

**T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM
PLANLAMASINDA YENİ YAKLAŞIMLAR**

Yüksek Lisans Tezi

İDRİS ATABAY

İSTANBUL, 2012

**T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

**KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM
PLANLAMASINDA YENİ YAKLAŞIMLAR**

Yüksek Lisans Tezi

İDRİS ATABAY

Tez Danışmanı: PROF. DR. EMRE AYSU

İSTANBUL, 2012

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

Tezin Adı: KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PLANLAMASINDA YENİ
YAKLAŞIMLAR

Öğrencinin Adı Soyadı : İdris ATABAY

Tez Savunma Tarihi :

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğu Fen Bilimleri Enstitüsü tarafından onaylanmıştır.

Doç. Dr. Tunç BOZBURA
Enstitü Müdürü

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğunu onaylarım.

Prof. Dr. Mustafa ILICALI
Program Koordinatörü

Bu Tez tarafımızca okunmuş, nitelik ve içerik açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak yeterli görülmüş ve kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

İmzalar

Tez Danışmanı
Prof. Dr. Emre AYSU

Üye
Prof. Dr. Cengiz BAYÜLGEN

Üye
Prof. Dr. Zekai GÖRGÜLÜ

ÖNSÖZ

Hakkında çok kişinin her fırsatta fikir beyan ettiği, birçok meslek disiplininin ortak konusu ve esasen teoriyle pratiği harmanlamayanın layığı ile bilemeyeceği kadar da karmaşık olan, geniş kitleleri ilgilendiren, bana göre yaşam kalitesi yüksek, sürdürülebilir kentleşme için etkin ve çok önemli bir araç olan “kentsel dönüşüm” konusunda, bir kentsel dönüşüm çalışanı olmanın ötesinde bir “kentsel dönüşüm gönüllüsü” olarak, hem bu yüksek lisans programı ve tez çalışması sürecinde hem de kentsel dönüşüm alanında çalıştığım süreçte edindiğim bilgi ve deneyimlerimi, bir tez çalışmasının imkân verdiği ölçüde paylaşmak üzere hazırlamış olduğum bu çalışmanın, kentsel dönüşüm aktörlerine ve gönüllülerine biraz olsun yol gösterici olmasını ve kentsel dönüşüm faaliyetlerine katkıda bulunmasını temenni ediyorum.

Bu vesile ile tez danışmanım Maltepe Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Dekanı Sn. Prof. Dr. Emre AYSU’ ya, çalışmalarından faydalandığım tüm emek sahiplerine, tez çalışmasına bilgi, birikim ve gayretleriyle katkıda bulunan tüm mesai arkadaşlarıma, aileme ayırmam mümkün olan zamanımın bu çalışmaya ayırdığım kısmı için anlayış ve sabır gösteren sevgili eşim Şenay ATABAY’ a minnettarlığımı ifade ederken, tüm emeği bulunanların hoşgörüsüne sığınarak, bir önceki tez çalışmam gibi bu tez çalışmamı da henüz iki buçuk yaşında olduğu için annesi ile aynı anlayış ve sabrı gösteremeyerek, çalışmak üzere odaya her kapanışında kapıya gelip “baba, baba kapıyı açar mısın?” diye maalesef birçoğu cevapsız çağrılar yaparak beni vicdan azabına boğan, çok değerli çok sevgili “Nazlı” kızıma, bu yazıyı okuduğunda beni affetmesi ümidiyle ithaf ediyorum.

İstanbul, 2012

İdris ATABAY

ÖZET

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PLANLAMASINDA YENİ YAKLAŞIMLAR

İdris Atabay

KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Emre Aysu

Nisan 2012, 58 Sayfa

Kentler varlıklarını oluşumsal ve gelişimsel sorunlar ile ihtiyaçlar nedeniyle değişime uğrayarak sürdürmektedirler. Bu halde, kaçınılmaz olan bu değişimin inkâr edilemez bir parçası olan kentsel dönüşümün yapılıp yapılmamasının tartışılması yersiz olup, nasıl yapılacağına tartışılması daha isabetli olacaktır.

Sürdürülebilir kentleşme açısından, kentlerde yaşanan koruma ve gelişim eylemleri için olması gerektiği gibi dönüşüm eyleminin de herkesçe kabul edilebilir, kolay uygulanabilir bir plan dâhilinde gerçekleştirilmesi, ayrıca hangi durumda hangi eylemin ne şekilde yapılacağına doğru belirlenmesi çok önemlidir.

Kentsel sorunlar gibi bunların çözüm araçlarından olan kentsel dönüşüm politikaları da çeşitlilik arz etmektedir. Kentsel dönüşüm politikalarının etkilerinin ancak orta ve uzun vadede hissedilebilecek olması nedeniyle sorunun çözümüne uygunluğunun peşinen öngörülmesi gerekmektedir. Yanlış veya eksik uygulanan tıbbi tedavinin hastanın zarar görmesine neden olduğu gibi uygun olmayan kentsel dönüşüm politikalarının da kentlerin zarar görmesine neden olması kaçınılmazdır.

Bu nedenle, bir nevi kentlerin koruyucu hekimliği reçetesi olan oluşum ve gelişim planlamasından farklı olarak dönüşüm planlamasının bu konuda ihtisaslaşmış kişiler ve guruplar tarafından kentlerin tedavisine yönelik bir reçete mahiyetinde hazırlanması, uygulamaların da yine aynı hassasiyet ile gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Bununla beraber, her ne kadar kentsel dönüşüm zorunlu hallerde gerçekleştirilen ve uygulama sonrasında elde edilecek faydanın hatırına katlanması gereken bir süreç olsa da, bir taraftan mümkün oldukça dönüşümden etkilenecek insanların onayını alacak, diğer taraftan da kamusal ve kentsel zarara yol açmayacak, fiziksel, ekonomik ve sosyal boyutları hesaba katılmış kentsel dönüşüm yaklaşımları tercih edilmelidir.

Anahtar Kelimeler: Sürdürülebilir Kentleşme, Kentsel Dönüşüm, Tercihli Planlama Yaklaşımı

ABSTRACT

NEW APPROACHES TO URBAN TRANSFORMATION AND DEVELOPMENT PLANNING

İdris Atabay

URBAN SYSTEMS AND TRANSPORTATION MANAGEMENT MASTER PROGRAMME

Thesis Supervisor: Prof. Dr. Emre Aysu

April 2012, 58 Pages

Cities maintain their presence with undergoing changes caused by constitutive and developmental problems and needs. In this case, it is irrelevant to discuss whether urban transformation, which is inevitably a part of this undeniable change, should be implemented or not, instead it would be more accurate to discuss how to implement it.

In terms of sustainable urbanization, it is important that urban transformation actions are implemented within a universally accepted and easily implemented plan just like it should be for conservation and development actions, and it is also important to determine accurately what action and in which way should be taken in which situation.

Such as urban problems, urban transformation policies, which are one of the tools for the solution of these problems, are also various. Because the effects of urban transformation policies are felt in medium and long term, their appropriateness for the solution of the problem should be foreseen in advance. Just like incorrect or incomplete medical treatment harms the patient, it is inevitable that improper urban transformation policies can cause damage to the cities.

Therefore, unlike constitution and development planning, which are kinds of preventive medicine recipe for the cities, transformation planning should be performed by specialized individuals and groups as a recipe for the treatment of the cities, and the implementation should also be performed again with the same precision.

Nevertheless, although urban transformation is a process which is implemented in cases of necessity, and is endured for the sake of the benefit to be obtained after the implementation, it should get the approval of the people who will be affected by the transformation as much as possible on the one hand, and on the other hand urban transformation approaches which consider physical, economic and social dimensions and do not lead to public and urban loss should be preferred.

Keywords: Sustainable Urbanization, Urban Transformation, Preferential Planning Approach

İÇİNDEKİLER

TABLolar	viii
ŞEKİLLER	ix
1. GİRİŞ	1
1.1 ÇALIŞMANIN AMACI	2
1.2 KAPSAM	2
1.3 YÖNTEM	2
2. KENT VE KENTLEŞME	3
2.1 KENT PLANLAMASI	5
2.2 KENTLERİN YAŞAM SÜRECİNDE GERÇEKLEŞEN BAZI KENTSEL EYLEMLER	8
2.2.1 Yeniden Canlandırma, Yeniden Kullanmaya Başlama	9
2.2.2 Onarma	9
2.2.3 Yenileme	10
2.2.4 Yeniden Oluşma, Yenilenme	11
2.2.5 Yeniden Geliştirme	12
2.2.6 Kentsel Koruma	14
2.2.7 Kentsel Dönüşüm	15
2.2.8 Kentsel Gelişim	16
2.2.9 Sürdürülebilir Kentleşme	17
3. YAŞAM KALİTESİ YÜKSEK, SÜRDÜRÜLEBİLİR KENTLEŞME İÇİN BİR ARAÇ: “KENTSEL DÖNÜŞÜM”	18
3.1 KENTSEL DÖNÜŞÜME YÖNELİK YASAL VE YÖNETSEL DÜZENLEMELER	19
3.2 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN FİNANSMANI İÇİN KULLANILAN BAZI ARAÇLAR	26
3.2.1 Yapılaşma Durumuna Göre Hak Sahipliliği	27
3.2.2 Aşınma Payı Kesintisi	28
3.2.3 İmar Hakkı Artışı	29
3.3 KENTSEL DÖNÜŞÜM POLİTİKALARI	32
3.3.1 Teşvik Edici Planlama Yaklaşımı	33

3.3.2 Fiili Müdahale Yaklaşımı.....	35
3.3.2.1 Özel mülkiyete konu arazilerin dönüşümü	35
3.3.2.2 Gecekondu işgali altındaki kamu arazilerinin dönüşümü	36
3.3.3 Yerinde Dönüşüm.....	40
3.3.4 Yapı Hakkı Transferi Yolu ile Dönüşüm	41
3.3.4.1 Üret, aktar, boşalt, tekrarla yöntemi	46
4. YERLEŞİK ALANLARIN PLANLANMASINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM YAKLAŞIMI	54
4.1 KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM AMAÇLI İMAR PLAN SENARYOLARI HAZIRLAMA GEREKLİLİĞİ.....	54
4.2 PLANLI VE YERLEŞİK ALANLARIN DÖNÜŞÜMÜNDE TERCİHLİ İMAR PLANI YAKLAŞIMI	55
5. SONUÇ.....	58
KAYNAKÇA	59

TABLÖLAR

Tablo 3.1: Aşınma paylarına ilişkin oranlar.....	29
Tablo 3.2: Yapı hakkı transferi ile yoğunluğun dengelenmesi hesap tablosu.....	42

ŞEKİLLER

Şekil 2.1: Planlama kademelenmesi.....	7
Şekil 2.2: Planlama + Uygulama süreci	8
Şekil 2.3: Haseki Hürrem Sultan Hamamı.....	9
Şekil 2.4: Pera Palas'tan görüntüler	10
Şekil 2.5: İstanbul kara surlarının önceki ve sonraki durumu.....	11
Şekil 2.6: Mostar Köprüsü'nün önceki ve sonraki durumu	12
Şekil 2.7: Santral İstanbul'dan görüntüler	13
Şekil 2.8: Süleymaniye yenileme alanının bugünü ve yarını.....	14
Şekil 2.9: Sümer Mahallesi kentsel dönüşüm alanının bugünü ve yarını	15
Şekil 2.10: İstanbul Başakşehir toplu konut projesi.....	16
Şekil 2.11: Sürdürülebilir kentleşme şeması.....	17
Şekil 3.1: Yapı hakkı transferi ile yoğunluğun dengelenmesi grafiği.....	42
Şekil 3.2: Üret, aktar, boşalt, tekrarla yönteminin gösterimi	47
Şekil 3.3: İlçe ölçeğinde üret, aktar, boşalt, tekrarla şeması	52
Şekil 3.4: Mahalle ölçeğinde üret, aktar, boşalt, tekrarla şeması.....	53
Şekil 4.1: Bütüncül planlama, parçacıl uygulama şeması.....	57

1. GİRİŞ

Yaşam kalitesi yüksek sürdürülebilir kentleşme için, kentlerin; nüfus hareketleri, kent vizyonundaki değişiklikler, doğal ve kentsel risk ve afetler veya diğer nedenlerle sürekli olarak yaşadığı değişimin nasıl disipline edileceği çok önemlidir. Kentlerde yaşanan sorunlar kentlerin özelliklerine göre çeşitlilik gösterdiği gibi bu sorunların çözümleri de fiziksel yapılabirlik, ekonomik kapasite ve toplumsal katılıma göre değişkenlik göstermektedir. Bununla beraber, dünya var olduğu müddetçe varlığını nesilden nesile aktararak sürdürecektir olan insan yerleşimlerinin kaçınılmaz olan değişimini kendi haline bırakmak kentlerin ve insanlığın geleceği açısından kabul edilebilir bir durum değildir. Bu nedenle kentleşme sürecinin mutlaka planlı bir biçimde yönetilmesi gerekmektedir.

İdeal bir planlama ile sorunsuz bir kent oluşumunu yönetmenin, kentlerde oluşan sorunların sonradan giderilmesinin zorluklarıyla kıyaslanmayacak kadar kolay olmasına rağmen bu sürecin iyi yönetilememesi halinde kentlerin oluşum ve gelişiminde birçok sorun ortaya çıkabilmektedir. Bu tür sorunların giderilmesi için gerçekleştirilebilecek koruma ve dönüşüm eylemleri ile kent yararına gerçekleştirilecek gelişim eylemlerinin hangisinin hangi durumda yapılacağına doğru belirlenmesi ve eylemin doğru bir biçimde gerçekleştirilmesi sürdürülebilir kentleşme açısından çok önemlidir. Bu nedenle bu eylemlerin de planlı bir biçimde gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Kentsel sorunların giderilmesinde önemli bir araç olan kentsel dönüşüm konusu dünyada olduğu gibi ülkemizde de çokça tartışılmakta olup, bu konuda izlenen ve uygulanan birbirinden farklı birçok politika ve yöntem bulunmaktadır. Bu politika ve yöntemlerden bazıları bir sorunu gidermek adına, sürdürülebilir kentleşme açısından başka sorunlara yol açabilmektedir. Bunun nedenleri arasında kentsel dönüşüm konusunda yeterince birikimin bulunmayışı, soruna uygun çözüm araçlarının kullanılmayışı, kentsel dönüşüm muhataplarının rant beklentisi, mevzuat ve uygulamadaki yetersizlikler sayılabilir. Bunlara rağmen zorunlu hallerde yapılması gereken kentsel dönüşümün, zamanın gereklerine uyum sağlayabilen bir planlama

anlayışı çerçevesinde, soruna göre geliştirilmiş, katılımcı, uzlaşmaya dayalı ve yasalarla desteklenen politika ve yöntemler kullanılarak gerçekleştirilmesi mümkün ve gereklidir.

Planlamanın bütünlüğü ve uyumu hususunda yaşanan sorunların azaltılabilmesi için; aynı alanda onlarca kurumun plan yapması anlayışından vazgeçilip, ihtisas konularına göre ayrılmış alanlarda sadece ilgili kurumun mutabakata dayalı bir biçime plan yapmasının sağlanması gerektiği gibi kentsel dönüşüm ve gelişim plan, proje ve uygulamalarında da birbirleriyle çelişen durumların oluşmaması için belirlenen ortak politikalar çerçevesinde ihtisas birimlerinin çalışması oldukça önemlidir.

1.1 ÇALIŞMANIN AMACI

Bu tez, yazarının da aktif rol aldığı kentsel dönüşüm politika ve faaliyetleri hususunda ulusal ve uluslararası birikimin paylaşılması ile çeşitli önerilerde bulunularak bu konuda gerçekleştirilecek faaliyetlere katkı sağlamak amacıyla hazırlanmıştır.

1.2 KAPSAM

Çalışma kapsamında; kentleşme sürecinde yaşanan, planlama ve kentsel eylemler konu edilmiş, bu eylemlerden kentsel dönüşüm konusundaki politikalar ile uygulamalar irdelenerek, kentsel dönüşümün daha kolay ve daha etkili bir biçimde bütüncül bir anlayışla yapılabilmesi için önerilerde bulunulmuştur.

1.3 YÖNTEM

Çalışmaya başlanırken literatür taraması yapılmış, edinilen bilgiler kısmen olduğu gibi kısmen de yorumlanarak aktarılmış, bunun yanı sıra, bir kentsel dönüşüm çalışanı ve gönüllüsü olan yazarın eğitimi, mesleki birikimi, kentsel dönüşüm konusundaki çalışmaları ile birlikte çalıştığı ekip ve işi gereği temas kurduğu yerli ve yabancı birçok kentsel dönüşüm aktörü ile deneyim paylaşımları neticesi edinimleri ve konu ile ilgili yurtiçi yurtdışı gözlemleri ışığında, kentsel dönüşüm konusunda teorideki ve pratikteki doğrular ve yanlışlar, sorunlar ve çözümleri irdelenmiştir.

2. KENT VE KENTLEŞME

Kentin tanımı hususunda farklı görüşler olmakla birlikte akademik yazında yerleşik hayata geçiş sürecindeki tarımsal faaliyetlerin yoğun olduğu yerleşimlere “köy”, daha sonraki süreçte tarım dışı faaliyetlerin daha yoğun olduğu yerleşimlere ise “kent” adı verildiği görülmektedir. Nüfus büyüklüğü ve yerleşmenin idari statüsü de köy ve kent ayrımını belirlemede kullanılan ölçütlerdendir.

Kent sözcüğünün anlamı, Kentbilim Terimleri Sözlüğünde; “sürekli toplumsal gelişme içinde bulunan ve toplumun yerleşme, barınma, gidişgeliş, çalışma, dinlenme, eğlenme gibi gereksinimlerinin karşılandığı, pek az kimsenin tarımsal uğraşılarda bulunduğu, köylere bakarak nüfus yönünden daha yoğun olan ve küçük komşuluk birimlerinden oluşan yerleşme birimi” olarak, Toplumbilim Terimleri Sözlüğünde; “tarım dışı etkinliklere, özellikle işleyim ve hizmet etkinliklerine dayalı, 10.000 den daha kalabalık nüfuslu yerleşme birimi” olarak ifade edilmektedir.

Kentleşme sözcüğünün anlamı, Kentbilim Terimleri Sözlüğünde; “işleyimleşmeye ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplumda artan oranda örgütlemeye, uzmanlaşmaya ve insanlar arası ilişkilerde kentlere özgü değişikliklere yol açan nüfus birikimi süreci” olarak, Toplumbilim Terimleri Sözlüğünde; “tarım dışı etkinliklerin, özellikle işleyimin gelişmesi sonucu nüfusun kentlerde toplanması ve kentsel alanların genişlemesi süreci” olarak ifade edilmektedir.

Kent ve kentleşme kavramlarına dair yazında yer alan diğer bazı tanımlar ve ifadeler şöyledir:

Ünlü kent bilimci Lewis Mumford, Kentlerin Kültürü adlı yapıtında, “Kent, bir topluluğun kültürünün ve erkinin yoğunlaştığı yer, zamanın bir ürünü, birikimdir” der. Kent, ayrıca en genel tanımı ile nüfusunun çoğu ticaret, sanayi hizmet veya yönetimle ilgili işlerle uğraşan, genellikle tarımsal etkinliklerin olmadığı yerleşim alanı olarak da tanımlanmaktadır (Hasol 1998).

Kent, tarımsal olmayan üretimin egemen olduğu, hem tarımsal hem tarım dışı üretimin dağıtım ve denetim işlevlerinin toplandığı, örgütlenme - bütünleşme - ayrı cinstenlik derecelerinin yüksek düzeyde bulunduğu, yoğun bir nüfus odağıdır. Başka bir anlatımla, kent, nüfusun, üretim araçlarının, konutların ve öteki yapıların, teknik

altyapı sistemlerinin, eğitim - kültür - sanat - yönetim örgütlerinin yoğunlaştığı yerleşme merkezidir¹.

İnsan topluluklarının kendi koydukları kurallara uyarak bir arada yaşamaya başladıkları ilk alanlar kentler olmuştur. İnsanoğlu çağlar boyunca serbest yaşadığı bir çevreden kurtulmak ve organize bir yaşam ortamı yaratmak için çalışmış ve kenti kurmuştur (Göçer 1971).

İnsan topluluklar: toplumsal - ekonomik nedenlerle, coğrafi nedenlerle, hükümdar, kral ya da devlet reislerinin isteği ile serbest ve geometrik formlarda planlı ya da plansız (kendi kendine gelişen) kentler kurmuşlar ve geliştirmişlerdir. Geliştirdikleri bu kentlerde: kültür ve uygarlık en üst düzeye ulaştırılmış, ekonomi - politika, devletler ve hükümetler buralardan yönetilir olmuş, din, tüm bilim ve tüm sanatlar buralarda filizlenip dal budak salmış, tüm hizmet tesisleri (okullar, sağlık tesisleri vb.) buralarda yer almış, sanayi tesislerinin yer alması ile ülke nüfus yapılarında demografik hareketler başlamış, kırdan - kente göçler sonucu 100 binlik, giderek milyonluk kentler, metropoller oluşmuştur (Aysu 1976).

Karl Marx, kenti üretim araçlarının, ticaret mallarının, gereksinimlerin toplanmış olduğu, yüksek zevklerin temsil edildiği yer olarak tanımlarken; Emile Durkheim kenti, işbölümü ve dayanışma kavramları ile ilişkili olarak ele alır. Bunların yanında Sorokin, kenti çeşitli grupların kümeleşmesinden meydana gelmiş bir bütün olarak mekânsal alana ve yoğunluğa dayalı olarak ele alır. Bir diğer kent kuramcı Lois Wirth'e göre kenti, nüfus büyüklüğü, yoğunluk ve heterojenlik karakterize eder. Rene Maunier'e göre ise kent, nüfusuna oranla coğrafi temeli dar olan ve aileler, meslek gurupları, sosyal sınıflar, mezhepler vs. gibi çeşitli heterojen grupları içine alan karmaşık bir yerleşme grubudur (Yörükkan 2006).

Sosyo - ekonomik ve kültürel açıdan kent; sosyal hayatın mesleklere, işbölümüne, farklı kültür gruplarına göre organize edildiği, kurumlaşmaların yoğunluk kazandığı, karmaşık insan ilişkilerinin bütün bir günlük yaşayışı etkilediği yerleşme merkezidir (Keleş 1997)

Kentleşme kavramı kent kavramı ile bir arada düşünülmeli, kent tanımlandıktan sonra, kentleşme kentin belli bir yönde değişmesi olarak belirlenmelidir. Kent, tarım dışı üretim yapılan ve tüm üretimin denetlendiği, dağıtımın koordine edildiği; belirli teknolojinin beraberinde getirdiği, büyüklük, yoğunluk, heterojenlik ve bütünleşme düzeylerine varmış yerleşme türüdür. Kentleşme ise bir yerleşmede ya da, bir ülkenin yerleşmelerinde tarımsal olmayan üretim oranının artması ve bütün üretimin denetim ve koordinasyonunun yoğunlaşması sonucu, büyüklük, yoğunluk, heterojenlik, bütünleşme derecelerinin artması olayıdır².

