkları rollerin değişen

nitelikleri ortaya konulmaktadır. Türkiye'deki gelişmeler gözden geçirilirken, kentsel dönüşüm konusunda Alman İmar Yasasındaki düzenlemelere ve Avrupa'daki yaklaşımlara yer verilmektedir.

**Kurtuluş (2006)** Bu çalışmada toplumun kuruluşunda önemli unsurlardan biri olan modern kentin temel dayanakları olan sağlıklı yaşam çevresi ile barınma hakkı kavramlarının ve kamu yararı etrafında kurulan planlama paradigmasının küresel sermaye ve emlak pazarına teslim olduğunu öne sürmektedir. Bu çerçevede son dönemde artan kentsel dönüşüm projelerinin neoliberal politikalar ile yeniden yapılandırılan ilişkiler bağlamında ve yükselen sınıflar lehine temellendirildiğini, kentsel alanın bu projeler yolu ile bütünüyle metalaştırılarak kamusal mekanın aşındırıldığını ortaya koymaktadır.

**Özden (2001)** Bu bildiri; Dünyada olduğu gibi, ülkemizde de hissedilen kentsel çöküş, kentleşme sancıları gelişmiş ülkelerde değil, 19. yüzyıldan bu yana hızlı dönüşüm süreçleri yaşayan gelişmiş ülkelerde de görülmektedir. Kentlerin çeşitli faktörler sonucu çöküntüye uğraması, ilgili çevreleri bu çöküntüyü ortadan kaldıracak çözüm arayışlarına yöneltmiştir. Kentsel yenileme kavramı, işte bu arayışların bir sonucu, bir çözüm yolu olarak ortaya atılmıştır. Kentsel yenileme alanlarında yerel yönetimlerin rolü üzerine yeni tesbitler ve yerel yönetimlerin fonksiyonu üzerine İstanbul örnekleme yapılarak öneriler getirilmektedir.

**Sönmez (2006)** Bu bildiri; Ankara'da yaşanan kentsel dönüşüm süreçlerini iki farklı çerçeveden ele almakta, öncelikle; piyasa mekanizmaları ile yaşanan dönüşüm ve ikinci olarak da kamu-özel sektör ortaklıkları ile yaşanan dönüşümleri incelemektedir.

**Şahin (2006)** Bu bildiri; Ankara kentindeki kentsel dönüşüm projelerini değişen planlama paradigması çerçevesinden ele alarak incelenmektedir. Kentsel dönüşüm projelerini planlamaya alternatif bir araç olarak ortaya konulduğunu öne sürmektedir.

**Şen (2006)** Bu bildiri; İstanbul'un tarihi merkezinde ve kent merkezinde yaşanan dönüşüm sürecini ve bu sürecin soylulaştırmaya nasıl yöneldiğini sürecin arka planını oluşturan neoliberal politikalar bağlamında irdelemektedir.

**Uzun (2006)** Bu bildiri; kentsel dönüşüm süreçleri için gerekli yasal

düzenlemenin eksikliğine ve yasa tasarısının boşluklarına dikkat çekmektedir.

**Uzun ve Çete (2005)** Bu çalışmada; kentsel alanlarda yıpranan alanların ve gecekonduların modern kent yerleşimlerine dönüştürülmesi üzerine teorik yaklaşımlar belirtilmektedir.

**Yıldız (1997)** Bu çalışmada; kentsel alanlarda İmar planı uygulamaları anlatılmaktadır.

**Yıldız ve Meşhur (2005)** Bu çalışmada; Kentsel dönüşüm projelerine altlık oluşturan kadastral atlıkların tarihsel süreç içerisindeki değişimi üzerine örnekler sunulmaktadır.

### 3. TÜRKİYE KADASTROSU VE MEVCUT DURUMU

Kadastronun amacı, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun hükümlerine uygun olarak taşınmazların mülkiyet ve mülkiyet dışı hak ve yükümlülüklerini saptamak ve taşınmaz sınır güvenliğini sağlayacak kadastro planlarını üretmektir. Kadastro hizmetleri; tapu planlarının nitelikli biçimde üretilmesi ile vergi, yargı, kentleşme ve imar uygulamaları, kamulaştırma, arsa ve arazi düzenlemesi, yeryüzü ile ilişkili mühendislik projelerinin hazırlanması ve araziye uygulanması, toplumsal, turistik ve ekonomik planlama gibi toprakla ilgili her tür tasarım ve uygulama için temel alt yapı bilgi ve belgeleri niteliğini kazanır ve bu niteliği nedeniyle de tüm kamu kurum ve kuruluşlarının çalışmalarında kullanılır.

#### 3.1. Türkiye Kadastrosu

Türkiye'de; *Kentsel dönüşüm çalışmalarının altlığı olan* Kadastro çalışmalarına 1912 yılında Konya'da başlamış, ancak Balkan Savaşı, Birinci Dünya Savaşı ve Kurtuluş Savaşı nedenleri ile çalışmalar sürdürülememiştir. Türkiye'de sistematik olarak kadastro çalışmalarına 1934 yılında çıkarılan 2613 sayılı " *Kadastro ve Tapu Tahrir Kanunu*" ile başlanmıştır. Halen bu çalışmalar 1987 tarih ve 3402 sayılı *Kadastro Kanunu*'na göre yürütülmektedir.

##### 3.1.1. Mevcut Durum

Kadastro çalışmaları sonucunda iki temel belge üretilmektedir.

1.Tapu Kütüğü: Taşınmazın maliki ile taşınmazla ilgili hak ve mükellefiyetlerin kaydedildiği defterdir.

2.Kadastro Planı: Tapu kütüğünde belirtilen hakların yeryüzünde kapsadığı alanı gösteren teknik belgedir

Bu iki belge birbiri ile;

- İl,
- İlçe,
- Köy/Mahalle,



- Ada Numarası,
- Parsel Numarası ile ilişkilendirilmektedir.

Kullanıcılar, bu iki belgedeki bilgileri birlikte kullanarak taşınmaz hakkında yeterli bilgi sahibi olmaktadır.

Hak sahiplerinin ve mülkiyet sınırlarının belirlenmesinde bu belgelerin esas alınacağı yasalarla güvence altına alınmıştır. Buna göre; tapu kütüğünde kimin adı yazılı ise taşınmazın maliki ve hak sahibi o kişidir, kadastro haritasındaki sınırlar nereyi gösteriyorsa taşınmazın yeryüzü üstündeki sınırları oralarıdır.

Kadaastro çalışmaları sonucunda üretilen;

Tapu kütüğü ve diğer hukuksal belgeler, tapu sicil müdürlüklerine devredilmekte,

- kadastro sonrası mülkiyet, mülkiyet hakkı dışındaki aynı haklar, ipotek, haciz vb mülkiyet hakkını sınırlayıcı haklar bu belgeler üzerinde izlenmektedir.
- Kadastro haritası ve diğer teknik belgeler ise kadastro müdürlüklerinde kalmakta, kadastro sonrası parsel sınırları, bölünmeler, birleştirmeler, cins değişiklikleri vb. teknik değişiklikler bu kadastro müdürlüklerinde izlenmektedir.

Taşınmaz malların sınırlandırılması ve sicillerinin oluşturulmasına ilişkin yapılan çalışmalar özellikle hedefler ve gerçekleştirilenler açısından irdelendiğinde, yapılan çalışmalar, amaçladıkları hedefler ve sonuçlar Tablo.3.1’de görüldüğü gibidir (İnam, 1999).

Tablo3.1: Türkiye’de kadastro çalışmalarının amaçları ve türleri

DÜZENLEMENİN ADI	TARİHİ	AMACI	TÜRÜ
Defteri köhne	Orhan gazi	Bilinmiyor	
Kuyudu Kadime	1535	Sınır tespiti ve vergi	<b>EKONOMİK</b> <b>MÜLKİYET</b>
Tapunun Defterhaneden verilmesi	1847	Geometrik ve Hukuki durumu tespit	<b>MÜLKİYET</b>
Yoklama	1872–1873	Geometrik ve hukuki durumu tespit	<b>MÜLKİYET</b>
Emvali Gayrimenkulenin tahdit ve tahriri hakkındaki kanun	1912	Geometrik ve hukuki durumu tespit,gelir ve değer tahmini	<b>EKONOMİK</b>
Kars, Ardahan ...Hk. Kanun(474)	1924	Geometrik ve hukuki durumu tespit	<b>MÜLKİYET</b>
Kadaastro Kanunu(658)	1925	Geometrik ve hukuki durumu tespit, vergi ve ekonomik sınıfın belirlenmesi	<b>VERGİ</b> <b>MÜLKİYET</b> <b>EKONOMİK</b>
Kadaastro ve Tapu Tahriri Kanunu (2613)	1934	Geometrik ve hukuki durumu tespit	<b>MÜLKİYET</b>
Tapulama kanunu( 5602)	1950	Geometrik ve hukuki durumun tespiti(kırsal mekan )	<b>MÜLKİYET</b>
Kadaastro Kanunu(3402)	1987	Geometrik ve hukuki yapıyı tespit	<b>MÜLKİYET</b>
Kadaastro Kanunu (5304)	2005	Bilgi Sistemi, Çok Amaçlı Kadaastro,Otomasyon	<b>MEKANSAL BİLGİ SİSTEMİ</b>

Tablo3.1 incelendiğinde Türkiye’de yapılan kadastro çalışmaları ilk başta günün koşullarına uygun hedefler tespit etmiş ve gerçekleştirmeye çalışmıştır. Başlangıçta vergi ve mülkiyet amaçlı bir hedef üstlenmiş,1800’lü yıllarda mülkiyet tespiti ön plana çıkmış,1990’lı yılların başlangıcında ise mülkiyet ve tahmini mülkiyet özellikleri tespit etmeyi hedef olarak seçmiştir. Cumhuriyetin başlangıcında 658 sayılı kanunla çok amaçlı kadastro’nun hedef olarak seçildiği söylenebilir (Erdi, Özkan ve Çay, 1999).

Türkiye bütünüünün mülkiyet kadastrounu bitirme konusunda da yıllık ve dönemlik hedefler seçilmiştir. Seçilen üretim hedeflerine istenilen zamanda hiç ulaşamamış, bu başarısızlıkların sebeplerini ortadan kaldırmak yerine üretimde hedef küçültmeleri yapılmıştır. Özellikle planlı dönemdeki davranışlar buna örnek olarak verilebilir (Erdi, Özkan ve Çay, 1999).

Sekizinci beş yıllık kalkınma planında kadastro yapılacak kentsel alanın 40 000 km<sup>2</sup>, kırsal alanda 440 000 km<sup>2</sup> dolayında olmak üzere, toplam 480 000 km<sup>2</sup> olduğu kabul edilmektedir. Ancak kadastro harici bırakılan alanların değerlendirilmesi, orman vasfını yitirmiş alanların orman dışına çıkarılması, yeni il ve ilçelerin kurulması vb. gibi nedenlerle kadastrolanacak alan hakkındaki belirsizliğin yeniden tanımlanarak kesinleştirilmesi gerekmektedir.

### **3.1.2. Kadastro Çalışmalarında Üretim Ve Belgelerin Durumu**

Türkiye’de kadastro çalışmaları kentsel alanlarda %99.97, oranında kırsal alanlarda % 90 dolayında tamamlanmış durumdadır. Ülkemizde, günümüze kadar farklı mevzuat, ölçek, altlık, ölçme yöntemi, koordinat ve pafta açılım sistemi çeşitlenmesinde üretilmiş kadastral bilgi ve belgeler imar planı uygulamalarında altlık olarak kullanılacağından var olan hata ya da teknik yetersizlikler sorun oluşturacaktır. Bunun yanında plandaki sınır ile zemindeki sınırların tutmazlığı, tescil yüzölçümleri ile hesaplanan yüzölçümlerin farklı oluşu, birbirine sınır olan ve farklı kadastro paftalarında yer alan parsellerin kenarlaşma yada tescil dışı boşluk veya parsellerin birbiri üzerine binmesi, kadastral yer kontrol noktalarının tutarsızlığı, koordinat sistemler arası koordinat dönüşümleri, sayısal olmayan kadastro haritalarının sayısallaştırılması ve tapu sicillerinde çalışma sürecinde oluşan hatalı sözel bilgilerin olması yüzünden yaşanan sorunlar olmuştur (Çay, İnam ve İşcan,2003).

Yapılan incelemelerden kadastro çalışmalarının ürünü olan kadastro paftalarının farklı zamanlarda ortaya konulmuş 13 kanun, 4 tüzük ve 15 yönetmelik uyarınca (1925 1948 yılları arasında 658 sayılı kadastro kanunu ve 243 sayılı kadastro ve tapu tahsisi kanunu yürürlükte olmasına rağmen, herhangi bir yönetmelik yürürlükte olmamıştır.) farklı jeodezik ve fotogrametrik ölçme değerlendirme yöntem ve sistemleriyle, 1/200 – 1/10000 arasında değişen 11 ayrı ölçekte, değişik

ebat ve farklı malzemelerden üretilmiş pafta altlıkları kullanılarak elde edildikleri anlaşılmaktadır. Bu şekilde üretilen kadastro paftalarının sayısının 310 000 adet civarında olduğu tahmin edilmektedir ( İnam,1999).

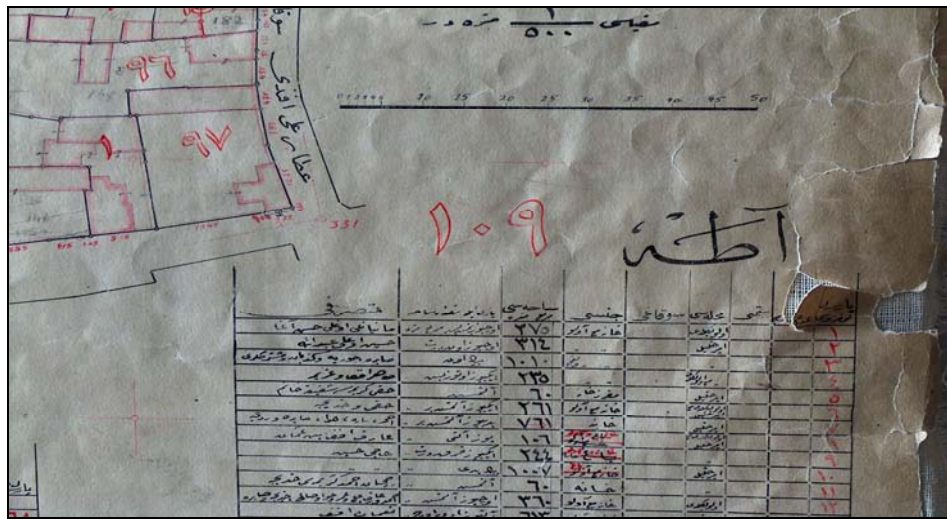
Ülkemizde henüz kadastrusu yapılmayan (2005 yılı verilerine göre) 10.000 adet civarında köy vardır. Bu köyler genellikle müdürlük merkezlerine uzak, ormanla ilişkisi olan, ölçme zorluğu bulunan, dağlık ve engebeli yerlerdir. Kadastro hizmetlerinin arazi koşulları zor olan yörelere kaymış olmasına rağmen bu zor koşullara uygun çalışma koşulları oluşturulamamıştır (DPT,2001).

Geniş bir zaman diliminde üretilen kadastro haritaları farklı mevzuat ve altlıklar, üretildikleri tarihteki teknoloji ve ihtiyaçları nedeni ile yetersiz niteliktedir. Kadastro birimlerinde farklı zamanlarda üretilen kadastro altlıkları bulunmaktadır. Bunları şu şekilde sıralaya biliriz (Yıldız ve Meşhur,2005).

### 3.1.2.1. Eski Kadastral Altlıklar

Osmanlı İmparatorluğunun son dönemlerinden 1940 'lı yıllara kadar mülkiyet belirleme amaçlı yapılan çalışmalar sonunda genellikle tabanı bez ile güçlendirilmiş kağıt altlıklar üzerine çizilen ve tapu kütüğüne kaydedilen kadastral haritalardır. Çalışmalar teknik anlamda nirengi ve poligon noktalarına dayanmadığı için uygulamalarda hata sınırını aşan yüz ölçümü hatalarına neden olmaktadır.

Resim 3.1 de Eski Kadastral Altlıklar görülmektedir.



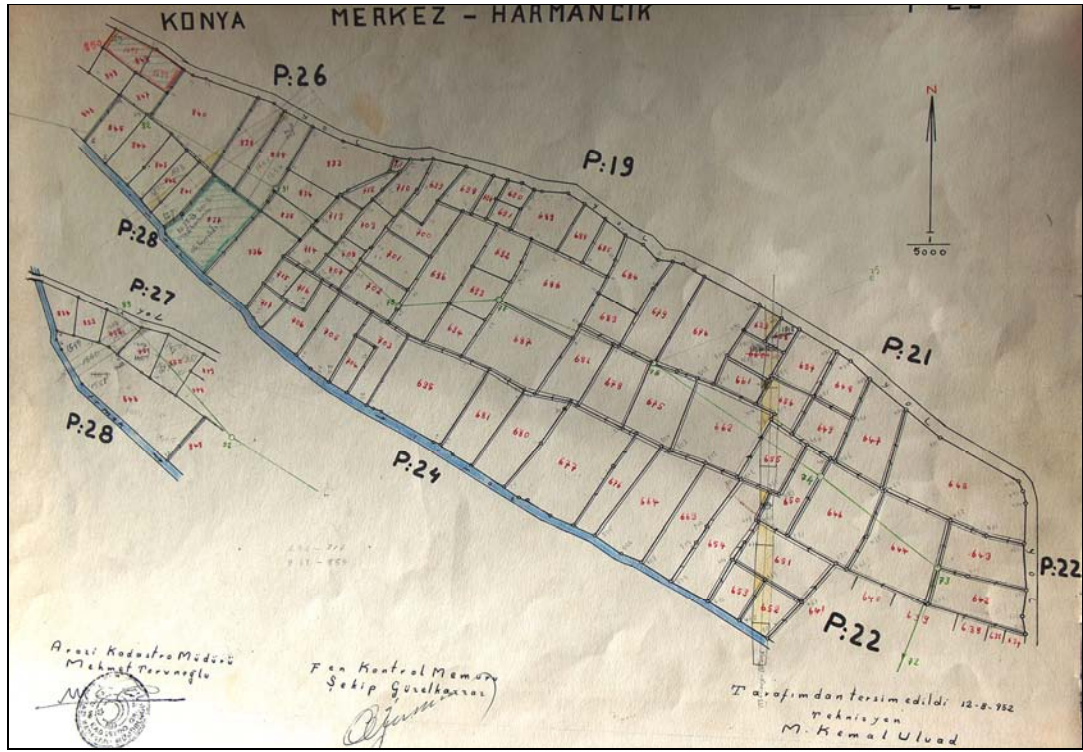
Resim 3.1: Eski Kadastral Altlıklar

### 3.1.2.2. Grafik ölçme yöntemleri ile üretilen kadastral altlıklar:

Grafik ölçme yöntemleri ile üretilen kadastral altlıkların özelliklerini şu şekildedir;

- Hiçbir koordinat sistemine bağlı olmaksızın üretilmiş haritalardır.
- Genellikle değişik ebatlardaki kağıt ve karton altlıklara çizilmişlerdir.
- Ölçüler, açı ve mesafe ölçülerek oluşturulmuş kapalı poligon şebekelerine bağlı olarak kutupsal yöntemle yapılmıştır.

Harita çizimleri de minkale ve duble desimetre kullanılarak grafik yöntemle yapılmıştır. Kadastro sırasında tesis edilen poligonların zeminde bulunması ihtimali çok düşüktür. Resim 3.2 de Grafik Ölçme Yöntemleriyle Üretilen Kadastral Altlıklar görülmektedir.



Resim 3.2:Grafik Ölçme Yöntemleriyle Üretilen Kadastral Altlıklar

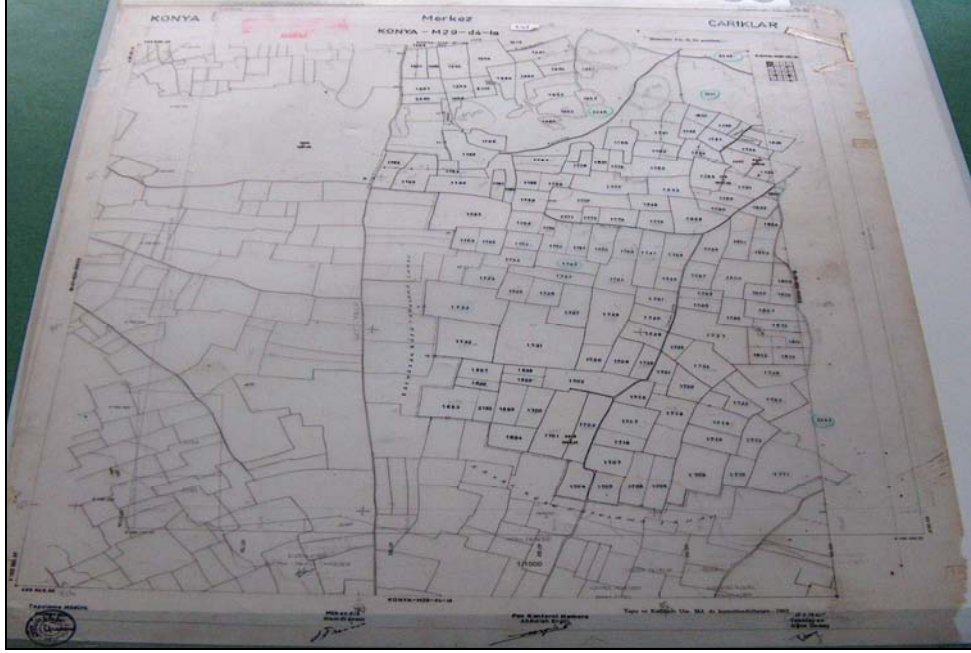
### 3.1.2.3. Analog Yöntemle Üretilmiş Fotogrametrik Kadastral Haritalar (STK)

Yer kontrol noktaları ile ilişkilendirilmiş hava fotoğraflarından elde edilen paftaların kadastro ekipleri tarafından zeminde bütünlenmesi suretiyle elde edilmiştir.

- Pafta çizimleri kıymetlendirme aletleri ile analog olarak yapılmıştır.
- Ülke koordinat sisteminde ve pafta bölümü indeksindedir.
- Pafta altlıkları şeffaf ve boyut değiştirmeyen özelliktedir.
- Genellikle kırsal alanların haritaları bu yöntemle yapılmıştır.

766 sayılı Tapulama Yasasının yürürlükte olduğu yıllarda il ve ilçelerin belediye sınırları dışındaki alanlarda yapılan 1/5000 ölçekli STK haritalardır. Analog değerlendirme yöntemle üretildiklerinden jeodezik yöntemlere göre kısmen düşük doğruluklu kabul edilebilir. Bu arazilerin zaman içerisinde belediye sınırları içerisine dahil olmasıyla kent toprakları haline gelmiş kentsel dönüşüm projeleri uygulamalarında mülkiyetlerde yüz ölçümü problemleri ile karşılaşmaktadır. Parsel alanları planimetre gibi mekanik cihazlarla hesaplanmıştır. Ülke 3 derecelik TM Gauss-Krüger projeksiyon sisteminde koordinatlandırılmıştır. Dolu pafta sistemi esastır. Resim 3.3 de Hava Fotogrametri Yöntemiyle Analog Üretilen Kadastral Altlıklar görülmektedir.





Resim 3.3: Hava Fotogrametri Yöntemiyle Analog Üretilen Kadastral Altlıklar

#### 3.1.2.4. Foto-Plan Pafta Olarak Üretilen Kadastral Haritalar

1960'lı yıllarda kadastral çalışmalara hız verebilmek amacıyla özellikle Konya gibi düz arazilerde tek hava fotoğrafının yataylaması yoluyla üretilmiş kadastral altlıklardır. Sadece fotoğraf eğikliğinin mekanik olarak giderildiği düşeye çevirme cihazları (rektifikatör) ile hava fotoğrafının tekrar pozlandırılması ile elde edilmiş ortofoto haritaya benzer kadastral altlıklardır. Bu ölçekli hava fotoğraflarının arazide bütünlemesi yapılarak poligon noktaları yardımıyla üzerine mülkiyet çizgileri aktarılmakta ve kadastral altlık olarak kullanılmaktadır. 1960 lı yıllarda teknik sakıncaları nedeniyle vazgeçilmiştir

- Kıymetlendirilmemiş fotoğraflar üzerinde sınırların işaretlenmesi şeklinde üretilmişlerdir.
- Yer kontrol noktaları ile ilişkilendirilmedikleri için grafik harita niteliğindedir.
- Paftalar, 50X70 ebadında fotoğraflar şeklindedir.
- Fotoğraftaki emisyon maddesindeki bozulmalar nedeni ile bilgi kayıpları fazladır.

Resim 3.4 de Foto Plan Olarak Üretilen Kadastral Altlıklar görülmektedir.



