

**T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA
UYGULAMA ARAÇLARI VE YASAL SORUNLAR:
İMAR HAKKI TRANSFERİ KAPSAMINDA
ERZURUM PALANDÖKEN İLÇESİ İMAR-İSKAN
BLOKLARI ÖRNEĞİ**

Yüksek Lisans Tezi

ŞENNUR ARINÇ AKKUŞ

İSTANBUL, 2016

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ PROGRAMI

KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA
UYGULAMA ARAÇLARI VE YASAL SORUNLAR:
İMAR HAKKI TRANSFERİ KAPSAMINDA
ERZURUM PALANDÖKEN İLÇESİ İMAR-İSKAN
BLOKLARI ÖRNEĞİ

Yüksek Lisans Tezi

ŞENNUR ARINÇ AKKUŞ

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN

İSTANBUL, 2016

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ PROGRAMI

Tezin Adı: Kentsel Dönüşüm Alanlarında Uygulama Araçları Ve Yasal Sorunlar:
İmar Hakkı Transferi Kapsamında Erzurum Palandöken İlçesi İmar-İskan Blokları
Örneği

Öğrencinin Adı Soyadı: Şennur ARNÇ AKKUŞ
Tez Savunma Tarihi:

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

İmza
Doç.Dr.Nafiz ARICA
Enstitü Müdürü

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

İmza
Yrd. Doç. Dr. Aybike ÖNGEL
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
Doç. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN

Üye
Prof. Dr. Tuncer TOPRAK

Üye
Doç. Dr. Sevim BUDAK



Beni sabırla bekleyen oğluma...

TEŐEKKÖR

Yüksek lisans tez çalışmanın her aşamasında bilgi ve deneyimleriyle beni yönlendiren, yalnızca mesleki konularda değil her konuda bana destek olan danışman hocam Doç. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN (İstanbul Üniversitesi, Kamu Yönetimi Bölümü ve Siyaset Bilimi Bölümü).

Çalışmanın her aşamasında manevi katkı, emek ve anlayışı gösteren çalışma arkadaşlarıma eşim ve aileme teşekkürlerimi sunarım.

Şennur ARINÇ AKKUŞ

2016

ÖZET

KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA UYGULAMA ARAÇLARI VE YASAL SORUNLAR: İMAR HAKKI TRANSFERİ KAPSAMINDA ERZURUM PALANDÖKEN İLÇESİ İMAR-İSKAN BLOKLARI ÖRNEĞİ

ŞENNUR ARINÇ AKKUŞ

Fen Bilimleri Enstitüsü

Kentsel Sistemler Ve Ulaştırma Yönetimi Programı

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Pınar Pelin ÖZDEN

Ağustos 2016 – SAYFA 142

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanları içerisinde gerek belirlenen alanda dönüştürülmesi gereken mevcut yapılaşmanın yoğunluğu, arazi fiyatlarının yüksekliği, mülkiyet deseninde çok hisselilik nedenleriyle proje maliyetlerinin yükselmesi, gerek de elde edilecek kentsel rant talebinin yüksekliği planlamaya olumsuz şekilde yön vermektedir. Bu alanda yapılacak yeni planlamada yapı kalitesi yüksek ancak kentsel yaşam kalitesi düşük kent parçaları oluşmaktadır. Dolayısıyla Plan Yapım Yönetmeliklerine aykırı düzenlemeler, imar uygulamaları ve hak kayıpları nedeniyle mülkiyete ilişkin işlemler birçok yasal sorunları ortaya çıkarmakta ve projeler istenen başarıya ulaşamamaktadır. Bu çalışmada tarihsel süreç içerisinde kentsel dönüşüm kavramı ile bu kavrama ilişkin alt başlıklara ilişkin ilgili mevzuat incelenmiştir. Mevcut yöntemlerin hukuki ve mekansal problemleri çözmede yetersiz kalması yeni yöntem arayışlarına yöneltmektedir. Henüz ülkemizde yasal düzenlemelerde yerini alamamış olmakla birlikte birçok ülkede uygulanan ve imar hakkı transferi olarak nitelendirilen imar haklarının, bir başka projeye transferinin sağlanması yöntemi ile kentsel dönüşüm alanlarının planlanmasına yeni ve daha insancıl bir boyut kazandırılması konusu teknik ve hukuki boyutlarıyla bu çalışma ile ortaya konacaktır. Konu güncel bir örnek üzerinde de irdeleneme imkanı bulmaktadır. Erzurum İli Palandöken İlçesi Sınırları dahilinde bulunan ve Eski İmar-İskan Blokları olarak adlandırılan alanda gerçekleştirilmeye çalışılan kentsel dönüşüm projesinde hak sahipleri ve proje ortaklarının sayıca fazlalığı nedeniyle ortaya çıkan yapılaşma yoğunluğu, maliyetlerin yükselmesi, mülkiyet haklarının gasp edilmesi gibi nedenlerle bir çok hukuki sorun ortaya çıkmış, davalar açılmış ve projenin tamamlanamamasıyla sonuçlanmıştır. Ortaya çıkan çeşitli hukuki sorunlar irdelenerek İmar hakkı transferi yöntemi ile bu projede yeni bir çözüm arayışına gidilebilir mi sorusuna bu çalışmayla yanıt aranacaktır.

Anahtar kelimeler: İmar Hakkı Transferi, Kentsel Dönüşüm, Erzurum, İmar-İskan Blokları, Yasalar

ABSTRACT

APPLICATION TOOLS AND LEGAL ISSUES IN AREAS OF URBAN REGENERATION: THE TRANSFER OF THE DEVELOPMENT RIGHT WITHIN ERZURUM PALANDÖKEN DISTRICT DEVELOPMENT-SETTLEMENT BLOCKS SAMPLE

Şennur ARINÇ AKKUŞ

Science Institute

Urban Systems And Transportation Management Program

Thesis Supervisor: Associate Professor Pınar Pelin ÖZDEN

August 2016 – Page 142

Both the intensity of existing buildings to be converted in the designated area, the increase of land prices, the increase in the cost of the project because of very shares in the ownership patterns within Urban Regeneration and Development Project Areas and the raise of urban rent demand to be obtained direct planning negatively. The parts of town, the quality of build is high but the quality of life in urban is low, consist in the new planning will be made in this area. Thus, the arrangements contrary to making plan regulations, development applications and processes related to ownership due to loss of rights find out lots of legal issues and the projects can't reach the desired success. The concept of urban regeneration in the historical process and the legal legislation of subtitles for this concept were investigated in this study. Existing methods are insufficient to solve legal and spatial problems so it directs them to the search for new method. The transfer of development right is not exist in legal regulation in our country but in lots of countries, development rights which known as the transfer of development rights will be legal, healthful, and technic application with transferring these rights to another project. The subject can be examined in an actual sample. In the area which is located within the boundaries Palandöken district of Erzurum and is called Old Development-Settlement Blocks, the urban renewal project is being pursued has some problems because of the preponderance of right holders and project partners. These are construction density, higher costs, usurpation of property rights. These problems have caused a lot of legal issues and lawsuits have been filed and it has resulted in the completion of project. The resulting variety of legal issues will be examined and in this project, the question ,there is a new solution or not, will be answered with the method of the transfer of development right.

Keywords: Erzurum, District Development-Settlement Blocks, The Transfer Of
The Development Right, Areas Of Urban Regeneration, Laws



İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ.....	1
2. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜMDE UYGULAMA ARAÇLARI.....	4
2.1. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI	4
2.1.1. Kentsel Dönüşümün Nedenleri Amacı ve Hedefleri.....	6
2.1.2. Kentsel Dönüşümün Türkiye Ve Dünyadaki Gelişimi	12
2.1.3.1. İmar Hakkı Transferi.....	21
2.1.3.2. İmar Hakkı Sertifikası	24
2.1.3.3. Gayrimenkul Sertifikası	25
2.1.3.4. Gecekondu Sertifikası	25
2.1.3.5. İmar Hakkı Toplulaştırması	25
2.1.3.6. Menkulleştirme	26
2.1.3.7. 18. Madde Uygulamaları.....	26
2.2. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE UYGULAYICILAR VE PROJE ORTAKLARI	27
2.2.1. Kamu-Merkezi Yönetim	27
2.2.2. Yerel Yönetimler	30
2.2.3. Özel Yapı Sektörü.....	32
2.2.4. Ortak Gruplar.....	33
2.2.4.1. Kamu-Özel Ortak Girişimi	34
2.2.4.2. Kamu-Kamu Ortak Girişimi	37
2.3. TÜRKİYE'DE DEĞİŞEN MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN YASAL UYGULAMA ARAÇLARI	38
2.3.1. Gecekondu Kanunu	39
2.3.2. 2981 Sayılı Kanun (İmar Affı)	41
2.3.3. İmar Kanunu	42
2.3.4. Kuzey Ankara Kanunu	45
2.3.5. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu	46
2.3.6. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunu	48

2.3.7.	5393 Sayılı Belediye Kanunu.....	50
2.3.8.	6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	55
2.3.11.	İmar Hakkı Transferi Kavramının Mevcut Mevzuattaki Yeri ve Yasaların Birbirleri İle Çelişen Yönleri	62
3.	TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULAMA SÜRECİNDE İMAR HAKKI TRANSFERİNİN UYGULANABİLİRLİĞİ	66
3.2.	TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULAMA SÜRECİ.....	66
3.2.1.	İlan Süreci Ve Yetki	66
3.2.2.	Planlama Süreci	67
3.2.3.	Mülkiyet Hakkının Devri	67
3.2.4.	Dava Süreçleri.....	68
3.3.	ÜLKEMİZDE KULLANILAN UYGULAMA ARAÇLARINA YENİ BİR ÖNERİ. İMAR HAKKI TRANSFERİ.....	75
4.	KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KAMU ÖZEL SEKTÖR İŞ BİRLİĞİNDE İMAR HAKKI TRANSFERİ YÖNTEMİ ÜZERİNE BİR TARTIŞMA; ERZURUM İLİ PALANDÖKEN İLÇESİ İMAR İSKAN BLOKLARI ÖRNEĞİ	91
4.1.	SOLAKZADE MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANININ TANIMLANMASI.....	91
4.1.1.	Bölgenin Tarihsel Gelişim Süreci Ve Dönüşüm Gereksinimi	92
4.2.	KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN BAŞLAMASI VE HEDEFLER.....	97
4.2.1.	Amaçlanan Proje.....	101
4.2.2.	Projeye İlişkin İşin Süresi Ve Kapsamı.....	102
4.2.3.	Yerel Yönetim Ve Özel Sektörün Projedeki Rolü	103
4.3.	UYGULAMA ESNASINDA KARŞILAŞILAN YASAL SORUNLAR	103
4.3.1.	Mülkiyet Süreci	103
4.3.2.	Ruhsat Süreci	104
4.3.3.	Ekonomik Süreç	104
4.4.	PROJE SÜRECİNİN DURMASI VE GENEL SEBEPLER.....	105
4.4.1.	İmar Planı ve İmar Uygulaması İptali.....	105
4.4.2.	Mülkiyet Davaları.....	108
4.4.3.	Yüklenicinin İdareye Karşı Sorumluluğunu Yerine Getirmemesi.....	109
4.4.4.	İmar Kirliliği Ve Buna İlişkin Davalar	110
4.4.5.	Projenin Halk Üzerindeki Sosyal Ve Siyasi Etkisi.....	113