Kentleşme en genel anlamda kırsal yerleşmelerin kente dönüşmesi ya da doğrudan kentin büyümesi biçiminde bir süreç olarak, nüfusun kentsel alanlarda yoğunlaşması sonucunu doğuran bir olay olarak tanımlanmaktadır (Weber 1968).

Yerleşmeler arasında nicelikten çok niteliksel farklılıklar önem kazanmakta ve ortak yaşama koşullarına en çok uyum gösteren topluluklar kentsel alanda bulunmaktadır. Değişme olgusunun sadece davranış değişmelerinde kalmayıp kentleşmenin geliştirdiği yeni toplumsal ilişkiler, farklılaşma ve örgütlenmeyle, kent, farklı insan topluluklarının barındığı, gruplaşmaların dengelendiği örgütlü bir birlik ve sistemli bir bütünlük gösteren yerleşme alanı olarak tanımlanmaktadır. Bu tanımın devamı olarak, kentleşme olayına kırsal yapıya aykırı özellikler taşıyan kitlelerin belirli

¹ Mimarlar Odası Ankara Şubesi. 1971. *Türkiye'de kentleşme*. Ankara.

² Mimarlar Odası Ankara Şubesi. 1971. *Türkiye'de kentleşme*. Ankara.

yoğunlukta ve farklı özellikler taşıyarak alanda değişme ve bütünleşme süreci denilmektedir (Irmak 1974).

Kültürel gelişmeler, ekonomik kalkınma, bulunan yeni araç ve gereçler, gelişen ulaşım, politik ve demokratik düzenin etkisi ile hem kentleşme oranı artmış, hem de çok sayıda kentsel merkezler görülmeye başlanmıştır (Aysu 1976).

Bir ülkede kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artması dar anlamıyla kentleşme olarak adlandırılır. Sanayi devrimi ile birlikte ortaya çıkan kentleşme son iki yüz yılın en önemli olgularından biri olmuştur. Gelişen teknolojinin sağladığı kolaylıklar ve zorunluluklar ile sanayileşme ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve bugünkü kentlerin büyümesi sonucunu doğuran kentleşme, ulaşım imkânlarının gelişmesi ile ortaya çıkan nüfus hareketlilikleri sonucunda hızlı bir şekilde gelişimini sürdürmüştür (Keleş 2006).

Kentleşme, dar anlamında, kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artmasını anlatır. Kentsel nüfus, doğumlarla ölümler arasındaki farkın birinciler lehine olmasından ve aynı zamanda köylerden ve kasabalarda gelenlerle, yani göçlerle artar. Gelişmekte olan ülkelerin kentlerinde, doğurganlık eğilimleri azaldığından, kentleşme daha çok köylerden kentlere olan nüfus akınlarıyla beslenir. Kentleşmenin dar anlamdaki tanımı, demografik nitelik taşır. Oysa kentleşme yalnız bir nüfus hareketi olarak görülürse, eksik kavranmış olur. Çünkü kentleşme olgusu, bir toplumun ekonomik ve toplumsal yapısındaki değişmelerden doğar. Bu nedenle, kentleşmeyi tanımlarken, nüfus hareketini yaratan ekonomik ve toplumsal değişmelere de yer vermek gerekir (Keleş 1976).

Üretim biçimindeki değişimin, yani ekonomik ögenin kentleşme tanımında özel bir ağırlığı vardır. Kentleşmenin, tarımsal üretimden daha ileri bir üretim düzeyine geçiş olarak da tanımlanabilmesi bu yüzdendir. Bu geçiş, tüm üretim denetleme işlevinin kentlerde toplanmasını zorunlu kıldığı gibi; kentlerin büyümesine ve yoğunluk kazanmasına, heterojenlik ve bütünleşme derecelerinin artmasına da yol açar. Her ülke, bu geçiş süreci içinde bulunduğu noktaya göre, az kentleşmiş, ya da çok kentleşmiş olarak nitelenir (Keleş 1976).

Kentleşme hareketi, zaman içindeki bir değişmeyi anlatır. Bir ülkenin, ya da bir bölgenin kentleşme derecesi (kentleşme oranı) ise o ülke ya da bölge nüfusunun belli bir anda, belli bir tanıma göre kent sayılan yerleşme merkezlerinde yaşayan oranıdır. Şu halde, kentleşme hareketi, demografik tanımı ile belli bir süre içinde kentleşme oranında yer alan değişiklik olarak görülebilir. Bu kavramları birbirleriyle karıştırmamak gerektiği gibi kentleşmenin sadece bir yönünü, toplumsal değişme boyutunu yansıtan kentleşme ile kentleşme hareketini karıştırmaktan da sakınmalıdır. Bundan başka, kentsel gelişmenin bir düzen ve denetim altına alınması yollarını gösteren şehircilik ile bir toplumsal olayın adı olan kentleşmenin birbirinden farklı oldukları bilinmektedir (Keleş 1976).

2.1 KENT PLANLAMASI

Kent planlaması; kentte yaşayanların toplumsal ve ekonomik ihtiyaçlarını karşılamak üzere tüm kentsel kaynakları hem bugün hem de gelecekte verimli ve etkin bir biçimde kullanmalarını mümkün kılan, kentsel sorunlara çözümler üreten, kentlerin fiziksel olarak istenilen biçimde şekillenmesine yön veren bir süreçtir.

İmar Kanunu'nda (madde: 5, 6, 8) ifade edilen planlama kademeleri ve plan tanımları:

Planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; "Bölge Planları" ve "İmar Planları", imar planları ise, "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" olarak hazırlanır.

Bölge Planları; sosyo - ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere Devlet Planlama Teşkilatı tarafından hazırlanan planlardır.

Çevre Düzeni Planı; ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plandır.

İmar Planları; mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni planı kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerler için belediyesince hazırlanan nazım ve uygulama imar planlarıdır.

Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak hâlihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır.

Uygulama İmar Planı; tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.

İmar Kanunu'nda hazırlanması hususunda bilgi bulunmayan Çevre Düzeni Planının hangi kurum tarafından hazırlanacağı hususu ise; 2872 sayılı "Çevre Kanunu"nun "Çevrenin Korunması" başlıklı dokuzuncu maddesinin (b) bendinin;

Ülke fiziki mekânında, sürdürülebilir kalkınma ilkesi doğrultusunda, koruma-kullanma dengesi gözetilerek kentsel ve kırsal nüfusun barınma, çalışma, dinlenme, ulaşım gibi ihtiyaçların karşılanması sonucu oluşabilecek çevre kirliliğini önlemek amacıyla nazım ve uygulama imar planlarına esas teşkil etmek üzere bölge ve havza bazında 1/50.000–1/100.000 ölçekli çevre düzeni planları Bakanlıkça yapılır, yaptırılır ve onaylanır. Bölge ve havza bazında çevre düzeni planlarının yapılmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenir.

şeklindeki metni, 644 numaralı "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname"nin "Görevler" başlıklı ikinci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinin;

Her tür ve ölçekteki fiziki planlara ve bunların uygulanmasına yönelik temel ilke, strateji ve standartları belirlemek ve bunların uygulanmasını sağlamak, ... , her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parselasyon planlarını ve değişikliklerini resen yapmak, yaptırmak, onaylamak...

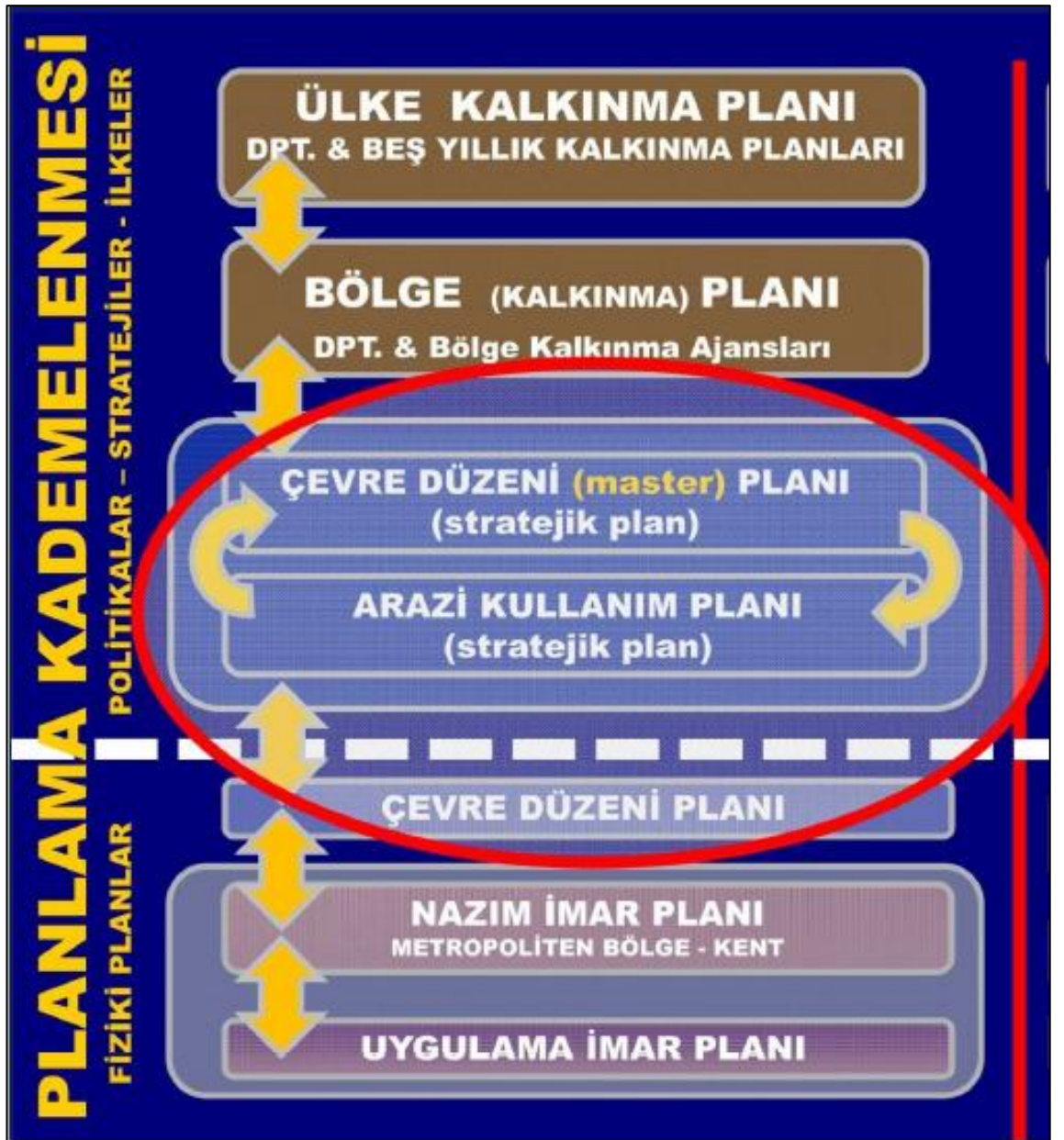
şeklindeki metni ve aynı kararnamenin “Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü” başlıklı yedinci maddesinin üçüncü fıkrasındaki;

Büyükşehir belediyeleri sınırları içerisindeki çevre düzeni planlarını büyükşehir belediyeleri, büyükşehir olmayan illerde ise Bakanlık yapar, yaptırır ve onaylar.

cümlesi ile açıklığa kavuşmaktadır.

Genel planlama kademelenmesi şeması Şekil 2.1’de görülmektedir.

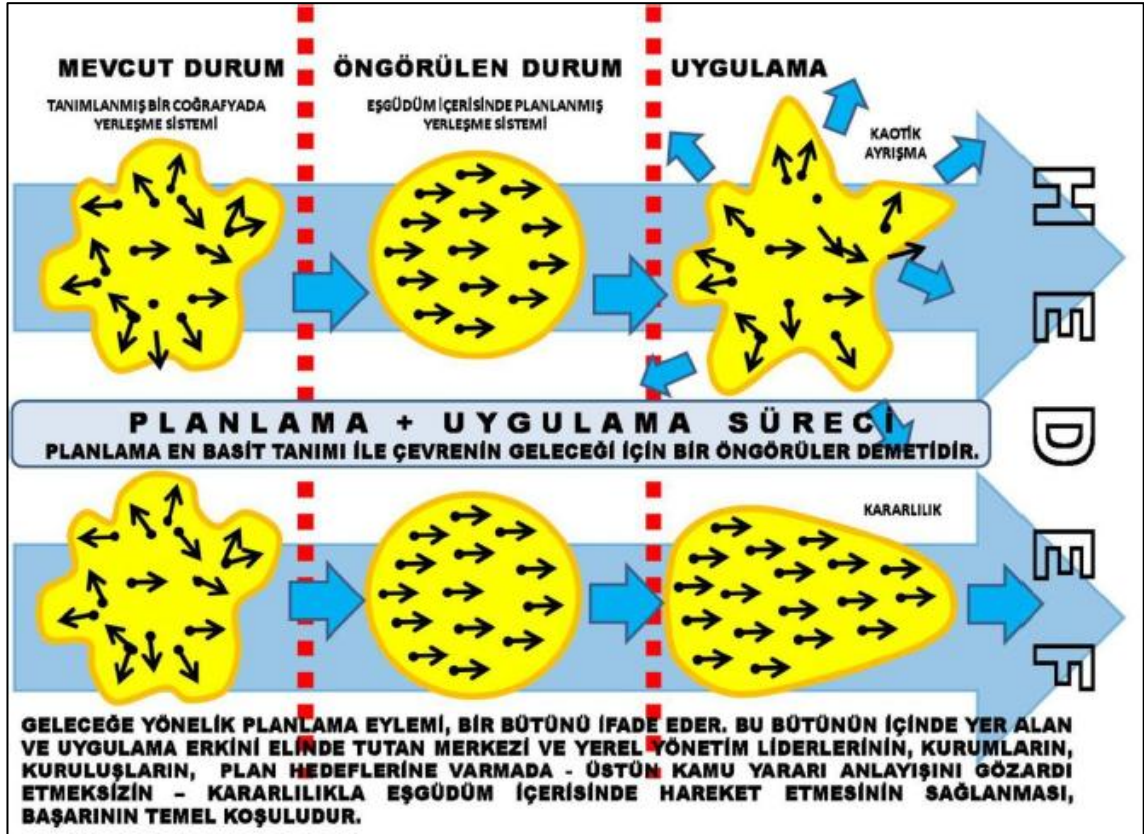
Şekil 2.1: Planlama kademelenmesi



Kaynak: Emre Aysu, Kent ve Kentleşme Ders Notları, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul

Planlama – uygulama sürecinde iki farklı davranışın sonuçları Şekil 2.2’de grafik anlatımla verilmektedir.

Şekil 2.2: Planlama + Uygulama süreci



Kaynak: Emre Aysu, Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı, Bölüm-5

2.2 KENTLERİN YAŞAM SÜRECİNDE GERÇEKLEŞEN BAZI KENTSEL EYLEMLER

Kent ve kentleşme olgusu var olalı beri kentler değişime uğramaktadır. Bu değişimler çoğu zaman nüfus hareketleri, kent vizyonundaki değişiklikler gibi nedenlerle olabildiği gibi bazen de maalesef doğal veya kentsel risk ve afetler nedeniyle olabilmektedir. Kentlerin değişimi kaçınılmaz olup bu durumda tartışılması gereken bu değişimin kendisi değil bir plan disiplini içinde gerçekleştirilip gerçekleştirilemeyeceği olmalıdır.

Kentlerin değişim sürecini daha iyi algılayabilmek için bu süreçte gerçekleşen bazı kentsel eylemlere değinmekte yarar vardır.

2.2.1 Yeniden Canlandırma, Yeniden Kullanmaya Başlama

Nüfus değişimleri, ekonomik ve sosyal yapıdaki olumsuzluklar ile başkaca çevresel koşullar nedeniyle asıl fonksiyonunu yitirmiş, çöküntü haline gelmiş olan kentsel mekân veya yapıların, köhneme ve gerileme durdurularak koşulların iyileştirilmesi ile yeniden eski işlevlerini yerine getirebilmelerini sağlama eylemidir. İşlevsel bir aslına kavuşma eyleminden ibaret olduğundan, dönüşüm faaliyeti değildir.

İstanbul'daki "Ayasofya Haseki Hürrem Sultan Hamamı" yeniden canlandırma eylemine örnek verilebilir (Şekil 2.3). Ayasofya Müzesi ile Sultanahmet Camii arasında yer alan Türk hamamı, Kanuni Sultan Süleyman'ın eşi Hürrem Sultan tarafından, Mimar Sinan'a 16. yüzyılda (1556 – 1557) inşa ettirilmiştir.³ 1910 yılına kadar hamam olarak kullanıldıktan sonra uzun yıllar kapalı kalmıştır. Daha sonra cezaevi, kâğıt deposu, benzin deposu, kamuya ait halı satış mağazası gibi farklı amaçlar ile kullanıldıktan sonra 2011 yılında yeniden hamam olarak hizmete sunulmuştur.

Şekil 2.3: Haseki Hürrem Sultan Hamamı



Kaynak: <http://www.hayalleme.com/wp-content/uploads/hasekihurrem.jpg>,

http://wowturkey.com/tr170/Yusuf_Kaplan_DSC_0250.jpg.

2.2.2 Onarma

İlk halindeki gibi kalması istenen kentsel mekân veya yapılarda meydana gelen bozulmaların fiziksel ve işlevsel herhangi bir değişikliğe yol açmadan giderilmesi

³ Ayasofya Hürrem Sultan Hamamı. 2012. <http://www.ayasofyahamami.com/index1.html>

eylemidir. Gerçekleştirilen eylem sonucunda kentsel mekân veya yapının ilk hali korunmuş olduğundan, dönüşüm faaliyeti değildir.

İstanbul'daki "Pera Palas Otel" onarma eylemine örnek verilebilir (Şekil 2.4). Türkiye'nin Avrupa standartlarındaki ilk oteli olarak 1892 -1895 yılları arasında inşa edilen yapının son yıllarda yapılan restorasyon çalışmaları ile orijinalinde olmayan niteliksiz eklemelerden arındırılarak yapıldığı dönemin mimarisini yansıtan ilk haline döndürülmesi hedeflenmiştir.⁴

Şekil 2.4: Pera Palas'tan görüntüler



Kaynak: http://imagineistanbul.com/wp-content/uploads/2010/08/Pera_Palası.jpg,
<http://www.emlakeki.com/wp-content/uploads/2012/01/319b0ff3e69f43338aec9b645ffb1647.jpg>

2.2.3 Yenileme

İlk halindeki gibi olması istenen ve kısmen korunmuş olan kentsel mekân veya yapıların zamanla yıkılmış, yok olmuş kısımlarının ilk haline uygun bir biçimde yeniden inşa edilerek eski işlevine kavuşturulması eylemidir. Gerçekleştirilen eylem ile kentsel mekân veya yapı fiziksel ve işlevsel olarak yeniden ilk haline kavuşturulduğundan, dönüşüm faaliyeti değildir.

⁴ Pera Palas. 2012. http://tr.wikipedia.org/wiki/Pera_Palası

“İstanbul Kara Surları Projesi” yenileme eylemine örnek verilebilir (Şekil 2.5). Tarihi İstanbul Kara Surlarının yenilenmesi ve restorasyonu çalışmalarına 1980’li yıllarda başlanarak surların bir kısmının yenilenmesi ve restorasyonu gerçekleştirilmiş, ancak çalışmalar tamamlanamadan sonlandırılmıştır.

Şekil 2.5: İstanbul kara surlarının önceki ve sonraki durumu



Kaynak: <http://v3.arkitera.com/h37544-tarihi-yarimadanin-zirhi-istanbul-kara-surlari-guclendiriliyor.html>,
<http://aboutist.com/istanbul-surlari/>

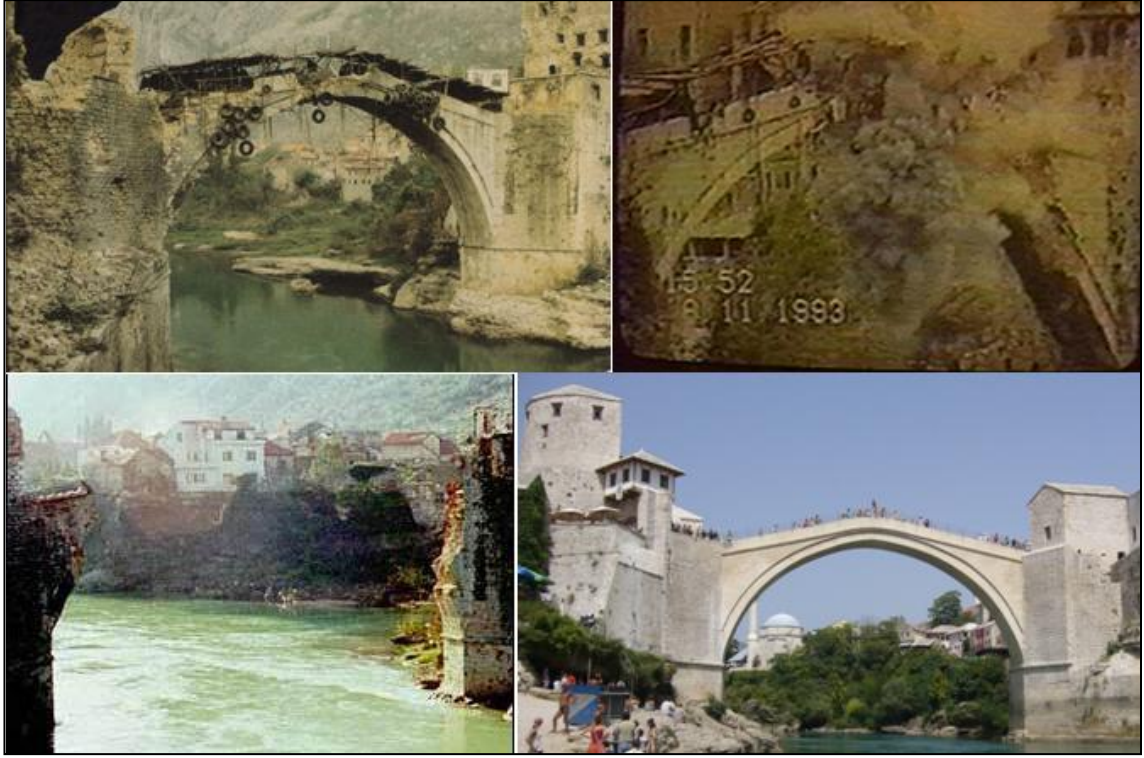
2.2.4 Yeniden Oluşma, Yenilenme

Korunmaya değer olmakla beraber; korunamadığı gibi tamamen yok olduğu veya fiziksel dayanıksızlığının oluşturduğu risk nedeniyle yıkılması gerektiği için onarma veya yenilemeye konu olamayan bir kentsel mekân veya yapının ilk haline uygun bir biçimde yeniden inşa edilerek eski işlevine kavuşturulması eylemidir. Gerçekleştirilen eylem sonrası elde edilen kentsel mekân veya yapı daha önce var olan ile fiziksel ve işlevsel olarak aynı özelliklere sahip olduğundan, dönüşüm faaliyeti değildir.