Resim 3.4: Foto Plan Olarak Üretilen Kadastral Altlıklar

### 3.1.2.5. Sayısal Kadastral Haritalar

Yer kontrol noktalarına bağlı ve detay noktalarına da araziden alınan ölçü değerlerine göre koordinat verilmek suretiyle üretilmiş haritalardır.

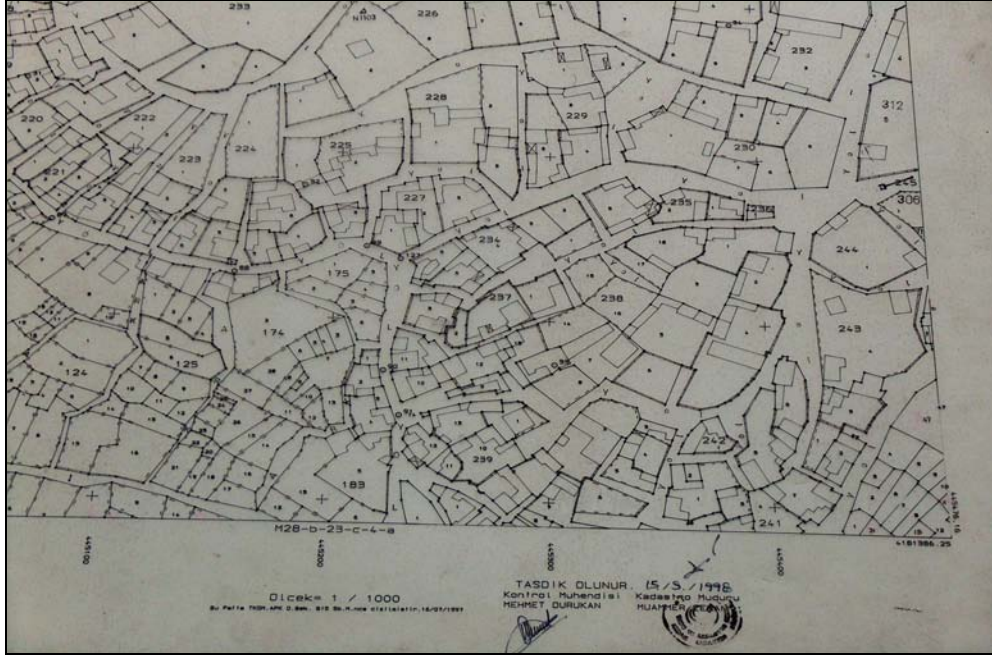
- Yerel veya ülke koordinat sisteminde üretilmişlerdir.
- Pafta altlıkları; alüminyum ve şeffaf (polyester) şeklindedir.

1990 yılına kadar 1/1000 ölçekli çalışmalar için lokal 1/5000 ölçekli çalışmalar için ülke nirengi ağına dayalı olarak 1990 dan sonra ülke nirengi ağına, 2000 yılından sonra TUTGA ağına dayalı olarak günün teknolojik ölçü teknikleri ve donanımları ile üretilmiş kadastral altlıklardır. Bu tür altlıklar jeodezik veya hava fotogrametrisi yöntemiyle üretilebilmektedir. Genel olarak mülkiyete ilişkin teknik sorunlarla karşılaşılmamaktadır.

#### a)Klasik haritalar:

- Bir koordinat sistemine bağlı yer kontrol noktalarına dayandırılarak kutupsal yöntemle üretilmişlerdir.

- Yer kontrol noktaları genellikle yerel koordinat sistemine bağlıdır.
- Pafta altlıkları karton veya şeffaftır.
- Pafta çizimleri için yer kontrol noktaları hesabi, detaylar ise grafik yöntemle yapılmıştır. Resim 3.5 de sayısal yöntemle üretilen altlıklar görülmektedir.

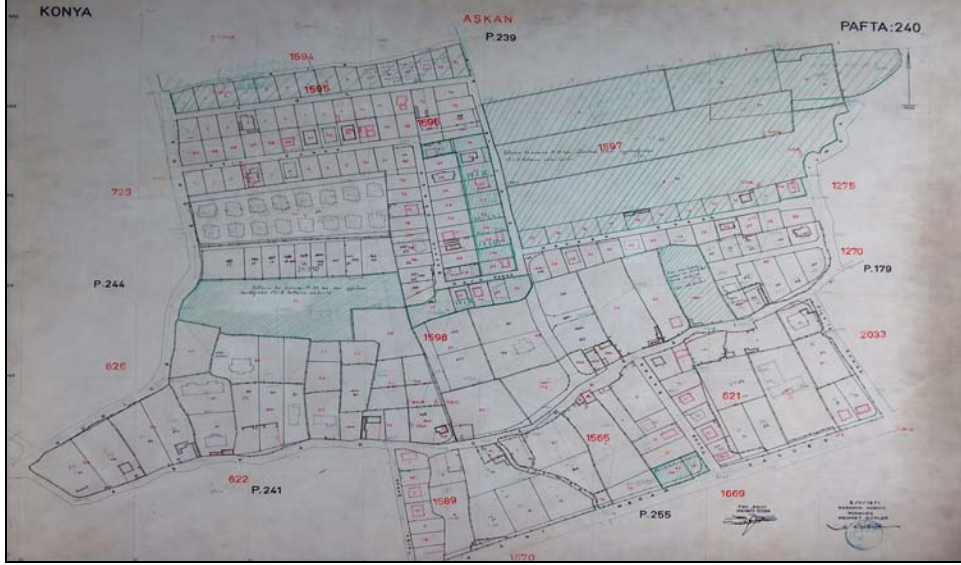


Resim 3.5 : Sayısal Olarak Üretilen Kadastral Altlıklar

#### b)Prizmatik haritalar:

- Yer kontrol noktalarından oluşan işlem doğruları üzerinde detay noktalarından prizma yardımı ile dik düşmek, dik ayakları ve dik boylarını ölçmek sureti ile üretilmişlerdir.
- Genellikle meskun alanların haritası bu yöntemle ve 1/1000 ve daha büyük ölçekli olarak yapılmıştır.
- Pafta altlıkları; alüminyum, şeffaf (PVC) veya karton şeklindedir.
- Pafta çizimleri; yer kontrol noktaları koordinatlarına göre detay noktaları ise grafik olarak yapılmıştır.

Yer kontrol noktaları genellikle yerel koordinat sistemindedir. Resim 3.6 da Sayısal olarak Üretilen Kadastral Altlıklar görülmektedir.



Resim 3.6 : Sayısal olarak Üretilen Kadastral Altlıklar

### 3.1.2.6. Hava Fotogrametrisi ile Üretilen Sayısal Haritalar

Günümüzde klasik olarak veya Kinematik olarak GPS destekli uçuş planlaması yapılarak çekilen hava fotoğrafları sayısal biçime dönüştürülerek genelde fotogrametrik istasyonlarında bu amaçla geliştirilmiş yazılımlar kullanılarak değerlendirilerek kadastral altlıklar üretilebilmektedir. ITRF sisteminde değerlendirilen koordinatlar ülke pafta bölümlene sistemine göre açılmakta ve ileride CBS uygulamalarına altlık olabilecek veriler kullanıcılara verilebilmektedir. Mevzuatın öngördüğü doğruluklarda üretim yapılabilmektedir.

Tablo 3.2, Tablo 3.3 ve Tablo 3.4 de Türkiye kadastrounda değişik zaman diliminde, farklı yöntemlerle, farklı ölçeklerle üretilen pafta altlıkları verilmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü merkez arşivinde 2005 yılı sonu itibariyle 310.854 adet kadastro planı bulunmaktadır.

Tablo3.2: Türkiye Geneline Üretilen Kadastro Haritaların Üretim Tekniğine Göre Dağılımı (Aralık,2005)

Sıra No:	Üretim Tekniği	Adedi	%
1	Grafik Yöntem	113,499	%36.51
2	Kutupsal Yöntem	63,733	%20.50
3	Prizmatik Yöntem	62,846	%20.22
4	Fotogrametrik Yöntem	46,191	%14.86
5	Sayısal Yöntem	24,585	%7.91
Toplam: 5 farklı üretim tekniği		310,854	%100.00

Tablo 3.3: Türkiye Geneline Üretilen Kadastro Haritaların Ölçeklerine Göre Dağılımı

Sıra No:	Ölçek	Adedi	%
1	1/200	206	%0.07
2	1/250	7	
3	1/500	26,688	%8.59
4	1/1000	90,648	%29.16
5	1/2000	101,584	%32.68
6	1/2500	17,890	%5.75
7	1/3000	30	%0.01
8	1/4000	397	%0.13
9	1/5000	72,430	%23.30
10	1/10000	974	%0.31
Toplam: 10 farklı ölçek		310,854	%100.00

Tablo3.4: Pafta altlıklarına göre Kadastro Haritalarının Durumu

Altlık	Yüzdesi
Şeffaf	% 25
Alüminyum	% 31
Kağıt – Karton	% 44

### 3.1.3. Dünyada Gelişmeler

Harita-kadastro hizmet ve faaliyetleri, çok eski çağlardan günümüze uzanan gelişme sürecinde, değişik içerik ve düzeydeki beklentilere göre savunma, vergi, yargı, şehirleşme, imar, kamulaştırma, arsa ve arazi kullanımının düzenlenmesi, mühendislik projelerinin hazırlanması ve araziye uygulanması, sosyal, kültürel, turistik teknik ve ekonomik planlama gibi toprakla ilgili her türlü tasarım ve uygulama ile taşınmaz mülkiyetinin devlet güvencesinde korunması hizmet ve faaliyetlerinde duyulan gereksinimleri karşılama görevini içermektedir (Köktürk ve Köktürk, 2007).

Günümüzde, teknolojinin gelişmesi ile değişik bilgilere ulaşmak, bu bilgileri yöneterek hizmete sunmak kolaylaşmış, toplanan bilgilerle oluşturulan değişik içerikli bilgi sistemleri, kamu yönetiminde ve ekonomide anlamlı ve eşgüdümlü bir çalışma için çok önemsenen bir konuma ulaşmıştır.

Bu gelişmelere paralel olarak, çağdaş gereksinme ve beklentiler, toprağa ilişkin bilgilerin, toplumsal ve teknik istek ve gereksinmelere çok yönlü karşılık verecek özellikte oluşturulmalarını, güvenilir olmalarını, güncel tutulmalarını ve bunlara kolayca ulaşılmasını ve geliştirilmesini sağlayacak bir sistem yapısında olmalarını gerektirmektedir.

Gelişmeler de bu istekleri karşılama doğrultusunda, günümüzde mekanla ilişkilendirilebilen bilgilerin, "mekansal bilgi sistemleri" yapısında, çok yönlü kullanıma uygun özellikleri ile kamu ve özel kesimin, Harita Kadastro Sektörü ile ilgili faaliyetlerinde vazgeçilmez önemde yerini almaktadır.

Kadastro hizmetleri ve ürünlerinden, aşağıdaki konularda doğrudan ve dolaylı olarak yararlanılmaktadır:

- Özel ve tüzel kişilerin mülkiyetindeki taşınmaz malların sahiplerinin, sınırlarının, yüzölçümlerinin, üzerindeki mütemmim cüz ve teferruatların, mülkiyetten başka diğer aynı hakların ve arazilerin engebe durumlarının belirlenmesi,
- Arazi ve her türlü taşınmaz mal mülkiyetine yönelik tecavüzlerin giderilmesi ve anlaşmazlıkların çözümü, arazi davalarının sağlıklı biçimde sonuca bağlanması,



- Tarım arazilerinin, birim alanlardan daha yüksek verim elde edilecek biçimde planlanması ve düzenlenmesi,
- Tarımsal üretim planlama ve rekolte tahminlerini zamanında ve gerçekçi bir biçimde yapılarak, önceden depolama, işleme, nakletme ve pazarlama gibi tedbirlerin alınmasına yardımcı olma,
- Kamulaştırma çalışmalarında sorunsuz altlık olarak kullanılması,
- Orman alanlarının belirlenmesi ve koruma altına alınması,
- Mera, yaylak ve kışlak arazilerinin belirlenmesi ve gayesine uygun bir biçimde kullanılmalılarının sağlanması,
- Toprak erozyonunun önlenmesi için arazilerin mülkiyet durumunun belirlenmesine bağlı olarak sahihsiz yerlerin hızla ağaçlandırılması,
- Vakıflar, Belediyeler ve diğer kamu kurumlarına ait taşınmaz malların belirlenmesi,
- Kent arazilerinin ve kentsel yerleşime açılan arazilerin planlanması ve gecekondulaşmaya meydan verilmemesi,
- Çarpık kentleşmelerin ve yapılaşmaların engellenmesi,
- Yerel yönetimlerin emlak, çevre ve temizlik vergilerini eksiksiz, adaletli ve düzenli bir biçimde toplayabilmelerine yardımcı olunması,
- Kentsel altyapının belirlenmesi ve çevreye zarar vermeyecek biçimde hizmete sunulmasının sağlanması,
- Özel mülk arazilerden geçen elektrik, telefon, doğal gaz, kanalizasyon vb. altyapı tesisleri için irtifak hakkı kurulması ve uygun bedel tespiti,
- Bölge kalkınma planlarının yapılması ve uygulanması,
- Otoyol, demiryolu, karayolu, sulama-kurutma kanal ve kanaletleri yapımı, havaalanları, limanlar gibi her tür bayındırlık tesisi ve faaliyetlerinin planlanması ve yerine uygulanması,
- Taşınmaz mallarla ilgili her türlü istatistik bilgilerin toplanması ve başta bilimsel araştırmalar olmak üzere birçok kullanıcıya sunulması,

Halen AB'ye uyum çalışmaları kapsamında yrtlmekte olan ‘‘Arazi Kayıt Sistemi’’, ‘‘ifti Kayıt Sistemi’’, ‘‘Tarım Bilgi Sistemi’’ gibi birçok projenin ve Belediyelerce yürütülen ‘‘Kent Bilgi Sistemi’’ çalışmalarının altlık bilgilerini Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) Projesi oluşturmalıdır.

#### 4. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA İHTİYACI

Modern anlamda kentleşme ve kentsel toplum büyük ölçüde sanayi devrimi ile birlikte ortaya çıkan bir olgudur. Yani kentsel yaşamın yaygınlık kazanması ve kent kavramının gelişme, ilerleme, ekonomik büyüme ve bütün anlamıyla organize edilmiş bir sosyal yaşam olarak görülmeye başlaması son 150 yılda gerçekleşen sanayileşme sürecinin bir ürünüdür (Canatan,1995).

Sanayi Kenti ile sanayi öncesi kent yaşamı arasında iki açıdan farklılık vardır. Birincisi sayısal büyüklük ve yoğunluk açısından farklılık, ikincisi kent ve toplum arasında kurulan yeni niteliksel ilişkiler bakımından farklılıktır. Sanayi öncesi kentler, adeta tarım denizinde izale olmuş kırsal alanın emekleriyle beslenen birer ada gibiydiler. Sanayileşme ile birlikte nüfus kentlerde yoğunlaşmıştır. Bugün sanayileşmiş toplumlarda kentleşme düzeyi kimi ülkelerde %70-80, kimi ülkelerde ise %80-100 civarındadır (Kumar, 1996).

Gelişen ülkelerde bazı kentlerin nüfusu her on yılda bir ikiye katlanmaktadır. Kentleşme sürecinin son derece sağlıklı olması nedeniyle batı ülkelerinde sanayileşmenin ilk yıllarında görülen kentleşmenin sıkıntılı ve stresli özelliklerini yerinden üretmektedir. Bu özellikler; kentlerin aşırı kalabalık olması, kentlerde sağlıklı yaşam koşulları işsizlik ve ekonomik gelişmenin yetersizliği olarak sıralanabilir. Bu nedenle oluşan sağlıklı koşullar ve gecekondular kentlerin varoşlarında yaygın hale gelmiştir. Kısacası pek çok az gelişmiş fakir ülkelerde kentler yüksek işsizlik, gizli işsizlik, ulaşım ve gürültü-çevre kirliliği gibi sorunlarla karşı karşıya kalarak yönetilemez hale gelmiştir (Çopuroğlu,2006).

Metropolitan alan, merkezi ana şehir ve ona komşu yapılanmış alanlarda oturan 500 bin veya daha fazla sayıda sakinin oturduğu kentsel bir topluluktur. Aslında metropolitan alan kavramı iş ile ev arasındaki günlük gidiş-gelişlerin yoğunluğu itibariyle faaliyetleri merkez şehre bağımlı sayılan daha uzak mesafedeki toplulukları da kapsayabilir. Kent-insan ilişkileri yönünden ancak belli büyüklükteki topluluklarda giderilmesi mümkün bazı fizyolojik, psikolojik ve toplumsal gereksinmelerin belli sınırlar altına inmeyecek biçimde karşılandığı ve bölge, ülke ve

uluslararası gereksinimler de göz önüne alınarak gerçekleştirilecek tarım dışı faaliyetlerle toplulukta yaşayanlara yetecek ölçüde iş ve kazanç olanağının sağladığı ve tarımsal faaliyetlerin denetiminin yapıldığı fiziksel bir yerleşmedir. Metropol ise, bu faaliyetlerin daha da yoğunlaştığı denetleme kurumlarının ulaşım ve haberleşmeye bağlı olarak çok geniş ölçüde örgütlediği mekânlardır.

Batı'da çok çeşitli kentsel dönüşüm problemlerine cevap verebilmek için farklı müdahale biçimleri geliştirilmiştir. Türkiye'de kentsel dönüşümde en çok ön plana çıkarılan konu gecekondu alanlarının dönüşümüdür (Türel ve diğerleri, 2005). Günümüz Türk kentleri, depreme dayanıklı kentsel mekânların geliştirilmesi, doğal, tarihi ve kültürel mirasın korunması, yasa dışı ve yaşam kalitesi düşük geliştirilmiş kentsel alanların yasallaştırılması ve sağlıklılaştırılması, itibarlı yeni merkezi iş alanları, fuar, alışveriş, eğlence merkezleri, konut alanlarının geliştirilmesi yönünde ulusal ve uluslararası büyük sermaye baskısı, kıyılarda doğal çevrenin tahribine yol açan uluslararası tatil köyleri, golf sahaları gibi alanların geliştirilmesi, altyapı yatırımlarından yoksun ve varolan kentsel ve doğal dokuyu göz önüne almadan hızla gelişen ikinci konut alanları gibi birçok kentsel dönüşüm problemi ile karşı karşıyadır (Çakılcıoğlu ve Cebeci,2003).

Kentsel dönüşüm kavramı özellikle plansız ve kontrolsüz biçimlenmiş kentler ve metropoliten alanlar söz konusu olduğun da başlangıçta olumlu anlamlarla yüklü olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu plansız ve kontrolsüz mekânsal gelişmenin özellikle kentli yoksul sınıflar açısından olumsuz yaşama ve barınma şartlarını yarattığı bilinmekte ve kentsel dönüşüm projelerinin bu alanlarda belirli iyileşmeler sağlayacağı umulabilirdi. Sosyal ve ekonomik maliyetin yoksul sınıflar tarafından fazlası ile ödenerek ancak sağlıksız çevre ve barınma şartları içinde kentsel araziye dönüşmüş bu alanların yine bu sınıflar için daha yaşanabilir bir kentsel çevreye dönüştürülmesi beklenebilirdi. Ancak kentsel dönüşüm projeleri bütün dünyada olduğu gibi Türkiye'de de meşhurlaştırıcı söylemler eşliğinde tamamen başka bir senaryoyu gerçekleştirmek üzere ortaya çıkmaktadır (Kurtuluş,2006) .

Genel bir çerçeve içinde, kentsel dönüşüm, farklı nedenlerden ötürü zaman süreci içinde eskimiş, köhnemiş, yıpranmış ya da kimi durumlarda terkedilmiş, vazgeçilmiş kentsel dokunun, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel koşulları göz

önünde tutularak değiştirilmesi, dönüştürülmesi, ıslah edilmesi ve yeniden canlandırılarak kente kazandırılması olarak ifade edilebilir.

Bir kentsel alandaki kullanım biçimini değiştirmeyen, aynı kullanımla yenilenmesini veya rehabilite edilmesini öngören bu projelerin **“Kentsel İyileştirme”** veya **“Kentsel Yenileme”** projeleri olarak isimlendirilmeleri gerekirken, **“Kentsel Dönüşüm Projeleri”** olarak adlandırılmalarının nedeni, projelerin içinde saklı olan “bir kesime” rant sağlama amacının, dönüşüm kelimesinin içinde yatan popüler ve olumlu ideolojik anlamın ardına saklanılmak istenilmesinden kaynaklanmaktadır. Bir gecekondu alanının çok katlı konut alanı haline getirilmesinin dönüşümle bir ilişkisinin bulunmadığı, yapılan rantın artırılması ve yeniden paylaşılması yoluyla yeni mülkiyet dağılımı yaptığı konusu tartışmaya açıktır. Bu bağlamda, Ülkemizde yapılan uygulamaları kentsel dönüşüm yerine, **“kentsel yenileme”** olarak ifade etmek daha gerçekçi olacaktır (İnam ve Çağla,2006).

Kentin çöküntü alanları olarak kabul edilen kentsel alan parçalarının canlandırılıp hayata döndürülmesi sonucu yeniden kente kazandırılması, kentsel yenileme sayesinde mümkün olabilmektedir. Kentsel yenileme bunu terkedilmiş, köhnemiş, eskimiş kentsel alan parçalarına sosyo-kültürel, ekonomik ve fiziksel açılardan yeni bir kimlik ve karakter yüklemek suretiyle başarmaktadır (Çağla,2006).

Kentsel dönüşüm eylemlerinin türlerini kısaca şöyle sıralamak mümkündür (Özden, 2001):

a-Yeniden Canlanma - Canlandırma ( Revival - Revitalization):

Sosyo-kültürel, ekonomik ya da fiziksel açılardan bir çöküntü süreci yaşamakta olan kentsel alan parçalarının, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi sonucu, o alanın tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılmasıdır.

b-Yenileme - Yenilenme ( Renewal - Renovation ):

Kentsel alanın yenilenmesini konu alan bu eylem türü, içinde, yıkıp yeniden yapma anlamını da barındırmaktadır.

c-Yeniden Oluşum ( Regeneration):

Tümüyle yok olmuş, bozulmuş, köhnemiş, dolayısıyla çöküntü bölgesi haline gelmiş alanlarda yeni bir dokunun yaratılması ya da mevcudun iyileştirilmesi ile bu alanların kente kazandırılması anlamlarını içerir.

d-Soylulaştırma ( Gentrification):

Sosyo-kültürel açıdan bozulmuş, çöküntüye uğramış, dolayısıyla fiziksel çevresi de bozulmuş alanlarda, özellikle de tarihi kent parçalarında sosyal yapının ıslah edilmesi şeklinde açıklanabilir.

e-Eski Haline Getirme ( Rehabilitation):

Deformasyonun başladığı, ancak özgün niteliğini henüz kaybetmemiş olan eski kent parçalarının eski haline kavuşturulması olarak tanımlanabilir.

#### **4.1. Kentsel Dönüşüm Üzerine Batıdaki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler Ve Türkiye**

Kentsel alanlar karmaşık ve dinamik sistemlerdir. Fiziksel, toplumsal, çevresel, ekonomik ve hatta siyasal ve ideolojik faktörlerin etkisinde değişim ve dönüşüm gösterdikleri gibi, kendileri de birçok değişim ve dönüşüme neden olabilirler. Kentsel mekândaki değişim ve dönüşümler kimi zaman mekân ve yaşam kalitesini artırıcı yönde olurken; kimi zaman ise mekânın ekonomik, toplumsal, çevresel ve fiziksel çökme ve bozulması olarak kendini gösterir. Kentsel dönüşüm, bir olgu olarak, belirli bir zaman aralığında sürekli gerçekleşmektedir. Ancak, kentsel dönüşüm, kentsel alanlardaki belirli bir zaman aralığında ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel çökme ve bozulmaya karşı verilen bir cevap olarak görülmüştür (Akkar,2006).

Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğü, dönüşüm kelimesini, "**olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, tahavvül, inkılâp, şekil değiştirme olarak**" tanımlamaktadır. Bu tanımlardan hareket edilirse, kentsel dönüşüm, kentsel alanların varolan durumundan başka bir biçime girmesi, başka bir durum alması olarak tanımlanabilir. Kentsel dönüşüm yazınında, birçok kentsel dönüşüm tanımı bulunmaktadır. Bu tanımlar, vurguladıkları uzak görüşlülük, amaç, strateji ve

yöntemlerine göre farklılık göstermektedir. Kentsel dönüşüm, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde bir uzlaşmadır. Bir başka deyişle, yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin işler hale getirilmesi; toplumsal dışlanma olan alanlarda, toplumsal bütünleşmenin sağlanması; çevresel kalitenin veya çevre dengesinin kaybolduğu alanlarda, bu dengenin tekrar sağlanmasıdır (Roberts, 2000). Dolayısıyla, kentsel dönüşüm, çökme ve bozulma olan kentsel mekânın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarını kapsamlı ve bütünlük yaklaşımlarla iyileştirmeye yönelik uygulanan strateji ve eylemlerin bütünüdür. Bu nedenle, kentsel dönüşüm, yeni kentsel alanların planlanması ve geliştirilmesinden çok, var olan kentsel alanların planlanması ve yönetimi ile ilgilidir.