4.4.6. Kamu Eli İle Çözüm Arayışları	114
5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME – İMAR HAKKI TRANSFERİNİN KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE ÇÖZÜM OLARAK UYGULANMASI.....	116
KAYNAKLAR	122
EKLER.....	1288
ÖZGEÇMİŞ	153



TABLolar

Tablo 2.1. Roberts ve Hugh kentsel dönüşümün evrimi.....	19
Tablo 2.2. Mülkiyet Hakkının Ayrıştırılabilen Elemanları	22
Tablo 2.3. Ortaklık Verimliliklerini Etkileyen Faktörler	36
Tablo 3.1. İptal Davalarının Açılma Sebepleri Ve İptal Gerekçeleri İncelendiğinde Yukarda Belirtilen Öncüllere Karşıt Olarak.	70
Tablo 3.2. Kamulaştırma Bedellerine İtiraz Davaları.	74
Tablo 3.3. İtalya'daki 9 İmar Hakkı Aktarımı Örneğinin Karşılaştırılması.....	88
Tablo 3.4. Amerika, Avrupa ve Asya'daki İHA Uygulamalarının Karşılaştırılması....	90
Tablo 4.1. Şirketin Direk Olarak Projeden Daire Satışı Yaptığı Vatandaşların Beyanlarına Göre Dağılımı.....	114

ŞEKİLLER

Şekil 2.1. İmar Hakkı Aktarımı-Korumada Karşılaşılan Sorunlar.....	23
Şekil 2.2. Ortaklıklardaki aktör grupları	34
Şekil 3.1. Montgomery Yerel İdaresi	86
Şekil 4.1. İmar-İskan Bloklarının Erzurum Kenti İçerisindeki Konumu	92
Şekil 4.2. 2009 Yılına Ait Kentsel Dönüşüm Alanının Uydu Görüntüsü.....	93
Şekil 4.3. 2015 Yılına Ait Kentsel Dönüşüm Alanının Uydu Görüntüsü.....	94
Şekil 4.4. Kentsel Dönüşüm Alanının 1/5000 Nazım İmar Planı	95
Şekil 4.5. Kentsel Dönüşüm Alanının Mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planı	95
Şekil 4.6. 97.000 m ² 'lik Kentsel Dönüşüm Alanının Mülkiyet Dağılım Oranı Grafiği	96
Şekil 4.7. TOKİ'nin Mülkiyetini Büyükşehir Belediyesine Devretmesinden Sonra 97.000 m ² 'lik Kentsel Dönüşüm Alanının Mülkiyet Dağılımı	97
Şekil 4.8. İmar-İskan Blokları Kentsel Yenileme (Dönüşüm) Projesi Hak Sahipliği Değerleme Formu Örnekleri	98
Şekil 4.9. İmar-İskan Blokları Kentsel Yenileme (Dönüşüm) Projesi Hak Sahipliği Değerleme Formu Örnekleri	99
Şekil 4.10. İmar-İskan Blokları Kentsel Yenileme (Dönüşüm) Alanına TOKİ Tarafından Belirlenen 2009 Yılı Hak Sahipliği Tablosu	100
Şekil 4.11. İmar-İskan Blokları Kentsel Yenileme (Dönüşüm) Alanına Toki Tarafında Belirlenen 2009 Yılı Maliyet Tablosu.....	101
Şekil 4.12. Dönüşüm Alanının Mevcut Kadastro Durumu	104
Şekil 4.13. Projenin durdurulduğu andaki hali.	110

Şekil 4.14. Proje alanından görünüm.	111
Şekil 4.15. Proje Alanından Görünüm.	112
Şekil 4.16. Yapılmak İstlenen Proje Maketi Görüntüsü	112
Şekil 4.17. Alanın Zaman İçerisindeki Değişimi	113
Şekil 5.1. Bölgelere Göre Kentsel Yoğunluk Dağılım Grafiği	119



1. GİRİŞ

Hızlı kentleşme altyapı sıkıntıları, sosyal problemler, düzensiz yapılaşma, dengesiz nüfus dağılımı ve ekonomik problemleri beraberinde getirmekte, ortaya yapı kalitesi düşük, sosyal imkanları kısıtlı, yapılaşma ve yaşam bakımından güvensiz kent parçalarının oluşmasına neden olmaktadır.

Kentlerde ortaya çıkan bu tablo insanoğlu ve yönetimleri yeni arayışlara itmektedir. Özellikle son dönemde yaşanan doğal afetlerin kentlere etkileri dünyada daha önce konuşulmaya başlanmış bir kavramı Türkiye’de de duyulur hale getirmiştir.

Ülkemizde “Kentsel Dönüşüm” olarak adlandırılan bu kavram birçok amacı içinde barındırmakla birlikte esasta “kentsel çöküntü alanlarını” yaşanabilir kılmak, ortadan kaldırmak yenilemek ve sağlıklılaştırmak gibi alt başlıklarla anılan ve yasal zemine oturtabilmek adına sürekli değişen uygulama yöntemleri ve yasal düzenlemeleri içeren bir şekle dönüşmektedir.

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanları içerisinde gerek belirlenen alanda dönüştürülmesi gereken mevcut yapılaşmanın yoğunluğu, arazi fiyatlarının yüksekliği, mülkiyet deseninde çok hisselilik nedenleriyle proje maliyetlerinin yükselmesi, gerek de elde edilecek kentsel rant talebinin yüksekliği planlamaya olumsuz şekilde yön vermektedir. Bu anlarda yapılacak yeni planlamada yapı kalitesi yüksek ancak kentsel yaşam kalitesi düşük kent parçaları oluşmaktadır. Dolayısıyla Plan Yapım Yönetmeliklerine aykırı düzenlemeler, imar uygulamaları ve hak kayıpları nedeniyle mülkiyete ilişkin işlemler birçok yasal sorunları ortaya çıkarmakta ve projeler istenen başarıya ulaşamamaktadır. Mevcut yöntemlerin hukuki ve mekansal problemleri çözümede yetersiz kalması yeni yöntem arayışlarına yöneltmektedir.

Literatürde kentsel yenileme olgusunu tanımlayan çok sayıda ifade bulunur. Bunun nedeni kavramın kendisinin çok boyutlu yapısıdır. Bu yüzden de kentsel yenileme, *“zaman içinde eskimiş ve yıpranmış kent dokularının, günün sosyal ve ekonomik şartlarına uygun olarak değiştirilmesi veya yenilenmesini sağlayan süreçtir”* (Atalık ve diğ., 1985 akt. Özden, 2016) şeklinde tanımlanmıştır. Kentsel yenileme, mevcut dokunun doluluk ve boşluk oranlarının değerlendirilerek yenilenmesi, mevcut ve yeni yapılacak yapılara ilişkin kararların alınması, korunacak yapılara ilişkin koruma kriterlerinin saptanması, ulaşım ağının gözden geçirilmesi, alanın yeniden işlevlendirilmesi, toplumsal yenilemeyi odağına alarak, sosyal profile ilişkin

politikaların belirlenmesi gibi son derece önemli ve kapsamlı hedefleri olan bir uygulamadır (Özden, 2016).

I. Amaç

Bu çalışma ile henüz ülkemizde yasal düzenlemelerde yerini alamamış olmakla birlikte birçok ülkede uygulanan ve imar hakkı transferi olarak nitelendirilen imar haklarının, bir başka projeye transferinin sağlanması yöntemi ile kentsel dönüşüm alanlarının planlanmasına yeni ve daha insancıl bir boyut kazandırılması konusu teknik ve hukuki boyutlarıyla ortaya konacaktır. Ortaya çıkan çeşitli hukuki sorunlar irdelenerek İmar hakkı transferi yöntemi ile bu projede yeni bir çözüm arayışına gidilebilir mi sorusuna yanıt aranacaktır. Ayrıca mevcut yasal düzenlemelerin uygulama aşamalarında birçok boşluğa neden olduğu, yalnızca “yık” kavramına detaylarına haiz yasaların “yap” derken diğer yasaları nasıl yok saydığı irdelenecektir. Kişisel hakların temellerinden olan mülkiyet hakkının korunması, sosyal problemleri giderebilir, çözüm kent planlarının bilimsel, mesleki ve yasal unsurların muhafazası, bütüncül çözümle tüm kente ilişkin ulaşım, ekonomi, estetik, sosyal ihtiyaçların bir arada karşılandığı olabildiğince bir ideal çözüm ve süreci daha iye götürebilecek yeni bir model kurgusu ortaya konacaktır. Çalışmada ele alınan örnek projenin de bu yeni modelle çözüme ulaşabilirliği denenecektir.

II. Kapsam

Konu güncel bir örnek üzerinde de irdeleneme imkanı bulmaktadır. Erzurum İli Palandöken İlçesi Sınırları dahilinde bulunan ve “Eski İmar-İskan Blokları” olarak adlandırılan alanda gerçekleştirilmeye çalışılan kentsel dönüşüm projesinde hak sahipleri ve proje ortaklarının sayıca fazlalığı nedeniyle ortaya çıkan yapılaşma yoğunluğu, maliyetlerin yükselmesi, mülkiyet haklarının gasp edilmesi gibi nedenlerle bir çok hukuki sorun ortaya çıkmış, davalar açılmış ve projenin tamamlanamamasıyla sonuçlanmıştır. Bu çalışma ile kentsel dönüşüm alanlarında dönüşüm yöntemleri olarak dünyada ve ülkemizde genel geçer uygulama araçları, uygulamada yetki ve güç odakları, aktif rol oynayanları ve bunlara ilişkin başlangıçtan bugüne kadar ilgili yasal mevzuat olumlu ve olumsuz yönleri ile ortaya konulacak, süreç aşamaları anlatılacaktır.