Yeniden Oluşma ve Yenilenme eylemine verilebilecek en önemli örneklerden biri “Mostar Köprüsü”dür (Şekil 2.6). Bosna-Hersek’in Mostar şehrinden geçen Neretva Nehri üzerinde Mimar Sinan’ın öğrencisi Mimar Hayreddin tarafından 1566 yılında inşa edilen 24 metre yükseklikte, 30 metre uzunlukta, 4 metre genişlikteki köprü; Bosna-Hersek’te başlayan iç savaş sırasında 1993 Kasım ayının sonunda tamamen yıkılmıştır. Bir Türk şirketi olan ER-BU tarafından üstlenilen Mostar Köprüsü’ nün eski haline

uygun olarak yeniden inşası çalışmaları (TİKA) UNESCO ve Dünya Bankası'nın desteğiyle 1997'de başlamış ve köprü 23 Temmuz 2004'de kullanıma açılmıştır.⁵

Şekil 2.6: Mostar Köprüsü'nün önceki ve sonraki durumu



Kaynak: http://3.bp.blogspot.com/_XRPd0JP5ksc/R0wQADeUGuI/AAAAAAAAARA/pf9D3j-kd0c/s1600-h/mostar.jpg,
http://3.bp.blogspot.com/_pcvmmuSj50U/TGD6B-ipLPI/AAAAAAAAEMI/4DhKAvBzDf0/s1600/5152023_4.jpg,
<http://www.gezi-yorum.net/wp-content/uploads/2011/10/mostar.eski-köprü.1.jpg>.

2.2.5 Yeniden Geliştirme

Fiziksel olarak korunmaya değer olan kentsel mekân veya yapıların ilk hali korunabildiği veya çeşitli eylemler sonucu ilk haline kavuşturulabildiği halde işlevlerinin değiştirilmesi, korunmaya değer olmakla beraber korunamayıp kısmen yok olmuş ve yenileme eylemiyle aslına uygun hale getirilmesi mümkün olmayan kentsel mekân veya yapıların mevcut hali korunarak, eski veya değiştirilecekse yeni fonksiyona göre ihtiyaç duyulan ilaveler yapılmak suretiyle yeniden kazanılması ile korunmaya değer olmakla beraber ilk hali gibi korunması gerekmeyen, fiziksel olarak zarar görmüş

⁵ Mostar Köprüsü. 2012. <http://tr.wikipedia.org/wiki/Mostar> K% C3% B6pr% C3% BCs % C3% BC

olduğundan veya ekonomik, sosyal ve çevresel koşullar nedeniyle işlevsel ve/veya fiziksel olarak yeni bir hal alması istenen kentsel mekân veya yapıların, eski veya değiştirilecek ise yeni fonksiyona göre ihtiyaç duyulan değişiklikler ve ilaveler yapılması veya gerekiyorsa tamamen yıkılarak kısmen ilk haline uygun bir biçimde yeniden inşa edilmesi suretiyle aynı veya farklı işlevler ile yeniden değerlendirilmesi eylemleridir. Eylem; koruma, dönüşüm ve gelişim faaliyetlerinin değişik birliktelikleri şeklinde yapılabilir.

Yeniden Geliştirme eylemine verilebilecek örneklerden biri “Santral İstanbul” projesidir (Şekil 2.7). Korunarak Santral İstanbul’a dönüştürülen Silahtarağa Elektrik Santrali, Osmanlı Devleti’nin kent ölçekli ilk elektrik santralidir. Tesis, kurulduğu 1911’den 1983’e dek kente elektrik sağlamıştır. Türkiye’de kültür-sanat alanında bugüne kadar gerçekleştirilmiş en kapsamlı dönüşüm projelerinden biri olan Santral İstanbul, 8 Eylül 2007’de açılmıştır. Santral İstanbul Bünyesinde Türkiye’nin ilk endüstriyel arkeoloji müzesi olan enerji müzesi, çağdaş sanat sergileri ve kültürel etkinliklerin gerçekleştirildiği ana galeri binası, Krek tiyatrosu ve sergi alanlarını içeren Galeri 1 binası, yeme-içme ve eğlence mekanları, tamirhane ve Otto Santral ile çocuk, genç ve yetişkinlere yönelik bilim, sanat, teknoloji ve kültürel içerikli eğitim atölyelerini bünyesinde bulunduran SantralAtölye bulunuyor.⁶

Şekil 2.7: Santral İstanbul’dan görüntüler



Kaynak: <http://www.santralistanbul.org/uploads/2011/Feb/17/hakknda6.JPG>

Yukarıda kısa tanımları yapılan bu kentsel eylemler “Kentsel Koruma, Kentsel Dönüşüm ve Kentsel Gelişim” üç ana başlığı altında toplanabilir.

⁶ Santralistanbul. 2012. <http://www.santralistanbul.org/pages/index/about/>

2.2.6 Kentsel Koruma

İnşa edildiği zamanın tasarımsal yaklaşım ve özelliklerini taşıyan, toplumun geçmişteki sosyal, ekonomik koşulları ile kültürel değerlerini yansıtan eser niteliğindeki tarihi yapılar ve tasarım yönünden değerleri yüksek yapıtlar, anıtlar ve doğal güzellikler ile bunları bünyesinde barındıran kentsel mekânların ilk halinin geleceğe taşınması için gerçekleştirilen eylemler topluluğudur.

Kentsel Koruma eylemine örnek olarak “Süleymaniye Bölgesi Yenileme Projesi” verilebilir (Şekil 2.8). Süleymaniye Bölgesinin de içinde bulunduğu bölge yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması amacı ile 2006 yılında yenileme alanı olarak ilan edilmiştir. Uygulama süreci devam etmektedir.⁷

Şekil 2.8: Süleymaniye yenileme alanının bugünü ve yarını



Kaynak: http://www.fatih.bel.tr/images/content/clip_image030.jpg, [image030.jpg](http://www.fatih.bel.tr/images/content/clip_image030.jpg)

⁷ Fatih Belediyesi, Süleymaniye Bölgesi Yenileme Projesi, 2012, <http://www.fatih.bel.tr/bpi.asp?caid=631&cid=1158>

2.2.7 Kentsel Dönüşüm

Dönüşüm sözcüğünün anlamı, Güncel Türkçe Sözlükte; “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, şekil değiştirme” olarak ifade edilmektedir.

Kentsel Dönüşüm; mevcut hali ile doğal ve kentsel riskler barındırdığı, fiziksel, ekonomik, işlevsel ve sosyal ömrünü tamamlamış olduğu veya kent vizyonu ile uyumsuz olduğu için sürdürülemez durumda olan kent dokularının tamamen ortadan kaldırılarak, yerlerine bir plan dâhilinde belirlenen hedef ve stratejiler doğrultusunda, günün gereklerine uygun, doğal ve kentsel tehditler açısından güvenli, daha iyi barınma koşulları, ticaret, hizmet ve sanayi olanakları ile kentsel yaşamın gerektirdiği tüm kentsel donatı alanlarını sağlayan, yaşam kalitesi yüksek sürdürülebilir bir kent dokusu oluşturulması eylemidir.

Kentsel Dönüşüm eylemine verilebilecek örneklerden biri, “Zeytinburnu Sümer Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi”dir (Şekil 2.9). Amacı; Zeytinburnu’nun en köklü yerleşimlerinden biri olan Sümer Mahallesi’ni yeniden yapılandırmak, güzelliklerinin devamını ve gelişimini sağlamak olan bu projede ilk hedef, bölge halkına, istenmeyen ama muhtemel bir depremde riskli binalarda bulunmak yerine, güvenli konutlara taşınma seçeneğini sunabilmektir.⁸ 2008 yılında başlayan çalışma devam etmektedir.

Şekil 2.9: Sümer Mahallesi kentsel dönüşüm alanının bugünü ve yarını



Kaynak: http://www.zeytinburnuhaber.org/KULTUR-SANAT/264-Zeytinburnu-Sumer%5C_de-donusum-sancisi.html
<http://www.zeytinburnu.bel.tr/Sayfa/101/projeler/kentsel-donusum-projesi.aspx>

⁸ KİPTAŞ, Kiptaş’tan Haberler, 2008, <http://www.kiptas.com.tr/TR/HABER/default.asp?fId=250>

2.2.8 Kentsel Gelişim

Kentin mevcut kısımlarına kent vizyonu ve ihtiyaçlar doğrultusunda yeni kentsel mekân ve yapıların eklenmesi ile kentte yaşayanların ekonomisine, sosyal ve kültürel birikimlerine katkıda bulunacak yeni faaliyetlerin gerçekleştirilmesi eylemlerinin bütünüdür.

Kentsel Gelişim eylemine örnek verilebilecek projelerden biri “İstanbul, Başakşehir Projesi”dir (Şekil 2.10). Projenin çıkış noktası hâlihazırda konut sahibi olamamış, alt ve orta gelir grubundan kişilerin düşük fiyatlarla, uygun vadeyle konut sahibi olmalarını sağlamaktır. Proje, 1995 yılında başlamış olup değişen yaklaşımlarla etaplar halinde günümüze kadar süregelmektedir.

Şekil 2.10: İstanbul Başakşehir toplu konut projesi



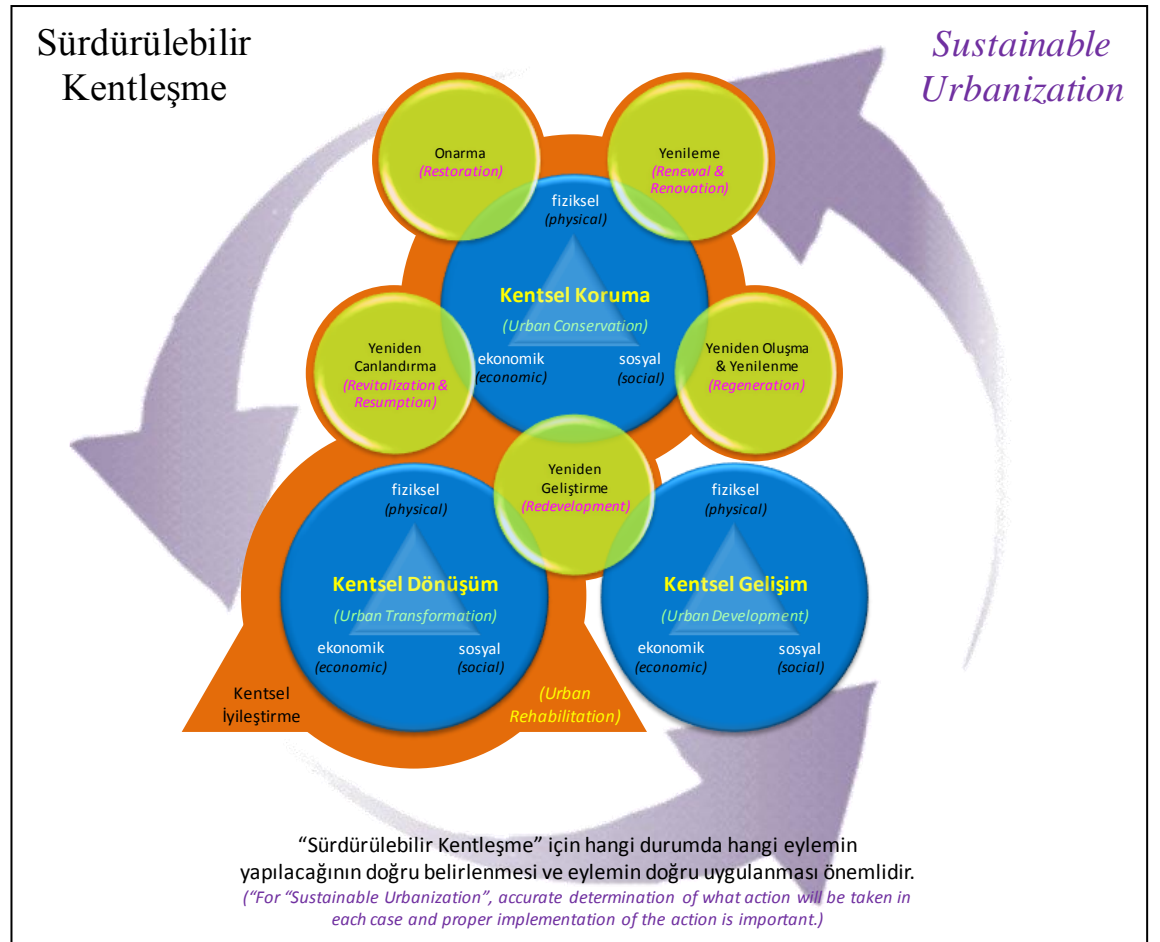
Kaynak: http://www.kiptas.com.tr/TR/YASAM/yas_genel_basak4.asp

Esasen kavramların birbirine karıştırılması veya bir kavramın ait olmadığı bir eylem için kullanılmasının sebeplerinin başında eylemlerin çok iç içe geçmiş olması gelir. Kentsel mekân veya yapıda gerçekleşen yeniden oluşma ve yenilenme eylemi, kente yenileme, onarma eylemi olarak, kentsel mekân veya yapıda gerçekleşen yenileme eylemi, kente onarma eylemi olarak yansır. Kentsel koruma ve kentsel dönüşüm eylemleri ise koruyucu ve tedavi edici yönleri ile kentsel iyileştirme eylemini oluşturmaktadır.

2.2.9 Sürdürülebilir Kentleşme

Kentleşme; fiziksel, ekonomik, sosyal ve kültürel boyutları ile kentte meydana gelen koruma, dönüşüm ve gelişim gibi eylemlerin bütünüdür. Çokça tartışılan “Sürdürülebilir Kentleşme” için bu eylemlerden hangisinin hangi durumda yapılacağına doğru belirlenmesi ve eylemin doğru bir biçimde uygulanması çok önemlidir (Şekil 2.11).

Şekil 2.11: Sürdürülebilir kentleşme şeması



Kentsel mekân veya yapılar ile ilgili olarak; değerliyse, önemliyse, “Kentsel Koruma”, gerekliyse, zorunlu ise “Kentsel Dönüşüm”, faydalı ise “Kentsel Gelişim” eylemleri söz konusu olmalıdır. Bu ifadeden de anlaşılacağı gibi Kentsel Dönüşüm genellikle keyfi olmayan hallerde mecburen gerçekleştirilen bir eylem olup, uygulama sonrasında elde edilecek faydanın hatırına uygulama esnasında tüm paydaşlar tarafından katlanmaya razı olunması gereken bir süreç söz konusudur.

3. YAŞAM KALİTESİ YÜKSEK, SÜRDÜRÜLEBİLİR KENTLEŞME İÇİN BİR ARAÇ: “KENTSEL DÖNÜŞÜM”

Kentsel dönüşümün gerekli hatta zorunlu olmasının nedenleri kentlerdeki oluşumsal ve gelişimsel sorunlar olarak tarif edilebilir. Her yaşayan organizma için olduğu gibi insanlar tarafından toplumsal yaşamı kolaylaştırmak üzere oluşturulan ve uzmanlarca yaşayan organizmalar olduğu ifade edilen kentlerde de oluşumda var olan uygunsuzluklar ile zamanla oluşan bozulmalar söz konusudur.

Fiziksel, ekonomik, sosyal ve kültürel başlıklar altında toplanabilecek olan bu sorunların sebepleri arasında; plansızlık veya idealden uzak, ihtiyaca cevap vermeyen, geleceğe dönük olmayan, gelişmeye açık olmayan planlama yaklaşımı, bilimsel alandaki eksiklikler, mevzuattaki yetersizlikler, toplumun kurallara uymaya direnci, mevcut planlara ve mevzuata uyumun denetimindeki yetersizlik, öngörülemeyen, önlenemeyen, yönetilemeyen göç süreci ve yerleşik olanla göçle gelen arasındaki çeşitli uyumsuzluklar gibi birçok husus sayılabilir. Bu ifadelerden kentsel dönüşümün unsurları olduğu anlaşılan, fiziksel, ekonomik, sosyal ve kültürel dönüşümü birbirinden bağımsız olarak düşünmek doğru değildir. Bir başka ifade ile bu unsurların her biri diğerlerini de beraberinde getirmeli, oluşunu tetiklemelidir.

Yaşayan her organizma için olduğu gibi kentlerin de varlığını daha iyi bir biçimde sürdürebilmesi için bu tür oluşumsal ve gelişimsel sorunların mümkün olduğunca giderilmesi ve normalleşmenin sağlanması zorunludur. Bununla beraber, oluşumsal ve gelişimsel hiçbir sorun olmasa bile yine kentlerin yaşayan organizmalar olmaları nedeniyle zamanla değişen kent vizyonu, toplumun ekonomik, sosyal ve kültürel yapısındaki değişiklikler gibi nedenlerle mevcut kent dokusunda değişiklikler yapılması gerekebilmektedir. Buradan hareketle Kentsel Dönüşüm; kent ile ilgili fiziksel, ekonomik, sosyal ve kültürel sorunların giderilmesi veya mevcut kent dokusunda gerekli değişikliklerin yapılması için zorunlu olarak kullanılan, kentin tedavi araçlarından bir tanesidir denilebilir. Sebeplerinden bazıları zaman içinde ortadan kalksa da kentler var olduğu müddetçe kentsel dönüşüm ihtiyacı varlığını sürdürecektir.

Kentsel dönüşümün bir tedavi aracı olduğu kabulünden hareketle; çeşitli hastalıkların tek tedavisi olmadığı gibi çeşitli kentsel sorunların da aynı kentsel dönüşüm yöntemiyle giderilmesinin mümkün olmadığı söylenebilir. Yine her tedavi yönteminde olabileceği gibi kentsel dönüşüm uygulamalarının da olumlu etkilerinin beraberinde olumsuz yan etkileri olabileceğini peşinen kabul etmek gerekir. Fakat bu kabul, nasıl olursa olsun bir sonuç almak uğruna kentlerin geleceğini olumsuz etkileyecek yöntemler izlemeyi beraberinde getirmemelidir. Neticede onlarca yıl boyunca oluşmuş sorunların giderilmesinin hiç de kolay olmadığı herkesçe kabul edilmesi gereken bir durumdur. Bu durumda yapılması gereken; yan etkileri nedeniyle tedaviden vazgeçerek kentleri kendi hallerine terk etmek değil, olumsuz yan etkileri en az olan yöntemi tercih edip mutlaka uygulamak olmalıdır. Oldukça karmaşık olan kentsel dönüşüm sürecinin yasal ve yönetsel bir düzen içinde yürütülmesi sürdürülebilirliği açısından çok önemlidir.

3.1 KENTSEL DÖNÜŞÜME YÖNELİK YASAL VE YÖNETSEL DÜZENLEMELER

Afetlerle mücadele hususunda on yıllar boyunca gerek kurumsal gerek yasal birçok düzenlemeler yapılmış olmakla beraber yaşanan her yeni afetten sonra bu yapı tekrar tekrar gözden geçirilmekte, yapılan yeni düzenlemelerle afetlerin önlenmesine çalışılmaktadır. Marmara bölgesinde 1999 yılında yaşanan ve doğrudan İstanbul’u etkileyebilecek depremler ile bunların sonucunun tüm ülkeye etkilerini tartışmaya açan depremlerden sonra da aynı süreç devam etmiş ve bu çerçevede gerçekleştirilen birçok kurumsal ve yasal düzenleme ile birlikte Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı hazırlanmış fakat tasarı yasallaşamamıştır. Bununla beraber tasarının içerdiği hususlar kısmen 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun kentsel dönüşüm ve gelişim alanı başlıklı yetmişüçüncü maddesine, kısmen de Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’a yansıtılmıştır.

Aşağıdaki metinde; 5393 sayılı “Belediye Kanunu”nun, 5998 sayılı “Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” ve 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ile değişik “Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı” başlıklı yetmişüçüncü maddesinin irdelenmesi yer almaktadır (Resmi Gazete;

13.7.2005 tarih ve 25874 sayı, 24.06.2010 tarih ve 27621 sayı, 31.5.2012 tarih ve 28309 sayı).

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı

MADDE 73- Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.

Cümledeki “deprem riskine” ifadesi yerine “doğal ve kentsel risklere” ifadesi daha doğru olacaktır. Maddenin üçüncü fıkrasında büyükşehirlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan etme ve uygulama yetkilerin birbirinden ayrılmış olduğu görülmekte olup, aynı bakışla bu cümlede büyükşehir olmayan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilanının kim tarafından yapılacağı belirgin değildir. Bu nedenle “amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir” ifadesi yerine “amaçlarıyla projeler uygulamak üzere kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edebilir.” ifadesi daha doğru olacaktır. Bu değişiklikte beraber maddenin üçüncü ve dördüncü fıkrasının buraya taşınması anlam bütünlüğü açısından daha doğru olacaktır.

Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır.

Son cümledeki “kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerler” ifadesi sonu gelmez tartışmalara yol açacak kadar geniş bir içeriğe sahip olup daha belirginleştirilmeye ihtiyacı vardır. Ayrıca bu cümlenin “Ancak, belediyece ilan edilen kentsel dönüşüm ve gelişim alanında bulunan, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan alanların kentsel dönüşüm ve gelişim projesine dâhil edilmesi ve bu alanlarda uygulama yapılabilmesi, ilgili belediyenin talebi ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulu kararı alınmasına bağlıdır.” şeklinde yazılması, hem aynı amaca hizmet eder hem de kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilanını kolaylaştırırdı.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran

belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.

Alt sınır olarak 5 hektar fazla. Muhtemelen en küçük proje alanından bile uygun miktarda donatı alanı oluşturulması amaçlanmış. Parçalı olabilme kolaylığı sağlanmış ama sonuçta ilan için bu alanı bir araya getirmek gerekiyor. Yasal yaptırım olmadan maliklerin çabaları ile bir araya getirilmesi zor bir alan. Bunun yerine alt sınır 1 hektar yapılarak, “Her kentsel dönüşüm alanının en az yüzde yirmilik kısmı yol dışı donatı alanı olarak ayrılmalıdır. Bu donatı alanları ancak en yakın sınırı beşyüz metreden daha uzak olmayan başka bir kentsel dönüşüm alanındaki donatı alanı ile birleştirilmek üzere o kentsel dönüşüm alanından imar hakkı transferi suretiyle yapılaşmaya açılabilir.” gibi bir ifade ile desteklenseydi daha uygulanabilir olurdu.

Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.

Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan gayrimenkul sahipleri ve belediye tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır.

Son cümledeki öncelik tarif edilmeli. Mahkemelerin inisiyatifine bırakılır ise acele kamulaştırmalarda bile yıllarca karar vermeyebilen mahkemeler bu davaları da yıllarca sürdürebilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere devredilir.