Kentsel dönüşüm, beş temel amaca hizmet etmek üzere ortaya çıkmıştır (Roberts,2000):

Bunlardan birincisi, kentin fiziksel koşulları ile toplumsal problemleri arasında doğrudan bir ilişki kurulmasıdır. Kentsel alanların çöküntü alanı haline gelmesindeki en önemli nedenlerden birisi toplumsal çökme ya da bozulmadır. Kentsel dönüşüm projeleri, temelde toplumsal bozulmanın nedenlerini araştırır; ve bu bozulmayı önleyecek önerilerde bulunarak, kentsel çöküntü ve bozulma problemine çözüm bulmayı amaçlar.

Kentsel dönüşümün ikinci amacı, kent dokusunu oluşturan birçok öğenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermektir. Bir başka deyişle, kentsel dönüşüm projeleri kentin hızla büyüyen, değişen ve bozulan dokusunda ortaya çıkan yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlara göre, kent parçalarının yeniden geliştirilmesi amacını taşır.

Kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı başarılı bir ekonomik kalkınma yaklaşımını ortaya koymak, kentsel dönüşümün üçüncü hedefidir. Fiziksel ve toplumsal bozulmanın yanı sıra, kentsel alanların çöküntü bölgeleri haline gelmelerinin en önemli nedenlerinden birisi, bu alanların ekonomik canlılıklarını yitirmesidir. Kentsel dönüşüm projeleri fiziksel ve toplumsal çöküntü alanları haline

gelen kent parçalarında ekonomik canlılığı yeniden getirecek stratejileri geliştirmeyi ve böylece kentsel refah ve yaşam kalitesini artırmayı amaçlar.

Dönüşüm projelerinin diğer amacı ise, *kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejilerin ortaya koyulmasıdır*. Günümüzde sürdürülebilirlik hedefi ile bağlantılı olarak, kentlerde daha önce kullanılmış ve atıl olan alanların tekrar kullanımını sağlayan ve kentsel büyümenin ve yayılmanın sınırlandırılmasına yönelik kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesi, doğrudan bu amaçla ilintilidir.

19. yydan bugüne uygulanan kentsel dönüşüm politikaları ve müdahale biçimleri çeşitlilik göstermiştir. 1800'lerin ortalarından 1945'lere kadar, kentlerdeki fiziksel ve toplumsal bozulmaya karşı en önemli müdahale biçimi," *kentsel yenilemedir*" (*urban renewal*). Endüstri Devrimi sonrasında, sanayi kentlerinde hızla artan çevre kirliliği, sanayi alanlarının düzensiz yapılaşması, kalabalık ve yaşam standartları düşük konut alanları ve yetersiz altyapı hizmetleri, sağlıksız kentlerin gelişmesine neden olmuştur.

Bu dönemdeki yenileme projeleri, hem çevrenin hem de trafiğin iyileştirilmesini sağlamakla kalmamış; aynı zamanda, kent merkezi ve çevresindeki aşırı kalabalığı azaltmıştır. Avrupa'da bu dönemdeki kentsel yenileme projelerine paralel olarak, Kuzey Amerika'da "Güzel Kent Hareketi" gelişmiş; kentlerde geniş bulvar ve caddeler açılmış; belediye ve mahkeme binaları, kütüphane, müze gibi önemli kamusal kullanımlar bu bulvar ve caddelere cephe verecek biçimde yerleştirilerek kent merkezlerinin yenilenmesi sağlanmıştır (Carr ve ark, 1992).

Ayrıca, bu dönemde, merkezi yönetim yerel yönetimlere, kentsel yeniden geliştirme planlarını hazırlamalarını sağlayacak ilke ve standartları içeren detaylı rehberler sunmuştur. Yapılan planlar sonucunda, kent içi alanlarda, öncelik kenar mahallelerin temizlenmesine verilmiş; büyük yıkımlar yapılarak, bu alanlara çok katlı konut blokları inşa edilmiştir. Geleneksel kent merkezlerinde de büyük yıkımlar yapılmış; yeni kent merkezleri, tamamen ofis ve ticaret işlevleri taşıyan alanlar haline getirilmişlerdir (Oc ve Tiesdell, 1997).

1960'lar ve 1970'lerin başları, *kentsel iyileştirme (urban improvement) ve kentsel yenileme (urban renewal)* projelerine öncelik verilen yıllardır. Bu dönemde,



fiziksel bozulma ile toplumsal bozulma arasındaki doğrudan bağlantı kabul edilmiş; daha çok toplumsal sorunlara duyarlı ve alan-odaklı kentsel iyileştirme ve yenileme projeleri geliştirilmiştir (Couch ve Fraser, 2003). Dönemin dönüşüm projelerinde kent merkezlerinin çevreleri ve kenar mahalleler öncelik kazanmıştır. Merkezi yönetimin önderliğinde geliştirilen bu projelerin etkileri sınırlı olmuştur. Yine de bu projeler, kentsel dönüşümün hem fiziksel mekan hem de toplumsal boyutlarının bir arada ele alınması gerekliliğinin yaygın olarak kabul edilmesini sağlamaları açısından önemlidir. Aynı zamanda, bu projeler aracılığıyla, kent merkezleri ve yoksul mahallelerin iyileştirilmesi ve yenilenmesi, merkezi yönetimlerin öncelikli politika alanları haline gelmiştir.

1980'ler, birçok konuda olduğu gibi kentsel dönüşüm konusunda da önemli değişimlerin olduğu bir dönemdir. Kentsel yeniden yapılandırma (urban redevelopment) politikasının yaygın olarak kullanılması, bu dönemin kentsel dönüşüm projelerinin en önemli özelliğidir.

1980'lerin dönüşüm projelerinin odağında, kentlerde boşaltılmış, atıl ve çöküntü haline gelmiş alanlarda, ekonomik canlanmayı sağlamak bulunmaktadır. Bu amaçla başta İngiltere olmak üzere, kıta Avrupa'sı ve Kuzey Amerika'da kentsel dönüşümün katalizörleri olarak işleyecek öncü projeler yapılmıştır ( Noon ve ark, 2000). Bir- mingham'da Senfoni Sarayı ve Kültür Merkezi, Londra'da Canary Wharf , Liverpool'da Albert Docks, Rotterdam'da Rotterdam Waterstad ve The Cultural Triangle , New York'da Battery Park projeler'ine örnek olarak verilebilir. Bu tür projeler, geniş alanları kapsayan, kentsel işlev çeşitliliği içeren, kamu yararından çok yatırımcısının karını ön plana çıkaran projelerdir. Bu projelerin diğer önemli özelliği, çöküntü alanlarına tamamen yepyeni imajlar geliştirerek, bu alanlara ve kente hem potansiyel ulusal ve uluslararası yatırımcı ve müşteri hem de turist çekmektir. Başka bir deyişle, 1980'lerin öncü projelerinin yarattığı yeni imajlar, buldukları kentlerin pazarlanmasında da sıklıkla kullanılmıştır. 1980'lerin dönüşüm projelerinin birçoğu kamu- özel sektör işbirlikleriyle gerçekleştirilmiştir. Bu projelerde, özel sektörün rolü ön plana çıkarılırken, kamu sektörü (özellikle merkezi yönetim) temel altyapı sunumu ve arazi ıslahını sağlayarak, kentsel dönüşümün gerçekleşeceği bu alanlara özel sermaye ve yatırımcıları çekme rolünü üstlenmiştir. Kamunun diğer bir rolü,

dönüşüm projelerini yürütecek ortaklıkları sağlayacak kurumsal örgütlenmeleri kurmaktır.

1990 sonrasında günümüze kentsel dönüşümde kullanılan en yaygın müdahale biçimi, *kentsel yenileşme ya da kentsel canlandırma*dır. Bu dönemin önde gelen özelliklerinden biri, çok-aktörlü ve çok-sektörlü işbirliklerine bağlı kentsel dönüşüm süreçlerinin var olduğunun kabul edilmiş olmasıdır. Kamu ve özel sektör yanında, gönüllü kuruluşların ve toplumun değişik kesimlerinin kentsel dönüşüm süreçlerine katılımlarının sağlanmasının önemi vurgulanmış ve buna yönelik yeni yasal düzenlemeler ve kentsel dönüşüm programları getirilmiştir. Örneğin, çöküntü alanlarına temel altyapı sunumu ve arazi ıslahında kamu sektörü teşviki ile özel sektör ve diğer aktörlerin dönüşüm süreçlerinde aktif rol alması sağlanmaya çalışılmaktadır.

1990'lar, kentsel dönüşüm projelerinde yerel yönetimlerin de etkin rol aldığı yıllardır. Bu dönemin kentsel politikaları, rekabetçi, işbirlikçi ve girişimci yönetim anlayışıyla hareket eden yerel yönetimlerin oluşumunu desteklemiştir. 1990'lar, aynı zamanda, kentsel dönüşüm alanında yeni kurumsallaşmaların oluşturulduğu yıllardır. Bir taraftan, bölgesel ölçekte yeni kurumsal örgütlenmeler geliştirilmiştir. İngiltere'de kentsel çöküntü alanlarının canlandırılmasında özel sektör kuruluşları, yerel yönetimler, sivil toplum örgütleri ve farklı toplumsal kesimlerle ortaklıkların kurulmasına öncülük eden, finansal kaynak sağlayan ve bölgesel bu türden kuruluşlardır. Diğer taraftan, özellikle 1990'ların sonlarına doğru, kentsel canlandırmada özel sektör danışmanlığı ön plana çıkartılmıştır.

İngiltere'de çöküntü alanlarında dönüşüm projelerinin hazırlanmasından hayata geçirilmesine, çok paydaşlı ortaklıkların kurulmasından yürütülmesine, finansal kaynak bulunmasına kadar kentsel dönüşümün birçok etabında öncü rol oynamaktadırlar. 1990 sonrası, kentsel dönüşüme yaklaşım da değişmiştir. 1980'lerde kentsel dönüşümde mekânın fiziksel ve ekonomik boyutlarına vurgu yapılırken; 1990'lardan itibaren, ancak mekânın fiziki, ekonomik, toplumsal ve çevresel boyutlarına, aynı zamanda kentsel dönüşümün yasal, kurumsal, örgütlenme, izleme değerlendirme süreçlerini bütünlük olarak ele alan bir yaklaşım geliştirildiğinde kentsel canlandırmada kamu yararının en üst düzeye çıkarılabileceği

görüŖü yaygın olarak savunulmaya başlanmıştır. Bu yaklaşıma paralel olarak, dönemin bir diğere önemli özelliğı ise, ekonomik, toplumsal ve çevresel faktörlere dayanılarak, sürdürülebilir kent ve bölgelerin geliştirilmesine yönelik ihtiyaçların kabul edilmesidir. Özellikle Avrupa'da, değışik kent geliştirilmesi ve ekonomik, toplumsal ve çevresel kaynakların etkin ve verimli kullanımını sağlayacak kentsel dönüşüm politikalarının uygulanması amacıyla, kent merkezlerinin yeniden canlandırılması, kentsel genişlemenin ve yayılmanın sınırlandırılması, çok işlevli kentsel alanların ve sürdürülebilir ulaşım tekniklerinin geliştirilmesi, doğal ve tarihi mirasın korunması gibi birçok ana politika başlığı, kent planlama gündeminde tartışılmaya başlanmıştır (Jeffrey ve Pounder, 2000).

Kentsel canlandırma projeleri aracılığıyla kentlerin pazarlanmasına halen devam edilmektedir. Ancak, 1980'lerden farklı olarak, günümüzde kentsel canlandırma projeleri, kent pazarlama programlarında, kentlere yeni imajlar yaratmaktan çok, kentlerin varolan tarihi ve kültürel mirasını ön plana çıkaracak imajlarını kullanmaktadırlar.

Tarihi ve kültürel miras ile ekonomik gelişme arasındaki güçlü bağın öneminin anlaşılması, 1990'lardan itibaren kentsel korumanın (*urban conservation*) da kentsel dönüşümde ön plana çıkmasına neden olmuştur. Son dönemde özellikle Avrupa kentlerinde kentsel koruma amaçlı canlandırma projelerinin dört alanda yapıldığı tespit edilmiştir:

- a) Çöküntü haline gelmiş tarihi merkezlerin canlandırılması,
- b) Tarihi merkezlerin iyileştirilmesi,
- c) Tarihi değeri olan sanayi ve ticaret alanlarının canlandırılması,
- d) Küçük ve orta büyüklükteki tarihi kentlerin korunması (Drewe, 2000).

Bugün kentlerdeki toplumsal, fiziksel, ekonomik ve çevresel bozulmaya çözüm bulmak amacıyla uygulanan kentsel dönüşüm politikaları ve müdahale biçimlerinde önemli bir çeşitlilik ve zenginlik bulunmaktadır. Batı ve Ülkemiz incelendiğinde, yukarıda sözü edilen kentsel dönüşüm stratejilerinin dışında, kentsel sağlıklaştırma (*urbanrehabilitation*), kentsel canlandırma (*urban revitalisation*), kentsel koruma (*urban preservation, urban conservation*), eski dokuda yeni bina yapımı (*infill*

*development*), kentsel bezeme (*urban refurbishment*), yeniden kentleşirme (*re-urbanisation*), kentsel güçlendirme (*urban strengthening*) ve yeniden yerleştirme (*urban relocation*) gibi stratejilerin de bulunduğu görülür. Tüm bu stratejiler, bu bölümde sözü geçen temel stratejilerin kapsamı içerisinde görülebilir.

Kentsel dönüşüm projelerinin başka bir özelliği ise, kentsel dönüşüm probleminin fiziksel mekân yanında, ekonomik, toplumsal ve çevresel boyutlarını da ele alan kapsamlı ve bütünlük bir yaklaşıma sahip olmasıdır. Bu projelerde, aynı zamanda, yasal, kurumsal, örgütlenme yönlerin yanı sıra, projenin izleme ve değerlendirme, geri-bildirim süreçleri de önceden kurgulanmaktadır. Uygulama süreçlerinde, belirli aralıklarla projelerin başarılı yürütülüp/yürütülmediğine dair incelemeler yapılmakta; geri bildirimler aracılığıyla, kentsel dönüşüm strateji ve alt politikaları gözden geçirilmektedir.

Batı'daki kentsel dönüşüm deneyimi, başarılı projelerin *yerel bağlamlı* olduklarını göstermiştir. Batıda, kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesinde ideal çözüm modelleri önerilmemektedir. Yerelin koşullarının, sorun ve ihtiyaçlarının incelenmesi ve araştırılması ve ona göre çözümler önerilmesi gerektiği vurgulanmaktadır. Bunun için, yerele bağlı kentsel dönüşüm problemlerinin açık bir biçimde tanımlanması gerekir.

Kentsel dönüşüm politika ve stratejilerine uygun bir *kurumsal örgütlenmenin oluşturulması*, projelerin başarılı olarak hayata geçirilmesi açısından çok önemlidir. Başarılı olarak saptanan kentsel dönüşüm projelerinin bazılarında varolan kurumsal yapıda uyum çalışmaları yapılmış; hatta yeni kurumsal yapılanma ve örgütlenmeler hayata geçirilmiştir. Batı'daki başarılı kentsel dönüşüm projelerinin son ortak özelliği ise, *kollektif çabayı* harekete geçiren projeler olmalarıdır. Bu nedenle, bu projelere yukarıda bahsedilen müzakereci yöntemlerle özel ve kamu sektörünün, gönüllü kuruluşların ve toplumun farklı kesimlerinin desteğinin ve katılımının sağlanması şarttır. Kentsel dönüşüm politikalarının başarılarının sürekliliği, ancak yukarıda bahsedilen paydaşların projeleri sahiplenmesi ile sağlanabilmiştir.

Türk kentleri kentsel dönüşüm konusunda, batı ile benzerliklerle birlikte, oldukça önemli farklılıklar göstermektedir. Bu farklılıklar, Türkiye'nin yaşadığı ekonomik ve siyasal koşullarla birlikte, tarihi, toplumsal, kültürel yapısından

kaynaklanmaktadır. Türk kentlerinin mekânsal yapısı ve dönüşüm süreçlerinin şekillendirilmesinde, bu dinamiklerin rolü büyüktür. Bu nedenle, Türkiye'nin ekonomik, siyasal, toplumsal, kültürel ve çevresel dinamiklerine uygun kentsel dönüşüm müdahalelerinin geliştirilmesi gereklidir. Bununla beraber, Batı'da yaşanan kentsel dönüşüm konusundaki deneyimlerden yararlanmak ve ülkemizin dinamiklerine uygun hale getirerek kullanmak önemlidir.

Batı'da çok çeşitli kentsel dönüşüm problemlerine cevap verebilmek için farklı müdahale biçimleri geliştirilmiştir. Türkiye'de kentsel dönüşümde en çok ön plana çıkarılan konu, gecekondu alanlarının dönüşümüdür (Türel ve ark, 2005). Günümüz Türk kentleri, depreme dayanıklı kentsel mekanların geliştirilmesi, doğal, tarihi ve kültürel mirasın korunması, yasa dışı ve yaşam kalitesi düşük geliştirilmiş kentsel alanların yasallaştırılması ve sağlıklılaştırılması, prestijli yeni merkezi iş alanları, fuar, alışveriş, eğlence merkezleri, konut alanlarının geliştirilmesi yönünde ulusal ve uluslararası büyük sermaye baskısı, kıyılarda doğal çevrenin tahribine yol açan uluslararası tatil köyleri, golf sahaları gibi alanların geliştirilmesi, altyapı yatırımlarından yoksun ve varolan kentsel ve doğal dokuyu göz önüne almadan hızla gelişen ikinci konut alanları gibi birçok kentsel dönüşüm problemi ile karşı karşıyadır. Ülkemizde kentsel dönüşümü tek bir süreç ya da problem alanı olarak gören yaklaşımların bırakılması gerekmektedir. Bu tür yaklaşımlarla geliştirilen yasal ve kurumsal düzenlemeler, Türkiye'de birbirinden farklı kentsel dönüşüm problemlerini çözmek açısından yetersiz kalacaktır. Ayrıca, ülkemizde kentsel dönüşüme yönelik problemlerli alanlarının açık bir biçimde tanımlanması ve bu problem alanları içerisinde öncelikli olanların belirlenmesi; yasal, kurumsal ve finansal düzenlemelerin bu tür öncelikli dönüşüm alanları için bir an önce yapılması gerekmektedir.

Ülkemizde farklı dönüşüm problemlerine karşı verilen cevaplarda, genelde dönüşüm sorunları fiziksel mekânın dönüşümüne indirgenmiş; dönüşümün toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutları göz ardı edilmiştir. Hâlbuki kentsel dönüşüm, fiziksel mekânın dönüşümünün yanı sıra, sosyal gelişim, ekonomik kalkınma, çevreyle ilgili ve doğal dengenin korunması ve sürdürülebilirliğinin sağlanması ile birlikte kapsamlı ve bütünlük bir yaklaşımla ele alındığı takdirde başarıya ulaşabilir (Kayasu ve Yaşar, 2003). Bu nedenle, Türkiye'de kentsel dönüşüm

projelerinin geliştirilmesinde, fiziksel çevrenin dönüşümüyle birlikte, istihdam olanaklarının artırılması; ekonomik canlılığını yitiren alanlara yeni ekonomik aktivitelerin çekilmesi; buna yönelik teşvik programlarının geliştirilmesi; yerel girişimciliği destekleyici kredi programlarının oluşturulması; vasıfsız emeğin kalitesinin artırılmasına yönelik eğitim kurs ve programlarının açılması; mekânsal ve toplumsal güvenliği artırıcı önlemlerin alınması; çöken kentsel mekanlarda toplumun eğitim ve sağlık ihtiyaçlarına yönelik projelerin başlatılması; doğal ve enerji kaynakların hem korunması, hem de etkin ve verimli kullanılmasına yönelik stratejilerin geliştirilmesi gibi toplumsal, ekonomik ve çevresel değerleri ön plana çıkaran politikaların da bulunması gerekmektedir.

Türkiye’de kentsel dönüşüm sorunlarına cevap, belirli bir plan ve program dâhilindeki siyasal müdahalelerden çok piyasa koşullarına, toplumun kentsel çözümlerine ve merkezi ve yerel yönetimlerin karşılıklı etkileşimlerine dayanılarak verilmiştir. Türk kentleri, Batı kentlerinden daha hızlı dönüşüm süreçleri yaşamaktadır. Bu dönüşümü denetleyen, yönlendiren kurumsal ve yasal düzenlemeler ve getirilen planlama yaklaşımları, çoğu kez dönüşümün gerisinden gelmiştir (Türel ve ark, 2005). Kentsel dönüşüm müdahalelerinin geliştirilmesine öncülük eden aktörler, önce kamu kuruluşları, sonrada piyasa ve özel birey ve kuruluşlardır. Bu anlamda, Türkiye’de merkezi yönetimin kentsel dönüşüm sorunlarına belirli ilkeler doğrultusunda tutarlı ve kapsamlı bir tavır geliştirmesi gerekmektedir. Bu ilkeler, kapsamlı ve bütünleşik yaklaşım, stratejik planlama anlayışı, işbirlikli ve katılımlı planlama süreçlerinin benimsenmesinin yanı sıra, sürdürülebilirlik, çok boyutluluk, olanaklara eşit erişim, yaşam kalitesinin artırılması gibi temel ilkelerdir. Ardından, merkezi yönetim tarafından, bu tür ilkelerin uygulamasına yönelik yasal, kurumsal ve finansal düzenlemelerin belirli bir bütünlük ve tutarlılık içinde kurgulanması gerekmektedir. Ve özgünlükleri göz ardı edilmemeli; kentsel dönüşüm stratejilerinin geliştirilmesinde, “yerel özel” çözümler ön plana çıkarılmalıdır.

Ülkemizde her kent aynı kentsel dönüşüm sorunlarını yaşamamaktadır. Her yerelliğin kendine özgü sorun ve potansiyellerinin, kısıt ve tehditlerinin tespit edilmesi; bunlara bağlı dönüşüm strateji ve politikalarının geliştirilmesi şarttır. Bu anlamda, yerele özgü güvenilir bilginin üretilmesi önem kazanmakta; hem yerel

yönetimlere, hem de üniversitelere önemli roller düşmektedir. Bununla birlikte, yukarıda bahsedilen ilkelere bağlı kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesi, belirli bir yetkinlik ve bilgi düzeyini gerektirir. Türkiye’de belediyelerin en önemli problemleri arasında bulunan yetişmiş ve yetkin eleman yetersizliğine yönelik, hem eğitim kurumlarına hem de merkezi yönetimlere önemli sorumluluklar düşmektedir (Özer,2006).

Örneğin, merkezi yönetim kurumları, yerel yönetimler için kentsel dönüşüm kurumları, yerel yönetimler için kentsel dönüşüm alanlarında hazırlayacakları planlarda kullanmaları gereken ilke ve standartları içeren detaylı rehberler hazırlayabilir; bu rehberlere göre geliştirilmiş projelerin uygulanmasına yönelik teşvik/destek programları geliştirerek, bu tür temel ilkelerin kentsel dönüşüm projelerinde hayata geçirilmesini sağlayabilir. Bu tür kılavuzların hazırlanmasında merkezi yönetim kuruluşları yanı sıra, üniversitelerin katkılarının da alınması gerekir. Bu konuda dikkat edilmesi gereken en önemli unsur, bu tür rehberlerle, kentsel dönüşüm projelerinde yerelin özelliklerinin ve özgünlüklerine vurgunun kaybolmaması, ilk örnek, her yere uygulanabilir kentsel dönüşüm projeleri ve mekânlarının üretilmemesidir. Ülkemizde 1980 sonrası planlama ve denetleme pratikleri tepeden inme ve merkezîyetçi özelliklerini kaybetmeye başlamış; toplumu dışlamayan katılımlı planlamayı hayata geçirmeye yönelik tartışmalar, uygulamalar ve kurumsal düzenlemeler yapılmaya başlanmıştır (Türel ve ark, 2005).

Bu olumlu gelişmelere rağmen, ülkemizde kentsel dönüşümde kamu ve özel sektör kuruluşlarının, gönüllü kuruluşların ve toplumun ilgili kesimlerinin katılımını sağlayacak ortaklıkların kurulması için önemli çabaların harcanması gerekmektedir. Öncelikle merkezi ve yerel yönetimlerin, kentsel dönüşümde rol ve sorumluluklarının açık bir biçimde belirlenmesi ve bunlara bağlı olarak kentsel dönüşüm projelerinde bu kurumların eylem alanlarının planlanması gerekmektedir. Özellikle yerleşik halkın ve yerelin geleceğinde söz sahibi bulunan aktörlerin dönüşüm projelerine dâhil edilmesi, kentsel dönüşüm projelerinin sürdürülebilirliği açısından son derece önemlidir.