III. Yöntem

Bu çalışmada yöntem olarak çalışma konusuna ilişkin ilgili bütün yasal mevzuat ve literatür taraması yapılmıştır. Yazılı kaynakların yanı sıra çalışmada irdelenen örnekler üzerinden mahkeme kararları, meclis kararları, planlama dosyaları gibi resmi belgeler ilgili mercilerden alınarak incelenmiştir. Ayrıca alan çalışması da yapılarak alandan alınan veriler çalışmada değerlendirilmiştir. Tüm değerlendirmeler sonucunda mevcut yasalar ve gerek idarelerin gerek yerel yönetimlerin yenileme ve dönüşüme bakış açıları, projelendirme basamakları irdelenerek eksik yönleri ele alınmıştır. Sağlıklı yenileme ve dönüşümlerin yapılması yolunda projelendirme ve yapım aşamasını sekteye uğratan Kanun hükümleri incelenerek değişikliğe gidilmesi önerilmiştir. Ayrıca yine projelendirme ve yapım aşamasının sonuca uygun ilerleyebilmesi için

IV. Temel Sorun

Bu çalışmada ele alınan temel sorun kentsel dönüşümde kullanılan mevcut yasal uygulama araçlarının eksik ve çelişen yönlerinin ortaya konması. Kentsel dönüşüm, kentsel yenileme gibi teknik projelerin planlama, projelendirme ve yapım aşamasında izlenecek sistematik yollar, kaynakların seçimi. Yürütülecek projelere nasıl bir yönetim izleneceği, yönetici rolünü üstlenen kurumun etkinliği, yetki ve sınırları değerlendirilerek birçok ülkede uygulanmakta olan imar hakkı transferinin ülkemizde de bir uygulama aracı olarak kullanılmasının mümkün olup olmadığı tartışılacaktır. Bu çalışma kentsel dönüşüm ve yenileme kavramlarının iskeletini oluşturan ana etmenlerde bulunan eksiklik, aksaklık ve yetersizlikleri ortadan kaldıracak sistematik yönlendirmeler tavsiye ederek mevcut sorunları azaltıcı veya ortadan kaldıracı rol oynayacaktır.

2. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜMDE UYGULAMA ARAÇLARI

2.1. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

Kentsel alanlar sosyal, fiziksel, çevresel, ekonomik vb. etkenlerin yoğun olarak yaşandığı alanlardır. Bu temel etkenlerin bir arada olmaları ve karşılıklı etkilenmelerinin sonucu olarak kentsel alanda çeşitli kentsel çöküntü bölgeleri ortaya çıkmaktadır. Bu kentsel çöküntü bölgeleri bir makinenin yıpranmış, çürümüş parçası gibi makinenin tüm parçalarına olumsuz etkide bulunmaktadır. Yani kentsel çöküntü alanları tüm şehri sosyal, fiziksel, çevresel ve ekonomik açıdan olumsuz olarak etkilemektedir. Kentsel çöküntü bölgelerinin kentler üzerindeki olumsuz etkisini ortadan kaldırmak için dönüşüm ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Bu değişim ve dönüşümler bazen yaşam ve mekân kalitesini arttırırken, bazen de mekânın ekonomik, toplumsal, çevresel ve fiziksel bozulmalarına, çökmelerine sebep olabilmektedir. Kentsel alanlarda zaman içerisinde ortaya çıkan bozulma biçimleri, nedenleri ve oluşacak durumlara karşı yapılacak uygulama çeşitleri farklılık gösterebilmektedir. Zaman içerisinde kentsel alanlarda ortaya çıkan bozulmalar ve çöküntüler kentlere bir müdahale gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. Bu müdahale günümüzde “kentsel dönüşüm” olarak adlandırılmaktadır.

Türk Dil Kurumu ‘dönüşüm’ kelimesini, “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, tahavvül, inkılap, transformasyon” olarak tanımlamaktadır. Bu tanımlardan yola çıkılırsa, kentsel dönüşüm, kentsel alanların ve mekanların var olan durumundan başka bir biçime girmesi, başka bir hal alması olarak tanımlanabilir. Ayrıca Türk Dil Kurumu sözlüğünde kentsel dönüşüm “kentlin imar planına uymayan, ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması” olarak tanımlanmıştır. Kentsel dönüşüm kavramı amaç, vizyon, yönetmeler ve stratejilerine göre farklı birçok tanım ile açıklanmaktadır. Örneğin;

- I. Roberts (2000), kentsel dönüşümü kavramını, “Kapsamlı ve bütünleşik (entegre) bir vizyon ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak” olarak,

- II. Lichfield'a (1992) göre kentsel dönüşüm, "Kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde bir uzlaşma" olarak,
- III. Donnison'a (1993) göre ise kentsel dönüşüm, "Kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunları eşgüdümlü bir biçimde çözmek için ortaya konulan yeni yol ve yöntemler" olarak,
- IV. Thomas (2003: 43) ise kentsel dönüşümü, "Kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamayı amaçlayan kapsamlı bir vizyon ve eylem" olarak,
- V. Kocabaş (2006: 10), kentsel dönüşümü kentsel yenileştirme olarak ele almakta olup, "...toplum tabanlı yenileştirme aracılığı ile en yoksul mahallelerde yaşayan vatandaşların koşullarının iyileştirilmesi ve aynı zamanda doğal ve yapılaştırılmış tarihi çevrenin korunması ve kentsel alanların çevresel performanslarının iyileştirilmesine ilişkin ölçüler aracılığı ile kentsel yapılaşmanın/ gelişmenin olumsuz çevresel etkisini azaltan, kent ve kasabaların ekonomik yarışabilirliğini destekleyen ortaklık tabanlı eylem programlarını uygulamayı hedefleyen, bütünleştirilmiş kamu sektörü öncülüğünde yürütülen süreç" olarak,
- VI. Roberts (2000), başka deyişle, kentsel dönüşümü "yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin işler hale getirilmesi. toplumsal dışlanma olan alanlarda, toplumsal bütünleşmenin sağlanması. çevresel kalitenin veya ekolojik dengenin kaybolduğu alanlarda, bu dengenin tekrar sağlanması" olarak,

tanımlamaktadırlar. (Kentsel Dönüşüm Çalıştay Sonuç Raporu 2014)

Kentsel dönüşüm, İngilizce "*urban regeneration*" ve "*urban transformation*" kavramlarının Türkçe karşılığı olarak kullanılmıştır. İngilizce "*regeneration*" kavramının Türkçe karşılığı, "yeniden hayat verme, yenileme, tekrar elde etme, rejenere etme" olup, "*transformation*" kavramı ise "dönüşüm, dönüştürme ve şekil değiştirme" olarak yer almaktadır. (<https://translate.google.com.tr/?hl=tr#en/tr/transformation>) "Urban Regeneration" kavramı, bazı kaynaklardan Türkçeye "kentsel yenileme" olarak çevrilmiştir. Fakat, Türkçede "kentsel yenileme", "urban renewal" kavramının karşılığı

olarak kent planlama terminolojisine girmiştir. Kentsel yenileme, fiziksel bir mekânın yer yer yıkılması eylemini de içerecek şekilde yeniden yapılandırılması uygulamalarını tanımlamaktadır. Ancak kentsel dönüşüm tamamen yıkıp yeniden yapma olarak görülmektedir.

Roberts'e (2000: 18) göre iyi bir kentsel dönüşüm:

- I. Kentsel alanın mevcut durumu detaylı analizine dayanmalıdır.
- II. Kentsel mekânın fiziksel dokusunun, sosyal yapısının, ekonomik temelini ve çevresel koşullarının eş zamanlı adaptasyonunu (uyumu) hedeflemelidir.
- III. Bunu başarmak için, problemlerin dengeli, sıralı ve olumlu bir şekilde çözülmesine yönelik açıkça ortaya konmuş bir vizyonun, kapsamlı ve bütünlük bir stratejiyle uygulanmasına çalışmalıdır.
- IV. Stratejilerin ve sonucunda oluşan programların, sürdürülebilir kalkınma içerisinde geliştirilmesini sağlamalıdır.
- V. Mümkün olduğunca ölçülebilir, işlemsel hedefler koymalıdır.
- VI. Doğal, ekonomik, insan ve diğer kaynakları mümkün olan en iyi şekilde kullanıyor olmalıdır.
- VII. Mümkün olan en geniş kapsamlı katılım ve işbirliği çerçevesinde görüş birliği (konsensüs) sağlamaya çalışmalıdır.
- VIII. Kentsel alanda etkili olan iç ve dış güçlerin değişen doğalarını ve etkilerini izleme ve hedeflere ulaşma yolunda stratejinin gelişimini ölçmelidir.

Roberts bu ölçütleri ile kentsel dönüşümü ve çok yönlü bir analiz tanımlamaya çalışmıştır. (Kentsel Dönüşüm Çalıştayı Sonuç Raporu, 2014)

2.1.1. Kentsel Dönüşümün Nedenleri Amacı ve Hedefleri

Gerek beşeri gerekse doğal nedenlerden dolayı kentsel mekanlar üzerinde ortaya çıkan ekonomik, sosyal ve fiziki çöküntü bölgelerinin yeniden işleyen kent sistemine entegrasyonunun sağlanması için kentsel dönüşüme ihtiyaç duyulmaktadır. Ekonomik, sosyal ve çevresel etkisi yüksek olan kentsel dönüşümün sağlıklı ve başarılı olması için nedenlerinin iyi bir şekilde anlaşılması gerekmektedir.

Ekonomik ve sosyal gelişmeler, karmaşık ve dinamik sistemler olan kentlerin yapılanmasında önemli etkiler oluşturmaktadır. Kentte yaşayan insanların göç etme, yerleşim yerlerini değiştirme eğiliminde olmaları, kentlerin fiziksel açıdan değişimine yol açmakla birlikte sosyal yapısını da etkilemektedir. Göçlere bağlı olarak bazı

yerleşim yerleri zaman içinde terk edilmekte ve yeni yerleşim alanları oluşmaktadır. Bu süreçte terk edilen eski yerleşim alanlarının bir kısmı yeni işlevler kazandırılarak yenilenebilmektedir. Ancak, yenilenme olanağı bulamayan eski yerleşim yerleri ise bir nevi kaderine terk edilmektedir. Tüm yaşanan süreçler, sonunda “*köhne*” tabir edilen kentsel alanlar gündeme gelmektedir (SÖNMEZ, 2013).

Kentler değişim ve dönüşüm nedenlerinden üstünde en çok durulanı *kentin nüfusunun sürekli artmasıdır*. Kentin büyümesi sadece kentin yeni alanlara yayılması dolayısıyla bir dönüşüm meydana getirmiş olmaz. Kentin her noktasındaki göreceli erişilebilirlikleri değiştirir. Kentin arsa değerleri yüzeyleri değişir. Sadece bu değişimler bile gerçekleştirilmeyen rant potansiyelleri yaratarak kentin her noktasındaki dönüşme baskısını artıracak düzeydedir (TEKELİ,2011:273).