Bu tür gayrimenkullerin sahibi olan kamu kurumuna proje ortaklığı teklif edilmeden doğrudan devir talep edileceği anlaşılıyor. Özel mülk sahiplerine tanınan proje ortaklığı şansı kamu kurumlarına da tanınmalıydı. Ayrıca 3194 sayılı Kanun’un 11. Maddesindeki imar planında donatı alanında kalan hazine mülklerinin bedelsiz olarak kamuya terk edileceği hususu bu yasaya da yansıtılabilirdi. Planda donatı alanına kalan hazine mülklerinden kentsel dönüşüm ve gelişim alanı dışında bedelsiz olan içinde bedelli olmuş.

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

Yıkılan yapının yerine daha büyük bir yapının inşa edilmesi halinde vergi, resim ve harç kaybı söz konusu olacaktır. Bu cümlenin, “Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılardan yıkılan yapı alanının daha önce vergi, resim ve harç ödenerek inşa edilen kısmına karşılık gelen yapı alanından ilgili vergi, resim ve harçların dörtte biri alınır. Bu indirim ilave olarak inşa edilen yapı alanı için uygulanmaz.” şeklinde düzenlenmesi daha isabetli olacaktır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki gayrimenkul sahipleri ve 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna istinaden, hak sahibi olmuş kimselerle anlaşmaları halinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanında hakları verilir.

Cümledeki “hakları” sözcüğünden önce “bir sonraki fıkra hükümleri çerçevesinde” ifadesinin eklenmesi konuyu daha anlaşılır hale getirecektir.

2981 sayılı Kanun kapsamına girmeyen gecekondu sahiplerine enkaz ve ağaç bedelleri verilir veya belediye imkânları ölçüsünde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı dışında arsa veya konut satışı yapılabilir. Bu kapsamda bulunanlara Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile işbirliği yapılmak suretiyle konut satışı da yapılabilir. Enkaz ve ağaç bedelleri arsa veya konut bedellerinden mahsup edilir.

Metinde 2981 sayılı Kanun’a istinaden hak sahibi olmayanların proje alanından çıkarılacağı dolaylı da olsa net bir biçimde ifade edilmiş olmasına rağmen, pratikte farklı anlamalara dayalı tartışmaların olması, dolaylılığın giderilerek konunun doğrudan yazılmasının gerekliliğini ortaya koyuyor. Bununla beraber Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun tasarısı 2981 sayılı Kanun’u yürürlükten kaldırıyor.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde belediyelere ait gayrimenkuller ile belediyelerin anlaşma sağladığı veya kamulaştırdıkları gayrimenkuller üzerindeki inşaatların tamamı belediyeler tarafından yapılır veya yaptırılır.

Belediyelerin anlaşma sağladığı maliklerin kendi inşaatlarını yapamayacakları anlaşılıyor.

Belediye ile anlaşma yapmayan veya belediyece kamulaştırılmasına gerek duyulmayan gayrimenkul sahiplerinden proje alanında kendilerine 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesine göre ayrı ada ve parselde imar hakkı verilmemiş olanlar kamulaştırmaz el atma davası açabilir.

Belediye ile anlaşma yapmayan veya belediyece kamulaştırılmasına gerek duyulmayan gayrimenkul sahiplerinin proje alanı dışına çıkarılamayacağı, bunlara proje alanında imar hakkı verilmesi gerektiği anlamı çıkıyor. Fakat “ayrı” sözcüğü nedeniyle

taşınmazın yerinin değiştirilmesinin şart koşulduğu anlaşılabilir. Bunun yerine “bağımsız” sözcüğü daha uygun olurdu. Ayrıca, kentsel dönüşüm planı ve imar uygulaması yapılmadan kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilen yerlerde mevcut planlarda donatı alanında kalan gayrimenkuller ile ilgili olarak hukuki el atma davası açılması imkânı tanıyor. Bu ifade nedeniyle istenmeyen kamulaştırmalar yapılmak zorunda kalınabilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilanının var ise alanın uygulama imar planını iptal etmesi sağlanır veya ilandan önce kentsel dönüşüm ve gelişim uygulama imar planının hazırlanması zorunlu hale getirilerek, hazırlanacak plan notuna “Plan, yapılacak imar uygulaması ile bir bütündür.” İfadesi yazılır ise bu risk ortadan kaldırılabılır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yapılacak alt yapı ve rekreasyon harcamaları, proje ortak gideri sayılır. Belediyelere ait inşaatların proje ortak giderleri belediyeler tarafından karşılanır. Kendilerine ayrı ada veya parsel tahsis edilen gayrimenkul sahipleri ile kamulaştırma dışı kalan gayrimenkul sahipleri, sahip oldukları inşaatın toplam metrekaresi oranında proje ortak giderlerine katılmak zorundadır.

Belediye ile anlaşma yapmayan veya belediyece kamulaştırılmasına gerek duyulmayan, gayrimenkul sahiplerinin proje alanında kendilerine tahsis edilen ayrı ada ve parselde kendi inşaatlarını yapabileceklerinin bir başka delili.

Proje ortak gideri ödenmeden inşaat ruhsatı, yapılan binalara yapı kullanma izni verilemez; su, doğalgaz ve elektrik bağlanamaz.

Dönüşüm alanı sınırı kesinleştiği tarihte, bu sınırlar içindeki gayrimenkullerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere tapu sicil müdürlüğüne, paftasında gösterilmek üzere kadastro müdürlüğüne bildirilir.

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanında mülk satışı kısıtlanmıyor, sadece satan ve alanın bilgilenme hakkı korunmuş oluyor.

Söz konusu gayrimenkullerin kaydında meydana gelen değişiklikler belediyeye bildirilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde; ifraz, tevhit, sınırlı aynı hak tesisi ve terkini, cins değişikliği ve yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler belediyenin izni ile yapılır. Bu yerlerde devam eden inşaatlardan projeye uygunluğu belediye tarafından kabul edilenler dışındaki diğer inşaatlar beş yıl süreyle durdurulur. Bu sürenin sonunda durdurma kararının devam edip etmeyeceğine belediye tarafından karar verilir. Toplam durdurma süresi on yılı geçemez.

Belediyenin Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilan etmesine rağmen on yıl boyunca plan, proje, uygulama yapmaması, yaptırmaması durumunda maliklerin mağduriyeti hususuna bir açıklama getirilmemiş. Plan yapılmaması kamulaştırmatsız el atma davası açılmasını engelliyor ise bu yol da kapalı olacaktır. Ayrıca projeye uygun

olmadığı için beş veya on yıl süreyle durdurulan inşaatların bu süre sonunda ne olacağı belirsiz. Durdurma süresinin belli bir aşamasında kentsel dönüşüm projesine uygun hale getirme veya kamulaştırılma gibi yaptırımların tarif edilmesi gerekirdi.

Belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla; imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya

[Bu ifade değer esaslı imar uygulamasını mümkün kılıyor, fakat daha önce DOP kesintisi uygulanmış bir imar uygulaması yapılmış ise durumun ne olacağı belirsiz.]

veya hâsılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması sırasında, tapu kayıtlarında mülkiyet hanesi açık olan veya aynı hakları davalı olan taşınmazlar doğrudan kamulaştırılarak bedelleri mahkemece tayin edilen bankaya belli olacak hak sahipleri adına bloke edilir.

Tarif edilen durumdaki taşınmazların kamulaştırılmasını zorunlu kılmak yerine hem daha sonra belli olacak hak sahiplerinin mülkiyetini yok etmeyerek projeden faydalanmalarının engellenmemesi hem de kamulaştırma külfetine katlanılmaması açısından, cümlelerin sonuna "...bloke edilebileceği gibi bu taşınmazların karşılığı yapılacak imar uygulaması ile gerektiğinde yerleri değiştirilerek daha sonra belli olacak hak sahipleri adına tescil edilmek üzere imkânlar dâhilinde bağımsız ada ve parselde verilebilir" ifadesi eklenerek, korunması da seçenek olarak sunulabilir.

Belediye kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulama alanında bulunan taşınmazların kamulaştırılması sırasında veraset ilanı çıkarmaya veya tapudaki kayıt malikine göre işlem yapmaya yetkilidir.

Bu hususlar yatırım projeleri nedeniyle gerçekleştirilen kamulaştırmalar esnasında önemli sorunlara yol açıyor idi, kentsel dönüşüm projelerinin sekteye uğramaması için oldukça faydalı bir ifade.

Büyükşehirlerde büyükşehir belediye meclisinin, il ve ilçelerde belediye meclislerinin salt çoğunluk ile alacağı karar ile masrafların tamamı veya bir kısmı belediye bütçesinden karşılanmak kaydıyla kentin uygun görülen alanlarında bina cephelerinde değişiklik ve yenileme ile özel aydınlatma ve çevre tanzimi çalışmaları yapılabilir. Cephe değişikliği yapılacak binalarda telif hakkı sahibi proje müelliflerine talep etmeleri halinde, değiştirilecek cephe veya cephelerin beher metrekaresi için bir günlük net asgari ücret tutarını geçmemek üzere telif hakkı ödenir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde, büyükşehir belediyesi içindeki ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde bu fıkra da belirtilen iş ve işlemleri yapabilir.

Bu fıkranın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı başlığı ile ilgisi anlaşılmalıdır.

Bina cephelerinde değişiklik ve yenileme ile özel aydınlatma ve çevre tanzimi çalışmalarını için yapılması gereken iş, işlem ve yetkilendirmeler, kat maliklerinin arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karara göre yapılır.

Bu fıkranın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı başlığı ile ilgisi anlaşılammıştır.

Büyükşehir belediyelerince, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen alanlar ile 5366 sayılı Kanuna göre yenileme alanı ilan edilen alanlarda veya bu Kanunun 75 inci maddesine göre kamu kurum ve kuruluşları ile protokol yapmaları halinde, büyükşehir belediye meclisi kararı ile yıkılan ibadethane ve yurtların yerine veya ihtiyaç duyulan yerlerde ibadethane ve yurt inşa edilebilir.

Bu hususun neden sadece büyükşehirler ile sınırlı tutulduğu anlaşılammıştır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamındaki işler, kamu idareleriyle 75 inci madde çerçevesinde ortak hizmet projeleri aracılığıyla gerçekleştirilebilir.

Bu Kanunun konusu ile ilgili hususlarda Başbakanlık Toplu Konut İdaresine 2985 sayılı Kanun ve diğer kanunlarla verilen yetkiler saklıdır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları ile ilgili olarak ayrıca, adı geçen yasalardan; 5998 sayılı Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun'un geçici birinci maddesinde;

Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yargı mercilerinde açılmış ve henüz kesin hükme bağlanmamış davalarda bu Kanun hükümleri uygulanır. Ancak bu Kanunla getirilen değişik hükümlerin uygulanması nedeniyle haksız çıkan tarafa harç, yargılama gideri ve avukatlık ücreti yükletilemez.

şeklinde, 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”un geçici birinci maddesinde de;

... 5393 sayılı kanun... ve diğer kanunlar kapsamındaki dönüşüm ve iyileştirme uygulamaları için... İdareye... tahsis ve devredilmiş olup da tahsisin yapıldığı veya mülkiyetin devredildiği tarihten itibaren iki yıl içinde dönüşüm ve iyileştirme uygulaması başlatılmayan taşınmazların tahsisleri resen kaldırılır ve devir işlemi de iptal edilmiş sayılarak, tapuda resen Hazine adına tescil ve Bakanlığın talebi üzerine bu Kanunun öngördüğü amaçlar için kullanılmak üzere Maliye Bakanlığınca Bakanlığa tahsis edilir.

şeklinde ifadeler yer almaktadır.

Son yıllarda yapılan bu yasal düzenlemeler ile kentsel dönüşüm yapmak isteyen yerel yönetimlere önemli yetkiler verildiği ve önlerinin açıldığı anlaşılmakta ise de, yetmişüçüncü madde metnindeki “Belediye... deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.” ifadesi konuyu keyfiyete bırakmaktadır. Buna mukabil, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile ise afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların tespit ve dönüşümünün belediyeler vasıtası ile gerçekleştirilmesinin amaçlandığı anlaşılmaktadır.

Bu yasal düzenlemelere ilaveten, yerel yönetimlerce kentsel dönüşüm proje ve uygulamalarında farklı yaklaşımlar sergilenerek denetimi ve sonuçları öngörülemeyen bir karmaşaya yol açılmaması için kentsel dönüşümde çalışma ilke ve politikalarının ilgili mevzuat ile belirlenmesine ihtiyaç vardır.

3.2 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN FİNANSMANI İÇİN KULLANILAN BAZI ARAÇLAR

Bir bina inşa edilirken veya satın alınırken, istisna durumlar dışında fiziksel ömrü süresince kullanılacağı, fiziksel ömrü tamamlandığında masrafları kendisince karşılanmak üzere malikince yıkılıp yeniden inşa edileceği genel kabul olmalı, bunun için malikince aşınma payı bedeli ayrılmalıdır. Ancak maalesef pratikte durum böyle değildir. Bina maliklerinin büyük çoğunluğu kendi ömürlerinin sonuna kadar binalarının yıkılıp yeniden yapılmasının gerekebileceğini düşünmemekte, bunun maliyetini karşılamaya kendilerini hazırlamamaktadırlar.

Her ne kadar riskli bina inşa ederek veya satın alarak bu sorumluluğu üstlenmiş olsalar da binaları fiziksel ömrünü tamamlayınca karşılaştıkları yıkıp yeniden yapma maliyetini dahi hesaba katmayan çoğu malik için henüz fiziksel ömrünü tamamlamamış binalarının dönüşüm maliyetini karşılamak kolay kabul edilebilir bir durum değildir.

Henüz fiziksel ömrünü tamamlamamış binaların karşı karşıya oldukları can ve mal güvenliğini tehdit eden doğal ve kentsel riskler nedeniyle devlet tarafından yapılmaya zorlanan dönüşümünün finansmanının kimin tarafından karşılanacağı çokça tartışılan bir konudur.

Kentsel dönüşüm sürecinde aynı tür sorunların çözümünde aynı araçların farklı biçimde kullanılması sonraki uygulamalara emsal teşkil ederken olumsuzluklara yol açabilmektedir. Bu nedenle mevzuatta olduğu gibi uygulamada da hangi araçların ne şekilde kullanılacağı konusunda fikir birliğinin sağlanması gerekmektedir. Bu araçlardan bazıları şunlardır:

3.2.1 Yapılaşma Durumuna Göre Hak Sahipliliği

İllegal yapılaşmış riskli binalar, illegal yapılaşmış risksiz binalar, legal yapılaşmış riskli binalar, legal yapılaşmış ve risksiz olduğu halde proje bütünlüğü açısından dönüşüme tabi tutulan binalar gibi çeşitlilikler çözümü güçleştirmekte, farklı çözümler üretmeyi gerektirmektedir.

Arsasız yapılaşmış binaların ve arsanın imar hakkını aşarak yapılaşmış binaların bu kısmının maliklerinin hakları enkaz bedeli ile sınırlı olmalıyken, risksiz olduğu halde proje bütünlüğü açısından dönüşüme tabi tutulanlar başta olmak üzere legal yapılaşmış binaların yerinde ve aynı fonksiyonla dönüşümünde yapılaşma durumundan kaynaklı şerefiyeler de dikkate alınarak, maliklerine binalarının aşınma payı karşılığında daha fazla bir maliyetin yansıtılmaması, binanın henüz tamamlanmamış olan fiziksel ömrüne karşılık gelen miktarda yeni bina alanının bedelsiz olarak malike verilmesi, bina alanının küçülmesini kabul etmemesi halinde kendisinden eski ve yeni bina alanı arasındaki bina alanı farkının maliyetinin (arsa karşılığı imalat maliyeti ile satışa esas imalat maliyeti toplamının) tahsil edilmesi ile yetinilmesi uygun olacaktır.

Değer esaslı kentsel dönüşüm yaklaşımında en önemli ölçüt uygulama sonrası malike verilen mülkün değerinin uygulama öncesi sahip olduğu mülkün değerine eşit veya daha fazla olmasıdır. Takas edilen binanın fonksiyon ve/veya muhitinin değişmesi halinde bu yaklaşım oldukça idealdir. Ancak, yerinde ve aynı fonksiyonla dönüşüm uygulamalarında değer esaslı kentsel dönüşüm yaklaşımıyla, her ne kadar öncekine kıyasla değeri daha yüksek olsa da, maliklere verilecek yeni bina alanının eski bina alanından aşınma payı oranından daha fazla kesinti yapılarak belirlenmesi kabul edilebilir değildir.

Hepsinin yıkılacağından harekete dönüşüm öncesinde; birincinin üzerinde imar hakkı karşılığında daha küçük bina bulunan, ikincinin üzerinde imar hakkı karşılığı kadar bina bulunan, üçüncünün üzerinde imar hakkı karşılığında daha büyük bina bulunan, aynı büyüklükte ve aynı imar hakkına sahip olan üç adet arsanın dönüşüm sonrasında her birine eşit miktarda karşılık verilmesi doğru değildir.

Katılım değeri belirlenirken esas olan taşınmazın piyasa değeri olduğundan dönüşüm sonrası; birinci arsa ve üzerindeki binaya karşılık olarak, binanın aşınma payı kesintisi yapılmış alanı kadar bir alan ile arsanın henüz kullanılmamış imar hakkının kat karşılığı alanının toplamı kadar bina alanı, ikinci arsa ve üzerindeki binaya karşılık olarak, binanın aşınma payı kesintisi yapılmış alanı kadar bir bina alanı, üçüncü arsa ve üzerindeki binaya karşılık olarak ise arsanın imar hakkına karşılık gelen bina alanının aşınma payı kesintisi yapılmış alanı kadar bir bina alanı ile arsanın imar hakkı dışında kalan bina alanının enkaz bedeli veya bunun karşılığınca bina alanı verilmelidir.

Diğer bir anlatımla; arsalara karşılık, sahip oldukları imar haklarının kat karşılığı bina alanı, arsaların üzerindeki binalara karşılık olarak ise enkaz bedeli veya bunun karşılığınca bina alanı verilmelidir.

Ayrıca, arsa payları üzerindeki binanın bağımsız bölümlerinin piyasa değerleri ile doğru orantılı olarak paylaştırılmamış olan taşınmazlarda hak sahipliğinin belirlenmesinde yapılaşma durumu ve şerefiyeler dikkate alınmayarak, üzerindeki binaların yıkılacağından hareketle taşınmazın boş arsa vasfı ile değerlendirilmesinin birçok durumda telafisi mümkün olmayan zararlara yol açması kaçınılmaz olacaktır.

3.2.2 Aşınma Payı Kesintisi

Yapının yaşına oranla alanından aşınma payı kesilmesi gayrimenkul değerlemesinde kullanılan bir usuldür. Bunun sebebi fiziksel ömrünü tamamlayan binanın yıkılıp yeniden yapılması maliyetinin malikince karşılanması gerekliliğidir. Aşınma oranları binanın üretiminde kullanılan malzeme ve tekniğe göre değişkenlik göstermektedir. Bu bağlamda, fiziksel ömürlerinin elli ile yüz yıl arasında olabileceği öngörülen betonarme binaların her yaşı için, 25.10.1982 tarih, 8/5525 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile değişik, 29.02.1972 tarih, 7/3995 sayılı Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'ün yirmiüçüncü maddesinde yer alan "aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel"de yaklaşık yüzde bir aşınma payı kesintisi yapılması tarif edilmektedir. (Tablo 3.1).

Tablo 3.1: Aşınma paylarına ilişkin oranlar

AŞINMA PAYLARINA İLİŞKİN ORANLARI GÖSTEREN CETVEL (2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanmıştır)										
Bina Yaşı Aralığı	0-3	4-5	6-10	11-15	16-20	21-30	31-40	41-50	51-75	75 ≤
İnşaatın Nevi	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Çelik karkas, Betonarme karkas binalar	4	6	10	15	20	25	32	40	50	60
Yığma kagir, Yığma yarı kagir binalar	6	8	12	18	25	32	40	50	60	70
Ahşap, Taş duvarlı (çamur harçlı) Gecekondü tarz ve vasfında binalar	8	12	18	25	32	40	50	60	70	80
Kerpiç ve diğer basit binalar	10	17	25	35	45	55	65	75	85	95

Kaynak: 2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazete

Mülkiyet hakkını tamamen yok eden bedel karşılığı kamulaştırma durumunda bile maliklere ödenecek yapı bedelleri, yeni yapı yaklaşık maliyeti aşınma payı oranı kadar azaltılarak hesaplanmaktadır. Ehil kişiler tarafından adaletli bir biçimde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarında ise mülkiyet hakkı yok edilmediği gibi, alanı aynı kamulaştırma durumundaki kadar küçültülmüş yeni binanın maddi değeri eski binanın maddi değerinden daha fazla olmaktadır. Her ne kadar deneyimler bunu ortaya koysa da zaman zaman malikler aksi yönde bir durum oluşacağı yönünde endişelerini dile getirmektedirler. Buna çözüm olarak; dönüşümü gerçekleştiren tarafça, dönüşüm sonrası hak sahiplerine verilen binaları, dönüşüm öncesi sahip oldukları binaların daha önce belirlenmiş olan değerleri ile orantılı olarak belirli bir süre zarfında geri alma garantisi verilmesi güven sağlama yönünden önemlidir.

3.2.3 İmar Hakkı Artışı

Fiziksel ömrünü tamamlamadan dönüşüme tabi tutulan bir binanın fiziksel ömrünün kullanılmış olan kısmının karşılığı maliki tarafından bina alanının küçülmesi veya bedel ödeme şeklinde karşılanırsa da henüz kullanılmamış olan fiziksel ömrünün karşılığı olan bina alanının dönüşümün uygulayıcısı tarafından üretilerek malike verilmesi gerekmektedir.

Uygulayıcı kamu kurumları bu tür dönüşüm projelerini gerçekleştirebilmek için kamu kaynaklarını kullanmak yerine, dönüşüme tahsis edilen arazinin hâlihazırdaki imar haklarını dönüşümün yatırım bedelini karşılayacak miktarda artırmayı tercih etmektedir.

Dönüşümün yatırım bedelini karşılamak için yapılacak olan imar hakkı artışının dönüştürülecek bina stoku ile mutlaka aynı fonksiyona sahip olması gerekmektedir. İlave imar hakkının mümkün oldukça nüfus yoğunluğu artışını asgaride tutmaya yönelik, birim metrekare değeri yüksek ve dönüşümün yapıldığı bölgenin ihtiyacı olduğu tespit edilmiş fonksiyonlar için kullanılması daha isabetli bir tercih olacaktır.