Kentsel dönüşüm projeleri, uzun-vadeli projelerdir. Bu projelerde, kurumsal yapılar değişkenlik gösterebilir de, farklı ilgi grupları arasında işleyen ortaklıkların

oluşturulması ve sürdürülmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin sürdürülebilirliğindeki diğer önemli etken, ilgi grupları tarafından projelerin sahiplenilmesinin ve harekete geçirilen ortak çabanın devamlılığının sağlanmasıdır.

Günümüz Türk kentleri özellikle üst-gelir grupları, turistler, beyaz yakalı gruplar gibi toplumun belirli bir kesimine hizmet verecek kentsel mekânların geliştirilmesine yönelik ulusal ve uluslararası sermayenin baskısı altındadır. Kuşkusuz kentsel dönüşüm sorunlarının çözümünde büyük ölçekli sermayenin varlığı önemlidir.

Ancak, birçok ülkede olduğu gibi, Türkiye’de de, özellikle 1980 sonrası büyük ölçekli ulusal ve uluslararası sermayenin kar güdüsünün ön planda olduğu dönüşüm projeleri sonucunda, kentlerin gereksiz yayılmasına, kültürel, tarihi ve doğal zenginliklerin tahribine, ekonomik, toplumsal ve çevresel sürdürülebilirlik ilkesine karşı, kamu kaynaklarının verimsiz kullanımına, aynı zamanda israfına, yerele özgü olmayan, toplumsal eşitsizliği, dışlamayı ve kutuplaşmayı artıran kentsel mekanların yaratılmasına yol açmıştır (Aras ve Aklan,2007).

Kentsel dönüşüm projelerinde ulusal ve uluslararası büyük ölçekli sermayenin varlığının yukarıda bahsedilen olumsuzlukları azaltmaya yönelik kullanılması ve kentsel dönüşümde orta ve küçük ölçekli yerel (ulusal) sermayenin katılımının sağlanmasına yönelik stratejilerin merkezi ve yerel yönetimler düzeyinde desteklenmesi gereklidir.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca kamuoyuna Mayıs 2004 yılında sunulan “KENTSEL DÖNÜŞÜM KANUNU “ taslağında geçen tanımlar şu şekildedir: (URL2):

— TASFIYE ALANI; jeolojik, jeofizik durumu, deprem, taşkın, heyelan vb. afet tehlike ve riskleri taşıyan, doğal, kültürel, tarihi, ekolojik ve tarımsal değerlere sahip ve çevreye ilişkin mevzuatlar kapsamında kalması nedeniyle bulunduğu yerde korunamayan, zorunlu olarak boşaltılması gereken alanlar ile kentsel dönüşüm planı kararları gereği yerinde korunamayan yapıların ve gecekonduların bulunduğu yapılaşma yasağı getirilen alanlardır.

— İYİLEŞTİRME ALANI; Mevcut dokusu ve sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçları açısından günün koşullarına ve gelecekteki öngörü ve ihtiyaçlara cevap vermemesi



nedeniyle genel planlama kararları bozulmaksızın plan değişikliği yapılmak suretiyle kısmi tasfiye ve yenilemelerinin yapılacağı alanlardır.

— KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI; Mevcut dokusu ve sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçları açısından günün koşullarına ve gelecekteki öngörü ve ihtiyaçlara cevap vermemesi nedeniyle içerisinde varsa gecekondular, imar mevzuatına aykırı yapıların da bulunduğu, tasfiye, yenileme, iyileştirme ve dönüşümü gerçekleştirmek üzere, çağdaş kentsel standartlarda sosyal ve teknik alt yapısı hazırlanarak günün koşullarına ve gelecekteki ihtiyaçlara göre belirlenen alandır.

— KENTSEL DÖNÜŞÜM PLANI; İmar planı bulunan veya bulunmayan alanlarda, mevcut dokunun kentsel iyileştirme, yenileme, gelişme ve tasfiye amacını içeren; jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarına dayalı arsa ve arazi düzenlemesi ve parselasyon planına esas olarak hazırlanan rapor ile birlikte, teknik ve sosyal altyapının, uygulama etap ve programları ile finans modelini de içeren 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarıdır

— UYGULAMA PROGRAMI; Kentsel dönüşüm alanı içinde; bu kanun hükümlerine uygun olarak bölgelerin, sosyal ve ekonomik yapısı dikkate alınarak belirlenen plan etapları doğrultusunda; bu planların uygulanmasına yönelik finans kaynakları ve teknik önlemleri içerecek şekilde hazırlanan plan eki programdır.

- DÖNÜŞÜM BELGESİ; Bu kanun kapsamında kalan yapılar ve/veya kişiler esas alınarak ilgili idare tarafından bu kanun uyarınca yapılacak tespit işlemleri sonrasında düzenlenen ve hak sahiplerine verilen belgedir.

— ARSA MALİYET BEDELİ; Arsa ve/veya arazinin rayiç bedeline, imar parseli oluşturulmasına yönelik Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca her yıl tespit edilen asgari ücret esas alınarak belirlenen harita, plan, parselasyon planı, etüt, proje, arsa, arazi düzenleme ve bu konuyla ilgili her türlü masraflar da eklenerek bulunan arazi bedelidir,

— YAPININ ESAS BEDELİ; Kentsel dönüşüm planında belirlenen kentsel, sosyal, teknik altyapıya ait katılım payları, arsa maliyet bedeli de ayrıca eklenerek, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca her yıl yayımlanan Yapı Yaklaşık Maliyeti esas alınarak hazırlanan zemin etüdü, aplikasyon projesi, yapı projeleri bedeli, yapı denetim veya fenni mesul bedeli ile keşifle belirlenen yapıma ilişkin bedellerin

toplamıdır.

— GECEKONDU; İmar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılarıdır.

— İMAR MEVZUATINA AYKIRI YAPI; İmar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere aykırı olarak kendisine ait arazi veya arsalar üzerinde yapılan her türlü yapıdır.

- İLGİLİ İDARE; Belediye ve mücavir alan sınırları içerisindeki uygulamalar için Büyükşehir Belediyeleri (5216 sayılı Kanuna tabi illerde İlçe ve alt kademe belediyeleri) ile diğer belediyeleri, bu alan sınırları dışında kalan alanlarda Valiliklerdir.

#### **4.2. Kentsel Dönüşümün Gerekçeleri**

Ülkemizde 80'li yılların sonuna kadar yaşanan göç hareketliliği, özellikle büyük kentlerin nüfusunu “nicelik” (sayısal) açısından arttırırken, beraberinde gecekondu ve kaçak yapılaşma gibi önemli “nitelik” sorunlarının oluşumuna da zemin hazırlamıştır. Söz konusu göç hareketliliğinin 90'lı yıllarla yavaşlaması ve nüfusun durağanlaşması, kentlere ilişkin tartışmalara farklı bir boyut kazandırmış ve yeni bazı kavramları gündeme getirmiştir. Kent planlama, önceki süreçte, çoğu zaman, kentlere yönelen nüfusu barındıracak yeni alanların imara açılması biçiminde algılanırken; bugün sürecin, kentlerin eskiyen ve işlevini kaybeden bölgelerinin yeniden ele alınması biçimine dönüştüğü gözlenmektedir ki bu süreçte ortaya çıkan temel kavram “kentsel dönüşüm” dür

Ancak, kentsel dönüşümün, belirli bölgeler özelinde, imar haklarının arttırılması ve bu doğrultuda kentsel dinamiklerin harekete geçirilmesi biçiminde algılanması, sürece ilişkin önemli bir yanılgıdır. Bu anlayış içerisinde, mevcut imar haklarının (dolayısıyla yoğunluk) arttırılması ile kentsel yapının dönüşüme zorlanması, ortaya çıkan fiziksel çevrelerin, mekânsal ve sosyal açıdan ciddi

sorunlarla karşı karşıya kalmasını kaçınılmaz hale getirmektedir. Öte yandan kentsel dönüşümün uygulandığı alanlardaki kadastral altlıkların durumu da bir başka problemdir. Özellikle Cumhuriyetin ilk yıllarında hatta Osmanlı Devletinin son zamanlarında yapılan kadastro çalışmaları sonucunda tescil olmuş alanlar bu gün halen yürürlüktedir ve özellikle şehirlerin eski yerleşim bölgelerinin dönüşüm uygulamalarında bu teknik problem karşımıza çıkmaktadır (Yıldız, 2005).

Bu nedenle kentsel dönüşümün yani “şehir ıslahı” çalışmalarının gerçekleşme safhasında fiziksel çevre, mekansal ve sosyal sorunların yanı sıra teknik sorunların da göz ardı edilemeyecek düzeyde olduğu aşikardır ve kentsel dönüşüm politikalarının başarıya ulaşabilmesi için özellikle belediyelerin konuyu ciddi şekilde ele alması ve çok yönlü değerlendirmeleri gerekmektedir(Yıldız,1997).

Ülkemizde, 1950’lerden bu yana hızlı bir mekânsal dönüşüm yaşanmaktadır. Bu dönüşüm büyük ölçüde kentsel alanlarda olmaktadır. 1980’lere kadar genelde piyasa mekanizması içinde ve vatandaşlarımızın planlama pratiğinden uzak çözümlerle gerçekleştirmiş oldukları bu dönüşüm sonucunda planlı kentsel doku hızla bozulmuştur (Bayraktar, 2003).

Ortaya çıkan çözümler imarlı alanlarda, yap-satçı sunum biçimiyle geliştirilen çok katlı apartmanlaşma ile imarsız alanlarda, önce gecekondular olarak başlayıp, daha sonraları hisseli parselasyonla apartmanlaşma olarak gelişen kaçak yapılaşma alanları biçimlerinde ortaya çıkmaktadır.1980 sonrasında çıkarılan af yasaları ile bu düzensiz uygulamalar yasallaştırılmış ancak dönüşümünü tamamlayamamış alanlar olarak maalesef mevcudiyetlerini korumuştur (Bayraktar, 2003).

Hemen hemen tüm kentlerimizde gözlenen bu tür kent dokularının varlığı, kentsel dönüşüm konusunun bir plan çerçevesinde ele alınması gerekliliğini artırmaktadır. Kentsel eskimenin ve yeni kullanım ihtiyaçlarının artmasının yanı sıra kentlerimizin sık sık doğal afetlere maruz kalması ve bu afetlerin etkisinin kaçak yapılaşma, denetimsizlik ve plansızlık nedeniyle çok büyük boyutlarda olması kentsel dönüşüm konusu üzerinde durulmasının ana sebepleri olarak ortaya çıkmaktadır.

Kentsel dönüşüm projeleri, “yaşanabilir sağlıklı kentlerin oluşturulması ” genel hedefiyle birlikte;

- Kaçak yapılaşmış alanların dönüştürülmesi,
- Doğal afetlerle doğrudan etkilenecek olan sakıncalı alanlarda yer seçmiş konut veya başka kullanım alanlarının dönüştürülmesi,
- Kent içinde kalan kullanımı sakıncalı çalışma alanlarının dönüştürülmesi,
- Kent içinde niteliksiz, sağlıksız alanların ve yaşanabilir kent standartları dışında kalan alanların dönüştürülmesi,
- İşlevini yitirmiş tarihi mekânların, koruma alanlarının dönüştürülmesi

Konularını içerir.

Sanayileşme ile birlikte kentler bir bütün olarak toplumsal ilişkiler bağlamında yeni bir konuma geçmiştir. Tüm politik ve ekonomik güç kentlerde yoğunlaşırken, artık sanayi ve finans şirketleri feodal beylerin yerini almıştır. Sanayileşme ile birlikte kentler önemli sorunların da kaynağı haline gelmiştir. Modern kentlerde insanlar için büyük fırsatlar kadar büyük tehlikelerde vardır. Aşırı stres ve gerilim yaratan kent insanlar arasında yaşama karşı sıkıcı ve bıkkın bir tutuma yol açmaktadır. Ayrıca kentler çeşitliliği ve yaratıcılığı da teşvik etmekte en yetenekli insanları kendine çekmektedir.

Sanayileşme ticaret ve imalat üzerinde büyük bir artışa yol açmaktadır. Kentler hammadde ve malzemedeki yeni formlara dönüştüren malzeme yönlendirme merkezleri gibidir. Bu nedenle sanayi kentleri daha çok limanların, suyollarının ve enerji kaynaklarının yakınına kurulmuşlardır (Mulgan, 1992). Tüm bu gelişmeler, hızlı bir kentleşmeye neden olmaktadır. Bu nedenle sanayi toplumlarında nüfusun %90'ından fazlası kentlerde yaşamaktadır.

Son yıllarda çok sayıda faktör kentleri ve kent ekonomisinin yeniden ortaya çıkışını yönlendirmektedir. Bu faktörler, küresel ekonomik yeniden yapılanma, kimi ulus devletlerde ekonomik ve politik desantralizasyon, geleneksel bölgesel kalkınma politikalarının başarısızlığa uğraması ve küresel ekonomide kentler arasında artan rekabettir. Bunlar arasında kentleri etkileyen en önemli faktör ekonomide, üretimde ve üretimin coğrafyasında derin dönüşümler oluşturan küresel yeniden yapılanmadır ve bilgi ekonomisine geçiştir (Parlak, 1999).

Bilgi toplumuna geçişte kentlerin rolü yeniden tanımlanmaktadır. Kentler artık bilgi toplumunda bilgi üreten ve dağıtan merkezler haline gelmişlerdir. Sanayileşmiş ülkelerde sanayi ve hizmet sektörlerinde yapılan üretimlerin büyük ölçüde kentin çevresinde bulunan küçük fabrikalara endüstriyel bölgelere, sanayi geleneği olmayan tarımsal alanlara ve bazen de dünyada ücretlerin düşük olduğu ülkelere kayması sonucu kentlerde bilgi ekonomisi yükselmektedir. Bilgi ekonomisinde kıt olan kaynaklar bilgi ürünleridir ve kentler en büyük gelirlerin bu yeni sektörden sağlamaktadır.

Kentsel ekonominin yükselişine katkıda bulunan bir diğer faktörde küresel ekonomi içinde ulusal ekonominin sınırlarının geçirgenliğinin artmasıdır. Bu kentlerin küresel gündemde önemli ekonomik ve politik aktörler haline gelmelerine yol açmaktadır. İletişim teknolojileri bilgisayar ve uydu esaslı iletişim ağları oluşturarak kent ekonomisinin yükselişine katkıda bulunmaktadır. Sermayenin yatırım yapma ve yatırımlarını çekme konusunda karar verme gücünü, üretim yeri konusunda sermayenin hareketliliğini, manevra alanını daha da arttırmaktadır.

Enformasyon teknolojileri, faaliyetlerin yaygınlaşmasına ve benzeşmesine imkân vermektedir. Fakat bulunduğu yere erişim ve kullanımları birbirinden çok farklıdır. Üst düzey kullanıcılar iletişim ağlarının en güçlü ve en ileri düğümlerinde yoğunlaşmaktadır. Merkezlerde gerekli telekomünikasyon altyapısı gerçekleştirilse de bu altyapının gelişmesi ve iyileştirilmesi bu tip kullanımların yoğunluğuna bağlıdır.

### **4.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm**

Türk kentlerindeki değişim ve dönüşüme bakıldığında 1950lerde başlayan hızlı bir kentleşme sürecinin ardından Avrupa ve Amerika kentlerinde gözlenen değişimlerin gerçekleştiği görülmektedir. Ancak Türkiye’de farklı süreçler eş zamanlı olarak da ortaya çıkabilmektedir. 1950li yıllarda sanayileşme ile birlikte hızlanan kentleşme süreci beraberinde özellikle yoğun göç alan Ankara, İstanbul, İzmir gibi kentlerin kontrolsüz bir biçimde büyümesini getirmiştir. Kentlerimizdeki kontrolsüz gelişimin önemli etkenlerinden biri de hızlı kentleşmeye cevap verecek

yeterli konut sunumunun olmaması nedeni ile gelişen gecekondu alanları olmuştur (Gülhan, 2005). 1970lerde büyük Türk kentlerinde bir taraftan kentleşme devam ederken bir taraftan da uydu kentler oluşmaya başlamıştır. 1980lere gelindiğinde ise, kentleşme hızı azalırken kent merkezlerinin alt bölgelerinde gecekondu alanlarının oluşumu, sanayi alanlarının kent dışına çıkması gibi oluşumlar Türk kentlerinde de gözlemlenmeye başlamıştır. Diğer ülke örneklerinde de olduğu gibi Türkiye’de de tarihi doku ve eski kent merkezleri önem taşımaktadır. Var olan tarihi yapıların korunarak yenilenmesi ve çoğu zaman da işlevlerinin değiştirilerek yeniden kullanımları bu alanlardaki dönüşüm projelerinin temelini oluşturmaktadır. Dönüşümün gerçekleştiği diğer bir alan da kent içindeki sanayi yapılarının yenilenerek ticari ve kültürel kullanımları ve kimi zaman da konut kullanımı barındırması söz konusudur. Diğer ülke örneklerinden farklı olarak Türkiye’de özellikle 1999 Marmara depreminden sonra deprem riski taşıyan yapılaşma alanlarının bu riske karşı önlemlerin alınarak dönüştürülmesi söz konusudur. Özellikle İstanbul’da bu doğrultuda yapılan dönüşüm projeleri bulunmaktadır. Tüm bunların yanı sıra Türkiye’de kentsel dönüşüm daha yoğun olarak gecekondu alanlarında gerçekleşmektedir. Gecekondu alanlarının dönüşüm sürecinde 1984 yılında çıkartılan 2981 sayılı “İmar Ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler” ve 6785 Sayılı “İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” başlıklı son af kanunu önemli bir rol oynamaktadır. Bu kanun ile gecekondu alanları için ıslah imar planı yapma imkânı ortaya çıkarken kentsel dönüşüm projelerinin de oluşması dolaylı olarak sağlamıştır (Şahin, 2006).

Ayrıca gecekondularda kat sayısının artmasını, gecekonduların alınıp satılmasını ve müteahhitlere verilmesini mümkün kılmıştır. Ancak bu kanunda gecekondu probleminin sadece mülkiyet ve tapu konularının yapılaşma kurallarına göre ele alınması ile çözülebileceği öngörüsünün bulunması ıslah İmar Planları ile gecekondu alanlarının ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel yapısının uzun vadeli olarak iyileştirilmesini olanaklı kılmamaktadır. Uygulanan ıslah imar planları sonunda sadece fiziksel bir dönüşüm gerçekleşmekte kentsel dönüşümün temel hedeflerinden olan ekonomik, sosyal ve çevresel dönüşüm gerçekleşmemektedir. 1980lerin sonunda ıslah imar planlarının yanı sıra dönüşüm projeleri de yerel yönetimlerin uygulamaları arasında yer almaya başlamıştır. Bu projelere ilk örnek

Ankara Dikmen Vadisindeki gecekondular alanı için hazırlanan ‘‘Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi’’dir.

Bu proje alanın ekonomik, fiziksel ve çevresel yapısının uzun vadeli olarak iyileştirilmesini hedefleyen kapsamlı bir kentsel dönüşüm projesi olarak tasarlanmıştır. Zaman içinde hem Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesinde hem de diğer kentsel dönüşüm projelerinde yerel yönetimlerin kentsel rantlardan yararlanma hedefi ön plana çıkararak kentsel dönüşümün sosyal ve fiziksel hedefleri göz ardı edilmeye başlanmıştır.

## 5. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE YAŞANAN KADASTRO PROBLEMLERİ

Günümüzden 40-50 yıl önce oluşturulmuş olan kadastro bilgileri, mülkiyete devlet güvencesi vermek olarak belirlenen amacına uygun işlevi yerine getirememekte, projelerin ve yatırımların çok yönlü beklentileri ve gereksinimleri karşısında yetersiz kalmaktadırlar. Yapılan kadastro çalışmalarının % 36'sı grafik sistemdir. Varolan bilgi ve belgelerin % 60'lar oranlarında güncelleşmesi gereksinim duyulduğu da bilinmektedir (HKMO, 2003).

Kadastronun yaşayan ve süreklilik gerektiren bir hizmet olması, kadastro çalışmaları sonucunda üretilmiş olan tapulama ve kadastro paftalarının teknik nedenlerle olduğu gibi, toplumun sosyo - ekonomik yapısındaki dinamizme paralel olarak da günün koşullarına ve teknolojilerine uygun duruma getirilmesi gereği yerine getirilemeyince, kadastro da kendisinden çok yönlü beklentilere cevap veremez duruma düşmüştür. Mevcut durum için şunlar söylenebilir;

Kadastronun üretim dönemlerinde kullandığı alım yöntemlerinin çeşitliliği ve niteliği, eldeki birçok belgenin geçerliliği veya kullanılabilirliği konusu tartışmaya açıktır.

Üretilmiş belgelerde değişiklikleri izleme ve güncelleme işlemleri yapılamamıştır.

Son dönemde üretilmekte olan belgelerde bile mülkiyet boyutunun dışında başka bir bilgiye rastlanmamaktadır.

Bu sorunların giderilmesine yönelik olarak hazırlanan 2859 sayılı Yenileme Kanunu çerçevesinin çok dar olması sebebiyle çok kısıtlı oranlarda uygulanmış ve beklentilere yanıt verememiştir.

2000'li yıllarda bulunduğumuz şu günlerde özellikle teknik boyutu ile yeni bir harita alımı veya bütünlemesi yapılmadan hemen hemen hiçbir bayındırlık çalışmasına altlık olabilecek nitelikte belgeye sahip değildir.

Ülke kadastro sistemi etkileşimli olduğu veya olması gereken çevresel sistemlerle koordinasyonlu çalışmak yerine, diğer kamu kurumları gibi kendi dünyasının içerisinde faaliyetlerini sürdürmektedir.



Genellikle kırsal alanlarda tapu sicil kayıtları güncelliğini yitirmiştir. Bu durum kamulaştırma, toplulaştırma vb. projelerin uygulanmasında, mekânsal bilgi sistemlerinin kurulmasında büyük güçlükler yaşanmasına neden olmaktadır (İnam ve Çağla, 2007).

Bugün ülkemiz gündeminin önemli konularından olan “yatırımların önünün açılması” , “mal varlığı araştırmalarının çok hızlı bir şekilde yapılabilmesi “ gibi konularda güncel ve hızlı biçimde erişilebilir bir kadastro sisteminin gereği ortaya çıkmaktadır. Sistemin ülke genelinde bilgi teknolojilerine dayalı bir yapısı bulunmamaktadır. Bu durum ise yönetimde saydamlığın sağlanması, kamuoyunda bu konularda yapılmakta olan haklı haksız spekülasyonların önüne geçilmesi mal varlığı hareketlerinin yetkililerce ve yargı organlarınca izlenmesi vb. konularda hızlı, doğru ve etkin bir katkının sağlanması bağlamında yetersiz kalınmasına neden olmaktadır.

22.02.2005 tarihinde kabul edilen 5304 sayılı Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile, birinci maddeye “**Mekansal bilgi sisteminin altyapısını oluşturmak**” ibaresinin eklenmesi, kadastronun fennî işlerinin ihale yoluyla yaptırılması halinde, kadastro ekibinde iki kadastro teknisyeni, iki teknisyenin temin edilememesi durumunda yerine bir kadastro teknisyenin görevlendirilebilmesi, orman kadastrosu ve mera kadastrosu çalışmalarında orman mühendisi ve ziraat mühendisi şartının getirilmesi, gerektiğinde kadastro müdürlüklerinde gider ve harcamalarında ve diğer alım, satım, onarım, kiralama, eğitim gibi çalışmalarda döner sermaye faaliyetlerinin sınırları içerisine alınması, mevcut verilen sayısallaştırılması ile ilgili ek maddenin konulması gibi yenilikler yapılmıştır.

Günümüze kadar üretilmiş olan kadastro verileri, mevcut yapıları ile bilgi sistemlerine uyarlanacak nitelikte değildir ve iyileştirilmeleri gerekir. Bu sorunları kısaca aşağıdaki gibi saymak mümkündür (URL1 ).

### **5.1. Kadastro Haritalarının Güncelleme Sorunları**

Türkiye’de kadastro çalışmaları devlet tarafından sistematik olarak ve resen yapılmaktadır. Ancak kadastrodan sonra zeminde meydana gelen değişikliklerin ilgililerin talebi ile sicillere yansıtılması öngörülmüştür. Başka bir ifade ile zeminde

İlgilileri tarafından fiilen gerçekleştirilen sınır değişiklikleri, yeni inşa edilen yapı ve tesisler, yeni açılan yollar vb. değişiklikler Tapu ve Kadastro Birimlerinden ilgilileri tarafından talep edilip gerekli işlemler yapılmadıkça (işlemlerle ilgili harç ve vergilerin ödenmesi, teknik işlemlerin ücret karşılığında serbest harita mühendislik bürolarına yaptırılması vb.) sicile yansıtılmamaktadır.