İkinci olarak kentin *ekonomisinin gelişmesi ve dünyaya eklenme biçiminin değişmesidir*. Kent ekonomisinde ve sunduğu hizmetler alanında yaşadığı gelişmeler ya da krizler, kentin toplumsal tabakalaşmasını bir iskambil destesi gibi sürekli olarak yeniden karmaktadır. Kent ekonomisinin değişmesi kentin hemen her noktasında dönüşüm etkisi yapabilir. Kentin gelişmesi, artan refah, tüketim kalıplarının değişmesi, artan özel araba sahipliği ve bu talepleri karşılamak için yapılan yollar, geliştirilen altyapılar, çok yönlü değişme talepleri ortaya çıkarmaktadır (TEKELİ, 2011:273).

Artan insan hareketliliği, iletişim alanındaki ilerleme, ticari ilişkilerde ve sermaye akışındaki büyük artış ve teknolojik gelişmelerin sonucu olan globalleşme, dünya ekonomisinin, özellikle gelişmekte olan ülkelerin ekonomilerinin sürdürülebilir büyüme ve kalkınması için yeni olanaklar sağlamıştır. Dünya ekonomisindeki global dönüşümler de bütün ülkelerde, toplumsal gelişme parametrelerini ve dolayısıyla kentsel gelişimi de değiştirmektedir (Birleşmiş Milletler, 1995. akt.. YİRMİBEŞOĞLU ve YİĞİTER, 2003, Kentsel Dönüşüm Çalıştayı Sonuç Raporu, 2014).

Kentsel alanları etkileyen ve kentsel dönüşümde etkili olan en önemli etkenler 4 başlıkta toplanabilir (The World Bank, 2000. akt.. YİRMİBEŞOĞLU ve YİĞİTER, 2003, akt. Kentsel Dönüşüm Çalıştayı Sonuç Raporu, 2014)

a. Küreselleşme (Globalisation)

Küreselleşme, kentlerin fizik-mekansal ve sosyal yapısı üzerinde son derece önemli dönüşümlere yol açmaktadır. Uluslarüstü bir sermayenin kentlere akışı ile başlayan bu dönüşümlerin, çoğu kez kentleri özgün kılan sosyo-kültürel ve fizik-mekansal nosyonlarını kökten değiştiren, planlamadan bağımsız bir şekilde ortaya

çıkmiş yeni kent mekanları oluşturan, toplumsal sınıf farklılıklarını körükleyen, sosyal kutuplaşmalara yol açan ve kentleri gerek fiziksel, gerekse sosyal açıdan çöküntü sürecine iten sonuçları ortaya çıkmaktadır.

Ekonomik açıdan da durum farklı değildir. Bir yandan işgücüne gereksinme artarken diğer yandan emek ucuzlamakta ve sınıflar arasında uçurumlar büyümektedir. Kazanan sınırlı büyüklükte bir grubun karşısında, kaybeden büyük bir grup yer almaktadır. Dolayısıyla bilinçsizce ya da Smith'in (1992. akt.. Özden, 2008) öne sürdüğü gibi bilinçli bir şekilde çöküntüye sürüklenen kentler, bir yenileme sorunuyla karşı karşıya kalmaktadırlar (ÖZDEN, 2008). Kentsel dönüşümün amacı, hiçbir zaman, haksahiplerini yerlerinden edip yüksek gelir grubuna pazarlayarak soylulaştırmaya neden olmak olamaz ve olmamalıdır. Nitekim Çavuşoğlu'da (2000. akt.. ÖZDEN, 2008), “planlama, kente ve kent mekanına ait pazarlanabilir her şeyi küresel pazarda satmaktan daha erdemli ve insancıl modeller üretmelidir” sözleriyle bu savı desteklemektedir.

b. Demokratikleşme (Democratization)

Yerel yönetimler belli bir mekân üzerinde örgütlenmiş, sosyal ilişkiler ve bir süreç olarak ele alınıp, yereldeki yeni yönetim yapısı tanımlamaya çalışılırsa, yeni yerel yönetim yapılanması üç temel vurgu üzerinden açıklanabilir.

Bunların ilki devletin kentsel mekândan çekilmeye başlaması ve yerel yönetim yapıları üzerinden kentsel hizmetlerin üretilmeye başlaması ile açıklanacak olan kurumsal boyut yani yerel kentsel hizmetlerin üretimi boyutu olacaktır. İkinci vurgu ise, kentler üzerinden demokratikleşmenin gerçekleşeceği söylemi arasından sıyrılan kentsel yönetim kavramı ve bunun yerel yönetim yapıları üzerine etkisini içeren boyut üzerine yapılmaktadır. Üçüncü ve son vurgu ise özellikle gelişmiş ülke deneyimlerinde görülen yerel yönetimin siyasal güçsüzlüğünün durum değiştirmesi ile birlikte yerelin siyasal olarak yönetim ve hizmet üreticiliği sonucu güç kazanması boyutu olarak ele alınmaktadır.

Yerel yönetimlerde, “hizmette etkinlik”, “demokratik katılım” ve “sorumluluk” ilkelerinin yerel demokratik yönetimle sağlanacağı düşünülmektedir. Bu kavram (local democratic governance), yönetsel yerinden yönetimleştirme düşüncelerinin demokrasiye uygulandığı ve yerel yönetimin demokratik kalkınma için vazgeçilmez bir araç olarak kabul edildiği kavramdır. Bu kapsamda demokratik yerel yönetim,

yerinden yönetileştirme ve demokrasi kavramlarını da kapsayıcı nitelikte önemli yetkilerin, siyasal özgürlüklerini ve diğer yasal haklarını eksiksiz kullanma yeteneğindeki yurttaşların erişimine uygun, hesap verebilir özellikteki yerel idarelere görüldüğü sistemi anlatmaktadır. Yerel demokratik yönetişim. sorumluluk, katılımcılık, hesap verebilirlik ve etkinlik anlamında yerel yönetişimin gerçekleştirildiği tarz olarak değerlendirilmektedir. Bu anlayışa göre, kentlerin kendilerini pazarlamaları geniş katılımlı bir yönetsel yapı ve süreci gerektirmektedir. Bu çerçevede, kent yönetiminde yerel yönetimler ön plana çıkmakta, dolayısıyla kentsel dönüşüm projelerinde daha güçlü aktörler haline gelmektedirler.

c. Desantralizasyon (Yerelleşme)

Yerellik kavramı, karar süreçlerine katılımı artırması ve insanlara kendi yaşam biçimleri konusunda tercih şansı vermesiyle övülen bir kavramdır. Yerelleşme, daha fazla kararın yerel düzlemde alınması amacıyla hükümetleri desantralize ederek sorumlu ve etkin etkin hükümetleri beslemektedir (World DevFelopment Report, 2000. akt.. ÖZDEN, 2008). Nitekim Göksu (2000), planlamanın sloganını “yerel siyaset, küresel devrim” olarak ifade ederken küresel gelişmeler ve dönüşümler içinde planlama adına yerel siyasetin gerekliliği ve öneminden yola çıkar.

Yerelleşme, demokratik ve etkin bir kent yönetiminin temel unsuru olarak görülmektedir. Kente ait hizmetlerin yerel eliyle yerinde gerçekleştirilmesi, muhakkak ki herkesçe kabul gören yönetim türüdür. Böylelikle, kente ait hizmetler en çabuk ve doğru yolla yerel topluma ulaştırılabilir (ÖZDEN, 2008).

d. Hibridleşme (Melez yaklaşım)

Şehir planlamasının fazlasıyla teknik ve fiziksel bir disiplin olmaktan çıkarılıp, birey merkezli ve geliştirmeci bir yaklaşım haline dönüşmesidir. Bu yeni yaklaşım, sosyal akılcılık, sürdürülebilir kalkınma, halk katılımı, bütünleşmiş planlama, kentsel verimlilik ve performans, stratejik planlama gibi yeni yaklaşımları ön plana çıkarmaktadır (Coetzee v.d., 2002. YİRMİBEŞOĞLU ve YİĞİTER, 2003, Kentsel Dönüşüm Çalıştayı Sonuç Raporu, 2014).

Bugün anladığımız anlamı ile ‘kentsel dönüşüm’, belirli sosyal grupların hareketlerine dayalı ‘kendiliğinden’ gelişimlerden ziyade, toplumsal, ekonomik ve politik amaçlarla dışarıdan özel bir müdahale sonucunda gerçekleşen planlı bir girişimdir. Kendiliğinden yenilemenin kente maliyeti, planlı yenilemeden daha yüksek olup, plan – program dışı

yatırım oldu-bittileri, ulusal ekonomi açısından da sorunlar doğurmaktadır (KELEŞ, 2005. akt.. YILDIRIM, 2006).

Kentsel dönüşüm, esas olarak kentsel alanlarda karşılaşılan problemlerin ve ihtiyaçların giderilmesi amacıyla, ekonomik, sosyal ve mekânsal şartlara uygun ve uygulanabilir eylem planlarının veya yol haritalarının hazırlanmasıdır. Fakat kentsel dönüşüm eylem planlarının hazırlanmasında dikkat edilmesi gereken en önemli özellik, bu plânların insan odaklı olmasıdır. Daha yaşanabilir, yaşam standartları yüksek kentsel alanların oluşturulması, kentsel dönüşümün ana hedefidir. (Kentsel Dönüşüm Çalıştay Sonuç Raporu Aralık 2014, s.19)

Kentsel dönüşüm, kentin fiziksel koşulları ile toplumsal problemleri arasında doğrudan bir ilişki kurmak, kent dokusunu oluşturan birçok ögenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermek, kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı başarılı bir ekonomik kalkınma yaklaşımını ortaya koymak, kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejilerini ortaya koymak ve toplumsal koşullar ve politik güçlerin ürünü olarak kentsel politikanın şekillendirilme ihtiyacını karşılamak gibi amaçlara hizmet etmek üzere ortaya çıkmıştır (AKKAR 2007, s.30).

Roberts'e göre kentsel tasarım beş temel amaca hizmet etmek üzere tasarlanmalıdır.

- I. Kentin fiziksel koşulları ile toplumsal sorunları arasında doğrudan bir ilişki kurulmalıdır. Keza, kentsel alanların çöküntü alanı haline gelmesindeki en önemli nedenlerden birisi toplumsal çökme ya da bozulmadır. Kentsel dönüşüm projeleri, temelde toplumsal bozulmanın nedenlerini araştırmalı ve bu bozulmayı önleyecek önerilerde bulunmalıdır.
- II. Kentsel dönüşüm. kent dokusunu oluşturan birçok ögenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermelidir. Bir başka deyişle, kentsel dönüşüm projeleri kentin hızla büyüyen, değişen ve bozulan dokusunda ortaya çıkan yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlara göre, kent parçalarının yeniden geliştirilmesine olanak sağlamalıdır.
- III. Kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı bir ekonomik kalkınma modeli/yaklaşımı ortaya konulmalıdır.