İmar hakkı artışının en kabul edilebilir gerekçesi; kentsel dönüşüme tabi tutulduğu için fiziksel ömrünü tamamlamadan önce devletin zorlamasıyla yıkılması söz konusu olan binaların henüz kullanılmamış fiziksel ömrüne karşılık gelen alanının dönüşüm sonrası malike verilebilmesini mümkün kılan yapım bedelini sağlamaktır. Bununla beraber, verimsiz kullanılmış arazi üzerindeki çarpık yapılaşmış binaların tek tek yenilenmesinin kentsel dönüşüme katkısı olmayacağından hareketle, imar hakkı artışının bina bazında yapılması yerine araziye daha verimli kullanmak üzere toplulaştırmayı mümkün kılmak gibi mekânsal birçok sorunu ortadan kaldıracak biçimde kullanılması isabetli olacaktır.

Kent geneli için kabul edilen en yüksek yapılaşma emsalinin altında bir yapılaşma emsaline sahip olduğu için peşinen dönüşüm koşuluna bağlanmaksızın gerçekleştirilen imar hakkı artışı hangi miktarda olursa olsun kentin yoğunluğunu artırmak pahasına arazi malikine bedelini ödemediği bir menfaat sağlamakta, kentsel dönüşümün olumsuz yan etkilerini artırmaktadır.

Şöyle ki;

Hâlihazırda 1,5 emsal ile yapılaşmış, aşınma payı yüzde 31 olan bir binanın kat karşılığı yüzde 50 oranı ile dönüştürülmesi için, aşınma payı kesildikten sonra mülk sahibine verilecek bina alanı emsali;

$$1,50-(1,50*0,31) =1,035 \quad \text{olarak,} \quad (3.1a)$$

toplam bina alanı emsali;

$$1,035/0,50 =2,07 \quad \text{olarak hesaplanmaktadır.} \quad (3.1b)$$

Hâlihazırda 2,07 emsal ile yapılaşmış, aşınma payı yüzde 28 olan bir binanın kat karşılığı yüzde 50 oranı ile dönüştürülmesi için, aşınma payı kesildikten sonra mülk sahibine verilecek bina alanı emsali;

$$2,07-(2,07*0,28) =1,50 \quad \text{olarak,} \quad (3.2a)$$

toplam bina alanı emsali;

$$1,50/0,50 = 3,00 \text{ olarak hesaplanmaktadır.} \quad (3.2b)$$

aynı binanın malik lehine yüzde 60 oranı ile dönüştürülmesi için ise,

$$1,50/0,60 = 2,50 \text{ bina alanı emsali yeterli olmaktadır.} \quad (3.2c)$$

Ancak;

Hâlihazırda 1,5 emsal ile yapılaşmış olan arsaya dönüşüm koşuluna bağlı olmaksızın peşinen 2,07 emsal verilmiş ise bunu kazanılmış hak olarak değerlendiren malikin talep ettiği bina alanı emsali bu defa;

$$1,50 - (1,50 * 0,31) = 1,035 \text{ (mevcut binaya karşılık verilecek emsal)} \quad (3.4a)$$

$$(2,07 - 1,50) * 0,50 = 0,285 \text{ (kullanılmamış imar hakkı karşılığı emsal)} \quad (3.4b)$$

$$1,035 + 0,285 = 1,32 \text{ olarak,} \quad (3.4c)$$

toplam bina alanı emsali;

$$1,32/0,50 = 2,64 \text{ olarak hesaplanmaktadır.} \quad (3.4d)$$

Hâlihazırda 2,07 emsal ile yapılaşmış olan arsaya dönüşüm koşuluna bağlı olmaksızın peşinen 2,50 emsal verilmiş ise bunu kazanılmış hak olarak değerlendiren malikin talep ettiği bina alanı emsali bu defa;

$$2,07 - (2,07 * 0,28) = 1,50 \text{ (mevcut binaya karşılık verilecek emsal)} \quad (3.5a)$$

$$(2,50 - 2,07) * 0,50 = 0,215 \text{ (kullanılmamış imar hakkı karşılığı emsal)} \quad (3.5b)$$

$$1,50 + 0,215 = 1,715 \text{ olarak,} \quad (3.5c)$$

toplam bina alanı emsali;

$$1,715/0,50 = 3,43 \text{ olarak hesaplanmaktadır.} \quad (3.5d)$$

Dönüşümü teşvik etmek amacıyla imar hakkı koşullu olarak fakat üzerinde mevcut olan binaların dönüşümü için gerekli olandan çok daha fazla artırılan arazinin kent geneli için kabul edilen en yüksek yapılaşma emsalinin altında bir yapılaşma emsaline sahip olmasının bu artışa gerekçe gösterilmesi doğru kabul edilmemelidir. Unutulmamalıdır ki; yatay mülkiyetten dikey mülkiyete geçişte arazinin değerini büyüklüğünden çok sahip olduğu imar hakkı belirlemektedir.

Birinin yapılaşma emsali üç, diğerinin yapılaşma emsali bir olan, büyüklükleri ve imar fonksiyonları dâhil diğer bütün özellikleri aynı iki arsanın değerlerinin aynı olmadığı, bu arsaların değerleri arasındaki farkı sahip oldukları yapılaşma emsallerinin belirlediği

inkâr edilemez bir durumdur. Bu durum, arsa vasfındaki arazinin değerinin, üzerinde üretilmesi mümkün olan bina alanının miktarına göre belirlendiğini ortaya koymaktadır. Arsa vasfındaki arazinin değeri belirlenirken yapılaşma emsali dikkate alındığı gibi, yapılaşma emsali belirlenirken de arazinin edinilme değeri dikkate alınmalıdır.

Aksi halde, daha yüksek yapılaşma emsaline sahip olduğu için daha yüksek bir bedel ile edinilmiş ve daha yoğun yapılaşmış olan bir arazinin üzerindeki binalar dönüşüme tabi tutulduğunda yoğunluğu mecbur olunandan daha fazla artırmamak adına bu binalardan aşınma payı kesintisi yapılırken, daha düşük yapılaşma emsaline sahip olduğu için daha düşük bedel ile edinilmiş ve daha düşük yoğunlukta yapılaşmış olan bir arazinin dönüşüm için mecbur olunandan fazla bir emsal ile dönüştürülmesi halinde elde edilen fazla bina alanının arazi sahiplerine dağıtılması sebepsiz zenginleşmeye, haksız kazanç sağlamaya ve adaletsizliğe yol açacaktır. Mecbur olunmadığı halde artırılan yoğunluğun sürdürülebilir kentleşme açısından olumsuz sonuçlara yol açacağı da unutulmamalıdır.

Bu durumda ideal olan; dönüşüm adına yapılacak olan imar hakkı artışlarının dönüşümü mümkün kılan orandan fazla yapılmaması veya yapılacak ise de bu oranın üstündeki miktarın başka alanların dönüşümü için kullanılması olarak tarif edilebilir.

Yoğunluğu daha fazla olan alanlardan yoğunluğu daha az olan alanlara yoğunluk transfer edilirken önerilen yaklaşımlardan biri de yoğunluk ihraç eden alandaki maliklerin yoğunluk ithal eden alandaki maliklere, transfer edilen yoğunluk ile orantılı olarak bedel ödemesi yaklaşımıdır. Bu yaklaşım da aynı nizamda yapılaşmış araziler arasındaki yoğunluk transferi halinde yukarıda bahsedilen çerçevede değerlendirildiğinde sebepsiz zenginleşmeye yol açan bir yaklaşımdır.

3.3 KENTSEL DÖNÜŞÜM POLİTİKALARI

Kentlerin yaşanılabilir olmasından sorumlu olan ve bunu mümkün kılmaya çalışan kamu kurumlarının kentsel dönüşüm çabaları; bir taraftan kentin arazisinden haksız yere nemalanan ve sosyal devlet yaklaşımıyla çözüm adına kendilerine sunulan fırsatlar ile yetinmeyip, kendileri ile birlikte başka insanların da hayatlarını, ülkenin ekonomisini ve

kentin yaşanılabilirliğini riske sokmak pahasına haksız kazançlarını daha da artırma peşinde olan kamu arazilerini işgal etmiş kişi ve grupların, diğer taraftan dönüşümün gerçekleşebilmesi için gerekli olan finansmana katılım sağlamaya yanaşmadığı gibi dönüşümün doğal getirisi olan miktardan daha fazla rant hedefleyen mülk sahipleri ile talepleri yapmış oldukları kira sözleşmesinin kendilerine sağladığı hakların karşılığı ile sınırlı olması gerekirken, dönüşümden maksimum menfaat sağlama çabasına giren dönüşümden etkilenen kiracıların engellemelerine maruz kalmaktadır.

Kentsel dönüşümü gerekli kılan bazı sorunların çözümleri önceliklerine ve gerçekleştirilebilme imkânlarına göre sıralanabilir ve kısmen ertelenebilir olmakla beraber, kentsel dönüşümü zorunlu kılan, ne zaman olacağı tahmin edilemeyen, oluşumu önlenemeyen bazı doğal olayların neden olacağı sorunların çözümleri ertelenebilir değildir. Dönüşümden etkilenecek insanların desteğini almayan projelerin yasal yaptırımlarda bulunulmadan başarılı olmasının güçlüğü ile yasal yaptırımların neden olacağı sosyal olumsuzluklar dikkate alınarak, bazı durumlarda kentsel dönüşümün gerçekleşmesi projeden etkilenecek insanların keyfiyetine bırakılabilecek iken, can ve mal güvenliğini tehdit eden doğal ve kentsel risklere maruz alanların dönüşümü hususunda keyfiyet asla söz konusu olmamalıdır.

Legal yapılaşmış ve risksiz binalar dönüşüm konusunun dışındadır. İlegal yapılaşmış risksiz binaların dönüşümü ise plan yolu ile yapılabilir ve zamana yayılabilir. Fakat riskli alanlar ve bu alanlar dışında bulunan riskli binaların dönüşümü belirlenen öncelikler doğrultusunda “katılımcı, uzlaşmaya dayalı ve yasalar ile desteklenen fiili müdahale yöntemleri” kullanılarak ivedilikle gerçekleştirilmelidir. Bu nedenle kentlerin ihtiyaç duyduğu dönüşümü gerçekleştirebilmek için kentsel dönüşüm politikalarının çeşitlendirilmesi gerekmektedir.

3.3.1 Teşvik Edici Planlama Yaklaşımı

Teşvik edici imar planlarının sebebi özetle; özel mülkiyete konu alanların dönüşümünün arsaların imar haklarında gerçekleştirilecek olan artışlar sayesinde kamu kurumlarının fiili müdahalesi olmaksızın maliklerince gerçekleştirilmesi olarak açıklanabilir. Kabul

edilmelidir ki; bu yaklaşım, getireceği yoğunluk artışı ve buna bağlı birçok soruna rağmen “deprem ve afete yol açabilecek diğer doğal ve kentsel risklere karşı güvenli bina yapılması, yaşam kalitesi yüksek bir çevre oluşturulması, sağlıklı mekânsal alanların oluşturulması ve kent estetiğinin artırılması” gibi önemli hedefler adına iyi niyetle bir kentsel tedavi uygulamasının önünü açmaktadır. Ancak bununla beraber, her ilacın kullanımında olduğu gibi kentsel dönüşüm amaçlı teşviklerin kullanımında da doz aşımına dikkat edilmesi, aşırı doz kullanımı nedeniyle kentlerin zarar görmesine yol açılmaması büyük önem arz etmektedir.

Bu yaklaşımın uygulanmasında teşviklerin bir takım koşulların gerçekleşmesine bağlanması katılım serbestliği sunmakla beraber, koşulların ümit edildiği şekilde gerçekleşmemesi ve ortaya çıkan sonucun kentsel dönüşüm adına tatmin edici olmaması durumunda teşvik için sağlanan avantajlar rıza ile katılım sağlama adına israf edilmiş olacaktır.

Bu yaklaşım çerçevesinde verilen koşullu teşviklere; afet riski altındaki ve/veya çarpık yapılaşmış alanlarda kendi rızalarıyla komşu parseller ile birleşerek büyüyen parsellerin imar haklarının artırılması örnek verilebilir. Olumlu beklentilere rağmen parsel birleşmelerinin farklı zamanlarda farklı büyüklüklerde gerçekleşmesi veya bazı parsellerin birleşmelere katılmaması durumlarında farklı parsel ve ada büyüklükleri ile farklı imar hakları oluşabilecek, bunun sonucu olarak da hem yatayda ve düşeyde farklılaşan bir düzensiz yapılaşma hem de parseller arasında adaletsizlikler söz konusu olabilecektir. Ayrıca, bu teşvik sayesinde parsel birleşmelerinin ideal bir şekilde gerçekleşmesi halinde kamu lehine donatı alanları terkin edilmesi amaçlanmış ve tarif edilmiş ise de parsel birleşmelerinin beklendiği gibi gerçekleşmemesi durumunda elde edilmesi hedeflenen bu donatı alanlarının kısmen veya tamamen elde edilememesi veya elde edilse bile bütüncül bir biçimde değerlendirilememesi sonuçları oluşabilecektir.

Devletin taraf olmamasından dolayı, başlangıcı ve devamında yaşanacak anlaşmazlıklar halinde projenin sürdürülebilirliği için kamulaştırma yapılamaması, malik ile yapımcı arasındaki uzlaşma sürecinin uzaması ve uzlaşma olmaması halinde sürecin tıkanması sonucunu beraberinde getirecektir.

3.3.2 Fiili Müdahale Yaklaşımı

Doğal ve kentsel tehditlere bağlı afetlerin gerçekleşme olasılığı yüksek olan yerleşimlerin teşvik edici planlama yaklaşımı ile kendiliğinden dönüşümü beklemeye tahammülü olmadığı göz ardı edilemeyecek öneme sahip bir husustur.

Bir bireyin diğer bireylerin yaşam hakları hususunda tasarrufta bulunabilmesi demokratik bir hak olarak değerlendirilmemelidir. Bu nedenle can ve mal güvenliğini tehdit eden risklerin bertaraf edilmesi hususunun kişilerin rızasına bırakılmasının demokrasi ile izah edilmesi mümkün değildir.

Bu nedenle, bir taraftan rıza ile katılımı cazip kılacak, diğer taraftan kamu vicdanını rahatsız etmeyecek biçimde; mevcut haklar için ödenmiş olan bedeller ile orantılı ve kabul edilebilir ölçüde teşvik edilmiş, rahatça savunulabilecek kadar adaletli, tekrarlanabilir tutarlılıkta, ilkeli ve şeffaf bir biçimde, kentsel dönüşüm organizasyonunun devlet tarafından yapılmasını sağlayacak yöntemlerin tercih edilmesi başarılı kentsel dönüşüm uygulamaları için en iyi yol olarak görülmektedir.

Devlet tarafından gerçekleştirilecek olan kentsel dönüşüm organizasyonunda dönüşüme muhtaç alanın tamamı uygulamaya tabi tutulabileceği gibi, imkânların buna yeterli olmaması halinde alanın bazı kısımlarında, tamamının dönüşümünü tetikleyici öncü uygulamalar yapmak da mümkündür.

3.3.2.1 Özel mülkiyete konu arazilerin dönüşümü

Özel mülkiyete konu arazilerin dönüşümünde karşılaşılan sorunlar arasında; maliklerin, sahip oldukları binalar hakkındaki bilgisizliği, afetlere karşı duyarsızlıkları, ekonomik yetersizlikleri, dönüşüm maliyetine katkı sağlamak istemeyip sanki gayrimenkullerini ilk edinme bedellerini kendileri değil de devlet karşılamış gibi dönüşümün maliyetinin tamamının devlet tarafından karşılanmasını talep etmeleri, mevcut halde sahip olunandan daha fazla miktarda bağımsız bölüm veya bina alanı talep etmeleri, hisseli mülklerde hissedarların dönüşüme katılma veya dönüşüm sonrasında hakların paylaşımı

konusunda uzlaşma güçlükleri, yine hisseli mülklerde fiili durumdaki hak sahipliliği oranları ile belgelenmiş hak sahipliliği arasındaki dengesizlikler gibi hususlar yer almaktadır.

Bütün bu sorunlar esasen kentsel dönüşüm yapılabilmesi için gerekli uyum ve katkıyı sağlamaya hazır olan malik veya hissedarları da zor durumda bırakmaktadır. Bu durumda yasal yolların tercih edilmesi kaçınılmaz olmaktadır.

Özel mülkiyete konu arazilerde yapılacak dönüşüm uygulamalarında; maliklerin tepkisini alacak, katılımını zorlaştıracak, yoğunluk artışına yol açacak biçimde dönüşümün maliyetini karşılamamanın ötesinde devletin karlılığına yönelik projeler tercih edilmemelidir.

3.3.2.2 Gecekondu işgali altındaki kamu arazilerinin dönüşümü

Barınma hakkının kutsal olduğu ve devlet tarafından sağlanması gerektiği herkes tarafından kabul görebilecek bir düşünce olmakla beraber, bazı kişilerin, devlet vermiyorsa alabilen payını alsın, alamayan derdine yansın yaklaşımı ile kamuya ait arazileri işgal etmeleri haklı görülmemelidir. Kaldı ki, sadece barınma hakkı gibi masum bir ihtiyaca dayandırılarak işgal yolu ile ele geçirilmiş devlete ait mülklerin işgal edenin ihtiyacı kalmadığında aynı masumiyetle devlete geri iadesi gerekirken gerçekleştirmeler böyle olmamakta, işgal edilen araziden bulunduğu konuma göre bazen, legal yaşamayı tercih etmiş emekçilerin birkaç ömür boyunca tasarruf etmek bir yana kazanamayacağı bedellerle ölçülebilen zenginlikler sağlanabilmektedir. Bu nedenle de kamu arazilerini işgal edenler kentsel dönüşüme mülk sahiplerinden daha çok direnmektedirler.

Her ne kadar gerçek değerinin altında satılan illegal yolla edinilmiş başka hiçbir malı satın almayacak kadar bilinçli olsalar da, tescile tabi olduğu halde tapusuz olarak bedelini “hakkıyla” ödeyerek devlete ait olan araziye ilk işgal edenden satın alan “mağdur ve dolayısıyla masum” işgalcilerin durumu çözümü daha da zorlaştırmaktadır.

Esasen herkesin farkında olduğu gerçekleri çarpıtan yaklaşımlar çözüm sürecini uzatmaktadır. Fakat maalesef kamu arazilerini işgal edenler kendileri ile aynı yoldan gidenlerin bir kısmına geçmişte tapu tahsisi, imar affı gibi yollarla sunulan imkânların bir vadede, bir şekilde kendilerine de sunulabileceği ümit ve beklentisi ile çözümüne yanaşmamaktadırlar.

Bütün zorluklara rağmen, kentleri kaderlerine terk etmeyerek çözüm arayışı sürdürülmeli, bilinen çözümlerin uygulanmasında karşılaşılan sorunların giderilmesine yönelik yaklaşımlar geliştirilmelidir. Fakat günü kurtaracak çözümler adına arazi işgalcilerini ödüllendirmeye yönelik uygulamalar gerçekleştirilerek geleceğe dair yeni olumsuz beklentiler oluşturulmamalıdır.

Gecekondu işgali altındaki kamu arazilerinin fiili müdahale yaklaşımı ile dönüşümünde izlenen yollardan biri; bu arazilerde “hak sahibi” olduğu kabul edilen işgalcilere devlet eliyle üretilmiş olan sosyal konutların sübvansede edilmiş maliyeti üzerinden on yıl gibi düşük faizli veya faizsiz vadeli ödemelerle satılması yoludur.

Her ne kadar bu yol, en az bu arazi işgalcileri kadar yoksulluk içinde olmalarına rağmen legal yaşamayı tercih ederek devletin arazisini işgal etmek yerine zaten düşük olan gelirlerinin büyük bir kısmını barınma için harcamak zorunda olanlar ile karşılaştırıldığında becerebilene helal olsun bakışına sahip çoğunluktan farklı düşünen az sayıdaki insanın vicdanını rahatsız etse de; bedelsiz kullanılan kamu arazileri yerine bedeli ödenmiş sosyal konutların verilmesiyle işgal durumunun ortadan kalkıp yasal bir durum oluşacağı, insanların, çocuklarına kendilerine ait olmayan bir arazide kaçak olarak yapılmış derme çatma gecekondu yerine tapulu ve insanca yaşanılabılır konutlar bırakabilecek olmaları, bu alanlarda doğup büyürken her gün yaşadığı gecekonduyu yıkmaya gelmesini beklediği kamu görevlisine ve onu gönderen devlete husumeti de filizlendirilip büyütölen vatandaşların devletiyle barışık halde yaşayacakları alanların oluşturulacağı, domino etkisi ile çoğularak bu günlere kadar gelen arazi işgalleri ve gecekondulaşma kültürünün bu tür alanların ıslah edilmesiyle sonraki nesillere kötü emsaller oluşturmasının engellenmiş olacağı ve işgalli arazilerin

kurtarılan kısmının gerçek sahibi olan devlet tarafından tasarruf edilmesinin sağlayacağı diğer faydalar adına katlanması kabul edilebilir bir çözüm yoludur.

Gecekondu işgali altındaki kamu arazilerinin dönüşümünde izlenen yollardan bir diğeri ise; arazinin işgal edene satılması yoludur. Arazinin sahip olduğu imar hakkının sağlayacağı değer ile orantılı bir bedele satılmasının bir sakıncası olmayabilir. Fakat bu tür durumlarda araziyi işgal edenler kendi işgallerini değer düşürücü unsur olarak göstermekte, sanki başkalarının oluşturduğu bir sorunu kendileri bertaraf etmekle karşı karşıya kalacaklarmış gibi arazinin kendilerine defolu mal fiyatına satılmasını talep etmektedirler. Ayrıca bununla da yetinmeyip, satın aldıkları arsaya hem barınmak için ihtiyaç duydukları hem de satarak arsa için ödedikleri parayı geri elde edebilecekleri sayıda bina stokunu kat karşılığı yapım yolu ile kendilerine sağlayacak miktarda bir imar hakkı verilmesini istemektedirler. Bu taleplerle ulaşılmaya çalışılan sonuç özetle; ne arsa için ne de yapım için bedel ödemededen bir veya birkaç konuta sahip olmaktır.

Oysa devlet adına karar verici olan görevlilerden, devlete ait olan mülkleri şahsına ait olsa satmayacağı biçimde değerinin altında satması beklenmemelidir. Arazinin işgalli olması durumu “işgalcisine” gerçek değerinin altında satılmasına mazeret gösterilmemeli, bu durum arazinin ancak işgalcisinden başkasına satılması halinde değer düşürücü unsur olarak değerlendirilmelidir.

İşgalli arazinin dönüşüm yapılmadan satılmasının bazı sakıncaları vardır. Bunlardan bir tanesi; arazinin planda özel yapılaşmaya ayrılmış olan kısımlarının satılabileceği, donatı alanı olarak ayrılmış diğer kısımlarının ise satılamayacağı hususudur. Bu durumun arazinin satılamayan kısmını işgal edenlere izahı zordur. Ayrıca daha sonra arazide ihtiyaç duyulacak olan donatı alanlarını oluşturmak için satılan kısımlardan kamulaştırma yapmak gerekebilecektir. Arazinin tamamındaki işgalcilere planda özel yapılaşmaya açılmış olan alanda tapu vermeye yönelik bir imar uygulaması yapılması durumunda ise bu defa birinin gecekonduyunun altına başka birinin arsası gelebilecek bu da başka sorunlara yol açacaktır. Bu nedenle, dönüşüme muhtaç bir araziyi işgalcisine sattıktan sonra malikinin dönüşüme rıza göstermesini beklemektense arazi

kamu mülkü iken dönüşümü gerçekleştirip işgalcilere üretilen konutları vermek daha isabetli bir yaklaşım olacaktır.