Zeminde meydana gelen değişikliklerin sicillere işletilmesi için ilgilileri işlem yaptırmaya zorlayan yasal bir zorunluluk da bulunmamaktadır. Bu ve benzer nedenlerle zaman içerisinde zemin-kadastro haritası ilişkisi bozulmuş ve haritalar zemini yansıtmamaya başlamıştır. Bu durum tapu kadastro bilgilerini projelerinde kullanan kişi ve kurumlar açısından büyük bir sorun olmaktadır. Siciller,zemindeki mevcut durumu yansıtmadığı için bilgi sistemleri açısından darboğaz oluşturmaktadır.

## **5.2. Tapu Sicil Müdürlüklerinde Mevcut Veriler**

Kadastro çalışmaları sırasında belirlenen mülkiyet hakları ile ilgili her türlü değişiklikler ve talebe bağlı olarak bu hakların devri ile ilgili akit ve tescil işlemleri tapu sicil müdürlükleri tarafından yapılmaktadır. Taşınmazlarla ilgili hak sahipleri tapu kütüğü üzerinde gösterilmekte, değişiklikler de bu kütük üzerinden izlenmektedir. Bu siciller belirli kurallara göre devlet güvencesinde ve hazine sorumluluğu altında tutulmaktadır. Bu yönü ile güvenilir ve sağlıklıdır.

## **5.3.Tapu Bilgilerinin Güncelleme Sorunları**

Mülkiyet bilgilerinin bilgi sistemlerine aktarılmasında genelde bir sorun bulunmamaktadır. Karşılaşılan sorunlardan en önemlisi bilgilerin farklı ifadelerle tapu kütüğüne yazılmış olmasıdır. Bu bilgilerin standart hale getirilmesi gerekmektedir.

Kadastro bilgilerinde olduğu gibi tapu bilgileri de intikallerin yapılmaması, harici satış ve taksim nedeni ile güncelliğini yitirmiştir. Özellikle kırsal alanlarda tapu kütüğündeki malik ile gerçek malik başka başka kişilerdir. Bu durum arazi projelerinin uygulanmasında büyük sorunlar yaratmaktadır. Ayrıca kadastrodan sonra meydana gelen ve sicile yansıtılmayan bu değişlikleri resen sicile işlenmesine imkân veren bir yasa da bulunmamaktadır.

#### **5.4. Mülkiyet Bilgilerinin Kullandığı Alanlar**

Mülkiyet bilgilerinden;

- Taşınmaz malların sınırlarının ve üzerindeki hak ve mükellefiyetlerin belirlenmesinde,
- Taşınmazlarla ilgili mülkiyet ve sınır anlaşmazlıklarının giderilmesinde,
- Arsa ve arazilerin planlaması ve uygulama projelerinin hazırlanmasında,
- Hazine mallarının tespit ve değerlendirilmesinde,
- Kentsel alanların planlamasında,
- Adil vergilendirme ve vergi toplama çalışmalarında,
- Orman, mera, yaylak ve kışlakların tespit ve tahsis çalışmalarında,
- Her türlü alt yapı projesinin planlanması ve uygulanmasında,
- Taşınmazlarla ilgili her türlü istatistik bilgisinin elde edilmesinde vb. bir çok alanda faydalanılmaktadır.

Tapu kadastro bilgilerini çeşitli kamu kurum ve kuruluşları ile özel sektör kendi projelerinin hazırlanmasında ve uygulanmasında yoğun olarak kullanmaktadır.

Bu bilgilerin bilgisayar ortamında güncel, doğru ve hızlı olarak kullanıcılara ulaştırılması büyük bir ihtiyaçtır.

## **5.5. Kadastro Bilgilerinin İyileştirilmesi**

Geniş bir zaman diliminde ve farklı yöntem ve standartlarda üretilen kadastro bilgilerinin bilgi sistemine aktarılması için standardının yükseltilmesi yani iyileştirilmesi gerekmektedir. Ayrıca bu bilgilerin güncel durumu yansıtması da, kullanıcılar açısından zorunluluktur.

## **5.6.Kadastro Haritalarının Sayısallaştırılması**

Teknik olarak yeterli hassasiyette üretilmiş olan çizgisel kadastro haritalarının ölçü değerlerinden veya orijinal paftasından sayısal bir modelinin elde edilmesi amacı ile yapılmaktadır. Bu çalışmanın amacı uygun nitelikteki kadastro bilgilerini sisteme kazandırmaktır.

## **5.7.Kadastro Haritalarının Yenilenmesi**

Türkiye’de 2859 sayılı Kanun hükümlerine göre; *“Teknik yönden yetersiz kalan, eksikliği görülen, uygulama kabiliyeti bulunmayan ve zemindeki sınırları gerçeğe uygun gösteremedikleri tespit edilen tapulama ve kadastro paftalarının yenilenmesi”* mümkündür. Bu kanuna göre yapılan çalışmalar sadece teknik işlemleri kapsamakta, kadastrodan sonra meydana gelen ancak ilgilileri tarafından işlemleri tamamlanarak tapu siciline yansıtılmayan değişiklikler dikkate alınamamaktadır.

Buna göre kadastrodan sonra zeminde fiilen oluşan sınır değişiklikleri ile yapı ve tesisler resen ölçülerek haritaların güncellenmesi yapılamamaktadır. Ayrıca zeminde mirasçılar arasında haricen ifraz ve taksim edilerek kullanılan ancak tapu kütüğünde ilk malik adına kayıtlı bulunan taşınmazların da güncellenmesi yapılamamaktadır.

Kentsel dönüşüm alanlarında yaşanan kadastral problemleri dört ana başlıkta inceleyebiliriz.

1.Teknik nedenlerle yetersiz kalma; Paftanın yapım tekniğinin eski olması nedeniyle istenen hassasiyeti sağlamaması,

2.Uygulama niteliğini kaybetme; Paftanın veya dayanağı bilgi ve belgelerin zemine uygulanma kabiliyetinin bulunmaması,

3.Kadastro haritalarının eksikliğinin görülmesi; Paftadaki bilgilerin okunamaz durumda olmasını ve bu bilgilerin orijinal belgelerinden de elde edilememesini,

4.Zemindeki sınırların gerçeği uygun göstermemesi; Taşınmazların paftadaki sınırları ile kadastro sırasında belirlenen ve zeminde değişmediği tespit edilen sınırları arasında tecvizi aşan farkların bulunması,

şeklinde ifade edilebilir.

Mevcut yasalarla istenen sonuçların elde edilmesi mümkün değildir. Bu yasalar sadece teknik yönden iyileştirmeye imkan vermekte ilgisinin talebi olmadan güncelleme yapmak mümkün olamamaktadır. Yasalardaki kısıtlamalar nedeni ile yapılamayan güncellemeler ve kadastrodan sonra oluşan hakların tespitinin yapılamaması taşınmaz mal maliklerinin çalışmalara ilgisizliğine neden olmakta ve sağlıklı sonuçlar alınamamaktadır. Bütün bu sorunların çözümü; kadastro haritalarının, teknik yönden yetersiz kaldığı, eksikliği görüldüğü, uygulama kabiliyetini kaybettiği ve zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği alanlarda, kadastro yapımı sırasında kazanılmış haklar saklı kalmak koşulu ile Bilgi Sistemine uygun güncelleme çalışmaları ile mümkün bulunmaktadır (Çay ve vd 2005).

TKGM, kendisini yeniden yapılandıracak kaynakları üretme potansiyeli olan yani tüketici olmayan bir kurumdur. Ülke kadastrounun tamamlanması ile alım satım, veraset intikal, emlak vergisi gibi harçların ve vergilerin daha da yüksek miktarlara ulaşması olanaklı olacaktır. Kurumun çağdaş bir yapıya kavuşturulması sonrasında bu kaynakların kuruma daha iyi oranlarda döndürülmesine gerek vardır. Çünkü son 40 yıl içinde Türkiye bütçesinden tapu ve kadastro hizmetlerine ayrılan pay 4.5 kat azalmıştır. Buna karşın kadastro çalışmaları tamamlanan bölgelerden elde

edilen tapu harçları, Türkiye’ de kadaastro hizmetlerine ayrılan payın 5 katından fazladır.

## 6. YENİ YASAL DÜZENLEMELERİN KENTSEL DÖNÜŞÜME ETKİLERİ

Dinamik bir yapıya sahip olan kentlerde dönüşüm süreçleri farklı zaman dilimlerinde farklı şekillerde gelişmektedir. Birçok ülkede bu dönüşümlere şart olarak farklı zamanlarda farklı müdahale biçimleri ortaya çıkmaktadır. Tüm bu müdahalelerin temelinde de kentlerde ortaya çıkan bozulmanın giderilmesi yatmaktadır. Türk kentlerinde de 1950li yıllardan başlayarak hızlı bir kentleşme süreci yaşanmıştır. 1980lere gelindiğinde ise İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük kentlerde hızlı kentleşmenin yanı sıra kentsel dönüşüm de önem kazanmaya başlamıştır (Kara,2007).

Kentsel dönüşüm ile ilgili olarak Avrupa ve Amerika'daki kentlere bakıldığında son yüzyılda farklı dönüşüm süreçlerinin yaşandığı gözlenmektedir. 1940ların ikinci yarısında özellikle Avrupa kentlerinde, savaşın yarattığı yıkım nedeniyle yeniden yapılandırma önem kazanmıştır. 1950lerde uydu kentlerin ortaya çıkması ile kentte yaşayan nüfusun bir bölümü buralarda yerleşmiştir. Bu nüfusun kent merkezinde boşalttığı konut alanları ise daha düşük gelir grupları tarafından kullanılmış ve bir taraftan da çöküntü alanları ortaya çıkmıştır.

1960larda kent merkezlerinde canlandırma çabaları sürerken kent çeperinde de gelişmeler devam etmektedir. 1950li ve 1960lı yılların önemli bir özelliği de kent merkezindeki çöküntü alanlarının tamamen yıkılarak yenilenmesidir. 1970lerde ise sanayi ve merkez fonksiyonları da merkezden uzaklaşmaya başlamış, yeni alt merkezlerin oluşması ile de eski kent merkezlerinde çöküntü alanlarının oluşumu hızlanmıştır.

Bu dönemde eski kentsel alanlarda yenileme daha geniş kapsamlı olarak gerçekleşirken konut alanlarında da sosyal ve fiziksel iyileştirme önem kazanmıştır. 1980lere önemli bir dönüm noktası olmuş, yeni gelişen servis sektörü ile birlikte büyük kent merkezleri yönetim merkezi olarak tekrar önem kazanmıştır. Bu gelişmeye koşut olarak yeniden geliştirme süreci ön plana çıkarken merkez kullanımlarının yanında kent merkezindeki konut alanlarının önemi de giderek artmıştır. Kent merkezlerindeki dönüşüm 1990larda da devam ederken yeni müdahale biçimleri de ortaya çıkmıştır. 1970lerde sanayinin kent dışına çıkması ile

boşalan sanayi alanları kent ekonomisine katkı sağlanması hedeflenerek yeni işlevler kazandırılarak dönüşürken, merkezdeki çöküntü alanları da hem bireysel girişimlerle hem de yerel yönetimler eliyle yenilenmeye başlamıştır. Bunlarla birlikte özellikle kent merkezlerindeki çöküntü alanlarında yaşanan kentsel problemleri kapsamlı bir yaklaşımla ele alan, alanın ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel yapısının uzun vadeli olarak iyileştirilmesini hedefleyen kentsel dönüşüm projeleri büyük önem kazanmıştır ( Roberts,2000).

Günümüz dünyasında yerleşimlerde yaşanan bir süreç olan kentsel değişim ve dönüşüm, ülkemizde de kentleşmeye yönelik yaklaşımların yeniden gözden geçirildiği; düzenli, sağlıklı ve sürdürülebilir kent mekânlarının oluşturulmasının ifade edildiği; bu bağlamda mevcut imar planlarının ve uygulamasının sorgulanarak yeniden içerik kazandırılacağı bir dönem olarak algılanmalıdır.

Türkiye’de gecekonduların yenilenecek kentsel arsa pazarına kazandırılmasına ilişkin ilk uygulama yöntemi ıslah imar planlarıdır. Islah İmar Haritaları, 2981 sayılı İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun kapsamında kalan alanlarda ıslah imar planlarına uygun olarak imar parselleri oluşturmak amacıyla belediye veya valilik tarafından re'sen yapılan veya yaptırılan, arazinin temizlenerek alt yapısının getirilmesi ve parselasyon yapılmasından ilgili belediyenin sorumlu olduğu, yeni yapılaşmanın ise gecekondular ile müteahhittin varacağı anlaşma ile şekillenebilen alanlardır (Uzun ve Çete, 2006).

Kentsel alanlarda bir başka uygulama aracıda, İmar parselleri oluşturmak amacıyla 3194 sayılı İmar Kanununa 18.maddesine dayalı olarak belediye veya valilikler tarafından re'sen yapılan ya da yaptırılan uygulamalardır (Uzun, 2006).

Kentsel Dönüşüm kavramının yasal alt yapısının hazırlanmasına yönelik ilk adım, 5393 sayılı Belediye Kanununun “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” başlıklı 73. Maddesinde yapılan düzenlemeyle atılmıştır.

Bu düzenleme ile yerel yönetimlere, büyük inşaat şirketleri ile birlikte küçük mülkiyet sahiplerinin haklarını dikkate almayan bir şekilde (yapılması planlanan



konutların niteliği ve hedef kitesinden bağımsız olarak) tasarruf etme yetkisi verilmektedir.

Konut ihtiyacının ve konut sahipliğinin nitelik ve nicelik olarak doğru bir şekilde bilinmediği bir ortamda, Anayasa'nın "Mülkiyet Hakkı" başlıklı 35. Maddesinde yer alan; "*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz*" hükmü ve "Kamulaştırma" başlıklı 46. Maddesinde yer alan "*Devlet ve kamu tüzelkişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir*" hükümleri ile koruma altına alınan "mülkiyet hakkı" fiilen ortadan kaldırılmak istenilmektedir.

Ülkemizde planlama sistemi; yapılaşmayı geride takip eden, esnek olmayan, geniş kapsamlı planlama yönetiminin, yeterli katılımın ve etkinliğinin sağlanmadığı bir yapıdadır. Bu çerçevede planlama; tarihi eserlerin ve ortak yaşam kaynaklarının yitirilmesinde, donatısız mekansal gelişiminde, ilave imar haklarının dağıtılmasında, yatay ve düşeyde yoğunlaşma sürecinde ve yasadışı gelişmelerin yaslaştırılmasında bir araç olarak kullanılmıştır (Koç ve Gül, 2003).

Türkiye'de, Cumhuriyetli yıllarda kentsel mekânlardaki uygulamalara yasal mevzuat teşkil eden ve kronolojik olarak;

- 1883 Tarihli Ebniye Kanunu,
- 1956 Tarih 6785 sayılı İmar Kanunu,
- 1983 Tarih 2805 Sayılı ve 1984 tarih 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemlerle, 6785 sayılı İmar Kanununun bir maddesinin değiştirilmesi hakkında kanun,
- 1985 tarih 3194 sayılı İmar Kanunu,
- 1989 tarih 3542 sayılı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nda değişiklik yapılmasına dair kanun,
- 2003 tarih 5006 sayılı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nda değişiklik yapılmasına dair kanun,

şeklinde sıralanan kanunlar (ki yukarıda imar ve şehirleşme hareketlerinin geneline hitap edenler alınmıştır), çıkarıldıkları tarihlerde ülkemizin imar problemlerini çözmeyi ve yaşanabilir en iyi mekanları sunmayı amaç edinmiş ve kapsamını bu gerekler üzerine oturtmuştur. Ancak toplumsal gelişim çizgisinde sürekli değişim gösteren ülkemizde imar içerikli bu kanunlarımız kısa zaman aralıklarında beklentilerin gerisinde kalmış ve değişiklik/yenilenme ihtiyacı hissettirmiştir.

İmar Kanunlarında yapılan değişikliklerin temelinde, Türkiye'deki şehircilik faaliyetlerinin hızlı gelişmesi, bu gelişmelere paralel olarak şehirlerde belediyesinin bir önceki yıl verilen yapı izni sayısından az olmamak üzere yapılaşmaya hazır imar parseli üretilememesi, uygulama imar planlarının zamanında uygulanamaması veya güncellenemeyişleri yanında, kanunlar hazırlanmadan önce pilot uygulamalarının yapılmaması yatmaktadır (İnam, Çay ve İşcan,2004).

1980 yıllarla birlikte kentlerin gündeminde önemli bir yer tutmaya başlayan kentsel dönüşüm projeleri yerel yönetimler için önemli bir araç olarak ortaya çıkmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri kentlerin çöküntü alanlarının iyileştirilmesi ve gecekonduların yerine daha sağlıklı yaşam çevreleri üretiminin kolaylaştırılması için büyük önem taşımaktadır. Ancak ne yazık ki kentsel dönüşüm projeleri, dönüşüm alanlarının ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel yapısının uzun vadeli olarak iyileştirilmesini hedeflemekten çok yerel yönetimler ve farklı çıkar grupları için bir gelir kaynağına dönüşmeye başlamıştır. Bu durum da kentsel dönüşüm projelerinde temel hedeften sapmalara ve sağlıksız kentsel çevrelerin oluşumuna yol açmaktadır. Son yıllarda yoğun bir biçimde değişen yasal düzenlemeler de kentsel dönüşüm projelerinin ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel yapının iyileştirilmesi hedefine ulaşılabilmesi için yetersiz kalmaktadır.

6.1. İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ( 2981- 08/03/1984 )

Bu Kanunla, özellikle 10 Kasım 1985 tarihinden sonra yapılan gecekondu ile inşasına başlanan imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapılar ve Çanakkale Boğazında 2 Haziran 1981 tarihinden sonra yapılan gecekondu ile 1 Ekim 1983 tarihinden sonra inşasına başlanan imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapılar dışındaki yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemektir.

## **6.2. Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı**

T.B.M.M. Genel Kuruluna sevk edilen “Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı”nın 6 ncı maddesi ile; “ Dönüşüm alanı sınırları içerisinde 12/10/2004 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen gecekondu sahiplerine, ruhsatsız yapı sahiplerine ve ikâmet edenlere, bedeli yirmi yılı aşmamak üzere borçlandırılmak kaydıyla yapılacak sosyal konutlardan veya yapılardan bağımsız bölüm verilebilir” hükmü yer almaktadır. Ayrıca söz konusu tasarının 7 inci maddesi ile gecekondu dönüşüm projelerinin idare (Büyükşehir belediyesi- belediye) ile protokol yapılarak müştereken yürütülebileceği gibi TOKİ tarafından da yürütülebileceği ifadesine yer verilmiştir.

## **6.3. Belediye Kanunu ( 5393-13/07/2005 )**

Bu Kanun'un 73 üncü maddesi ile Belediyelere, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etme, konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturma, deprem riskine karşı

tedbirler alma veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulama yetkisi tanınmıştır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı:

MADDE 73. — “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 tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır.

Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az ellibin 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 karara bağlanır”.

#### **6.4. Toplu Konut Kanunu’nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun**

**( 5162-12/05/2004 )**

Gecekondu dönüşümü kapsamında 5162 sayılı Kanunla Değişik 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu’na eklenen madde ile dönüşümleri kolaylaştıracak düzenlemeler yapılmış ve aynı zamanda TOKİ’ye planlama ve kamulaştırma yetkisi verilmiştir. Bu çerçevede Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, gecekondu bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondu dönüşüm projeleri geliştirme, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri

yapma konusunda yetkilendirilmiştir. Bu Kanun ile, gecekondü bölgelerinde, gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 24.2.1984 tarihli ve 2981 sayılı Kanuna göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkullerin değerini tespit etmek ve bu kişilerle proje çerçevesinde anlaşmalar yapma konusunda Başkanlık görevlendirilmiştir.

Bunun yanı sıra Gecekondü Dönüşüm Projesi çerçevesinde İdare tarafından yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondü bölgesindeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak gerekli görüldüğünde kamuoyuna ilân edilerek yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilmektedir.

#### **6.5. Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun (5366-05/07/2005 )**

Bu Kanun ile Büyükşehir belediyeleri, Büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000' in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabî afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması amaçlanmıştır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Fatih Belediye Başkanlığı arasında imzalanan protokol ile Hatice Sultan ve Neslişah Sultan Mahallelerinin (Sulukule) dönüşümü amacıyla bahsi geçen Kanun uyarınca çalışmalar başlatılmış olup, alandaki mülkiyet devirleri ve vatandaşlarımızın gönüllü katılımları ile yıkımlar yapılmış ve projelendirme çalışmaları sonuçlanma aşamasına getirilmiştir.

Kentsel Dönüşüm Kanun Tasarısı, TBMM Genel Kurulu'nda, “Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun Tasarısı” olarak yasalaştırıldı (URL3).

#### **6.6. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ( 5104-12/03/2004 )**

Hem ulusal hem de uluslar arası düzeyde bir giriş kapısı niteliğinde olan Ankara Esenboğa Protokol Yolundaki gecekondular yıllardır üzerinde tartışılan bir sorundu. Bölgenin, Ankara'nın niteliğine yakışır bir görüntüye kavuşturulması hayal edilmekteydi. Gecekondu dönüşüm projesi kapsamında hazırlanan bu özel kanun sayesinde, Merkezi İdare, Yerel Yönetimler ve TOKİ arasındaki iş birliği ile büyük bir gecekondu dönüşüm projesinin önünü açılmıştır.

5104 sayılı Kanun uyarınca TOKİ ile Ankara Büyükşehir Belediyesi iştiraki olan TOBAŞ A.Ş. kurulmuştur. Projenin tüm müşavirlik hizmetlerini yürüten bu şirketin çalışmaları neticesinde Kanunla sınırları belirlenmiş alanda vatandaşların tamamının muvafakati ile 5900 adet gecekondu yıkılmıştır. Proje kapsamındaki öncelikli proje alanında toplam 18.000 konutun yer alması ve yaklaşık 70.000 nüfusun yaşaması planlanmıştır.

## 7. KENTSEL DÖNÜŞÜME KURUMSAL KATKILAR

Ülkemizde Büyükşehir, şehir ve beldeler olmak üzere 3225 adet belediye teşkilatı bulunmaktadır. Kentlerin yenilenmesi sürecinde imar planı uygulamaları ve kadastral altlıkların güncellenmesinde kurumsal olarak belediyelere büyük işler düşmektedir (URL5).

### 7.1. TOKİ ve Kentsel Dönüşüm

Avrupa ülkelerinde kentsel dönüşüm faaliyetleri daha çok ekonomik ömrünü tamamlamış alanlarda uygulanırken, ülkemizde kentsel dönüşüm faaliyetlerinin en önemli kısmını gecekondular dönüşümü oluşturmaktadır. Ülkemizde çeşitli tarihlerde çıkarılmış kanunlar gecekondulaşmayı maalesef engelleyememiştir. Bu Kanunlar ile geçici çözümler bulunmuş ise de yaraya merhem olamamışlardır. Bu anlamda kanunların yerel yönetimlerce tam olarak uygulanamaması ve ihmaller, sorunların artmasına sebep olmuştur. Tüm bu problemlerin bilinci ile hareket eden TOKİ'nin en önemli faaliyet alanlarından birisi gecekondular dönüşüm projeleri olmuştur. Konut üretimi ve modern kentleşmeye yönelik uygulamalarında bütüncül bir politika izleyen TOKİ, gecekondular sorununun çözümüne yönelik olarak, 2003 yılı itibariyle merkezi hükümetin desteği ve yerel yönetimlerin iş birliği ile bu güne kadar görülmemiş hızla bir çalışma başlatmıştır. Özellikle Ankara, İstanbul, İzmir, Bursa, Denizli, Erzurum, Erzincan, Gaziantep, Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında TOKİ'nin Rolü Trabzon gibi nüfusun yoğun olduğu kentlerimizde büyük çaplı kentsel dönüşüm projeleri uygulamaya konmuştur. Risklerin azaltılması gibi faktörler de kentsel dönüşüme olan ihtiyacı artırmaktadır.

Gecekondular Dönüşüm/Kentsel Yenileme projeleri kentsel yerleşim alanı içerisinde koruma, yenileştirme, sağlamlaştırma ve sağlıklaştırma amaçları ile belirli bir müdahale programı çerçevesinde yeniden düzenlenmesi gereken alanları kapsayan, temel olarak konut sorununu çözmeyi ve sorunlu alanların kente tekrar kazandırılmasını hedefleyen projelerdir. Dönüşüm projeleri ile sadece yenilenmiş konut alanları üretilmemekte; büyük eğlencilen alanları (Tranzon-Zağnos Vadisi) , kent parkları (İzmir-Kadifekale), kent meydanları, ticaret merkezleri de kente kazandırılmaktadır.