- IV. Fiziksel ve toplumsal bozulmanın yanı sıra, kentsel alanların çöküntü bölgeleri haline gelmesinin önemli nedenlerinden birisi de, bu alanların ekonomik canlılıklarını yitirmesidir. Kentsel dönüşüm projeleri, fiziksel ve toplumsal çöküntü alanları haline gelen kent parçalarında ekonomik canlılığı yeniden getirecek stratejileri geliştirmeyi ve böylece kentsel refah ve yaşam kalitesini artırmayı amaçlamalıdır.
- V. Kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejilerin ortaya konulmasıdır.

Kentsel Dönüşüm projelerinde bölgenin sorunları ve potansiyellerinin niteliğine bağlı olarak, bu hedeflerden biri veya bir kaçını ön plana çıkabilmektedir (ROBERTS, P. 2000. akt.. ERTAŞ, 2011).

Şüphesiz kentsel dönüşümden yerel halkın beklentileri çok fazladır. Beklentilerin çok kentsel dönüşüm projelerinin sürdürülebilir ve yaşanabilir bir anlayış çerçevesinde ele alınması gerekir. Çünkü yeniden üretilen veya yenilenen “mekanın” çok yönlü sosyal bir olgu olması sosyal, fiziksel, kültürel ve ekonomik boyutlarda çeşitli beklentileri doğurur. Bu beklentileri Sönmez (2005) şöyle derlenmiştir:

- I. Ekonomiyi çeşitlendirerek, yeni iş olanakları üretmek,
- II. İş olanaklarının çeşitlendirerek, işsizlik sorununa bölge özelinde çözüm bulmaya çalışmak,
- III. Kentte yapılacak yeni düzenlemeler veya getirilen yeni fonksiyonlar ile bölgenin ekonomik yatırımlar açısından cazibe noktası haline gelmesi sağlamak,
- IV. Mekandaki yeni düzenlemeler ile çekici hale gelen bölgenin piyasa dinamikleri çerçevesinde başka yatırımları ve iş olanaklarını çekmesini beklemek,
- V. Bölgenin sosyal sorunlarına çözümler bulunması ile dışlanmanın engellenebileceğini beklemek,
- VI. Konut kalitesinin, altyapının ve çevrenin iyileştirilmesini beklemek,
- VII. Sürdürülebilirlik kapsamında kentsel gelişmeyi sağlamak ve katılımcı bir sosyo-mekansal gelişim beklemek,
- VIII. Doğa koruma ile çelişmeyen kentsel çevreyi oluşturmak.

Genel bir çerçevede bakıldığında kentsel dönüşüm alanlarını meydana getiren kentsel çöküntü bölgelerinin temeldeki oluşum nedeni araştırılır. Kentsel çöküntüye ve bozulmaya iten sebepler ve süreç incelenerek bunları toplum lehine sürdürülebilir bir şekilde çözmek amaçlanmalıdır. Bununla birlikte kentin değişen ve köhneyen dokusunda ortaya çıkan yeni sosyal, fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlara göre, kent parçalarının yeniden canlandırılması ve geliştirilmesi ayrıca amaçlanmaktadır. Yapılacak çok paydaşlı planlama ve tasarım ile kente yapılacak müdahaleler ile kentsel çöküntü alanlarına ekonomik canlılığı yeniden kazandıracak stratejileri geliştirmeyi ve bununla beraber kentsel refah ve yaşam kalitesini artırarak yaşanabilir mekanlar oluşturulması amaçlanan başka bir noktadır.

2.1.2. Kentsel Dönüşümün Türkiye Ve Dünyadaki Gelişimi

Batı’ da kentsel dönüşüm projelerinde amaç, sermayeyi çekerek bir kentin yarışmacı üstünlüklere sahip olmasının sağlanması, yaşam kalitesi gelişmiş, heyecan verici, güvenli ve yenilik yaratıcı bir yer haline gelmesi amacı ile, o kenti diğerlerinden farklı kılan tarihsel miras, fiziksel çevre ve kültürel ortamın vurgulanması iken, ülkemizde, bu amaçların yerine, yasa dışı yapılaşmaların dönüştürülmesi, depreme dayanıklı kesimlere dönük yeniden yapılanmaların geliştirilmesi gibi amaçların ikame edilmiş olduğu görülmektedir (SÖKMEN, 2003, s. 48,49).

Dünyada, kentlerin yarışmacı niteliklere sahip olmasını sağlamak için kullanılan kentsel dönüşüm uygulamaları, Türk planlama sisteminde, kullanılmaz hale gelmiş tarihi alanların, çöküntü alanlarının ve ıslah imar planları ile dönüşümü sağlanamamış gecekonduların yeniden kazanımı ve yeniden yapılandırılması anlayışı ile yer bulmuştur (DÜNDAR, s.46). Bu durumun sebebi, kentlerimizde yaşanan öncelikli sorunların batı kentlerinkinden farklılığıdır.

KELEŞ, Batıdaki aksine, eskimiş ve gerçek işlevlerini göremeyen kent parçalarının yenilenmesini gerektiren kentsel yenileme denemelerinde az gelişmiş ülkelerde mevcut konut stokunun korunması, dar gelirli için barınak sağlanmasının önem taşıdığını bu nedenle batıdaki uygulamaların olduğu gibi her ülkede uygulanamayacağını ifade etmektedir. Ülkemiz açısından da söz konusu yönetimsel ve teknik sorunların yanı sıra mali ve siyasi olanaklar da Türkiye’de kent sorunlarının yeterli bir şekilde çözülememesine neden olmaktadır(KELEŞ, 2004, akt. ÜSTÜN 2008, s. 19).

ÖZDEN tarafından ise, sanayileşmenin gelişmiş, az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde kentsel dönüşüme yol açtığını, ancak gelişmiş ülkelerde çevre kalitesinin yüksek kaldığı ifade edilmektedir(Özden 2005, akt. Üstün 2008 s.19). Ayrıca, yine batıdaki bütüncül planlama anlayışı çerçevesinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri ülkemizde, belli kent kesimlerinin mekansal dönüşümü ile sınırlandırılmakta, çok taraflı karar süreci bertaraf edilmekte ve geniş kapsamlı sürdürülebilirlik dikkate alınmadan yapılmaktadır(SÖKMEN 2003, s. 49).

Kent planlamasına ilişkin düzenlemeler, ülkemizde, Cumhuriyetten önce 1848 Ebniye Nizamnamesi sonra 1882 Ebniye Kanunu' nda yer almakta iken, Cumhuriyet döneminde dengeli ve düzenli kentleşme ve planlamaya yönelik olan ilk düzenlemeler 583 sayılı Kanun (1925)' da yer almaktadır. Bu kanunla, Ankara' nın geliştirilmesi, başkent olarak planlaştırılmasının kolaylaştırılması amacı güdülmüş ve belediyeye bu amaçla 1915 yılı değerlerinin 15 katı üzerinde kamulaştırma yetkisi verilmiştir(KELEŞ 2005, akt. ÜSTÜN 2008 s. 20).

Akabinde, kent planlaması, 1351 sayılı, Ankara Şehri İmar Müdürlüğü Teşkilat ve Vazifelerine Dair Kanun (30.05.1928) hükümlerinde yer almıştır. 1580 sayılı Belediyeler Kanunu (14.04.1930), 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu (24.04.1930), 2290 sayılı Belediye Yapı Yollar Kanunu (10.06.1933), 4759 sayılı İller Bankası Kanunu (23.06.1945), 6785 sayılı İmar Kanunu (17.01.1957), 6830 sayılı İstimlâk Kanunu (31.08.1956), 7116 sayılı İmar ve İskan Bakanlığı Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun (14.05.1958), 7126 sayılı Sivil Müdafaa Kanunu (09.06.1958), 7367 sayılı Hazineden Belediyelere Verilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun (29.07.1959) gibi kanunlarda da kent planlamasına ilişkin düzenlemelere yer verilmiştir(ÜSTÜN 2008, s,20).

Devlet Planlama Teşkilatının kuruluşu ile de, kent planlamasının, ülke çapında hazırlanmış olan hedeflerine ve plana göre verilmiş bölge planlama kararlarına uygun olarak biçimlendirilmesine çalışılmıştır. Getirilen bu düzenlemelere bakıldığında Türkiye' de kent planlamasındaki ilk anlayışın, yol, yangına karşı korunma, sağlık şartlarını koruma şeklinde belirlediği, 1950'li yıllarda ise, sanayileşme ve yoğun nüfus akınları sonucu, arsa, halk konutu, gecekondu, örgütlenme, mali destek arama, teknik yardım ve koordinasyon konularının ön plana çıktığı bir anlayış benimsenmiştir. (ÜSTÜN 2008, s,21).

1960' lı yıllarda ise, planlı kalkınma ilkesinin benimsenmesi gereği, kent planlarında, büyük şehir planlamasının ülke çapında önemli olduğu, dengeli kalkınmanın kent planlaması ile ilgili olduğu ve planlama konusu kentin tek başına düşünülmemeyeceği gerçeği kabul edilmiştir(YAYLA 1990, akt. ÜSTÜN 2008, s.23)

1960' lı yıllardan sonra, ortaya çıkan toplumsal bilinç ve çevreye duyarlı yaklaşım kent planlama anlayışının değiştirilmesine neden olmuş, kentleşme anlayışındaki olumsuz etkiler, insan ve çevre sağlığının bozulması ve doğal afetlerdeki artışlar insanları, insan ölçeğine uygun, doğa ile barışık, yaşanabilir, dengeli, sağlıklı, kent kimliğini koruyan estetik çevreler oluşturma anlayışına yöneltmiştir(AÇMAZ 2003, akt. ÜSTÜN 2008, s.23).

Türkiye' de tarihi çevreyi koruma çalışmaları ve kentsel koruma 1970' li yıllarda başlamış ve böylelikle kentsel dönüşümün temelleri atılmıştır. 1973 yılında ise bu konuyu yasal güvenceye alan 1710 sayılı Eski Eserler Kanunu çıkarılmış. Kanunun sağladığı olanaklarla Antalya, Antakya, Bursa, Edirne, Konya, Kula, Kütahya, Muğla, Tarsus, Şanlıurfa gibi tarihi kentlerin korunmasına yönelik olarak sit kararları tesis edilmiştir(Akt. ÜSTÜN 2008, s.23).

Ruhsatsız gelişen konut alanları, hem ekonomik hem de sosyal anlamda uygun konut sunulamadığından ve konut açığına en ucuz çözüm olması nedeni ile 1953 yılından itibaren yasal düzenlemelerle affedilmiş ve bu alanlar söz konusu yasal düzenlemelerde tanımlanan ıslah imar planı uygulamaları ile düzenli konut alanlarına dönüştürülmeye, kentsel mekana dahil edilmeye çalışılmıştır.(ÜSTÜN 2008, s.23).