Bununla beraber, bir taraftan işgal ettiği çok kıymetli kamu arazisini veya bu arazi üzerinde devlet imkânları ile üretilebilecek sosyal konutları gerçek değerinde satın almaya maddi imkânları yeterli olmayan, diğer taraftan nispeten maddi imkânlarına uygun daha az kıymetli başka bir kamu arazisi üzerinde yine devlet imkânları ile üretilen sosyal konutlara taşınmayı, “işgalci olarak bulunduğu araziyi yıllarca “koruduğu kolladığı” iddiasıyla, “arazimi” zenginlere (arazinin gerçek bedelini ödemeyi kabul eden alıcılara) peşkeş çektirmem diyerek” kabul etmeyen kişilerin yapmış oldukları gecekonduların bulunduğu alanlar, bu kişilere yine bu alanda üretilecek sosyal konutlardan vermek üzere dönüştürülürken, gecekonduların enkaz bedellerinin katılım payı olarak kabul edilmesi, bu kişilere verilecek sosyal konutların arsa payının gerçek bedeli ve yapım bedelinin toplamından elde edilen değerine ise dağıtım değeri olarak kabul edilmesi, dağıtım değerinden katılım değeri çıkarıldıktan sonra kalan tutarın hisse senetlerine çevrilmesi, konutun katılım değerinin karşılığı olan hissesinin tapusu gecekondü sahibine verilerek oturduğu konut ile aidiyet bağının oluşturulması, devletten zamanla satın alınan hisse senetlerinin tapudaki karşılığının da kişiye devredilmesi suretiyle tüm hisse senetleri kişi tarafından satın alındığında tapunun tamamının kişiye devri sağlanabilir. Şayet tüm hisseleri kendisi alamıyorsa, barınma ihtiyacını karşılamak için bu konuta ihtiyacı kalmaması halinde kendisine konut tahsis edilmiş olan kişinin sahip olduğu hisseyi devlete satması da mümkün olabilir.

Devlet, işgalli arazinin dönüşüm öncesi kullanamadığı kısmını değerlendirerek başkaca masraf yapmadan dönüşümü gerçekleştirebiliyor ise bu yöntem pekâlâ uygulanabilir. Kendisine daire tahsis edilene tüm hisse senetlerini satın alması için bir süre tanınabileceği gibi hisse senetlerinin karşılığı olan kullanım bedeli kira öder gibi de tahsil edilebilir. Böylece, hem araziye işgal eden yaşadığı bölgede kalma imkânına sahip olurken hem de devlet hiç değerlendiremediği mülkünün değerini bir vadede tahsil etmiş olur. Gecekondü sahibine işgal ettiği arazinin, gerçek değerinin altında satılması ve hiçbir masraf yapmadan bir veya daha fazla konut edinmesini sağlayacak bir imar hakkı tanınması durumunda devletin zarar etmesi, gecekondü sahibinin ise haksız

kazanç elde etmesi söz konusu iken, önerilen bu yöntem ile devlet ve gecekondü sahibinin ortak olduğu konutun satışı söz konusu olduğunda her iki tarafın da hissesi oranında kazançtan pay almaları mümkün olabilecektir.

Ayrıca, legal yapılaşmış olan binaların dönüştürülmesi esnasında bina alanlarından aşınma payı kesintisi yapılması veya maliklerin dönüşümün finansmanına katkıda bulunması gerekirken ve beklenirken, devletin işgal altındaki arazisini dönüşüm suretiyle kısmen de olsa kurtarmak maksadı ile arazi üzerinde üretilen yapı stokunu işgalcilerine karşılıksız vermesinin izah edilmesinin mümkün olmadığı ve arazi işgallerini teşvik etmek suretiyle bugünkü sorunların geleceğe de taşınmasına neden olacağı unutulmaması gerekmektedir.

3.3.3 Yerinde Dönüşüm

Yerinde Dönüşüm; kentsel dönüşüm nedeniyle yıkılan bina stokunun maliklerine haklarının yine aynı alanda yapılan bina stokundan verilmesi olarak özetlenebilir.

Her ne kadar yerinde dönüşüm uygulamalarından sonra dönüşüm muhatabı maliklerin önemli bir oranı eskisine kıyasla değerlendirilmiş olan mülklerini satarak başka bölgelerde satın aldıkları mülklere taşınmayı şu veya bu sebeple tercih etseler de, deneyimler proje öncesi aşamada insanların makul olan veya olmayan çeşitli gerekçelerle, kendilerini yaşadıkları bölgelerden uzaklaştıracak dönüşüm projelerine çoğunlukla razı olmadıklarını göstermektedir.

Yerinde dönüşüm uygulamalarında karşılaşılan bir diğer zorluk ise; kentsel dönüşüm muhatabı maliklerin sahip oldukları bina alanının aşınma payı oranında azaltılmasını kabul etmedikleri gibi arsalarının mevcut yapılaşma koşullarına kıyasla yatırım payı karşılığı olarak artırılmış olan imar haklarının sağladığı ilave bina alanının da kendilerine verilmesi yaklaşımıdır.

Esasen en ideal dönüşüm yaklaşımlarından biri olan yerinde dönüşüm yaklaşımının uygulanması her zaman mümkün veya doğru olmayabilir. Şöyle ki; dönüştürülecek bina

stokunun hâlihazırda bulunduğu yer, çeşitli doğal ve kentsel risklere maruz bir konumda olduğu, zemini yerleşime uygun olmadığı, dönüşüm planında kentsel gereklilikler nedeniyle oluşturulacak yol, yeşil alan, meydan, park, kamusal binalar ve benzeri donatı alanlarına ayrılmış olduğu, havza koruma, dere koruma, kara ve demiryolu koruma, hava mânia alanlarında kaldığı, enerji üretim, transfer ve nakil hattı yaklaşma sınırı içinde bulunduğu, mevcut veya dönüşüm sonrası oluşacak nüfus yoğunluğu planlarda öngörülen miktarı aştığı için kısmen veya tamamen yeniden özel yapılaşmaya konu edilemeyebilir.

Bununla beraber, çok yoğun yapılaşmış bina stokunun kısmen yerinde dönüşümü mümkün olsa bile tamamının yerinde dönüşmesi mümkün veya doğru olmayabilir. Bu durumda bina stokunun bir kısmının karşılığı yerinde verilirken diğer bir kısmının karşılığının yapı hakkı transferi yolu ile başka bir yerde verilmesi gerekebilir.

3.3.4 Yapı Hakkı Transferi Yolu ile Dönüşüm

Genel ve kısa bir ifade ile devlet tarafından üzerinde bina yapılmasına çeşitli nedenlerle izin verilmeyen bir arazinin, malikinin imar hakkı bulunmayan başka bir arazisine imar hakkı verilmesi veya arazisinin var ise imar haklarının artırılması ya da devlete ait imarlı bir arazi ile takas edilmek suretiyle kamulaştırılması işleminde kullanılan bir yöntem olarak tarif edilebilen “İmar Hakkı Transferi”nden farklı olarak, “Yapı Hakkı Transferi” ise kısaca; maliki ile uzlaşan yapımcı tarafından yıkılan fakat karşılığı kısmen veya tamamen aynı alanda veril(e)meyen bina stokunun yapımcının tasarrufundaki başka bir alanda üretilerek malikine verilmesi olarak tarif edilebilir.

Yapı hakkı transferi gerçekleştirilirken, bina alanı, aşınma payı oranı ve değeri etkileyen diğer yapısal özellikler ile beraber hakları başka bir yere transfer edilen malikin, önceden sahip olduğu arsa payının mevkisel değeri ile transfer sonrası sahip olacağı arsa payının mevkisel değerinin takasa olan etkileri de dikkate alınmalıdır.

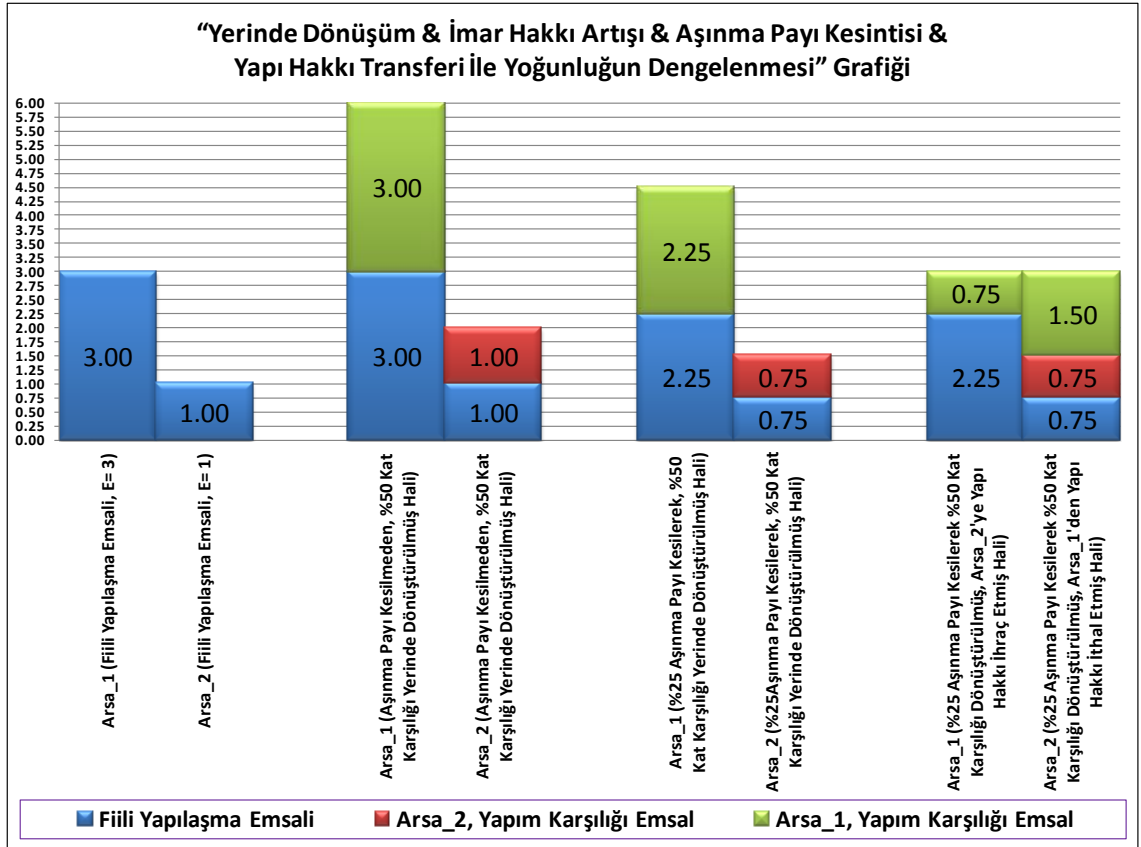
Yerinde dönüşüm için imar hakkı artışı, aşınma payı kesintisi yapılarak imar hakkı artışı ve yapı hakkı transferi ile yoğunluğun dengelenmesi konuları örnek olarak; her ikisinin

üzerindeki betonarme binaların yaşları da yirmibeş (aşınma payı oranları yüzde yirmibeş), birinin yapılaşma emsali üç, diğerinin yapılaşma emsali bir olan, her ikisi de 20.000 m² büyüklüğünde iki arsa üzerinde, Tablo 3.2 ve Şekil 3.1’de gösterilmiştir.

Tablo 3.2: Yapı hakkı transferi ile yoğunluğun dengelenmesi hesap tablosu

"Yerinde Dönüşüm & İmar Hakkı Artışı & Aşınma Payı Kesintisi & Yapı Hakkı Transferi ile Yoğunluğun Dengelenmesi" Hesap Tablosu										
	yapılaşma emsali	arsa alanı (m ²)	mevcut binalar toplam alanı (m ²)	bina yıpranma payı oranı	tüm binalar toplam alanından yapılacak yıpranma payı kesintisi (m ²)	uygulama sonrası hak sahiplerine dağıtılacak toplam bina alanı / emsali		%50 kat karşılığı yaklaşımı ile yatırım payı emsal	toplam yapılaşma emsali	ihraç / ithal edilecek yapılaşma emsali
Arsa_1	3.00	20,000	60,000	25%	15,000	45,000	2.25	2.25	4.50	-1.50
Arsa_2	1.00	20,000	20,000	25%	5,000	15,000	0.75	0.75	1.50	1.50
		40,000	80,000		20,000	60,000	1.50	1.50	3.00	

Şekil 3.1: Yapı hakkı transferi ile yoğunluğun dengelenmesi grafiği



Şekil 3,1’deki ikinci sütun gurubunda, her iki arsanın üzerindeki binaların aşınma payı kesilmeden, yüzde elli paylaşımlı kat karşılığı yapım yolu ile yerinde dönüştürülmesi için gerekli imar hakkı artışı görülmektedir.

Bu durumda dönüşüm öncesi üç emsal ile yapılaşmış olan arsanın altı emsale bir emsal ile yapılaşmış arsanın ise iki emsale çıkması durumu söz konusudur. Dönüşüm öncesi bir emsal ile yapılaşmış arsa için bu çözüm kabul edilebilir olsa da üç emsal ile yapılaşmış arsanın altı emsal ile dönüştürülmesi kolay kabul edilebilir bir durum değildir. Zaten kentsel dönüşümün yapılmasını güçleştiren en önemli etkenlerden biri de bu gibi hâlihazırda yüksek emsal ile yapılaşmış arsaların durumudur.

Dönüşüm sonrası hak sahiplerine yeni bina alanlarının eskisine oranla aşınma payı karşılığı kadar küçültülerek verilmesi kentteki yapı yoğunluğunu en az miktarda artırmak açısından çözümü kolaylaştıran bir yaklaşımdır.

Şekil 3,1'deki üçüncü sütun gurubunda her iki arsanın üzerindeki binalardan yüzde yirmibeş aşınma payı kesilerek yüzde elli paylaşımlı kat karşılığı yapım yolu ile yerinde dönüştürülmesi için gerekli imar hakkı artışı görülmektedir. Bu durum bir öncekine kıyasla her iki arsada da daha az imar hakkı artışını (yüzde elli) mümkün kılmakla beraber "arsa_1" in üzerindeki yapıların yerinde dönüşümü için gerekli görülen imar hakkı artışı sonrası yapılaşma emsali hala kabul edilebilir olmaktan uzaktır.

Dönüşüm uygulamalarında şayet koşullar yapı hakkı transfer etmeye uygun ise, yapı hakkı ihraç etmek sureti ile mevcut veya dönüşüm sonrası yoğunluğu azaltılacak olan arsa ile yapı hakkı ithal etmek sureti ile yoğunluğu artırılacak olan arsanın yoğunluklarının dengelenmesi veya kent açısından daha kabul edilebilir değerlere yaklaştırılması mümkün olabilir.

Şekil 3.1'de gösterilen dördüncü sütun gurubunda ise birinci arsanın üzerindeki binaların dönüşümü için ihtiyaç duyulan imar hakkı artışının tamamının (bu oran değişkendir) ikinci arsaya aktarıldığı ve ikinci arsanın üzerindeki binaların dönüşümü için ihtiyaç duyulan imar hakkı artışı ile birlikte değerlendirildiği, böylece birinci arsanın yoğunluğu artırılmadan dönüşümünün sağlandığı, ikinci arsadaki kendi dönüşümü için ihtiyaç duyulandan fazla gerçekleşen yoğunluk artışının ise her iki arsanın da dönüşümünü mümkün kılan yapım bedelinin karşılığını sağladığı görülmektedir.

Bu durum göstermektedir ki; üst ölçekli planlarda kent genelindeki araziler için öngörülen en yüksek yapılaşma emsalinden daha düşük emsale sahip olan arazilerin bu maksimum emsal ile dönüştürülmesi durumlarında, hak sahiplerine dönüşüm öncesi sahip oldukları bina alanlarının aşınma payı oranınca azaltılmış miktarı kadar yeni bina alanları verilmesi yerine, dönüşüm öncesi bina alanlarına eşit ve hatta dönüşümün karlılığı oranında artırılmış bina alanları verilmesi, esasen arazinin sahip olmadığı halde kamu iradesi ile sağlanan bu ilave imar hakkı ve onun getirisi olan bina alanlarının kent için öngörülen maksimum yapılaşma emsalinden daha yüksek emsal ile yapılaşmış alanların dönüşümü için kullanılabilmesi düşünüldüğünde, dönüşüm potansiyelinin israfı anlamına gelmektedir.

Bununla beraber, her ne kadar yapı yoğunluklarının dengelenmesi hususunda yoğunluk emme potansiyeli sağlasa da her zaman üst ölçekli planlarda kent genelindeki araziler için öngörülen en yüksek yapılaşma emsalinden daha düşük emsale sahip, dönüşüme konu yerleşik arazi bulmak mümkün olamayabilir.

Esasen deprem, sel, heyelan v.b. risklere maruz olmayıp uzun vadede plan yolu ile tamamen yerinde dönüştürülmesi mümkün olan arazilerin dönüşümü için ilave imar hakkına ve dolayısıyla bunlarla beraber dönüşüme tabi tutulacak yoğunluk emme potansiyeline sahip araziye ihtiyaç da duyulmayabilir. Fakat dönüşüme ivedilik kazandıran bu tür riskler barındıran, üst ölçekli planlarda kent genelindeki araziler için öngörülen maksimum yapılaşma emsalinden daha yoğun yapılaşmış arazilerin dönüşümü için yoğunluk ithal edebilecek yerleşik veya boş arazilerin bu amaçla değerlendirilmesinde fayda vardır.

Şayet bu amaç için kullanılmayacak ise sadece potansiyeli olması nedeniyle dönüşümü mümkün kılmak üzere cazibe oluşturmanın ötesinde hoş göstermek için cazibe oluşturmak amacıyla düşük yapı yoğunluğuna sahip arazilere üzerindeki binaların dönüşümü için ihtiyaç duyulandan daha fazla imar hakkı artışı yapılması kent açısından tamamen gereksiz ve gereksiz yoğunluk artışına sebep olacaktır.

Yapı hakkı transferi yönteminin uygulanabilmesi için yapı yoğunluğu ihraç eden arsa ile yapı yoğunluğu ithal eden arsanın her ikisinin de dönüşümü uygulayanın tam tasarrufunda olması gerekmektedir. Şayet kentsel dönüşüm devlet tarafından yapılıyor ise bu yöntem uygulanırken karşılaşılabilecek mülkiyet ile ilgili sorunların aşılmasında diğer koşulların uygun olması halinde arsaların kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilmesi araç olarak kullanılabilir.

Yapı hakkı transferine ihtiyaç duyulmaksızın tamamen yerinde dönüşümün mümkün olması halinde; bunu gerçekleştirebilmek için, dönüşüm alanında; malik ve kullanıcı durumunda olanlar daha önceden hazırlanmış olan kentsel dönüşüm ve gelişim amaçlı depo alanlarına transfer edilerek bunların taşınma, barınma ve benzeri giderleri karşılanmakta, malik olup kullanıcı olmayanların kira kayıpları telafi edilmekte, kiracı durumunda olanların da taşınma ve benzeri masrafları karşılanmakta olup, yapısal dönüşüm tamamlandıktan sonra da depo alanlarında misafir edilen malikler yeni binalarına transfer edilmekte ve bununla ilgili masraflar karşılanmaktadır.

Bu sürecin oldukça meşakkatli olduğu kabul edilmelidir. Ayrıca mesken kullanıcıları için katlanılması mümkün olsa da başta malik ve kullanıcı durumunda olanlar olmak üzere ticari işletmeler açısından faaliyetlerinin sekteye uğraması nedeniyle katlanılabiliyor olduğunu söylemek kolay değildir. Üstelik uygulamanın her tekrarında aynı meşakatlere katlanılması gerekecek, uygulamalar tamamlandığında ise depo alanında üretilmiş olan geçici bina stoku israf olacaktır. Yine de alternatifinin olmadığı durumlarda başvurulacak bir yöntem olarak kabul görmekte ve uygulanmaktadır.

Kentsel dönüşüme yönelik depo alanları ancak kalıcı yapılaşmanın mümkün veya ideal olmadığı alanlarda ayrılmalıdır. Dönüştürülecek alanın yakınında kalıcı yerleşim alanı olarak düzenlenebilecek yerlerin bulunması halinde bu yerlerin kentsel dönüşüme yönelik depo alanı olarak kullanılması yerine doğrudan kentsel dönüşüme yönelik rezerv yapı alanı olarak kullanılması ve bütüncül olarak gerçekleştirilecek yapı hakkı transferi yöntemi ile dönüşümün kalıcı bir biçimde gerçekleştirilmesi dönüşüm sürecinin meşakkatini azaltması bakımından daha uygun bir yaklaşım olacaktır.

Esasen, maliklerin çoğunlukla sahip oldukları mülkiyeti proje üzerinden takas yapmaya yatkın olmadığı, karşılığında alacağı mülkü gördükten ve hatta resmen elde ettikten sonra sahip olduğu mülkü terk/devir etmeyi yeğlediği hususu da dikkate alındığında bu yaklaşımın yerinde dönüşüm yaklaşımına oldukça iyi bir alternatif teşkil ettiği daha iyi anlaşılacaktır.