TOKİ' nin girişimi ve desteği ile kentlerdeki yoksul komşulukları yenilemek, daha iyi barınma koşulları sağlamak ve doğal afet risklerini bertaraf etmek amacıyla, kentlerin ve kent merkezlerinin tümünü ya da bir bölümünü, günün değişen koşullarına daha iyi yanıt verebilecek bir duruma getirmek, ekonomik ve yapısal özellikleri iyileştirilmesine olanak vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan yoksul konutların yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir planlama düzeni içinde sağlıklı yapılaşması için yerel yönetimlerle iş birliği yapmak gecekondü dönüşüm projelerindeki temel amaçtır.

Bu işlemleri gerçekleştirebilmek amacıyla İdare ve Belediyeler iş birliği ile ;

- a. Alan tespiti,
- b. Protokol çalışması,
- c. Kentsel dönüşüm alanı ilanı,
- d. Hak sahipliği ve bedel tespitinin yapılması,
- e. Uzlaşma ve mülkiyet devri,
- f. Konut üretimi ve vatandaşların iskanının sağlanması gerçekleştirilmektedir.

Kuruluşundan itibaren ülkemizde, yerleşim ve konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasında önemli bir kurum olan Toplu Konut İdaresi, bugüne kadar, bu konunun önemini bilincinde olarak, yerel yönetimlerle ortaklık içinde, çalışma imkanlarını araştırmıştır(URL4).

**Toplu Konut Kanunu Kanun No: 2985 Kabul Tarihi: 02/03/1984 Yayımlandığı Resmi Gazete: 17/03/1984 - Sayı: 18344 Ek Madde 7 - (Ek madde: 12/05/2004 - 5162 S.K./4. md.):** Başkanlık, gecekondü bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondü dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilir. Bu amaçla gecekondü bölgelerinde, gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 24/02/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondü Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkullerin değeri Başkanlık tarafından



tespit edilir ve Başkanlık bu kişilerle proje çerçevesinde anlaşmalar yapabilir. Bu anlaşmaların usul ve esaslarını belirlemeye Başkanlık yetkilidir.

Gecekondu Dönüşüm Projesi çerçevesinde İdare tarafından yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondu bölgesindeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak gerekli görüldüğünde kamuoyuna ilan edilerek yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir. Bu madde uyarınca konut bedellerini, ödeme şeklini ve süresini belirlemeye Toplu Konut İdaresi Başkanının önerisi üzerine Başkanlığın bağlı bulunduğu Bakan yetkilidir.

Bunun yanı sıra, Toplu Konut İdaresi olarak, ülkemizdeki, tarihi alanlardaki konut stokunun daha sağlıklı hale getirilmesi için Toplu Konut İdaresi kaynaklarının bir bölümünün kullanılması amacıyla 1994'den bu yana çalışmalar sürdürülmektedir. Bu doğrultuda, 1994 yılında "Kentsel Sit Alanlarındaki Konut Stokunu Sağıklaştırma ve Çevresel İyileştirme Kredileri Yönetmeliği" oluşturulması için bir çalışma yapılmıştır. O dönemde, Toplu Konut İdaresi bütçesinden her yıl belirli bir bölümün tarihi konut stokunun dönüşümünün sağlanması için yapılacak uygulamalara ayrılması planlanmıştır. Ancak, o tarihten sonra, İdare'nin finansman kaynaklarında ortaya çıkan azalma nedeni ile geçen yıllar içinde bu konuda somut bir adım atılması mümkün olmamıştır.

18.04.2002 tarihinde yayınlanan "Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik" kapsamında, "Geleneksel Türk Mimarisini yaşatmak amacıyla hazırlanan konut, altyapı ve sosyal donatıları kapsayan yeni projelere İdarece uygun görülen usul ve esaslara göre finansman sağlanabileceği" belirtilmiştir.

TOKİ, Acil Eylem Planı kapsamında, yerel yönetimlerle işbirliği sağlayarak kentlerimizdeki gecekondulaşmanın önlenmesi ve mevcut gecekondu alanlarının dönüştürülmesi, geleneksel (tarihi) konut stokunun iyileştirilmesi yönündeki proje çalışmalarını başlatmış olup, ülke bütünündeki belediyelerin gecekondu dönüşüm projelerine finansman desteği sağlanması amacıyla Toplu Konut Kanunu'nda gerekli değişiklikler yapılmıştır (Bayraktar, 2003).

Bu kapsamda gecekonu dönüşüm uygulamaları için 29 noktada ön çalışmalar devam etmektedir. Bu bölgeler; Ankara-Protokol Yolu, Mamak; Balıkesir-Edremit; Bursa-Yıldırım; Çanakkale-Lâpseki; Denizli-Eskihisar; Diyarbakır-Müslümeğik; Erzincan-Çarşı; Erzurum-Yakutiye, Kazım Karabekir; Gaziantep-Şehitkâmil; Hatay; İstanbul-K.Çekmece, Pendik, GOP, Zeytinburnu; İzmir-Karşıyaka, Konak, Menemen-Asarlık; Karabük; Kars; Manisa; Samsun-Çay; Siirt; Sivas-Yıldızeli; Trabzon-Zağnos.

Bunlardan;

- İstanbul Büyükşehir ve Küçükçekmece Belediye Başkanlığı ile Halkalı Kentsel Yenileme Projesi (2.600 konut),
- Ankara Büyükşehir Belediyesi ile Esenboğa Kent Girişi (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesi (2.400 konut),
- Ankara Mamak Yatıkmsuluk (280 Konut),
- Erzurum Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Erzurum Kentsel Yenileme Projesi (700 konut),
- Denizli Belediyesi ile Eskihisar Projesi (448 konut),
- Karabük Belediye Başkanlığı ile Karabük Kentsel Yenileme Projesi (526 konut);
- Kars Belediyesi ile Kars Kentsel Yenileme Projesi (752 konut),
- Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Şehitkamil Yenileme Projesi (1.500 konut);
- Balıkesir-Edremit Belediyesi ile Edremit Yenileme Projesi (650 konut),
- Trabzon Belediyesi ile Zağnos Dönüşüm Projesi,
- Siirt Belediyesi (384 Konut),

Çalışmaları başlatılarak protokoller imzalanmıştır.

- Erzurum Yakutiye Belediyesi ile işbirliği halinde 340 konut bitirilerek hak sahiplerine teslim edilmiştir.

Bu kapsamda, 35 yerleşim yerinde 22.565 konutun üretilmesi planlanmıştır. Gecekondu dönüşümü ve kentsel yenileme projeleri kapsamındaki konut üretim faaliyetleri özellikle Büyükşehirlerde yaygınlaştırılarak artırılabacaktır. Toplu Konut Dairesi Başkanlığı, ülkemizdeki fakir grupların acilen karşılanması gereken konut ihtiyacı olduğu bilinciyle alt gelir grubuna yönelik konut üretimi ile gecekondu sorunun çözümü amacıyla kentsel dönüşüm uygulamalarına öncelik vermektedir. Bu alanların maliyetlerini istenilen oranda tutmak için hem proje revizyonu, hem de yasal düzenlemeler yapılması gerekirken gecekondu alanları genellikle jeolojik açıdan sakıncalı alanlardır (Konyalıoğlu, 2007).

## **7.2. İller Bankası Ve Kentsel Dönüşüm**

Yerel yönetimlerin mali durumlarına ve ihtiyaçlarına uygun projeler geliştiren, proje seçiminde uygun finansman kaynağının varlığını irdeleyen, projenin niteliğini ve kaynak ihtiyacını projenin oluşum aşamasında denetleyen, projelere uygun kaynakların yaratılması konusunda yerel yönetimlere yardımcı olan ve piyasa şartlarına göre iç ve dış kaynaklardan en uygun finansmanı sağlayan, proje geliştirmede yardımcı ve yol gösterici olan, projelere uygunluk veren, kontrollük ve danışmanlık yapan, ihtiyaç duyulduğunda ihale sürecini hazırlayan ve denetleyen, projelerin her aşamasını yerel yönetimlerle birlikte ele alan, projelerin zamanında ve ekonomik olarak gerçekleşmesini sağlayan, kaynakların etkin bir şekilde dağılımını yürüten bir kuruluş haline gelmeyi amaçlamaktadır (URL5).

## **7.3. Ankara Büyükşehir Belediyesi Ve Kentsel Dönüşüm Uygulamaları**

5393 sayılı Belediye Kanununun 73.maddesi doğrultusunda 9 adet (Ulus, Kuzey Ankara, Konya Yolu, Samsun Yolu, 50.Yıl Parkı, Lodumlu, İmrahor Vadisi, Mühye, Yakupaptal-Karataş-Yaylabağ) Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje alanları oluşturulmuştur. 2005 yılı içinde planlama faaliyetlerine başlanmıştır.

Ankara Büyükşehir Belediyesi Emlak İstimlâk Daire Başkanlığı tarafından yürütölmekte olan kentsel dönüşüm projelerine ait şu şekilde sıralayabiliriz ( URL6 );

### **7.3.1. Dikmen Vadisi Konut Ve Çevre Geliştirme Porojesi**

Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi 1, 2, 3, 4 ve 5. Etap olmak üzere 229 hektarlık alan olarak planlanan alan 2285 adet gecekonduya kapsamaktadır. Projenin 1 ve 2. Etapları tamamen bitmiştir. 3.Etapın kamulaştırma çalışmaları son aşamasına gelmiş olup, 4 ve 5. Etaplarında arazi, etüt ve mülkiyet tespit çalışmaları devam etmektedir. Resim 7.3 de Dikmen Vadisi Proje alanı proje sonrası yerleşim hali görölmektedir.



Resim 7.1: Dikmen vadisi Proje Alanı Proje Sonrası Yerleşim Hali

### 7.3.2. Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi (Protokol Yolu)

04.03.2004 Tarih ve 5104 sayılı Kanunla Kentin kuzey girişinin çarpık yapılaşmadan kurtarılarak çevre görüntüsünün; Modern konutlar, yeşil alanlar ve sosyal donatılarla süslenerek çağdaş kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi hedeflenmiştir.

Proje halen yapım aşamasında olup;

Şahıs Mülkiyeti	: 9.319.247 m2 (931.925 ha.)
Kamu Mülkiyeti	: 1.572.264 m2 (157.226 ha.)
Park+Orman+Tescil Harici+Yapı Yasaklı Alan	: 4.223.073 m2 (422.307 ha.)
Kadastro ve İmar Yolu	: 320.845 m2 ( 32.085 ha.)
<u>Otoban ve Devlet Yolları</u>	<u>: 384.571 m2 ( 38.457 ha.)</u>

olmak üzere; TOPLAM : 15.820.000 m2 (1582 ha.) alan üzerine yayılmakta ve üzerinde ortalama 9600 tesis bulunmaktadır.

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2005 tarih ve 237 sayılı kararı ile Projenin uygulama maddeleri belirlenmiş ve bu projenin hayata geçirilebilmesi için Belediye Encümenine yetki verilmiş ve Belediye Encümeninin 27.01.2005 tarih ve 69/352 sayılı kararıyla 4650 sayılı kanunla değiştirilen 2942 sayılı kanun kapsamında kamulaştırılmasına karar verilmiştir.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nın işbirliği ile gerçekleştirilecek Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi'ne ilişkin imzalanacak Protokol kapsamında;

- Ankara İli, Altındağ İlçesi, Karacaören Mevkiinde tescil harici yaklaşık 489.304 m2 taşınmaz üzerinde, 2985 sayılı Kanun ve ilgili diğer mevzuat uyarınca Toplu Konut İdaresi tarafından yapımı gerçekleştirilecek konutlar ile 5104 sayılı Kanun ile belirlenen alanın rehabilitasyonu ve alanda yaşayan hak sahiplerine söz konusu konutlardan tahsisi sağlanacaktır.

- Alan üzerinde TOKİ tarafından inşa edilecek konutlardan yararlanacak hak sahiplerinin tespiti ve hak sahiplerinin konutlardan yararlanma esasları 5104 sayılı Kanun'un 5 inci maddesine göre Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenecektir.

- TOKİ tarafından yapılacak olan konutlardan Belediye'nin talebi uyarınca, hak sahiplerine yararlendirilacak kadar sayıda konut, TOKİ ve Belediye'nin mutabakatı ile Belediye'ye kalacak ve artan konutlar ile ticaret merkezleri TOKİ tarafından satılarak geliri 5104 sayılı Kanun'a göre ortak hesaba aktarılacaktır.

• Alan üzerinde TOKİ tarafından yapılacak ve Belediye'ye devredilecek konutların inşaat maliyetlerinin (Belediye tarafından yapılan veya yaptırılan altyapı, rekreasyon alanlarının düzenlenmesi ve benzeri her türlü maliyetler düşüldükten sonra) karşılığı 5104 sayılı Kanun kapsamında kalan ve Belediyenin mülkiyetine geçmiş olan alanlardan, maliyetler oranında belirlenecek yüz ölçümdeki taşınmazın mülkiyetini TOKİ' ye devredecektir.

Ayrıca Altındağ İlçesi, Karacaören Köyü hudutları dahilinde bulunan yaklaşık 489.304 m<sup>2</sup>'lik tescil dışı taşınmazın Hazine adına tescil edilip 5104 sayılı kanunun 5. maddesine göre Belediyesine bedelsiz devralınarak TOKİ ve Belediye arasında imzalanan 02.09.2004 tarihli Protokolün 3. maddesi gereğince proje alanında bulunan ve 01.01.2000 tarihinden önce gecekondusunu yaptığını belgeleyen vatandaş yapılacak olan 2400 konutun inşaatı için TOKİ' ye tahsis edilebilmesi amacıyla ilgili kurumlarla gerekli işlemler yapılmıştır..

Ankara Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlâk Dairesi başkanlığınca yürütülen kentsel dönüşüm alanlarında arsa ve arazi sahiplerine uygulanacak esaslar şu şekilde tespit edilmiştir(URL,6).

#### **Uygulama Esasları:**

Madde 1: Tapulu Arsası Ve Tapulu Arsası Üzerinde Tesisleri Bulunan Gayrimenkullar İçin Uygulanacak Esaslar

Proje alanı içerisinde kalan ve üzerinde konutu bulunan tüm tapulu gayrimenkul sahipleri ile arsa miktarına bakılmaksızın konut sözleşmesi yapılacaktır.

Tapulu imarlı arsası olanların;

Her 150 m<sup>2</sup> arsası için 60 m<sup>2</sup> Daire

Her 200 m<sup>2</sup> arsası için 80 m<sup>2</sup> Daire

Her 250 m<sup>2</sup> arsası için 100 m<sup>2</sup> Daire

Her 300 m<sup>2</sup> arsası için 120 m<sup>2</sup> Daire verilecektir.

Tapulu imarsız kadastro veya tapulama arsası olanların

Her 250 m<sup>2</sup> arsası için 60 m<sup>2</sup> Daire

Her 333 m<sup>2</sup> arsası için 80 m<sup>2</sup> Daire

Her 416 m<sup>2</sup> arsası için 100 m<sup>2</sup> Daire

Her 500 m<sup>2</sup> arsası için 120 m<sup>2</sup> Daire verilecektir.

Tapulu ve imarlı 100 m<sup>2</sup> nin altında, kadastro ve tapulama 167 m<sup>2</sup> nin altında kalan arsa hissedarları ile konut sözleşmesi yapılmayacaktır. Ancak küçük hisse sahipleri anlaşarak hisselerini birleştirip imarlı 150m<sup>2</sup>- 200 m<sup>2</sup>- 250 m<sup>2</sup>-300 m<sup>2</sup>, kadastro ve tapulama 250m<sup>2</sup>- 333 m<sup>2</sup>-416 m<sup>2</sup>-500 m<sup>2</sup> büyüklüğü sağlamaları halinde hissedar sayısına bakılmaksızın, hisseleri oranında 1 adet konut sözleşmesi yapılacaktır.

İmarlı ve kadastro parsel hissedarlarına proje alanı içinde üretilecek 60 m<sup>2</sup> - 80 m<sup>2</sup>, 100 m<sup>2</sup> ve 120 m<sup>2</sup>' lik hak sahibi konutlarından verilecektir.

İmarlı arsa malikleri ile yapılan konut sözleşmesinde eksik kalan arsa miktarları için her bir m<sup>2</sup> arsaya karşılık inşaat maliyet bedeli üzerinden 1m<sup>2</sup>/298 YTL. Belediyeye ödeme yapılacaktır. Kadastro ve tapulama parsellerinden % 40 DOP. Payı düşülerek aynı şekilde borçlandırılacaktır.

Proje dâhilinde bulunan arsa malikleri ile yapılan konut sözleşmesinde artan imarlı her 1 m<sup>2</sup> arsaya karşılık 1 m<sup>2</sup>/135 YTL, her artan kadastro 1 m<sup>2</sup> arsaya karşılık 1 m<sup>2</sup>/80 YTL olarak Belediye tarafından ödenecektir.

İmarlı Kadastro ve Tapulama arsası üzerinde bulunan, tesis ve müstemilatla, Bayındırlık Bakanlığınca her yıl yayınlanan birim fiyatları üzerinden Kıymet Takdir Komisyonlarınca belirlenen bedelleri sözleşme ile Belediyece verilecek Konutların maliyet bedellerinden düşülecektir. (±) fark hesabında maliklerin alacakları Belediyece peşin olarak ödenecektir. Arsa sahibinin Belediyece borçlanması durumunda ise ödemeler sözleşme tarihinden itibaren 1 ay sonra başlamak üzere 24 ay, eşit taksitler halinde yapılacaktır.

Birden fazla konut düşen arsa maliklerinin (±) hesabında Belediye ye olan borçları sözleşme tarihinden itibaren 1 ay içinde Belediye ye peşin olarak ödenecektir.

İmar, tapulama ve kadastro tapulu arsa ve tesis maliklerine konutları, bölgede yapılacak hak sahibi konutlarından verilecektir.

Konut sözleşmesi yapılan tapulu tesis malikleri sözleşme tarihinden itibaren 7 gün içinde elektrik, su, doğalgaz ve emlak vergi borçlarını kapatarak Belediyece boş olarak tesisi teslim edeceklerdir.

Madde 2: 2981 Sayılı Yasaya Tabi Tapu Tahsis Belgeli Gecekondulara Uygulanacak Esaslar:

Tapu tahsis belgesi bulunan gecekonduların maliklerine proje alanı içerisinde üretilecek 80 m<sup>2</sup> lik hak sahibi konutlarından konut sözleşmesi yapılacaktır.

Her 400 m<sup>2</sup> tapu tahsisli Gecekonduların malikine 80 m<sup>2</sup> konut verilecektir.

Tapu tahsis belgesindeki tahsis miktarı 400 m<sup>2</sup>'den az olan maliklerin eksik arsa oranları konut sözleşmesi ile verilecek 80 m<sup>2</sup> inşaat maliyet bedeli oranı üzerinden hesaplanıp tesis ve müstemilata ait enkaz bedeli düşüldükten sonra borçlandırma yapılacaktır.

Tapu tahsisli tesis, müstemilat ve ağaçların kıymet takdir bedelleri Belediyece oluşturulacak Kıymet Takdir Komisyonunca belirlenecektir. Maliklere verilecek konutlarda, Bayındırlık Bakanlığınca yayımlanan inşaat maliyet Değerleri üzerinden maliyet bedelleri belirlenerek maliyet bedelinden, enkaz bedeli düşülecek geri kalan bedel, sözleşme tarihinden itibaren bir sonraki aydan başlamak kaydı ile 48 ayda eşit taksitlerle ödenecektir.

Madde 3: Belgesiz Ve Kaçak Gecekondulara Uygulanacak Esaslar:

Proje alanı içerisinde kalan ancak 2981 Sayılı Kanun ile bu kanunun bazı maddelerini değiştiren 3290 ve 3366 Sayılı Kanunlardan süre itibari ile yararlanamayan ancak 1 Ocak 2000 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen gecekonduların sahipleri hak sahibidirler.

775 Sayılı Gecekondular Kanunu hükümlerine göre uygun şartları sağlayan hak sahiplerine Karacaören Mevkiinde yapılacak konutlardan 80 m<sup>2</sup>'lik bir daire verilecektir.

Hak sahibine ait gecekondular, tesis, müstemilat ve ağaçlar için Belediyece oluşturulacak Kıymet Takdir Komisyonunca belirlenecek Kıymet Takdir bedelinin %10'u enkaz bedeli olarak hesaplanacaktır.

Bu bedel yapılacak sözleşme ile hak sahibine verilecek 80 m<sup>2</sup>'lik konuta ait inşaat maliyet bedelinden düşülecektir. Kalan bedel hak sahibi tarafından belediyeye 10 yılda her ay eşit taksitler halinde ödenecektir.



MADDE 4: Proje alanı içerisinde yapısı bulunan arsa ve tapu tahsis belgesi sahiplerine tahliye tarihinden itibaren aylık 200 YTL kira bedeli belediyece ödenecektir. Kira artış bedeli her yıl Belediye Encümenince belirlenir.

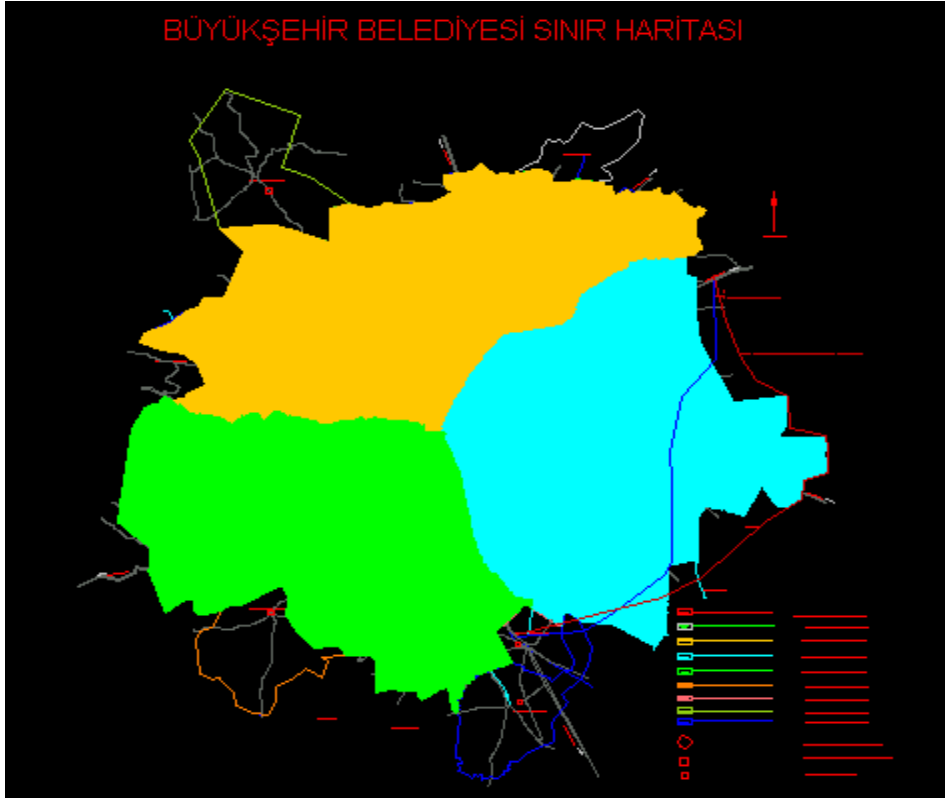
MADDE 5: Proje dâhilinde kalan ve Belediyemiz ile Konut Sözleşmesi yapmayan İmarlı, Kadastro arsa sahipleri ile tapulu ve tapu tahsisli tüm tesis müstemilat ve ağaçlar (tapulu, tahsisli ve kaçak) 2942 Sayılı Yasada değişik 4650 Sayılı Yasa kapsamında kamulaştırılacaktır.

Ankara Büyükşehir Belediyesince Planlaması Yapılan Diğer Kentsel Dönüşüm Projeleri;

- 1)- Ulus Tarihi Kent Kentsel Dönüşüm Projesi (213 hektar)
- 2)- Hatip Çayı Kentsel Dönüşüm Projesi (947 hektar)
- 3)- 50.Yıl Parkı Kentsel Dönüşüm Projesi (116 hektar)
- 4)- Konya Yolu Kentsel Dönüşüm Projesi (320 hektar)
- 5)- Mühye 902 Kentsel Dönüşüm Projesi (157 hektar)
- 6)- Beytepe (Lodumlu) Kentsel Dönüşüm Projesi (600 hektar)
- 7)- İmrahor Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi (3560 hektar)
- 8)- Yakup Aptal – Karataş köyü Kentsel Dönüşüm Projesi (3635 hektar)

## 8. UYGULAMA

Uygulama alanı olarak Konya ili seçilmiştir. Konya il merkezi 1989 yılına kadar belediye statüsünde iken, bu tarihte Büyükşehir statüsüne alınmış, Selçuklu, Meram ve Karatay olmak üzere belediyeliklere ayrılmış ve çalışmalarını bu kapsamda yürütmektedir. Şekil 8.1 de Konya Büyükşehir Belediye ve İlçe Belediye Sınırları gösterilmektedir.