Ancak, yapılan bu uygulamalar, mekansal iyileştirme ve fiziksel dönüşüme yönelik olarak yapılmış, sosyal, kültürel ve ekonomik dönüşüm boyutları göz ardı edilmiştir. Bu nedenle, bu planlarla gecekondu bölgelerinde mekansal bir iyileştirme sağlansa da, arazinin eğimli olduğu, çöp toplama veya sanayi alanlarına yakın yerlerde bulunan problemlili gecekondu bölgelerini konut alanı olarak düzenleyen ıslah imar planları kentsel dönüşümü engellemiştir. (Akt. ÜSTÜN 2008, s.23).

Ayrıca, ıslah imar planlarının herhangi bir üst ölçek planlama kararından bağımsız olarak hazırlanması, bu planlarla plana konu bölgenin yoğun bir konut alanına çevrilmesi ve kentsel çevre ihtiyacını karşılayamaması, ıslah imar planlarından mülk sahiplerinin ve yap-satçıların yararlanması ancak buraları tahliye eden kiracı konumundaki insanlara bir fayda sağlanamamasından dolayı bu insanların yeni

ruhsatsız ve düzensiz konut alanları yaratması, amaçlanan faydayı sağlayamamıştır. Mekansal sonuçlar ve ekonomik sonuçlara bakıldığında, gerçekleştirilen dönüşümden, üst ve orta gelir grubunun faydalandığı, gecekondulardaki kiracıların ise dönüşümde kaybeden taraf olduğu gözlenmiştir. Bu durum da yerel otoriteleri farklı çözümler bulma arayışına yöneltmiştir. (ÜSTÜN 2008, s.24)

Ayrıca, yaşanan bu süreç kentlerimizin gayrimenkul ve rant odaklı büyümesi olarak belirmiş, toplumsal ve çevresel gelişmeyi yetersiz bırakmış ve yine bu süreçte oluşan yapı stoku yeterince sağlam olmamıştır. Yaşanan deprem, sel gibi doğal afetler de, kentlerimizin ne kadar kalitesizleştiğini, sağlıksız olduğunu, kentlerin yaşanabilir alanlar olma vasfını yitirdiğini açıkça göstermiştir. Özetle, Türkiye’ de 1930-1970 arası kamulaştırma, arazi kullanım değişimleri ve yıkıp yeniden yapma kentsel dönüşüm sürecinde temel araçken, 1970’li yıllarda tarihi ve kentsel koruma yasaları ile kentsel değişim sürecine yasal çerçeve kazandırılmış, 1980’li yıllarda ise, yeniden yapılanma hareketi ile bu süreç devam etmiştir. (ÜSTÜN 2008, s.24)

Kentsel dönüşüm, Türk planlama literatüründe 1980’ li yıllarda, küreselleşen dünyada bir yer edinme çabaları ile şekillenen hükümet politikaları ile tartışılmaya başlanmıştır. Nitekim, IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1979-1983)’ da imar planlarıyla kent sorunlarına yeterli çözüm üretilmediği ifade edilmiş, kentleşmeyi yavaşlatmak yerine kentleri yaşanabilir kılma ve kent halkının gereksinimlerini karşılayabilme kentleşme politikasında temel ilke olarak belirtilmiş ve ilk kez doğal ve tarihsel çevrenin korunmasının önemine yer verilmiştir(ÜSTÜN 2008, s.25).

Beş Yıllık Kalkınma Planında (1985-1989), kentleşmenin ve nüfus akınlarının yavaşlamayacağı öngörülmüş, ancak kentleşme boyutunun mümkün olan en iyi şekilde yönlendirilmesi ve ekonomik gelişmeye katkısının artırılması için birtakım önlemler öngörülmüştür(Akt. ÜSTÜN 2008, s.25).

Beş Yıllık Kalkınma Planında (1990-1994) ise, önceki planda öngörülenlerin yanı sıra, tarihi, kültürel ve doğal değerlerin planlarla korunması, kent planlaması ile ilgili bütün yasaların bir çerçeve yasa içinde bütünleştirilmesi, kıyılarda yapı yoğunlaşmasının önlenmesi, imar planı sınırları dışında yer alan yapılaşmanın denetimine ilişkin hususlara yer verilmiş ve kentlerde kaliteli ve sağlıklı bir yaşam sağlama amacı güdülmüştür. Ayrıca, yine bu kalkınma planında, planlama standartlarının yerleşmenin

yapısına ve özelliklerine göre belirleneceği de açıkça zikredilmiştir.(KELEŞ 2008, s.82, 83)

Beş Yıllık Kalkınma Planında (1996-2000), kentsel yaşam kalitesinin iyileştirilmesinin yanı sıra, kentlerin güzelleştirilmesi, kente göçmüş olanların sorunlarının çözümü için eğitim kurumlarının, gönüllü ve sivil kuruluşlarının, kitle iletişim araçlarının rol oynayacağı eğitsel uyum programlarının uygulanmasından söz edilmektedir. (KELEŞ 2008, s.82, 83)

Beş Yıllık Kalkınma Planının (2001-2005) belirgin özelliği ise, ulusal kültürün etkisinde kent ve kentlilik kültürü oluşturulmasının yanı sıra kentlerin küreselleşme istemlerine yanıt vermesinin sağlanmasının hedeflenmesidir. Ancak, bu hedefin yanı sıra, kentlerin karakteristik kültür yapılarının korunacağı da belirtilmiştir(KELEŞ 2008, s.82, 83).

Ayrıca yine, 1980'ler ve sonrasında, 3194 sayılı İmar Kanunu ile belediyelere planlama yetkilerinin devredilmesi ve belediyelere kaynak aktarımının artırılması sonucunda, tarihi kent dokusunun restorasyonu ve gecekonduların sağlıklı kentsel dokulara dönüştürülmesi amaçlı kentsel dönüşüm projeleri hazırlanmıştır(KELEŞ 2008, s.82, 83).

Ancak, 1990'lı yıllarda yerel yönetimlere ayrılan kaynakların ve imkanların yetersizliği ve gecekonduların uygulanan imar afları sonucunda ortaya çıkan mülkiyet sorunu nedeni ile belediyeler söz konusu kentsel dönüşüm uygulamalarını gerçekleştirememiştir(ŞAHİN 2003, Akt. ÜSTÜN 2008, s.27).

Bu dönemde, Türkiye' de yürürlükte olan yasalar, tamamen yeni yapılaşmaya yönelik olup, dokuların yeniden yapılaşmasını düzenlememekte, yerel yönetimler bu dönemde kentsel dönüşüme sarılsa da, aslında yapılan uygulamalar, fiziksel müdahalelerden öteye gidememektedir. Nitekim, Türkiye' deki yenileşme ve dönüşüm projelerinin yaşadığı sıkıntının temelinde, planlamanın bütüncül bir anlayış içinde yapılmaması ve projelerin sadece fiziksel mekanla sınırlı kalmasıdır. Kentsel dönüşümün mevzuatımıza girmesi akabinde tesis edilen 2007-2013 yıllarına ilişkin IX. Beş Yıllık Kalkınma Planında ise, ekonomik, sosyal ve kültürel alanlarda bütüncül bir yaklaşım, toplumsal diyalogun ve katılımcılık ilkesinin güçlendirilmesi, doğal ve kültürel varlıkların gelecek nesiller için korunması gibi birtakım ilkeler vizyon olarak belirlenmiş, kültürel

varlıkların korunması konusunda yerel yönetimlerin etkin olması ve sivil toplum örgütlerinin de faaliyetlere katılması hedeflenmiştir(ÜSTÜN 2008, s.27).

Kentsel dönüşüm uygulamalarında dünyada iki yaklaşım söz konusudur. 1. Modern, 2. Post Modern yaklaşım. Modern yaklaşımlar, rönesans din adamları, seçkinleri, mimar ve sanatçıların devraldığı antik ideallere yaslanırlar. Modern görüşte çevrenin ve toplumun denetim altında tutulması fikrini içinde barındıran hiyerarşi uyum ve bütünlük özelliklerinden dolayı aynı geometrik bir yapı içermektedir. Bu yaklaşımda geometri, pratik bir araç olarak benimsenmiştir. En belirgin geometri yolların geometrisidir. Paris, Bronx, ST Petersburg, Viyana ve Tel – Aviv bu tür mimari ile şekillenmektedir. Modern mimarinin mekânı denetim altına aldığı ve modern mimarinin bu bilinçaltı güdüsünün insanca olmadığı da eleştirilmiştir (Saraç 2014, s.26).

1960'lı yıllardan sonra inşa edilen iş kuleleri, ticaret merkezleri, müzeler, kentsel peyzajın bütünlüğünü bozmuş ve geleneksel kent görünümünü parçalamıştır.(TAŞ 2008, akt. SARAÇ 2014, s.27)

Sanayi devrimi sonrasında sürekli artan çevre kirliliği, düzensiz yapılaşma, aşırı kalabalık ve yoğun yerleşim yerleri yetersiz altyapı nedeniyle yaşam standartları çok düşük sağlıklı kentleşme oluşturmuştur. Sağlıklı ve yaşam standardı yüksek alanlar oluşturulması için ilk önce kamusal alanların genişletilmesi metoduyla adeta parkların ve doğal yaşam alanların kentlerin içlerine taşınması yoluna gidilmiştir. 19. yy. ikinci yarısında “park hareketi” adıyla adeta doğal hayatı kentlere getirme amaç edinilmiştir. 1844'te Liverpool'da Birkenhead Parkı, 1845'te Londra'da Victoria Parkı ve 1863'te de New York'ta Central Park, “park hareketi” ne örnek verilebilir(SARAÇ, 2014, s.27).

Bir sonraki akım da ise Avrupa'da kentlerin ortalarından büyük caddeler geçirme, kentin merkezinde oluşan aşırı kalabalığı giderme şeklinde ortaya çıkmıştır. Açılan bu caddeler önemli alanlardan olan bu parklara bağlantısı sağlanmış trafik büyük ölçüde düzenli hale getirilmiştir. Bu akım çerçevesinde Paris kent merkezinde büyük yıkımlar gerçekleşmiş ve çok geniş caddeler ve yollar açılmıştır. Avrupa'da bu gelişmelere paralel olarak Kuzey Amerika'da “güzel kent” hareketi başlamış olup kent merkezlerinde açılan bu geniş cadde ve yolların kesiştiği alanlarda kamu binaları, mahkemeler, kütüphaneler ve müzeler gibi önemli eserler yapılmıştır. (SARAÇ, 2014, s.27).