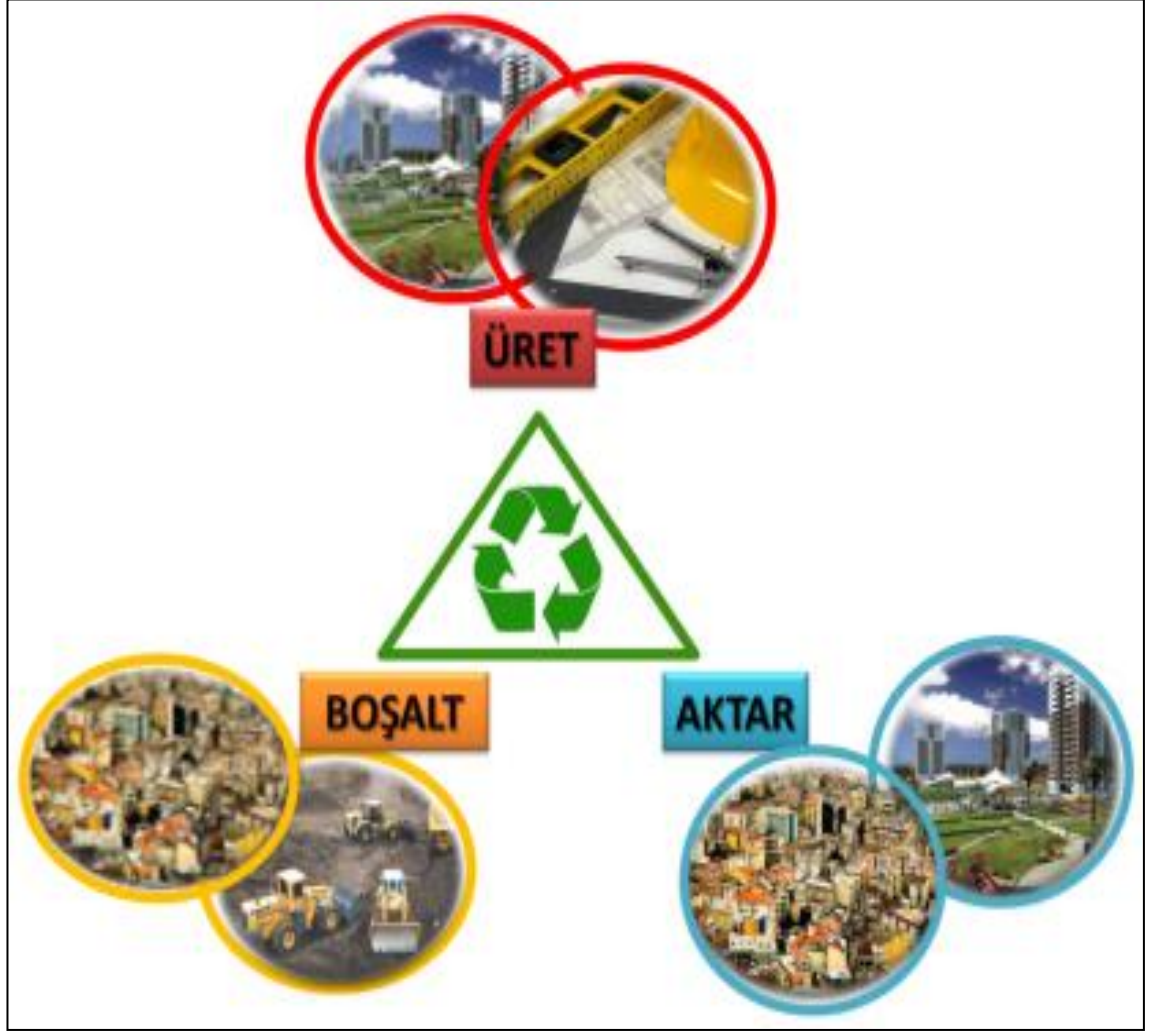
3.3.4.1 Üret, aktar, boşalt, tekrarlarla yöntemi

Yerinde kentsel dönüşümü zorlaştıran koşullar ve bu koşullara rağmen gerçekleştirildiğinde karşılaşılan sorunlar esasen yerinde dönüşümün kesinlikle mümkün olmadığı durumlarda uygulanması kaçınılmaz olan tam yapı hakkı transferi yaklaşımını öne çıkarmaktadır.

Bu tez çalışmasında “Üret, Aktar, Boşalt, Tekrarlar” yöntemi olarak ifade edilecek olan yöntem, uzlaşmaya dayalı olması nedeniyle en kolay kabul edilebilir ve uygulanabilir kentsel dönüşüm yaklaşımıdır. Bu yöntem, yerinde dönüşüm ve/veya yapı hakkı transferi yaklaşımlarında karşılaşılan sorunların en uygun çözüm araçlarından biri olarak değerlendirilebilir.

“Üret, Aktar, Boşalt, Tekrarlar” yöntemi; dönüşüme tabi tutulacak yerleşik alana olabildiğince yakın olan, boş ve zemin yönünden yerleşime uygun kamu arazilerinin, mevcut plan fonksiyonuna bağlı kalınmaksızın dönüşüm amacına ödünç olarak tahsis edilmesi, bu arazilerde üretilecek bina stokunun en az yeni bir yapı adası oluşturacak büyüklüğe sahip, can ve mal güvenliğini tehdit eden doğal ve kentsel risklerle karşı karşıya olduğu için öncelikle dönüşüme tabi tutulması gereken alanlardaki mülk sahipleri ile bina bazında uzlaşarak takas edilmesi, takas sonrası elde edilecek binaların yıkımı ile boşalacak olan arazilerden zemin yönünden yerleşime uygun olanlarda aynı sürecin tekrarlanarak devamı ve dönüşüm esnasında elde edilecek yerleşime uygun olmayan araziler ile dönüşüm sonrasında elde edilecek tüm arazilerin kamuya iadesi olarak tarif edilebilir (Şekil 3.2).

Şekil 3.2: Üret, aktar, boşalt, tekrarla yönteminin gösterimi



Kaynak: İBB Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü

Bu tariftten de anlaşılacağı gibi; yöntemin uygulanabilirliğini etkileyen en önemli unsur, uygun özellikteki kamu arazilerinin dönüşüm amacına tahsis edilmesidir. Fakat maalesef kamu kurumları sahip oldukları arazilerden uygun olanları kentsel dönüşüme tahsis etmekle hem bina stokunun güvenli ve düzenli olmasını hem de kentsel donatıların ideale yakın hale getirilmesini mümkün kılacak iken, çoğunlukla, diğer birçok hizmeti gerçekleştirmek için ihtiyaç duydukları gibi sadece bu donatı alanlarını kamulaştırma yolu ile elde etmek için ihtiyaç duydukları kaynağı temin etmek amacıyla bile satmayı tercih etmekte ve bu şekilde kentsel dönüşümün uygulanabilirliği için ellerindeki en önemli aracı yok etmektedirler. Oysa ihtiyaç duyulan nakit başka kaynaklardan tedarik edilebilir, fakat kentsel dönüşüme uygun arazi tedarik etmek o kadar kolay olmasa gerekir.

“Üret, Aktar, Boşalt, Tekrarla” yöntemi, dönüşümün her aktörü için her açıdan diğer yöntemlere kıyasla daha ideal olmakla beraber en çok da kendi mülkünü kullanan işletmeciler açısından idealdir.

Şöyle ki; dönüşümden etkilenen kişilerin taşınacakları mekânların önceden hazırlanmadığı yöntemler uygulanırken bu kişilere taşınma tazminatı, kira yardımı gibi bir takım destekler sağlandığında her ne kadar mesken kullanıcılarının kayıplarının telafisi kısmen mümkün olsa da işletmecilerin ticari kayıplarının telafisi hemen hemen hiçbir zaman mümkün olamamaktadır.

“Üret, Aktar, Boşalt, Tekrarla” yöntemi uygulandığında ise işletmecinin eski mekânını boşaltmadan önce yeni mekânına yerleşmesi, burada işlerini düzene soktuktan sonra eski mekânını boşaltması mümkün olabilmekte, böylece ticari kayıplar en aza indirgenebilmektedir.

Bu yöntem uygulanırken, karşılığı takas yolu ile elde edilecek arazilerden sağlanmak üzere yapım işleri öz kaynaklar ile finanse edildiğinde, üretilen bina stokunun tamamının dönüşüm maksatlı kullanılabilceği ve bunun ilave nüfus yoğunluğuna yol açmayacağı, kat karşılığı yapım yöntemi tercih edildiğinde ise üretilen bina stokunun yatırımcı tarafından satılacak olan takriben yarısının dönüşümden etkilenen kadar ilave nüfusa yol açacağı dikkate alınması gereken bir başka önemli husustur.

“Üret, Aktar, Boşalt, Tekrarla” yönteminde devlete ait arazide üretilen bina stokunun tamamen rızaya dayalı bir biçimde takası söz konusu olduğundan yerinde dönüşüm uygulamalarında karşılaşılan, maliklerin kendi arazilerine dönüşümü mümkün kılmak üzere devlet tarafından tanınan ilave imar hakkının karşılığında üretilen bina alanı üzerinde de hak talep etme yaklaşımı bertaraf olmaktadır. Ayrıca bu yöntem sayesinde hisseli binalardaki bağımsız bölümler arasında çokça rastlanan gerçek değerler ile arsa payları arasındaki orantısızlığın yol açtığı adaletsizliğin giderilmesi de kolaylaşmaktadır.

“Üret, Aktar, Boşalt, Tekrarla” yöntemine örnek olarak; İstanbul İli Bayrampaşa İlçesinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından çalışılmakta olan “Bayrampaşa Eski Cezaevi Alanı Kentsel Dönüşüm Projesi” gösterilebilir.

Bayrampaşa ilçesi, İsmet Paşa Mahallesiindeki İBB mülkü, f21c24a pafta, 22372 parsel sayılı 112.870,87 m² alanlı eski cezaevi alanının; 21.11.2005 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda içinden geçen yolun ayırdığı küçük parçası sağlık tesisleri alanı olarak, büyük parçası ise “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Amaçlı Depo Alanı” olarak kullanılmak üzere yeşil alan olarak nitelendirilmiş iken, “Üret - Aktar - Boşalt - Tekrarla” yönteminin uygulanabilirliğini etkileyen en önemli unsur olan uygun özellikteki kamu arazilerinin tespiti ve dönüşüm amacına tahsisi çalışmaları çerçevesinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü’nün; söz konusu taşınmazın, içinde; konut, ticaret ve hizmet alanları, sağlık, eğitim ve dini tesis alanları, yeşil alan, yol ve diğer sosyal ve teknik altyapı alanları yer alabilecek “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı”na alınması yönündeki talebi Belediye Başkanı tarafından uygun görülerek İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin onayına sunulmuş, teklifin İBB meclisi tarafından kabulü ile Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü tarafından kentsel dönüşüm proje ve uygulamaları için çalışmalara başlanmıştır.

Proje alanında brüt 3 yapı emsali kullanılarak doğal eğimden dolayı açığa çıkan katlar ile birlikte bodrum katlar hariç yaklaşık 360.000 m² konut+ticaret+hizmet alanı üretilmesi mümkün görülmektedir.

Bu yapı alanının yaklaşık; 300.000 m²’lik kısmının takası kolaylaştırmak ve takas edilen bağımsız bölümler arasında oluşacak fiyat farkını en aza indirecek olan seçenekleri sunmak maksadı ile değişik büyüklüklerde üç tip üç oda bir salon şeklinde, üç tip iki oda bir salon şeklinde olmak üzere toplam altı farklı tipte 3.000 adet konut olarak, 60.000 m²’lik kısmının ise takas edilen konut birimleri ile aynı binada bulunan ticaret ve hizmet birimleri ile takas edilmek üzere ticaret ve hizmet alanı olarak üretilmesi, düşünülmektedir.

Karşılığının her etapta elde edilecek donatı alanları ile sağlanacağı bilinciyle yapım maliyetinin öz kaynaklar ile karşılanması düşünülmekte olup, bu şekilde proje alanında üretilen konut, ticaret ve hizmet birimlerinin tamamının kentsel dönüşüm amacına tahsis edilebilmesi mümkün olacaktır.

Proje alanında; konut birimleri, cadde alışverişine yönelik küçük ticari birimler ve ofis birimlerinin yanı sıra, sağlık tesisi, dini tesis, eğitim tesisi, kültür ve sanat merkezi, toplantı alanları, gençlik merkezi, kreş, yüzme havuzu, çocuk oyun parkları, aktif ve pasif yeşil alanlar, meydan, otopark ve proje çalışmaları esnasında hazırlanacak ihtiyaç programı doğrultusunda diğer sosyal ve teknik altyapı alanları oluşturulması ve üretilen faydanın sadece bu alanla sınırlı kalmayarak çevresine yayılması hedeflenmiştir.

Komşuluğundaki taşınmazların da eklenmesi ile büyütülmesi düşünülen proje alanında bina yoğunluğunun düşürülmesi ve daha büyük donatı alanları elde edilmesi amaçlanmaktadır.

Projeyi en yüksek faydalı hale getirmek amacıyla, proje alanında üretilen konut, ticaret ve ofis stokunun, ilçede mevcut bina stokundan hangileri ile takas edileceği hususunun, bir taraftan Bayrampaşa Eski Cezaevi alanı kullanılarak yapılacak kentsel dönüşümün proje ve inşaat süreci devam ederken diğer taraftan hazırlanması düşünülen Bayrampaşa İlçesi 1/5.000 Ölçekli Mekânsal Stratejik Kentsel Dönüşüm Plan Senaryosu çerçevesinde belirlenmesi hedeflenmiştir.

Bu plan senaryosunun ilk aşaması, İstanbul'un küresel ölçekte üstlendiği rol ile Bayrampaşa İlçesinin İstanbul içindeki konumu ve sahip olduğu imkânlar dikkate alınarak, küresel, bölgesel ve yerel yaklaşımlar doğrultusunda kentsel cazibeyi artıracak bir vizyon belirlenmesi, bu vizyon doğrultusunda, kısa vadede ilçenin tamamının kentsel dönüşümünün gerçekleştirilmesinin mümkün olmadığı da bilinciyle, bütünün dönüşümünü tetikleyecek parçacıl öncü dönüşüm projeleri gerçekleştirmek üzere, öncelikle yaya olarak en uygun erişilebilirlik aralıklarında ilçenin konut yerleşik alanlarına serpiştirilmiş ve içinde tüm kentsel donatı alanlarının yanı sıra, hitap ettiği

bölgeye prestij katacak, bölgenin simgesi haline gelebilecek yapıları bulunduracak, birbirleri ile uygun genişlikte araç yolları ile ilişkilendirilmiş ilçe ve mahalle merkezlerinin sınırlarının belirlenmesi olacaktır.

Sonraki aşamada, plan senaryosunda sınırları belirlenen bu merkezlerin ve yolların hâlihazırda üzerlerinde bulunan mülkiyet ve yapılardan arındırılması için kamu kaynaklarını harcayarak kamulaştırma yapmak ve hak sahiplerinin mülkiyet haklarını yok ederek onları alandan uzaklaştırmak yerine, komşuluklarındaki alanlarda yapılacak değer esaslı kentsel dönüşüm projeleri kapsamında hak sahiplerine haklarının verilebilmesi amacıyla bu merkezler ve yollar ile birlikte bunların komşuluğundaki, üzerinde üretilecek değer ile dönüşümün tüm finansmanının sağlanabileceği büyüklükteki kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarının sınırları belirlenerek bu alanların kentsel dönüşüme yönelik fikir projeleri hazırlanacaktır.

Bu aşamada, fikir projeleri hazırlanacak olan her bir kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanının kendi içinde uygulanacak “Üret - Aktar - Boşalt - Tekrarla” yöntemiyle dönüşümünü gerçekleştirebilmek için ihtiyaç duyulan rezerv alanların elde edilmesi amacıyla, fikir projesinde oluşturulan yapı adalarından bir veya birkaç tanesinin, üzerindeki binaların Bayrampaşa Eski Cezaevi Alanı üzerinde üretilen bina stoku ile takas edilmesi sureti ile boşalması sağlanacaktır.

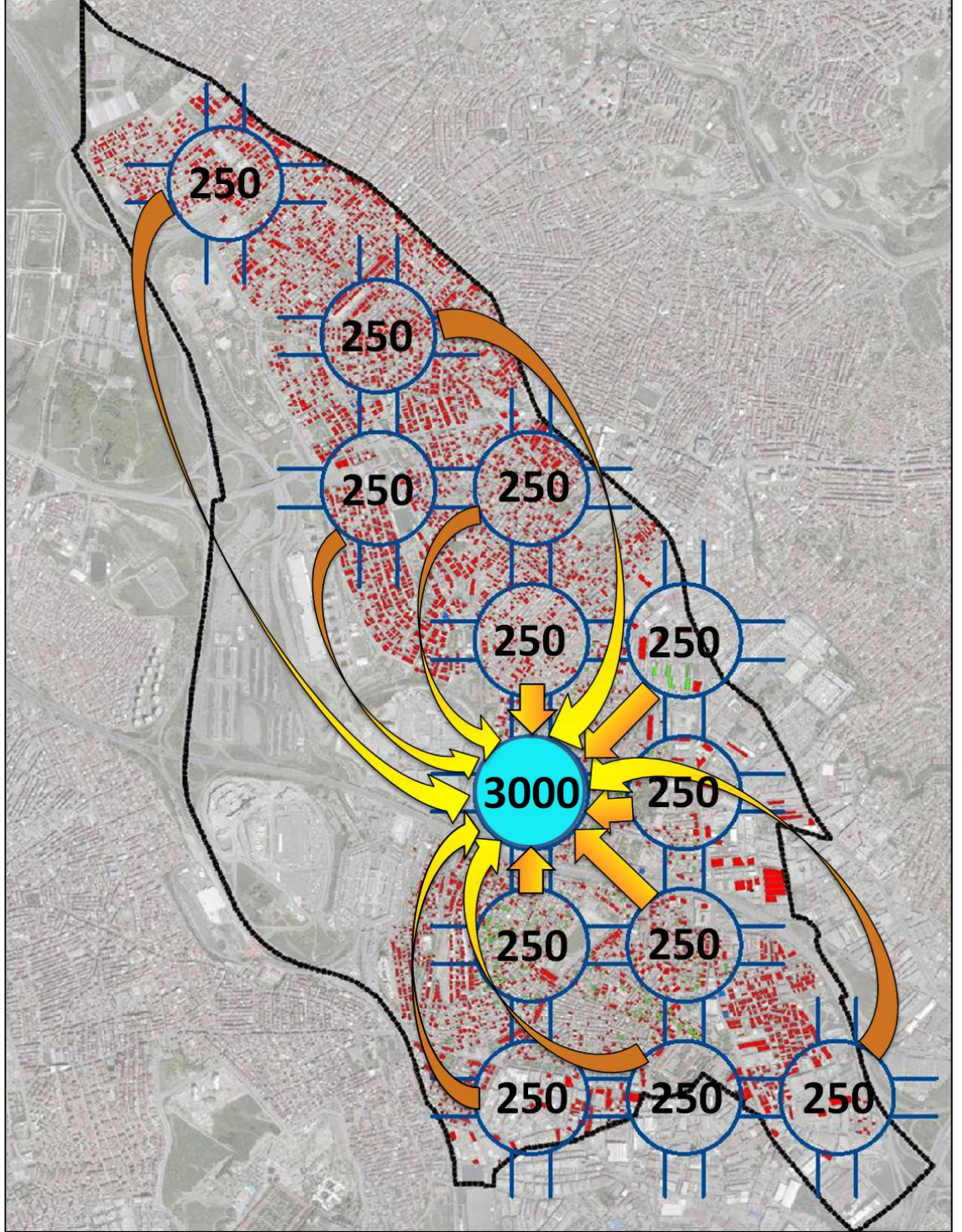
Bu adaların seçiminde üzerlerindeki binaların can ve mal güvenliğini tehdit eden doğal ve kentsel riskler karşısındaki performansları belirleyici olacaktır.

Böylece bir taraftan ilçenin tamamında yaşayanların kentsel yaşamın vazgeçilmez unsurları olan tüm kentsel donatı ve mekânlara kolayca erişmelerini sağlayacak dönüşüm uygulamalarının adım adım önü açılırken diğer taraftan ilçedeki doğal ve kentsel tehditler karşısında en riskli olan binalardan kaynaklanabilecek can ve mal kaybının azaltılması mümkün olabilecektir.

Bu projenin, İstanbul’un diğer ilçeleri başta olmak üzere tüm Türkiye’de kentsel dönüşüm faaliyetlerine örnek teşkil etmesi beklenmektedir.

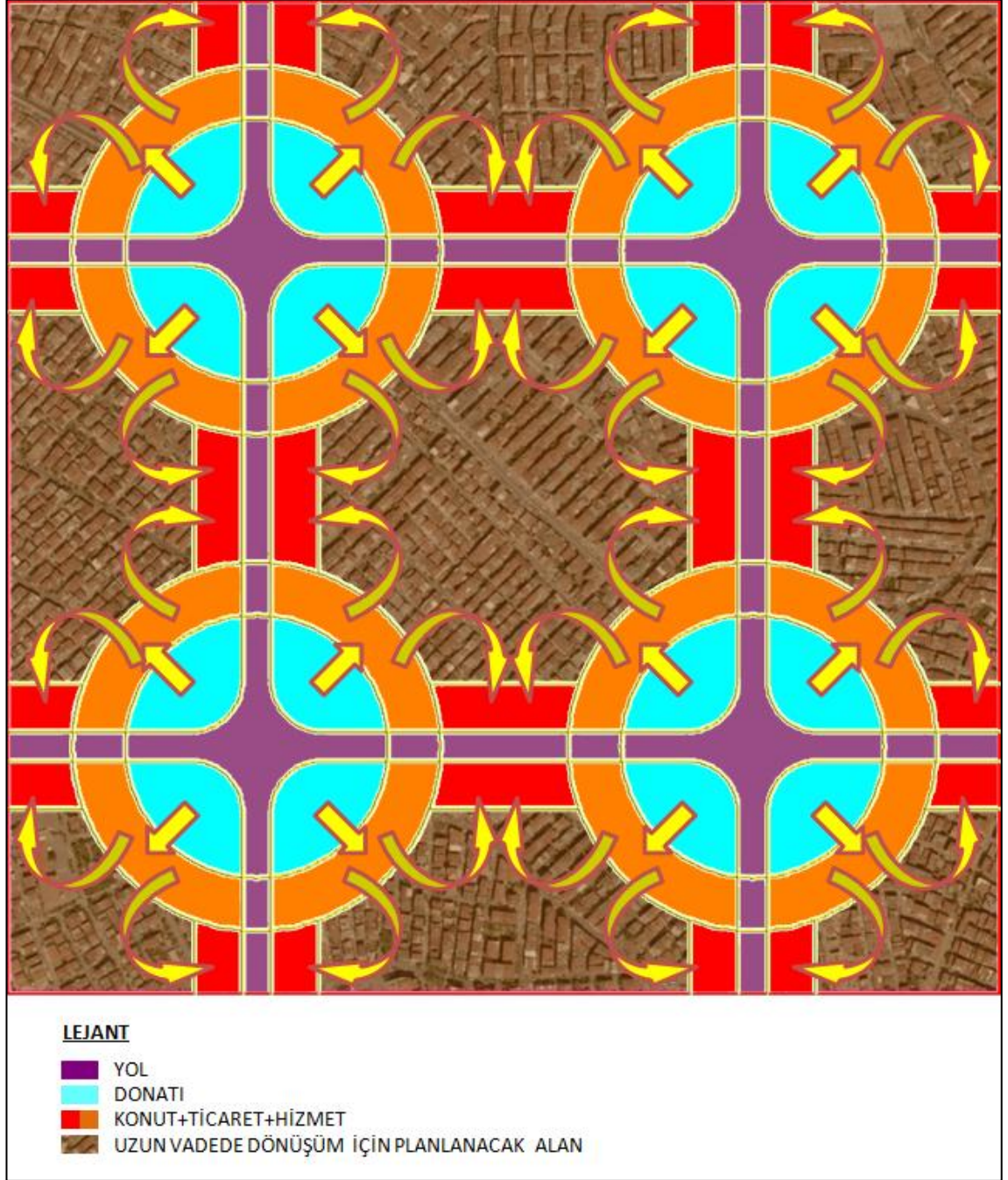
Mekânsal stratejik kentsel dönüşüm master planı çerçevesinde yapılması düşünülen çalışmalar Şekil 3.3 ve Şekil 3.4’de şematik olarak gösterilmiştir.