Şekil 8.1: Konya Büyükşehir Belediye Ve İlçe Belediye Sınırları

## 8.1. Karatay İlçesinde Kentsel Dönüşüm Amaçlı İmar Kanuna Uygun Olarak Yapılan Uygulamalar

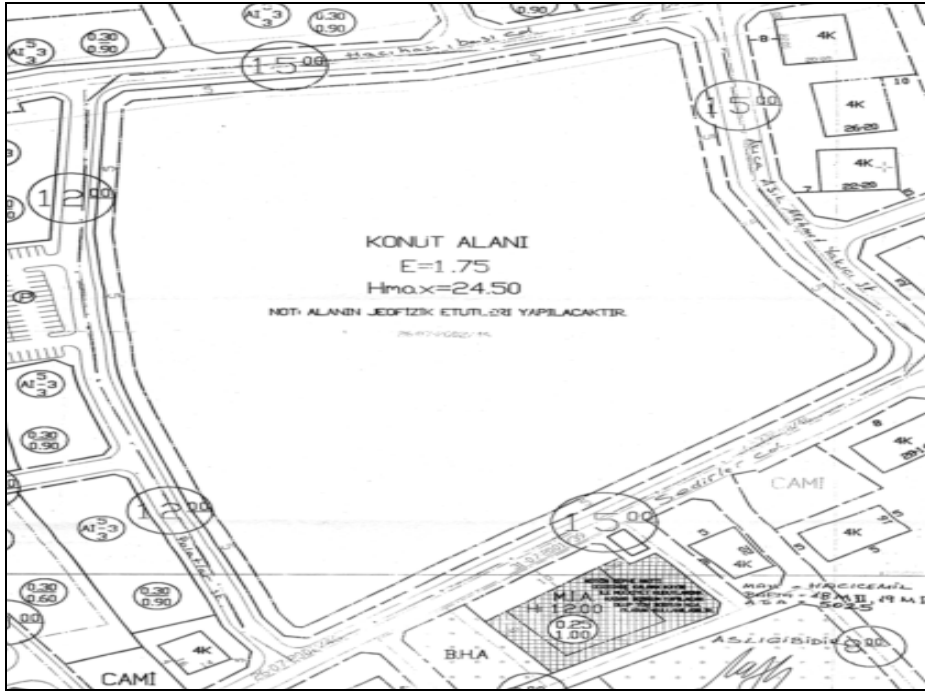
Konya ili, Karatay ilçesi kent merkezinde yer alan ve tesis kadastro 1934 yılında yersel-klasik (prizmatik) yöntemle yapılan kentsel yenileme alanına ait bilgiler şöyledir:

İlk pafta altlığı karton olup, tesis kadastro grafik yöntemle yapılmıştır.

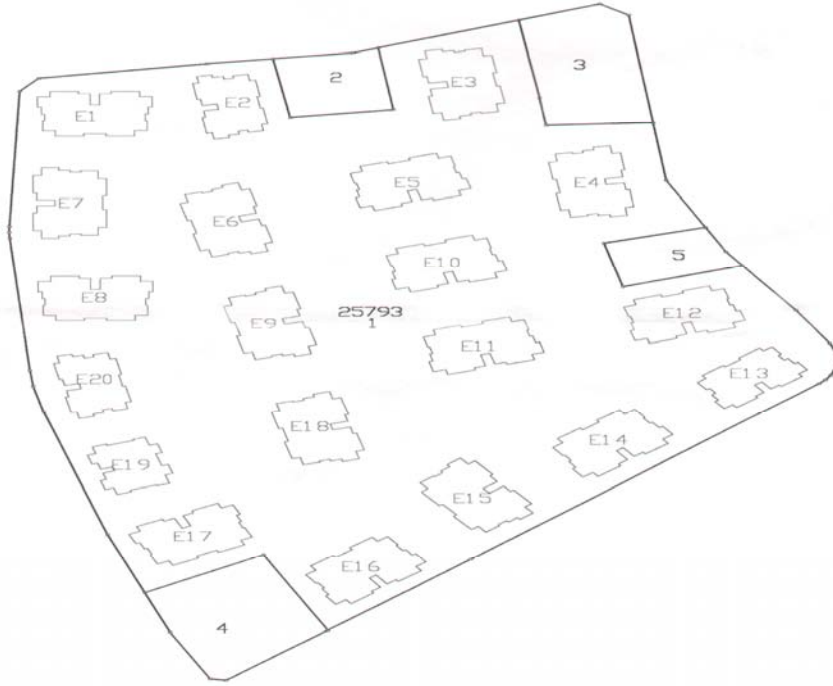
- Son dönemde 2981 Sayılı Kanun kapsamında çalışmaya konu edilerek hisse kullanım yeri ve miktarı, maliki olan 259 kişi adına tescil edilen,
- Mevcut haliyle üzerinde 7 adet 'çıkamaz' kadastro yolunu bulandıran,
- Maliklerin aktif kullanımına açık 147 adet çoğu ruhsatsız (kaçak) yapıya (çoğu 1 katlı kerpiç yapı) sahip,
- Parsellerin sınırları, yüzölçümü ve konumu itibarıyla imar planına uygun yapılaşmaya müsait olmayan, bir kadastro adası, (Şekil 8.2) üzerinde, 3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Maddesi uyarınca imar planı (Şekil 8.3) uygulaması yapılmıştır. Kentsel yenileme yaklaşımının gereği olarak, ilgili imar adasında yapılaşmaya esas imar verileri değiştirilerek E:1,75 ; Hmax = 24,50m yapılmış; parsellasyonda üzerinde ruhsatlı yapı bulunan 2, 3, 4 ve 5 numaralı parseller yerinde maliklerine tahsis edilirken diğer hisseler 1 numaralı imar parselinde toplanmıştır ( Şekil 8.4) ( İnam ve Çağla,2006).



Şekil 8.2: Çalışma Alanı Kadastral Durum



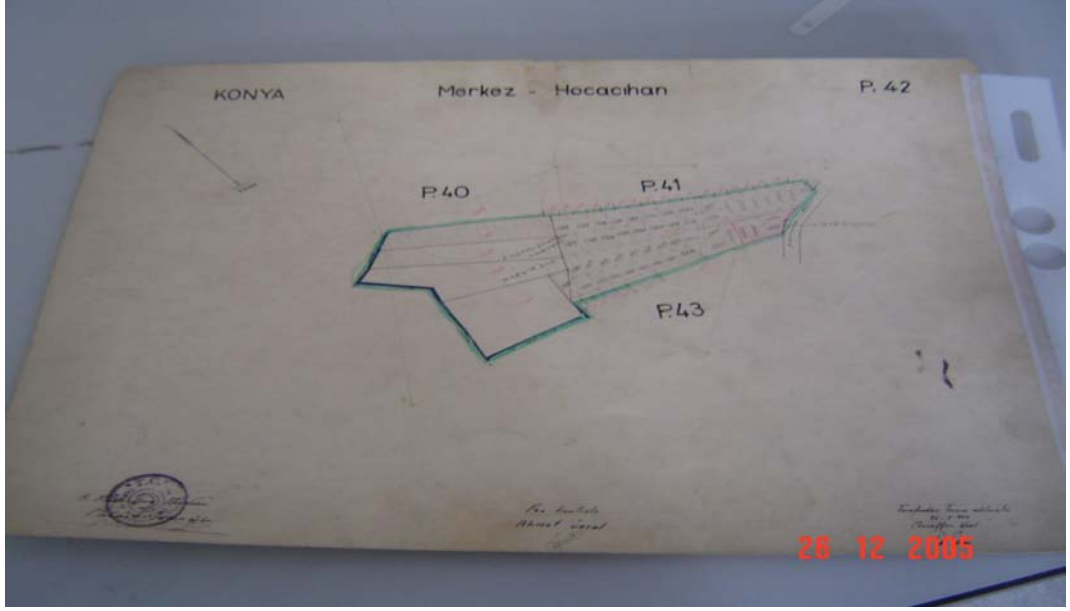
Şekil 8.3 : Çalışma Alanı İmar planı



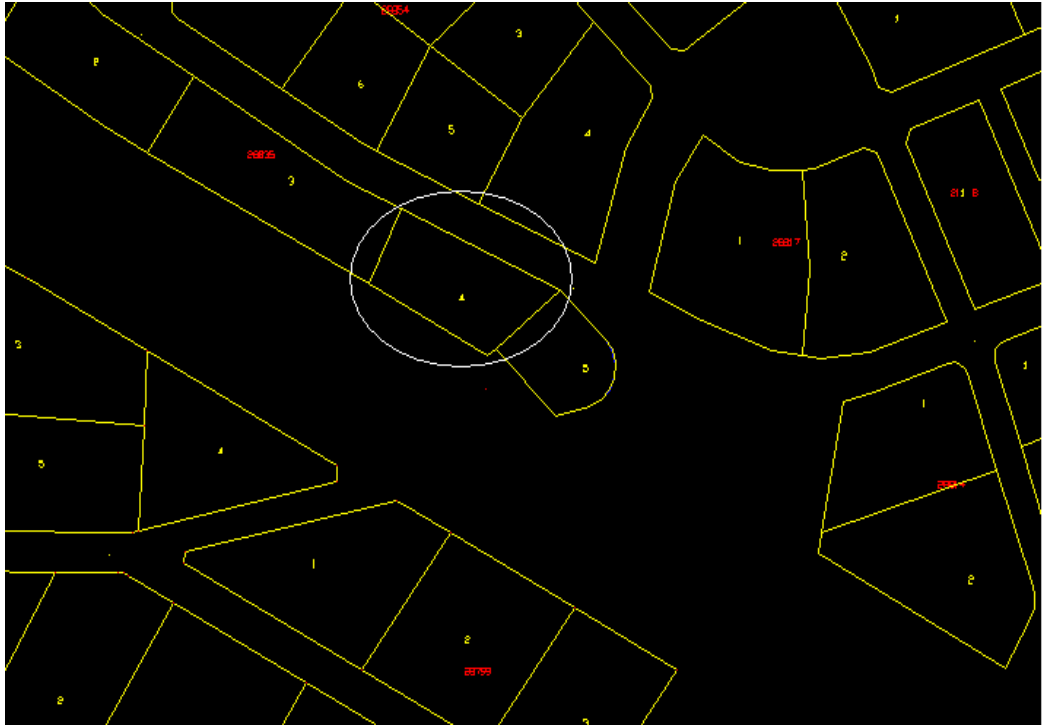
Şekil 8.4: Vaziyet Planı

## 8.2. Selçuklu İlçesinde Kentsel Dönüşüm Amaçlı İmar Kanuna Uygun Olarak Yapılan Uygulamalar:

Konya ili Selçuklu ilçesinde 3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Maddesi uyarınca, tesis kadastro su grafik yöntemle, karton pafta altlıklara yapılan bölgede kadastro parselleri 2981 sayılı kanun uygulaması yapılarak kadastral altlıklar sayısal hale getirilmiştir. Şekil 8.5 de tesis kadastro durumu görülen çalışma alanı, imar planı uygulaması sonucu, Şekil 8.6 da yeni parselasyon durumuna dönüşmüş kadastro parselleri, yapılaşmaya uygun hale getirilmiştir.Yeni yapılaşma Resim 8.7 de gösterilmiştir (Yıldız ve Meşhur, 2005).



Şekil 8.5: Çalışma Alanı Kadastral Durum



Şekil 8.6 : Çalışma Alanı Parselasyon Durumu



Resim 8.1: Çalışma Alanı Uygulama Sonucu Yerleşim Durumu

### 8.3. Meram Belediyesi Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Kentsel alanlarda yeni yerleşim merkezlerinin oluşmasında 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesi uygulaması belediyelere büyük kolaylıklar sağlamıştır. Belediyeler tarafından resen yapılan bu uygulamalar sonucunda, kullanıma uygun olmayan kadastral parsellerinin mevzuata uygun yapılaşmayı sağlayacak imar parsellerine dönüşümünde büyük etken olmuştur.

Belediyelerin önünü açarak ve şehir dokusunun yenilenmesine katkı sağlayabilmek amacıyla 5393 sayılı kanunun 73. maddesiyle, her belediye kendi bölgesinde belediye meclis kararıyla kentsel dönüşüm alanlarını oluşturulması sağlanmıştır.

Meram Belediyesi tarafından uygulama konan Çaybaşı mahallesi ,Yenişehir mahallesi gibi imar mevzuatına aykırı yapılaşmanın yoğun olduğu bu bölgelerde ve eskimiş köhnemiş günün ihtiyaçlarına karşılık veremeyen alanlarda (Zafer örneği), dönüşüm alanlarını ilan edilmiş, uygulama kriterleri ve mevcut nazım imar planı ile olan ilişkileri yeterli şekilde irdelenmeden ve sivil toplum kuruluşlarının görüşleri alınmadan Çaybaşı ve Yenişehir mahallesi gibi yerler uygulamaya konulmuştur

### **8.3.1. Meram Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulama Kriterleri**

Meram Belediyesi yetkili organlarınca, kentsel dönüşüm proje alanlarında,

1.Proje alanı içerisinde, tapulu imarlı arsa miktarı 60 m2 den ve toplu imarsız kadastro veya tapulama arsa miktarı m2 den az olan hisse sahipleri ile konuk sözleşmesi yapılmayacaktır. Ancak küçük hisse sahiplerinin aralarında anlaşarak hisseleri birleştirip, tapulu imarlı arsalarda 60 m2'yi ve tapulu imarsız kadastro arsalarda 100 m2'yi sağlamaları halinde eksik kalan kısmı belediyeye borçlanma şartı ile hissedar sayısına bakılmaksızın 1 adet konut sözleşmesi yapılacaktır.

2.İşgalci konumundaki konut sahipleri enkaz bedelleri düşülerek borçlandırma usulü ile konut sözleşmesi imzalayabilecekler.

#### **3.a.Tapulu ve imarlı arsası olanlar için :**

60 m2 den büyük imarlı arsası veya üzerinde yapısı bulunan arsa sahipleri ile arsa miktarlarına bakılmaksızın aşağıda belirtilen şartlar dahilinde sözleşme yapılacaktır.

Her 150 m2 arsası karşılığı	brüt 100m2 1 konut
Her 225 m2 arsası karşılığı	brüt 150m2 1 konut
Her 300 m2 arsası karşılığı	brüt 200m2 1 konut
Her 375 m2 arsası karşılığı	brüt 250m2 1 konut

Olmak üzere 4 ayrı tipte konut yapılacaktır.

#### **b.Tapulu imarsız kadastro veya tapulama arsası olanlar için :**

100 m2 den büyük kadastro arsa sahipleri ile arsa miktarlarına bakılmaksızın aşağıda belirtilen şartlar dâhilinde sözleşme yapılacaktır.

Her 250 m2 arsası karşılığı	brüt 100 m2 1 konut
Her 375 m2 arsası karşılığı	brüt 150 m2 1 konut
Her 500 m2 arsası karşılığı	brüt 200 m2 1 konut
Her 625 m2 arsası karşılığı	brüt 250m2 1 konut



#### **4.a. Tapulu imarlı arsası olanlar için**

Eksik veya fazlaya ilişkin hususlarda aşağıdaki uygulamalar esas alınır.

60-150 m2 aralığındaki imarlı tapulu arsa sahipleri ile: 150 m2 ye borçlandırılarak brüt 100 m2 'lik konut

151–225 m2 aralığındaki imarlı tapulu arsa sahipleri ile: 225 m2 ye borçlandırılarak brüt 150 m2'lik konut

225–300 m2 aralığındaki imarlı tapulu arsa sahipleri ile: 300 m2 ye borçlandırılarak brüt 200 m2 'lik konut

300-375m2 aralığındaki imarlı tapulu arsa sahipleri ile: 375 m2 ye borçlandırılarak brüt 250m2'lik konut için konut sözleşmesi yapılır.

#### **b.Tapulu imarsız kadastro veya tapulama arsası olanlar için**

Eksik ve fazlaya ilişkin hususlarda aşağıdaki uygulamalar esas alınır:

100–250 m2 aralığındaki tapulu imarsız kadastro veya tapulama arsa sahipleri ile: 250 m2 'ye borçlandırılarak brüt 100 m2'lik konut

251–375 m2 aralığındaki tapulu imarsız kadastro veya tapulama arsa sahipleri ile: 375 m2 borçlandırılarak brüt 150 m2 konut

376–500 m2 aralığındaki tapulu imarsız kadastro veya tapulama arsa sahipleri ile: 500 m2 ye borçlandırılarak brüt 200 m2 lik konut

501–625 m2 aralığında tapulu imarsız kadastro veya tapulama arsa sahipleri ile:

625 m2 ye borçlandırılarak brüt 250 m2'lik konut için konut sözleşmesi yapılabilir.

**5.** Hak sahibine verilecek yüksek m2'lik konut hakkı baki kalmak kaydıyla; alabileceği ilk daire büyüklüğü minimum 150 m2 dir. Hak sahibi bakiye kalan arsa miktarı ve yapı muhtesat bedelleri toplamı dikkate alınarak, hak edebileceği ikinci konutunu alt gruptan veya üst gruptaki konuttan konut sözleşme hakkını talep edebilecektir.

**6.** Proje dahilinde bulunan arsa malikleriyle yapılan konut sözleşmesinden artan imarlı her 1 m2 arsa alanı için 80-120 YTL, kadaströ\tapulama 1 m2 arsa alanı için 50-80 YTL belediye tarafından hak sahibine ödenecektir.

**7.** Hak sahipleri, sözleşme yapılan konutun karşılığı arsa alanı m2'nden eksik, her 1 m2 inşaat alanı için (2006 yılı için) 571 YTL belediyeye borçlandırılacaktır. Takip eden yıllarda inşaat alanı birim fiyatı, Bayındırlık ve iskân bakanlığı' nın birim fiyatları üzerinde değiştirilecektir. (2006 yılı için geçerli olan fiyat bir sonraki yılın Bayındırlık ve İskân bakanlığı birim fiyatlarının yayınlanma tarihine kadar geçerli olacaktır.)

**8.** Belediyenin hak sahibine borçlanması durumunda; imarlı, kadaströ ve tapulama arsası üzerinde bulunan tesis, müstemilatlar ve ağaçlar için Bayındırlık bakanlığınca her yıl yayınlanan birim fiyatları üzerinde kıymet takdir komisyonlarınca belirlenen tesis bedeli konut sözleşme borcundan düşülecek, hisse sahiplerinin varsa bakiye alacakları belediye tarafından konutların tahliyesinden itibaren 1 ay sonra başlayacak 12 ay vadeli 4 eşit taksitte ödenecektir.

**9.** Arsa sahibinin belediyeye borçlanması durumunda; enkaz veya arsa bedelleri belediyeye olan borçlarından mahsup edilerek bakiye miktar sözleşme imza tarihinden itibaren 1 ay sonra başlamak üzere aylık ödeme en az 190 YTL olmak kaydıyla 72 aya kadar vadeli eşit taksitler halinde belediyeye ödenecektir. Bu vadelenendirme tek konut sözleşmesi yapan hak sahipleri için geçerlidir. birden fazla

konut sözleşmesi yapan hak sahipleri için bu süre 24 aydır.Taksitlerin ödenmesinde ödemeye esas her yıl başında %10(on)arttırılmak suretiyle taksitlerin tutarı yeniden belirlenir.taksitlerdeki %10 (on) oranı'ndaki artış işlemi 2008 yılı ocak ayında başlar.Zamanında ödenmeyen taksitlerde aylık (%3)yüzde üç gecikme cezası alınacaktır.

**10.**Konut sözleşmesi yapan tapulu tesis malikleri; Yeni konutlar tamamlanıp, belediye tarafından kendilerine yeni konutlarına ilişkin yazının tebliği tarihinden itibaren 1 ay içerisinde elektrik, su,doğalgaz ve emlak vergi borçlarını kapatarak tesisi tahliye ederek, belediyeye boş olarak teslim edecektir.

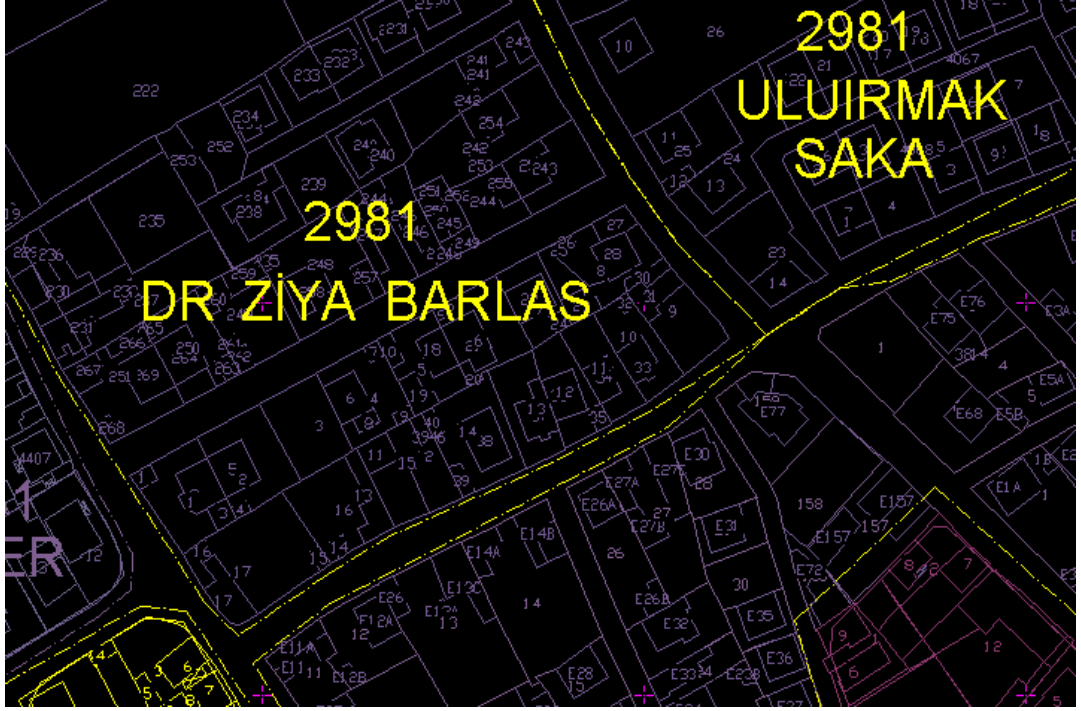
**11.**Proje dâhilinde kalan ve meram belediyesinin belirlediği süre içerisinde konut sözleşmesi yapmayan imarlı arsalar ile tapu ve tapu tahsisli tüm tesisler 4650 sayılı yasayla değiştirilen 2942 sayılı kamulaştırma kanunu kapsamında kamulaştırılacaktır.

### **8.3.2. Çaybaşı Mahallesi Uygulama Örneği**

Konya Meram ilçesi kentsel dönüşüm projesi kapsamında, eski yerleşim bölgelerinden Çaybaşı Mahallesi uygulaması örnek olarak alınmıştır. Tesis kadastro tamamlanan bu bölgede yapılaşma durumu şekil 8.7 de, kadastral durum şekil 8.8 de görülmektedir. 1990 lı yıllarda 2981 sayılı yasa uygulaması yapılarak kadastral altlıklar mevzi koordinat sisteminde sayısal hale getirilmiştir. Hisseli ve çok yapılı kadastro parsellerinin bulunduğu bu bölgede kadastral parseller mevzuata uygun yapılaşmanın oluşmasına uygun değildir. Kadastral parsellerinin imar mevzuatına uygun imar parselleri şekline getirilmesi ve bu bölgedeki kadastro parseli maliklerinin mağduriyetinin giderilmesi ve sağlıklı kentleşmeninim oluşabilmesi amacıyla Meram Belediyesi bu bölgede kentsel dönüşüm uygulamasına başlamış ve dönüşüme esas olacak uygulama kriterlerini oluşturmuştur.

Çalışma alanında, projeden sorumlu yetkili kişiler bölgede bulunan parselleri öncelikle yapılı ve yapısız olmak üzere ikiye ayrılmıştır. Arsası bulunan mal sahipleri ile uygulama esasları çerçevesinde parsellerinin durumuna göre anlaşmalar

yapılmıştır. Bu uygulamalar çerçevesinde hak sahiplerine oluşturulan vaziyet planına göre daire sözleşmeleri yapılmıştır. Metrekaresi yetmeyen şahıslar belirlenene miktarlarda borçlandırılarak daire sözleşmeleri yapılmıştır. Daire verilemeyen şahısların parselleri de kamulaştırma yöntemi ile tespit edilen miktarlarda ücretleri ödenmiştir (URL7).