20.yy'ın ilk yarısında, İngiltere'deki 'Bahçe Kent Hareketi' ve 'Yeni Kentler Hareketi'ne paralel olarak bir başka akım gelişmiş olup bu akım "Modernist Hareketi." Bu akıma göre kentlerin modern kent; temiz, sağlıklı ve güzel çevrelere sahip olmalı; kentlerin sağlıksız alanları yıkılmalı; bu alanlar tekrar yapılaşırken geniş yeşil alanlar üzerine yüksek kütlelerden oluşan bir kentsel doku geliştirilmelidir(Akka 2013, akt. SARAÇ, 2014, s.28)

Bu akıma bağlı olarak Avrupa'da birçok kent yıkılmış yeniden inşa edilmiştir. Bu akım ikinci dünya savaşından sonrasına da etkili olmuş yıkılan kentler yeniden inşa edilme yoluna gidilmiştir. Türkiye'de 20.yy ın ikinci yarısından itibaren baş gösteren özellikle çarpık kentleşme Avrupa'da özellikle Almanya'da ağır bir savaştan çıkmasına rağmen geçmişten gelen planlı kentleşme politikalarını devam ettirmiştir. Almanya'nın kentleşme politikalarında Almanya'nın "sosyal devlet" olma özelliği kendini hissettirmektedir. Kent yaşamında yurttaşlarının hayatını kolaylaştırmak için her türlü tedbirler alınmıştır. Büyük ve küçük şehirlerin her birinin de insan yaşamını kolaylaştıracak tedbirlerin alınmasında kent yönetiminde farklılıklar bulunmamaktadır. Amerika Birleşik Devletleri'nde 1949'da Konut Yasası ile sosyal konut politikasının genişlemesi ve kentsel yenilemenin kurumsallaşması sağlanmıştır. 1970'li yıllara kadar kentsel bozulma bir nevi hastalık ve bozukluk olarak kabul edilirken 1970'li yıllardan sonra kentsel çöküntü alanlarının oluşması daha çok ekonomik nedenler ve gelişmeye bağlı olarak oluşan doğal bir durum olarak görülmeye başlanmıştır. 1980'li yıllardan sonra "kentsel yeniden yapılandırma" akımı gelişmiş olup kentlerde oluşan çöküntü alanları tekrar eski canlılığına kavuşmasını sağlama yoluna gidilmiştir(SARAÇ, 2014, s.28).

Roberts ve Hugh kentsel dönüşümün evrimini dönemsel olarak sistematize etmişlerdir;

Tablo 2.1. Roberts ve Hugh kentsel dönüşümün evrimini. (Kaynak; ROBERTS 2000, Akt. Kentsel Dönüşüm Çalıştayı Sonuç Raporu, 2014, s.31)

	1950'ler Yeniden İnşa	1960'lar Yeniden Canlandırma	1970'ler Yenileme	1980'ler Yeniden Geliştirme	1990'lar Yeniden Canlandırma
Temel strateji ve yönelim	Şehirlerin eski alanlarının çoğunlukla "master plan" temelli yeniden inşası ve genişlemesi	1950'lerin devamı; banliyölerin büyümesi ve periferik büyüme, ilk iyileştirme girişimleri	Yerinde yenileme ve semt planına yoğunlaşma, periferik (çevresel) büyümenin devamı	Birçok temel ve yeniden gelişim projeleri, şehir dışı projeler	Daha kapsamlı yaklaşımlara yöneliş, bütünlük iyileştirme yaklaşımları
Temel aktör ve paydaşlar	Merkezi ve Yerel Hükümet, Özel sektör girişimcileri ve müteahhitler	Kamu-özel sektör işbirliğinde denge sağlamaya yönelik yaklaşımlar	Özel sektörün rolünün artışı, yerel yönetimlerde desantralizasyon	Özel sektöre ve uzman birimlere önem verilmesi, artan ortaklıklar	Ortaklık yaklaşımı
Eylemin mekânsal boyutu/ölçek	Yerel ve merkezi düzeyin vurgulanışı	Eylemlerde bölgesel düzeyin ortaya çıkışı	Önce bölgesel ve yerel düzey, sonra yerel düzeyin öne çıkışı	1980 başlarında mevzi ölçekte ardından yerel ölçekte yoğunlaşma	Stratejik perspektifin yeniden sunumu, bölgesel eylemlerin gelişimi
Ekonomik Odak	Az miktarda özel sektör yatırımı, genelde kamu sektörü yatırımları	Özel sektörün öneminin artışı	Kamunun zorunlu kaynakları ve özel yatırımlarda artışlar	Seçici kamu fonları ile özel sektörün hakimiyeti	Kamu, özel sektör ve gönüllü fonlar arasında giderek artan denge
Sosyal içerik	Konut ve yaşam standartlarının iyileştirilmesi	Sosyal koşullar ve refahın geliştirilmesi	Toplumsal temelli eylemler ve artan yetkiler	Devlet desteği ile toplumun kendi işini kendi görmesi	Toplumun rolünün önem kazanması
Fiziksel durum	İç bölgelerin ve yakın çevre gelişiminin yeniden önem kazanması	Mevcut alanların, 1950'lerin iyileştirme eylemleri paralelinde iyileştirilmesi	Çoğunluk köhneleşmiş şehrsel alanların yenilenmesi	Yeniden Geliştirme /yerine geçme ve yeni gelişim projelerinin hazırlanması	1980'lerden daha tutarlı koruma
Çevresel yaklaşım	Peyzaj ve yeşillendirme	Seçici İyileştirmeler	Yeni müdahalelerle yapılan çevresel iyileştirmeler	Daha geniş açılı çevresel yaklaşımlar	Geniş kapsamlı, sürdürülebilir çevre fikrinin sunumu

Kentsel dönüşüm uygulanalarına dünyadan örnekler;

Hiroşima – Danbara Kenti Kentsel Dönüşüm Projesi (Japonya)

Hiroşima kenti üzerine 6 Ağustos 1945’de atılan dünyanın ilk atom bombası 140.000 kişinin ölümüne, 13 km²’lik bir alanında tamamen yıkılmasına sebep olmuştur. Böylesine büyük bir alanda meydana gelen tahribat ile bölgenin kentsel yenileme programına alınması zorunlu bir hal almıştır. Böylece dünyanın en güzel ve endüstriyel olarak üretici bir kent oluşturmak için tasarlanmıştır. Yeşil alanları, nehirleri ve kültürü ile bu bölgenin dünya barışına hitap etmesi amaçlanmıştır.

Danbara Kentsel Yenileme Projesi şehrin en eski bölgelerinde çok iyi planlanmış, yaratıcı ve etkin bir şekilde sürdürülmek istenen bir yeniden doğuş hareketinin başlangıcıdır. Danbara projesi sadece fiziksel ve çevresel değil aynı zaman da kültürel ve endüstriyel bağları ile bölgeyi yeniden yaşamak ve çalışmak için uygun hale getirmiştir.

Danbara bölgesinin zorunlu gereksinimlerinden biri de gençler ve yetişkinler için dinlenme imkanı sağlayacak alanların bulunmasıdır. Bu yenileme projesi ile 5 Park alanı (1000 – 2500 m²), 2 Yeşil alan ve 13 oyun parkı Danbara bölgesine kazandırılmıştır. Bütün bu sosyal donatılar halkın kültürüne entegre edilecek şekilde hazırlanmıştır. Ayrıca proje kapsamında 4.761 metre ana yol ve 10.457 metre ara yol inşa edilmiştir.

Projeye çeşitli sivil toplum kuruluşları ve halk destek vererek yenileme projelerinde sivil kuruluşların ve yerel halkın önemi bir kez daha ortaya çıkmıştır.

Trafalgar Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi (İtalya)

Trafalgar Meydanı, Londra’nın en hareketli olarak bilinen kamusal bir alandır. Trafalgar Savaşının anısına yapılmış olan meydan, günümüzde bir çok toplantı ve organizasyona ev sahipliği yapmaktadır. Bu meydan çevresinde bulunan yoğun akıcı trafik ortasında bir ada halinde kalmıştır. Bu durum yayaların ve ziyaretçilerin meydana geçişini imkansız hale getirmiştir. Bu nedenle Trafalgar Meydanı ziyaretçiler tarafından az sıklıkla ziyaret edilen bir alan haline gelmiştir. Mekanın tüm yayalar için kullanılabilir olması, gelen ziyaretçileri ağırlayacak günlük kullanımların oluşturulması ve diğer sosyal donatıların alanda planlanması amacıyla bir Kentsel Dönüşüm Projesi hazırlanmıştır. Projenin planlanma ve uygulama aşamalarında kamu ve özel sektör birlikte hareket etmiştir. Trafalgar Meydanında trafik sorununun çözülmesinin ardından meydanı daha fazla ziyaretçi ağırlamıştır.

La Defense Kentsel Dönüşüm Projesi (Fransa)

La Defense, Neulily Köprüsü uzantısında, eski banliyö merkezlerinden Courbevoie ile Puteaux ortasında 130 Hektarlık bir alanda kurulmuş ve bugün üniversite kenti olan Nanterre kadar uzanmaktadır (Demirsoy, 2006). La Defense bölgesinde uygulanan kentsel yenileme projesinin üç temel ilkesi bulunmaktadır. Bunlar geneleksel yol dokusunun ortadan kaldırılması yüksek binaların yaygınlaştırılması ve yaya yolu ile araç yollarının birbirinden ayrılmasıdır.

Proje %70 kamu ve %30 özel sektör oranında, kamu ve özel sektör ortaklığı ile gerçekleştirilmişti. Proje alanında, tarihi kentsel alan üzerinde, ekonomik aktivitelerin baskısını azaltarak yeni bir mekan oluşturulması hedeflenmiştir.

2.1.3. Kentsel Dönüşümde Uygulama Araçları

2.1.3.1. İmar Hakkı Transferi

Günümüzde kentlerimizin içinde bulunduğu finansal ve yapısal koşullar ile mevcut doğal afet riskleri ortak bir şekilde değerlendirildiği zaman özellikle kent içi yapı stokunun bulunduğu alanlarda dönüşüme ilişkin proje ve yatırımlar çok büyük önem kazanmaktadır. Bu plan ve projeler şehir içerisindeki ve çevresindeki tarım alanları, yeşil alanları, tarihi değerler ve doğa güzellikleri korunurken, kentsel büyüme ve gelişme olguları dikkate alınarak hazırlanmalıdır.

İmar Hakkı Transferi, herhangi bir arsa sahibinin gönüllülük esasıyla, sahip olduğu imar hakkının yerel yönetim iş birliği ile başka bir projede değerlendirilmek üzere likite çevrilmesi yöntemidir. (GÖKSU, 2003.)