Şekil 3.3: İlçe ölçeğinde üret, aktar, boşalt, tekrarla şeması



Kaynak: İBB Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü

Şekil 3.4: Mahalle ölçeğinde üret, aktar, boşalt, tekrarla şeması



Kaynak: İBB Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü

Bu proje sayesinde ilçedeki, doğal ve kentsel riskler veya öncelikli olarak elde edilmesi gereken kentsel donatılar nedeniyle dönüşümü ertelenemeyecek olan alanların ve binaların dönüşümünün kısa vadede, bu derece ivedilik arz etmeyen alanların ve binaların dönüşümlerinin ise orta veya uzun vadede ama yine bütüncül bir plan çerçevesinde gerçekleştirilmesi hedeflenmiştir.

4. YERLEŞİK ALANLARIN PLANLANMASINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM YAKLAŞIMI

Kentin sağlıklı oluŐması, sağlıklı gelişmesi ve varlığını sağlıklı bir biçimde sürdürülebilmesi için planlarının tüm yönleriyle ideal bir biçimde hazırlanmış olması gerekir. Bu nedenle henüz yerleşimin olmadığı boş bir arazinin kent oluşturmak üzere planlanması kentin koruyucu hekimliği olarak düşünülebilir. Fakat kent oluŐtuktan sonra Şu veya bu nedenle kentte yaşanan veya yaŐanması muhtemel sorunların çözümlüne yönelik olarak, daha önce yapılmamış ise ilk kez veya yapılmış ise yeniden plan yapmak gerektiğinde, bunun artık boş arazi planları gibi veya teoride ideal fakat uygulanabilir olmayan bir biçimde yapılması sorunların giderilmesini mümkün kılmayacaktır. Bu aşamada yapılacak plan, kentte mevcut sorunlar ve oluşan ihtiyaçlar nedeniyle yapılması gereken dönüşümü mümkün kılacak biçimde hazırlanmış, kentin tedavi reçetesi mahiyetindeki kentsel dönüşüm planı olmalıdır.

4.1 KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM AMAçLI İMAR PLAN SENARYOLARI HAZIRLAMA GEREKLİLİĞİ

İster afet riski altındaki alanlar ve bu alanlar dışındaki binaların dönüşümü, isterse çarpık yapılaşmış alanların dönüşümü söz konusu olsun, ister kamu kurumları eliyle isterse özel girişimciler eliyle yapılıyor olsun kent bütünü dikkate alınmadan gerçekleştirilen dönüşüm projeleri her ne kadar; yapı adalarının, ulaşım akslarının ve diğer tüm donatı alanlarının birçok yerde öncekinden daha iyi duruma gelmelerini sağlasa da kent bütünü açısından ideal bir sonuç elde etmeyi mümkün kılmayacaktır.

Özellikle kamu kurumları tarafından yönetilmeyen projelerde büyük alanların bir araya getirilmesinin zorluğu nedeniyle kentsel dönüşüm uygulamalarının parçacıl olarak gerçekleştirilmesi kaçınılmazdır. Esasen, belirlenecek öncelikler doğrultusunda öyle de yapılmalıdır. Ancak uygulama parçacıl olarak yapılacak da olsa planlamanın bütüncül olarak yapılması gerekmektedir. Çünkü parçacıl olarak hazırlanan dönüşüm plan ve projeleri sonrasında; bir alanda zorunluluklar dolayısıyla katlanılan yoğunluğuun ihtiyaç

duyulmayan diğer alanlara emsal teşkil etmesi, yapı adalarının imar hakları arasında denge sağlamayı zorlaştırması, yapı adalarının birbiriyle konum ve boyut açısından uyumlu olarak tasarlanamamaları, bina yükseklikleri ve yapılaşma nizamlarının karmaşık bir görüntüye yol açacak biçimde uyumsuzlukları, donatıları alanlarının konum ve boyutlarının ihtiyaçlara cevap verecek şekilde düzenlenememesi, ulaşım akslarının genişliği, eğimi ve sürekliliği açılarından birbirleriyle uyumunun sağlanamaması gibi daha birçok sorunlar ile karşı karşıya kalınması kaçınılmazdır.

Bu nedenle kentsel dönüşüm uygulamalarına başlamadan önce en az bir mahalle veya mümkünse ilçe ve hatta il ölçeğinde, dönüşüm ve gelişimin koşullarını ve yol haritasını belirlemek üzere mekânsal stratejik kentsel dönüşüm ve gelişim imar plan senaryolarının hazırlanması gerekmektedir. Bu sayede; kentsel dönüşüm plan senaryosu hazır olan bölgenin neresinde, ne kadar bir alanda, hangi vakitte, kim tarafından dönüşüm uygulaması yapılmak istenirse zaten hazır olan plan senaryosunun o alana ait kısmı tadilat yolu ile plan haline getirilerek uygulama bu plana göre yapılabilecek ve parçacıl dönüşümler tamamlanarak bir araya geldiğinde ortaya çıkan sonuca gerçek manada kentsel dönüşüm denilebilecektir.

Bununla beraber birçok kurumun aynı alanda plan yapma yetkisinin bulunması, teoride ideal olarak değerlendirilebilecek olan bu yaklaşımın pratikte uygulanmasını imkânsız hale getirmektedir. Çünkü resmen yürürlükte olmayan senaryo halindeki bir plan ancak planlama yetkisinin tek kurumun elinde olması ve bu kurumun dönüşüm için koşulları uygun hale gelen alanlar için bu plan senaryosunu yürürlüğe koyması ile hayata geçirilebilir. Senaryo planın plan yapma yetkisine sahip tüm kurumlara bildirilmesi de bu kurumlar açısından bağlayıcı olmayacağı için bir anlam ifade etmeyecektir.

4.2 PLANLI VE YERLEŞİK ALANLARIN DÖNÜŞÜMÜNDE TERCİHLİ İMAR PLANI YAKLAŞIMI

Kentsel dönüşüm ve gelişim planlarının herkesçe dikkate alınabilmesi ancak belirlenen alanlar için en azından plan yapma yetkisine sahip tüm kurumların üzerinde mutabakata vararak hazırlanması ve yasal hale getirilerek yürürlüğe konulması ile mümkündür.

Bunun önündeki en büyük engellerden biri ise kentsel dönüşüm ve gelişim planının kendisinden önceki plan ile verilmiş olan hakları tamamen yerinde koruyamayacak olmasıdır. Her ne kadar planın kurgusu, uygulamaya konulduğunda hiçbir maddi kayba yol açmayacak biçimde geliştirilecek olsa da, planlanacak alanın en az bir mahalle ölçeğinde olacağı düşünüldüğünde bu alanın hangi parçasının dönüşümü için uygun koşulların ne zaman oluşacağı belirsiz olduğundan mevcut plan ile mümkün olan hareket kabiliyetinin yeni plan ile belirsiz bir süre boyunca kısıtlanması kaçınılmaz olacaktır. Bu durumda ise mevcut plan ile bir ölçüde örtüşmemek durumunda olan dönüşüm planının yapılacak itirazlar ve açılacak davalar nedeniyle hayata geçirilmesi mümkün olmayacaktır.

Mevcut mevzuat kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde idarelere imar faaliyetlerini on yıl kısıtlama yetkisi vermektedir. Ancak bir taraftan ülke genelindeki kentsel dönüşüme muhtaç alanların miktarının fazlalığı nedeniyle bu kısıtlamanın geniş alanlara yayılamayacağı, yayılsa bile dönüşümün bu sürede gerçekleştirilemediği alanlarda yapılmış olan kısıtlamaların hak mahrumiyetine sebep olacağı, diğer taraftan dönüşüm planlarının yürürlüğe girmesinin daha fazla ertelenemeyeceği düşünüldüğünde bu süre boyunca kısıtlamanın çözüm için yeterli olamayacağı da aşikârdır.

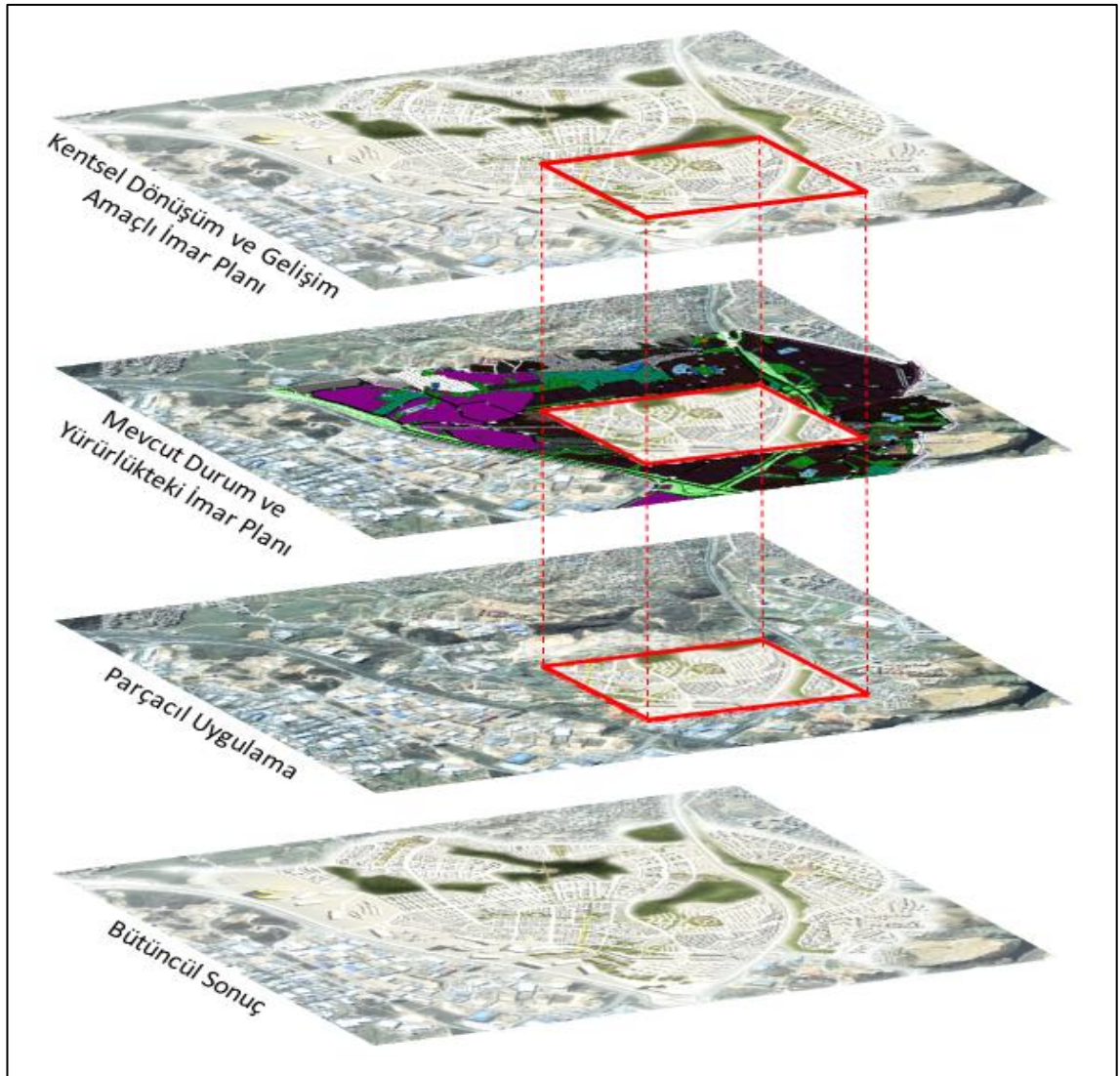
Bu nedenle bir taraftan mevcut hakları sağlayan planın kentsel dönüşüm yapıncaya kadar yürürlükte kalmasına diğer taraftan kentsel dönüşüm ve gelişim uygulamalarını yönlendirecek yeni planın yürürlüğe girmesine ihtiyaç vardır. Ancak bu iki aynı ölçekte imar planının eş zamanlı olarak yürürlükte olması (kuma plan yaklaşımı) sayesinde, kentsel dönüşüm gerçekleşinceye kadar mevcut plan ile sağlanmış olan haklar kısıtlanmadan, gerçekleştirilen her kentsel dönüşüm projesi bütüncül bir planın parçası olarak hayata geçebilecektir.

Bu durumda; bir taraftan mevcut plan yürürlükte kaldığı için, zorunluluk da söz konusu değilse dönüşüm planının koşullarına uyamayan veya uymayan mülk sahipleri, gerektiğinde devlet tarafından gerçekleştirilecek dönüşüm projesine hakları korunmak üzere dâhil edilebilecekleri kabulü ile mülklerini mevcut planın sağladığı haklar çerçevesinde tasarruf edebilecek, diğer taraftan kentsel dönüşüm ve gelişim planı

yürürlükte olduğu için; hem plan yapma yetkisine sahip kurumların plan kararı üretirken bu planı dikkate almaları hem de planlama alanındaki mülk sahiplerinin koşullar oluştuğunda mülklerini dönüşüm planına göre tasarruf edebilmeleri mümkün olacaktır. Böylece kentsel dönüşüm planına yapılacak itirazlar ve açılacak davaların önemli bir gerekçesi de bertaraf edilmiş olacaktır.

Tez konusu yaklaşım Şekil 4.1. de, “Çayırova’nın Geleceği Çalıştayları” kapsamında Çayırova Belediyesi adına Kentsel Strateji Ltd. Şti. tarafından hazırlanan “Yeni Çayırova 2023 Vizyon Planı” belgesinden alınan görseller kullanılarak şematik gösterimle anlatılmaktadır.

Şekil 4.1: Bütüncül planlama, parçacıl uygulama şeması



5. SONUÇ

Sürdürülebilir kentleşme için diğer kentsel eylemler gibi kentsel dönüşümün önemi de inkâr edilemez. Bununla beraber hangi durumda hangi kentsel eylemin nasıl yapılacağına kararı kentlerin geleceği açısından oldukça önemlidir.

Kentsel dönüşüm bazı hallerde, gereklilikler nedeniyle değişen planlara zamanla uyumun sağlanması şeklinde keyfiyete bırakılabileceği gibi, bazı hallerde de zorunluluklar nedeniyle devlet eliyle cebren gerçekleştirilmesi gerekebilir. Bununla beraber, diğer kentsel eylemler için olduğu gibi kentsel dönüşümün de yasalar ile desteklenen, uzlaşmaya dayalı ve katılımcı bir anlayışla planlanması ve uygulanması gerekmektedir.

Türkiye’de sıkça yaşanan deprem ve sel kaynaklı afetler nedeniyle kentsel dönüşüm konusu sık sık gündeme gelmekte ve çokça tartışılmaktadır. Fakat maalesef bu tartışmalar kentsel dönüşümün nasıl yapılacağından çok yapıp yapılmaması hususunda yoğunlaşmakta ve bu da kentlerinin neredeyse tamamına yakını en azından depremlere bağlı afet riski barındıran ülkenin geleceği için tahammül edilemeyecek bir zaman kaybına yol açmaktadır.

Öte yandan afetlerin önlenmesi veya zararlarının azaltılmasına yönelik olarak onlarca yıl boyunca yürürlüğe konan mevzuatın faydasının sahaya yeterince yansımamış olmasının gölgesinde yeniden düzenlenen; 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı başlıklı yetmişüçüncü maddesi ve Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un sahaya yansıtılabilmesi için mevcut planlama anlayışı ve mevzuatının da gözden geçirilerek yeniden düzenlenmesi yararlı olacaktır.

KAYNAKÇA

Kitaplar

- Hasol, D., 1998. *Ansiklopedik mimarlık sözlüğü*. İstanbul: YEM Yayınları.
- Keleş, R., 2006. *Kentleşme politikası*. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.
- Keleş, R., 1980. *Kentbilim terimleri sözlüğü*. Ankara: Türk Dil Kurumu Yayınları.
- Keleş, R., 1976. *Kentbilim ilkeleri*. Ankara: Türk Sosyal Bilimler Derneği Yayını.
- Ozankaya, Ö., 1975. *Toplumbilim terimleri sözlüğü*. Ankara: Türk Dil Kurumu Yayınları.
- Weber, A.F., 1968. *The growth of cities in the nineteenth century*. New York: Cornell University Press.
- Yörükan, A., 2006. *Şehir sosyolojisinin ve insan ekolojisinin teorik temelleri*. Ankara: Nobel Yayınları.

Diğer Yayınlar

- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (6306 s. k). **Resmi Gazete**, 28309; 31 Mayıs 2012.
- Ayasofya Hürrem Sultan Hamamı*. 2012. <http://www.ayasofyahamami.com/index1.html> [erişim tarihi 15 Ocak 2012].
- Aysu, M. E., 1976. Eski kent mekânlarını düzenleme ilkeleri, Kent planlama bütünü içinde sistematik bir çözümlenme – planlama – tasarlama modeli, Trabzon kenti Orta – İç Kale tarihi yerleşimi üzerine bir deneme, *Doktora Tezi*. İstanbul: İDMMA Mimarlık Fakültesi.
- Aysu, M. E., *Kent ve kentleşme ders notları*, İstanbul: Bahçeşehir Üniversitesi.
- Aysu, M. E., Ergene havzası çevre düzeni planı.
- Belediye Kanunu (5393 s. k). **Resmi Gazete**, 25874; 13 Temmuz 2005.
- Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun (5998 s. k). **Resmi Gazete**, 27621; 24 Haziran 2010.
- Bosna Hersek, Mostar*. 2011. <http://www.gezi-yorum.net/wp-content/uploads/2011/10/mostar.eski-koprü.1.jpg> [erişim tarihi 15 Ocak 2012].
- Çayırova Belediyesi. 2012. Kentsel Strateji: *Yeni Çayırova Vizyon Planı*. Mart. İstanbul.
- Çevre Kanunu (2872 s. k). **Resmi Gazete**, 18132; 11 Ağustos 1983.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname (644 n. khk). **Resmi Gazete**, 27984 mük; 4 Temmuz 2011.
- Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin, 25 Ekim 1982 tarih, 8/5525 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile değişik, 29 Şubat 1972 tarih, 7/3995 sayılı tüzük. **Resmi Gazete**, 17886; 2 Aralık 1982.
- Fatih Belediyesi, Süleymaniye Bölgesi Yenileme Projesi, 2012, <http://www.fatih.bel.tr/bpi.asp?caid=631&cid=1158> [erişim tarihi 15 Ocak 2012].
- Göçer, O., 1971. Doğu marmara bölgesi içinde büyük istanbul metropoliten sınırlarının tesbiti ve yeni bir yerleşme düzeni ön araştırması, *Doktora Tezi*. İstanbul: İTÜ Mimarlık Fakültesi.
- Güncel Türkçe Sözlük, 2012, http://www.tdk.org.tr/index.php?option=com_gts&view=gts [erişim tarihi 23 Kasım 2011].

- Güney, Z., 2009, Tarihi Yarımada'nın Zırhı, İstanbul Kara Surları Güçlendiriliyor [online], <http://v3.arkitera.com/h37544-tarihi-yarimadanin-zirhi-istanbul-kara-surlari-guclendiriliyor.html>. [erişim tarihi 15 Ocak 2012].
- Haseki Hürrem Sultan Hamamı*. 2012. <http://www.hayalleme.com/wp-content/uploads/hasekihurrem.jpg> [erişim tarihi 15 Ocak 2012].
- Haseki Hürrem Sultan Hamamı*. 2012. http://wowturkey.com/tr170/Yusuf_Kaplan_DSC_0250.jpg [erişim tarihi 15 Ocak 2012].
- Irmak, Y., 1974. Kentleşmenin sosyo - demografik yönleri, alan araştırması. *Doçentlik Tezi*. İstanbul: İ.Ü.
- İmar Kanunu (3194 s. k.). **Resmi Gazete**, 18749; 9 Mayıs 1985.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü. 2011. *Ar-Ge çalışmaları*. İstanbul.
- İstanbul Surları*. 2011. <http://aboutist.com/istanbul-surlari/> [erişim tarihi 15 Ocak 2012].
- KİPTAŞ, İkitelli Başaşehir Konutları 4. Etap, 2012, http://www.kiptas.com.tr/TR/YASAM/yas_genel_basak4.asp [erişim tarihi 15 Ocak 2012].
- KİPTAŞ, Kiptaş'tan Haberler, 2008, <http://www.kiptas.com.tr/TR/HABER/default.asp?fId=250> [erişim tarihi 15 Ocak 2012].
- Mimarlar Odası Ankara Şubesi. 1971. *Türkiye 'de kentleşme*. Ankara.
- Mostar Köprüsü*. 2012. http://tr.wikipedia.org/wiki/Mostar_K%C3%B6pr%C3%BCs%C3%BC [erişim tarihi 15 Ocak 2012].
- Mostar Köprüsü*. 2012. http://3.bp.blogspot.com/_pcvmmuSj50U/TGD6B-ipLPI/AAAAAAAAEMI/4DhKAvBzDf0/s1600/5152023_4.jpg [erişim tarihi 15 Ocak 2012].
- Pera Palas*. 2012. http://imagineistanbul.com/wp-content/uploads/2010/08/Pera_Palası.jpg [erişim tarihi 15 Ocak 2012].
- Pera Palas*. 2012. http://tr.wikipedia.org/wiki/Pera_Palası [erişim tarihi 1 Şubat 2012].
- Pera Palas*. 2012. <http://www.emlakeki.com/wp-content/uploads/2012/01/319b0ff3e69f43338aec9b645ffb1647.jpg> [erişim tarihi 15 Ocak 2012].
- Santralistanbul*. 2012. <http://www.santralistanbul.org/pages/index/about/> [erişim tarihi 15 Ocak 2012].
- Santralistanbul*. 2012. <http://www.santralistanbul.org/uploads/2011/Feb/17/hakknda6.JPG> [erişim tarihi 15 Ocak 2012].

Süleymaniye Genel Görünüm (Bugün-Yarın). 2012. http://www.fatih.bel.tr/images/content/clip_image030.jpg, [image030.jpg](http://www.fatih.bel.tr/images/content/clip_image030.jpg) [erişim tarihi 15 Ocak 2012].

Üçüncü Şahıs. 2012. <http://3.bp.blogspot.com/XRPd0JP5ksc/R0wQADeUGuI/AAAAAAAAARA/pf9D3j-kd0c/s1600-h/mostar.jpg> [erişim tarihi 15 Ocak 2012].

Zeytinburnu Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Projesi, 2012, <http://www.zeytinburnu.bel.tr/Sayfa/101/projeler/kentsel-donusum-projesi.aspx> [erişim tarihi 15 Ocak 2012].

Zeytinburnu Sümer'de Dönüşüm Sancısı. 2008. http://www.zeytinburnuhaber.org/KULTUR-SANAT/264-Zeytinburnu-Sumer%5C_de-donusum-sancisi.html [erişim tarihi 15 Ocak 2012].