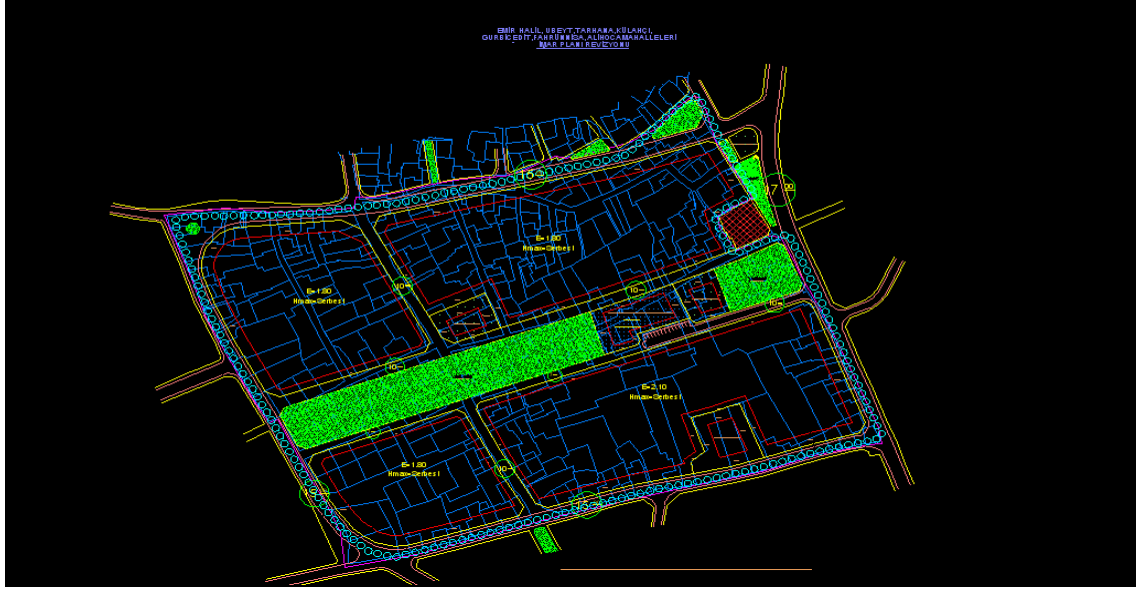
Şekil 8.7: Çalışma Alanı Yapılaşma Durumu



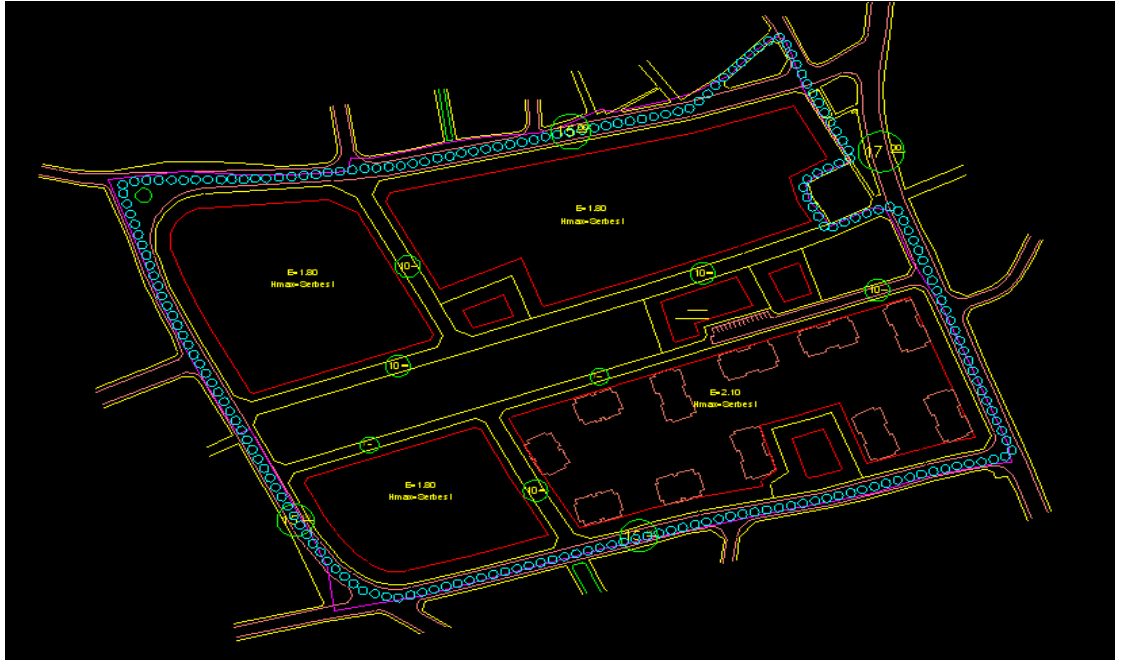
Şekil 8.8: Çaybaşı Mahallesi Uygulama Öncesi Kadastral Durum

Mevcut imar planında tadilat yapılarak yapı adasının yoğunluğu kat adedi meclis olur kararıyla artırılarak imar planında 2005 yılında tadilat yapılmış ve yeni plan üzerinde yeni yerleşim yerinin tasarımı oluşturulmuştur.

Çalışma sahasının imar planı şekil 8.9 ve vaziyet planını şekil 8.10 da görüldüğü gibi düzenlenmiştir.



Şekil 8.9: Çalışma Alanı İmar Planı



Şekil 8.10: Çalışma Alanı Vaziyet Planı

Meram Belediyesi aybaşı Mahallesi vaziyet planına göre uygulama alanı proje sonrası resim 8.2 de gösterilmiştir.



Resim 8.2: Çaybaşı Mahallesi Vaziyet Planına Göre Uygulama Alanı Proje Sonrası Durumu

## 9. SONUÇ VE ÖNERİLER

Tesis kadastro çalışmaları, günümüzden 40-50 yıl önce tamamlanmış, kent merkezlerinde başta olmak üzere kentsel rantın yüksek olduğu alanlarda, eski kadastro,yarı grafik ve grafik yöntemleri ile yapılmış kadastral altlıkların ,günümüzün ihtiyaçlarına cevap verecek hale gelmesi için, 3194 sayılı imar kanunu uygulamaları bir çözüm aracı olarak kullanılmakta iken, son dönemde 5393 sayılı belediye kanunu ve diğer imar içerikli yasal mevzuatlar kentsel dönüşüm projelerini; kadastral altlıkların güncellemesinde/yenilenmesinde alternatif çözüm olarak ortaya çıkarmıştır.

Günümüzde, öncelikli yapılan kentsel dönüşüm projeleri, güncelliği korunamadığı için, teknik uygulama kabiliyetini kaybetmiş sahalarda gerçekleştirilmektedir.Bundan amaç zeminde eskiyen/yıpranan kent dokularının yenilenmesini sağlarken, diğer yandan kadastral ve tapu sicili bilgi ve belgelerini sayısal ortamda güncel hale getirmek olmuştur.

Bugün gelişmiş ülkelerin hemen hepsinde kentsel dönüşüm uygulamaları yerel yönetimlerin en önemli gündem maddeleri arasında yer almaktadır. Hızla gelişmekte olan ülkemizde de bu konuda harekete geçmenin zamanı gelmiştir.

Zaman içinde işlevini kaybeden ve / veya eskiyip köhneyen, sağlıksız yapı ve konfor koşullarına rağmen aslında potansiyel bir değere de sahip olan kentsel parçalarını, belli sosyal ve ekonomik programlar çerçevesinde, ilgili aktörlerin katılımıyla yeniden kente kazandırılması" gerekmektedir. Amaç; tüm yerleşim alanlarının, bilim, teknik ve sanat kurallarına uygun sürdürülebilir gelişme ilkesi doğrultusunda, sağlıklı ve güvenli yaşam çevrelerinin oluşturulması, afete duyarlı, kentsel standartlara uygun olarak kullanılmasına yönelik iyileştirme, tasfiye ve yenilenmesini sağlamak amacıyla, ilgili idare eliyle yeni yerleşim ve gelişim alanları açmak, ucuz yapı ve arsa üretmek üzere, toplumsal katılıma dayalı, düzenleme ilke ve esasları ile bunlara ilişkin uygulama yöntemlerini belirlemektir

Kaçınılmaz olarak her kentsel dönüşüm projesinde projeye özgü demografik, çevresel, ekonomik ve sosyolojik bir içerik tanımlanmasının yapılması gereklidir.



Bu işlem gerçekleştirilirken yapılacak olan fiziki imar planlaması ve bunların zemine aplikasyonu ile mevcut kadastral altlıklar yenilenip, mülkiyeti kullanım durumu güncellenecek, sağlıklı ve yaşanabilir kentsel mekanlar oluşacaktır. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm, kentlerin yeniden ve yenilikçi bir anlayışla ele alınıp “fiziksel çevre” kalitesini yükseltmede önemli bir araçtır kılınmalıdır. Kentsel dönüşümün sürdürülebilir kentlerin oluşumundaki önemine binaen, bu projelerin oluşumunda;

1-O yerin sakinlerinden oluşan bir” yerel halk komitesinin” danışmanlık/yönlendirme hizmetine,

2-Harita ve Kadastro Mühendisleri, Şehir Bölge Plancılar, Mimarlar, Ekonomistler, Sosyologlar, Çevreciler ve Hukukçulardan oluşan bir teknik komite ( Teknik danışman niteliğinde) yerel yönetimlere müşavirlik hizmetine,

3-Planların uygulanması ve kontrolü konusunda sorumlulukları olan yerel yönetim temsilcilerine,

4-Merkezi yönetim temsilcilerine(yerel yönetimi denetlemek),

5-Sivil Toplum kuruluşları(Dernekler, vakıflar, birlikler) ve mülk sahibi, gibi konuyla ilgili olanlar, hep birlikte yer almalıdır.

Kentsel dönüşüm (yenileme) çalışmalarının araç olarak kullanıldığı imar planı uygulamalarında aşağıdaki esaslara uyulması öngörülür:

- İmar planı uygulamasına başlanmadan önce koordinat sistemleri uyumlandırması ve yer kontrol noktaların nitelik ve nicelik yönünden eksiklikleri giderilmelidir.
- Nazım ve uygulama imar planlarının güncelliğinin sağlanması bakımından ortofoto haritalar gibi sayısal yöntemlerden destek alınan altlıklar kullanılmalıdır.
- Kadastro teşkilatından kaynaklanan eksiklik ve yetersizlikler giderilmeli, mevcut kadastral durum planlama altlıklarına doğru olarak işlenmelidir.
- İmar planı verileri ile uygulama kriterleri bütüncülük arzetmeli, lejant parametreleri uygulama yönetmeliği ile uyumlandırılmalıdır.

- Belediye meclisi imar komisyon üyelerine, konusunda “uzmanlık” şartı getirilmeli, belediyelerin “sözleşmeli danışmanlık kurumu” oluşturmaları sağlanmalıdır.
- Belediyelerin teknik uygulama kadro ve donanım yetersizlikleri giderilmelidir.
- İmar programında, yer alan, güncelliği onaylı planları üzerinden imar uygulaması yapılmalı; yola terk, yoldan ihdas ve sınır düzeltmesi gibi basit uygulamalar dışında parsel bazında uygulamalar yasaklanmalı; 3194 sayılı imar kanunu 15–16. maddelerinde yeniden yasal düzenleme yapılmalıdır.
- İmar planları yapılırken, yerel yönetim ve hazine adına kayıtlı taşınmazların, kamulaştırmaya meydan vermeyecek şekilde, verimli kullanımını sağlayacak plan alternatifleri geliştirilmelidir.
- Uygulamaların, bilgi işlem otomasyon programları eşliğinde yapılarak üretilen veri ve haritaların CD’ler ortamında arşiv yedeklemesi yapılmalıdır.
- Kurumsal düzeyde bağımsız çalışan “yargı denetim büroları” oluşturulmalı, idari yargıya götürülecek dava dosyaları için, bağımsız bu bürolar tarafından verilecek “dava açabilir” raporunu almaları ön şart olarak getirilmelidir.
- Sağlıklı ve yaşanılabilir bir kent yapısının oluşması için 3194 sayılı imar kanununa alternatif düşünülen “planlama ve imar kanunu” bir an önce yürürlüğe girmeli ve bu kanuna “bu kanun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren Beş yıl içerisinde belediyeler halihazır haritalarını ve imar planlarını güncelleştirmek ve gelişme sahalarında, imar planı ve uygulamalarının tüm belediye sınırları içinde yaptırmak mecburiyetindedir.” hükmü getirilmelidir. Böylelikle kentsel alanlarda imar planı uygulamaları ile kadastral altlıklar yenilecektir.

Sonuç olarak “Kentsel Dönüşüm Projeleri” alışması çok kapsamlı ve karmaşık bir konu olan kentsel dönüşüm sorununu merkezi yönetim, yerel yönetim, ilgili meslek odaları, akademik evre ve vatandaşlarımızın birlikteliğinde bütüncül bir çerçevede hangi modellerle ele alınabileceğini ve olası eylem alanlarının hangi kapsamda belirlenebileceğini gösteren bir çalışma olarak değerlendirilirken mevcut hali ile mülkiyet sorunu ihtiva eden parsel bazlı yetersizlikler ile, yetersiz durumda bulunan Tapu ve Kadastro Fen Arşivlerinin yenilenmesi/güncellenmesi fırsatı olarak değerlendirilmelidir.

## 11. KAYNAKLAR

**Adıbelli, S.,** Türkiye’de İkinci Kadastro İhtiyacı,S.Ü FBE Yüksek lisans Tezi, 2006,Konya

**Akkar,Z.M.,** Kentsel Dönüşüm Üzerine Batıdaki Kavramlar,Tanımlar,Süreçler Ve Türkiye, Planlama TMMOB Şehir Palancılar Odası Yayını, 2006/2 ISSN 1300-7319,s 29-38,2006,Ankara

**Aras,M.Ö.,Aklan,L,** Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Ankara Kent Makroformu Üzerinde Ekonomik,Politik,Sosyo-Kültürel Etkilerin İrdelenmesi, 11.Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 2-6 Nisan 2007, Ankara

**Bayraktar,E.,** Avrupa Birliği Sürecinde Konut Kooperatiflerimizin Sorunları, Türkiye Kent Kooperatifleri Birliği –Türkkent Türkkent Teknik Kongresi,16-19 Ekim 2003,Antalya

**Bayraktar, E.,** Protokol Konuşmaları , Kentsel Dönüşüm Sempozyumu ,11-13 Haziran 2003,İstanbul

**Canatan. K.,** Bir Değişim Süreci Olarak Modernleşme, *İz Yayıncılık*, İstanbul:1995.

**Carr, S., M. Francis, L.G. Rivlin ve A.M. Stone (1992)** *Public Space*. Cambridge: Cambridge University Press

**Couch, C. ve C. Fraser (2003)** Introduction: the European context and theoretical framework. Chris Couch, Charles Fraser ve Susan Percy (der.) *Urban Regeneration in Europe*. Oxford, Malden, Iowa, Victoria, Berlin: Blackwell.1-17

**Çağla,H.,** Kentsel Alanlarda Yaşanan Kadastro Problemlerinin Çözümünde Kentsel Yenileme Çalışmalarının Etkisi,S.Ü FBE Yüksek lisans Semineri,2006,Konya

**Çakılcıoğlu, M.,Cebeci, F.Ö., 2003,** Kentin Çöküntü Alanlarında Uygulamada Yetersiz Kalan İmar Planlarının Yerine Alternatif Planlama Süreçleri. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 11-13 Haziran, İstanbul.

**Çay, T., İnam, Ş., İşcan, F.,** Grafik Kadastro Paftalarında Aplikasyon Problemleri, 9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 31-4 Nisan 2003, Ankara

**Çay, T., İnam, Ş., İşcan.,F, Ayten,T.,Çağla,H., Ayber,A.H.,** Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğünün Yeniden Yapılandırılması Üzerine Bir İnceleme, 10. Türkiye Harita Bilimsel Ve Teknik Kurultayı,28mart-1 Nisan 2005, Ankara

**Çopuroğlu,M.A.,** Kentsel Dönüşüm Projeleri :Adanadaki Uygulamalar, Planlama TMMOB Şehir Palancılar Odası Yayını,2006/2 ISSN 1300-7319,s 147-153

**Demirel,M.,Yapıcıoğlu G.,** Kentsel Alanlarda Alternatif Düzenleme Yöntemleri Üzerine Uygulamalar,2005,www.spo.org.tr

**Demircioğlu,E.,** Kentsel alanda yeni planlanan taşınmazların kentsel dönüşümde Bir araç olarak kullanılabilirliği:: Akmerkez ve tepe-Nautilus Alışveriş Merkezi Örnekleri. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 11-13 Haziran 2003, İstanbul.

**Drewe, P.** European experiences.Peter Roberts ve Hugh Sykes (der.) *Urban Regeneration,2000*, London, Thousand Oaks, New Delhi: Sage. 281-293

**DPT.,** Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, Harita, Tapu Kadastro, Coğrafi Bilgi ve Uzaktan Algılama Sistemleri Özel İhtisas Komisyon Raporu, Ankara 2001

**Eren, F.,** Kentsel Dönüşümün Sürdürülebilirliği Ve Finans Sorunsalı, S.Ü FBE Yüksek Lisans Semineri,2005.Konya

**Erdi, A., Özkan, G., Çay, T.,** Türkiye Kadastrounda Sistem Sorunları ve Bilgi Sistemi ile Olası Entegrasyon Problemleri, Doğu Karadeniz Bölgesinde Kadastro ve Mülkiyet Sorunları Sempozyumu, 11- 12 Ekim 1999, KTÜ- Trabzon

**Erkan, H.,** Kadastro Tekniği,TMMOB Harita Kadastro Mühendisleri Odası Yayını,1997,Ankara

**Eş, M.,** Bilgi Toplumu Sürecinde Kentsel Dönüşüm: İstanbul Örneği , Kocaeli Üniversitesi Gebze Meslek Yüksekokulu,Mayıs 2005, <http://www.kou.edu.tr>

**Gülhan,D.,** İller Bankası Kentsel Dönüşüm Projelerine Destek Veriyor,Bizim Eller Dergisi,İller Bankası Yayın Organı,Eylül 2005,Sayı 3

**HKMO.,** Kadastro 2023, Türkiye Kadastro'suna ilişkin Çerçeve Rapor, TMMOB-HKMO, Aralık 2003

**İnam,Ş.,** Türkiye'de Farklı Sistemlerde Üretilmiş Kadastro Paftalarının Kullanılabilirliği Üzerine Bir Araştırma,Doktora Tezi, 1999,SÜFBE ,Konya

**İnam,Ş.,Çağla.,H.** A Research On The Contribution Of Urban Transformation Projects To The Renewal Of Cadastral Activities In Turkey, XXIII FIG Congress, Munich, Germany, October 8-13, 2006

**İnam,Ş.,Çağla.,H.** Kadastronun Güncellemesi Ve Kentsel Yenileme Projeleri Üzerine Bir İnceleme, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 2 - 6 Nisan 2007, 1, 1 – 8

**İnam, Ş., Çay, T., İşcan, F.** 2004,Kentsel Dönüşüm Sürecinde İmar Planı Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Bir İnceleme, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. KOLOKYUMU değişen Dönüşen Kent ve Bölge, cilt 1, s:401-417, 8-10 Kasım, Ankara.

**Jeffrey, P. ve J. Ponder** Physical and environmental aspects. Peter Roberts ve Hugh Sykes (der.). *Urban Regeneration,2000*,. London, Thousand Oaks, New Delhi: Sage Publications. 86-108

**Kara,G.,** Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, 11.Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 2-6 Nisan 2007, Ankara

**Kaya, G.,** “Dış Dinamikler ve İstanbul’un Yapısal Değişimi”, *Habitata Doğru İstanbul 2020 Sempozyumu*, İTÜ, Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü

**Kayasu,S.,Yaşar,S.S.,** Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Değerlendirme:Kavramlar,Gözlemler. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 11-13 Haziran 2003, İstanbul.

**Koç,E.,Gül,A.,** Kentsel Dönüşümde İmar Uygulama Araçları. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 11-13 Haziran 2003, İstanbul

**Konyaloğlu,G.,** Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Tokinin Rolü, 11.Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 2-6 Nisan 2007, Ankara

**Kumar, R.,** “Türkiye’de Mevcut Yönetimsel ve Planlama Sistemi ve İstanbul’un Metropolitan Bölge Olarak Değerlendirilmesi”, *Habitata Doğru İstanbul 2020 Sempozyumu*, İTÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul:1996, s.107.

**Kurtuluş,H.**, Kentsel Dönüşüme Modern Kent Mitinin Çöküşü Çerçevesinden Bakmak,Planlama TMMOB Şehir Palancılar Odası Yayını,2006/2 ISSN 1300-7319,s 7-11

**Köktürk,E.**, Türkiye Kadastrosunun Tarihsel Gelişimi , 9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 31Mart -4 Nisan 2003, Ankara

**Köktürk,E., Köktürk,E.**, Türkiyede Kentsel Dönüşüm Ve Almanya Deneyimi ,11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 2-6 Nisan 2007, Ankara

**Mulgan, G.**, “The Changing Shape of the City”, *New Times:the changing face of the politics in the 1990s*, Lawrence and Wihard, London:1992, s.266.

**Noon, D., J. Smith-Canham ve M. Eagland (2000)** Economic regeneration and funding. Peter Roberts ve Hugh Sykes (der.). *Urban Regeneration*. London, Thousand Oaks, New Delhi: Sage Publications. 61-85

**Oc, T., Tiesdell,S.**, The death and life of city centres. Taner Oc & Steve Tiesdell (der.) *Safer City Centres: Reviving the Public Realm,1997.*, London: Paul Chapman Publishing. 1-20

**Özer,N.M.**, Kentleri Nasıl Dönüştürmeli?, Planlama TMMOB Şehir Palancılar Odası Yayını,2006/2 ISSN 1300-7319,s 169-175

**Özden,P.P.**, Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler Ve İstanbul Örneği ,İ.Ü.Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, No: 23-24 (Ekim 2000-Mart 2001)

**Parlak, Z.**, “Tarihsel Süreç İçinde Kentsel Dönüşüm”, *Kent Yönetimi İnsan ve Çevre Sorunları Sempozyumu’99, Cilt:1 Kent ve İnsan, 17-19 Şubat 1999*, İstanbul Büyükşehir Yayınları, İstanbul:1999, ss.69-79.

**Roberts, P.**, The evolution, definition and purpose of urban regeneration. Peter Roberts ve Hugh Sykes (der.) *Urban Regeneration*. London, Thousand Oaks, New Delhi: Sage Publications. 9-36.

**Şahin,S.Z.**, Kentsel Dönüşümün Kentsel Planlamadan Bağımsızlaştırılması/Ayrılması Sürecinde Ankara, Planlama TMMOB Şehir Palancılar Odası Yayını,2006/2 ISSN 1300-7319,s 111-120

**Şen,B.**, Ekonomik Gelişmenin Kültürel Stratejileri;İstanbul Kent Merkezleri Ve Tarihi Kentsel Alanların Yeniden Yapılandırılması, Planlama TMMOB Şehir Palancılar Odası Yayını,2006/2 ISSN 1300-7319,s 65-76

**Türel,A.,S.Osman,M.,Güvenç,A.Ataöv.,M.Akkar,**

*İstanbulEylemPlanlamasınaYönelik Mekansal Gelişme Stratejileri Araştırma ve Model Geliştirme Çalışmaları, 2005, ODTÜ: Şehir ve Bölge Planlama Bölümü.*

**Uzun,B.,Çete,T.**, Gelişmekte Olan Ülkelerde Yasadışı Yerleşim Sorunlarının Çözümü için Bir model Yaklaşımı Önerisi. Jeodezi Jeoinformasyon Arazi Yönetimi dergisi, Sayı:93, 2005, Ankara.

**Uzun,C.N.**,Yeni Yasal Düzenlemeler Ve Kentsel Dönüşüme Etkileri, Planlama TMMOB Şehir Palancılar Odası Yayını,2006/2 ISSN 1300-7319,s 49-52

**Yıldız,F.**, İmar Bilgisi, Nobel Yayınları, 1997, Ankara.

**Yıldız, F.**, Harita Ve Kadastro Mühendisleri Odası Konya Şubesi Basın Bildirisi, Türkiye Gazetesi ,21.07.2005,Konya

**Yıldız,F.,Meşhur,M.Ç.**, Kentsel Dönüşüm Sürecinde Karşılaşılan Teknik Ve Mekansal Sorunlar; Konya Kent Örneği“,Yerel Yönetimler Ve Kentsel Dönüşüm Semineri,25.Haziran.2005,İstanbul.

URL1., [www.hkmo.org.tr](http://www.hkmo.org.tr)).

URL2., Kentsel Dönüşüm Kanun Taslağı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı,2004, [www.bayindir.gov.tr](http://www.bayindir.gov.tr)

URL3., [www.spo.org.tr](http://www.spo.org.tr)).

URL4., [www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr)).

URL5., [www.illerbank.gov.tr](http://www.illerbank.gov.tr)

URL6 ., [www.ankara\\_bel.gov.tr](http://www.ankara_bel.gov.tr)

URL7., [www.meram\\_bel.gov.tr](http://www.meram_bel.gov.tr)