İmar Hakkı Transferi'nden bahsederken kazanılmış imar hakkı ile özel mülkiyetin birbirinden bağımsız olarak değerlendirileceği unutulmamalıdır. Mülkiyet haklarının ayrıştırılabilen elemanları ayrıntılı olarak Şekil 2.1.'de gösterilmiştir (Işıldak, 2012). İmar Hakları özel fiziki mülkiyetten ayrılabilen bir parçası olduğundan dolayı başka bölgelere aktarılarak ekonomik bir değere dönüştürülmesi mümkündür. Bu hakkın üretilmesi ve dağıtımını toplumsal eşitlik, sosyal adalet ve toplumsal ferah kavramları ile ilişkilendiren yazarlara göre, imar haklarının dağıtımı, toplumsal ferah ve kaynak dağıtımıdır (IŞILDAK, 2010).

Tablo 2.2. Mülkiyet Hakkının Ayrıştırılabilen Elemanları (IŞILDAK, 2012).

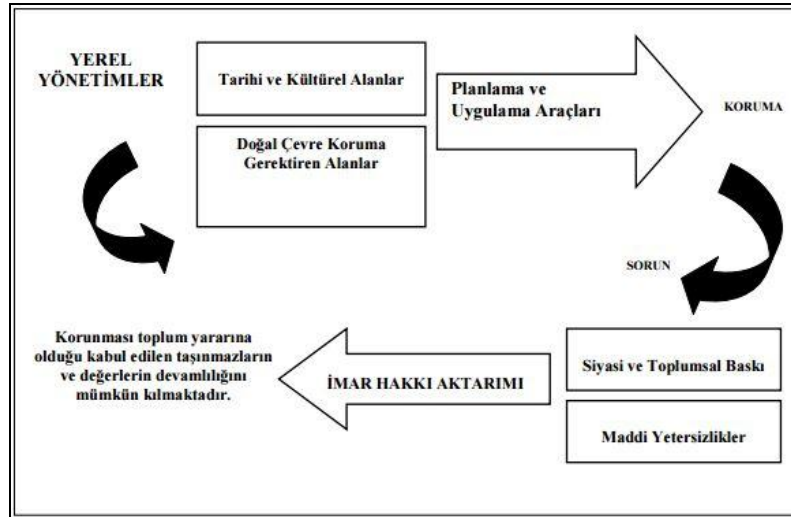
Mülkiyet Hakları			
Sahiplik ve			Sahiplik ve
Kullanma			Kullanma
Satma			Satma
Miras Bırakma			Miras Bırakma
İpotek Etme			Kiralama
İrtifak			İpotek Etme
İfraz Hakkı		İfraz hakkı	İrtifak
İmar Hakkı		İmar Hakkı	
Kısıtlanmış	=	Mülkü geliştirme	+ Kalan diğer
mülkiyet hakları		hakları	haklar

İmar Hakkı Transferi kavramı güncel bir çalışma alanı olmakla birlikte bir çok alandan birçok araştırmacı bu konuda çeşitli çalışmalar yapmışlardır. Bu çalışmalardan bazı örnekler;

1. İmar Hakkı Transferi kavramını “imar haklarının korunması gereken yerlerde azaltılması yada elemine edilmesi, buna karşılık, gelişme potansiyeli büyütülmek istenen yerlerde artırılması” olarak ifade etmiştir. (PRUETZ, 2009).
2. İmar Hakkı Transferi, “tarımsal ve çevresel açıdan yüksek duyarlılıklı alanların korunması ve dağınıklığın önlenmesi, tarihi mekanların muhafazası, kompakt kentsel alanların gelişimi ve kent merkezlerindeki ticari gelişmeyi teşvik etmek üzere” tasarlanan bir sistemdir (MESSER, 2007).
3. Herhangi bir parselin gelişimini engellemek yada daha az gelişmesini temin etmek üzere bu parselle ilişkin imar haklarının başka bir parsel sahibine satışı işlemidir (RIGGS, 2007).
4. İmar Hakkı Transferi, “Toplumun daha az gelişmesini arzuladığı alanlardan, daha fazla gelişmesini istediği alanlara büyümenin transfer edilmesini teşvik eden piyasa temelli bir tekniktir” (NARAMORE ve FİNNEGAN, 2015).

5. İmar Hakkı Transferi, “tarımsal alanlar, açık alanlar ve doğal kaynakları korumak için kullanılan bir sistemdir.” (Capital Region Council of Governments, 2002).
6. İmar Hakkı Transferi, “dönüşümü ve korunması gerekli alanlarda, varolan imar hakkı veya imar baskısı altında oluşabilecek, otansiyel imar haklarının, bir başka projeye transferini veya bu hakkın menkul kıymet hakkına dönüşümünün sağlanmasıdır” (GÖKSU, 2003).

Doğal güzellikleri, tarihi ve kültürel değerlerin korunması gereken alanların ve doğal afet riskleri bulunan alanların yapı yoğunluğunun azaltılması ve korunması her ne kadar toplumsal ve siyasi baskı nedeniyle zorunlu kabul ediliyor ise de çoğu zaman maddi yetersizlikler dolayısıyla bu işlemler yapılamamaktadır. Bu durum şekil 2.2.’de sistematik olarak gösterilmiştir (DÜNDAR, 2010). İmar hakkı transferinde gelişmesi istenmeyen korunması gereken alanlar gönderilen alanlar olarak tabir edilmektedir. Bu tip alanlara çevresel açıdan yüksek duyarlılığa sahip bölgeler, yoğun alanlar, tarımsal araziler, tarihi bölgeler ve değerler, açık alanlar, afete maruz kalabilecek alanlar ve ülkenin tarihi ve doğa koşulları uyarınca korunması gereken bölgeler örnek olarak gösterilebilir. Bunun yanı sıra gelişmeye ve büyümeye uygun ve herhangi bir engel teşkil etmeyen alanlar ise alıcı bölge olarak ifade edilmektedir. Bu bölgeler iş istihdam alanları, alışveriş, eğitim, ulaşım hizmetlerine ulaşmanın kolay olduğu yerlerdir.



Şekil 2.1. İmar Hakkı Aktarımı-Korumada Karşılaşılan Sorunlar (DÜNDAR, 2010).

Geniş bir bakış açısı ile değerlendirildiği zaman, İmar Hakkı Transferi programlarının uygulanmasının amaçları şehrin dokusu ve mevcut özellikleri bakımından değişkenlik

gösterir. Bu kimi kentlerde tarım alanlarının, açık alanların, kırsal alanların, kıyı alanlarının korunmasını hedef alırken, bazı kentlerde sulak alanların, su kalitesinin, mineral özellikli alanların, yaban hayatı koruma alanlarının ve tarihi kültürel alanlarının korunmasına yönelik olarak uygulanmaktadır. Alıcı bölgeler altyapı yatırımlarını geniş ölçüde tamamlamış ve kentsel gelişim açısından gerekli imkanlara sahip alanlardır (CUOMO ve PERALES, 2011). İmar Hakkı Transferi programlarının uygulanması konusunda bir çok alternatif yöntem bulunmaktadır. En çok tercih edilen yöntemler olarak Zorunlu İmar Hakkı Transferi Programları ve Gönüllü İmar Hakkı Transferi olarak bilinmektedir.

2.1.3.2. İmar Hakkı Sertifikası

İmar hakları sertifikaya dönüştürülerek menkul kıymetler piyasasına sunulabilir. Sistem mülk sahipleri ile uzlaşma esasına dayanmaktadır. Mülk sahibi, arsası üzerindeki imar hakkı karşılığında belirlenen değeri, ya sertifika yoluyla piyasa koşullarında likite çevirir yada başka bir proje içinde piyasa koşulları içinde başka yöntemle değerlendirebilir. İmar Hakkı Sertifikasyonu uygulaması yenilenme sürecinde bulunan kentin sağlıklı ve sürdürülebilir planlanması açısından oldukça önemli ve zorunludur. Ülkemizde özellikle nüfusu yüksek ve projeksiyonu gelişen illerimizde yeşil alan, park, oyun alanı gibi ferah yaşam alanları oldukça kısıtlıdır. Bu sosyal ve seyrek yapılaşma alanları yerine kont yapımı tercih edilmiştir. Bir çok bölge ise hem yoğun yapılaşmaya maruz kalmışken afet riski taşıyan alanlarda bulunmakta daha önemlisi bu bölgelerde yapılaşan konutların yapı yönünden deprem dayanımı oldukça düşüktür. Bu durum bir takım bölgelerin boşaltılmasını veya dönüşümünü zorunlu kılmıştır. İmar hakkı menkul bir kıymet haline getirildiğinde imar hakkı sahipleri isterlerse menkul kıymet yatırımcılarına ellerindeki imar haklarını menkulleştirilerek belge haline getirilmiş sertifikalarını menkul kıymet yatırımcılarına değeri mukabilinde aktarabilirler. İmar Hakkı Transferi sistemi sayesinde ortaya çıkan sertifika nakit varlıklara çevrilebileceği gibi başka projelerde de kullanılabilir. Menkul kıymetlere dönüştürülen imar hakları, diğer bir deyişle imar hakkı sertifikaları, imar hakkına gereksinim duyan yatırımcılar tarafından menkul kıymetler piyasasından satın alınabilir. İmar Hakkı Sertifikalarının içeriğinde tapu kaydı, imar durum gösterir belge, röperli kroki, çap, aplikasyon krokisi, inşaat istikamet belgesi, gayrimenkul değerlendirme şirketinden alınmış değerlendirme raporu yer almalıdır. Ayrıca gönderilen arsanın ve alıcı arsanın bilgilerinin de belirlenmiş

olması gerekir. Hak transferi söz konusu ise, çıkış noktası ve gideceği adresin net olarak tanımlanmış olması gerekir. Transfer edilecek alan rezerv bölgesi ise bu bölgenin tüm alt yapı sorunlarının ve donatı alanlarının çözülmüş olması gerekir.

2.1.3.3. Gayrimenkul Sertifikası

Gayrimenkul Sertifikası, konut ya da işyeri projeleri gibi yatırımların, proje bedelinin finansmanını sağlamak üzere kullanılacak bir sistemdir. Sertifikada belirtilen tarihlerde, sertifika sahiplerinin yatırımdan (konut, ofis, iş yeri vb. gibi) alabilecekleri yeterli miktara ulaşıldığı zaman sertifikayı piyasaya sunan yatırımcı, belirlenen süre içinde projeyi bitirmek ve sertifika sahiplerinin alabilecekleri bölümleri teslim etmek durumundadır. GS, yeni yerleşim projeleri ile kentsel dönüşüm projelerinin finanse edilmesi sürecinde değerlendirilebilir (USLU ve UZUN, 2014).

2.1.3.4. Gecekondu Sertifikası

Bu sistem gecekondu dönüşümünde kullanılacak etkili bir araçtır. Devlet, gecekondu sahibine, tapu tahsis belgesi veya imar hakkı vermek yerine, belirli bir nominal karşılık üzerinden, menkul bir değer olan ‘Gecekondu Dönüşüm Sertifikası’ sunmaktadır. Söz konusu menkul değer, hem mevcut gecekondu alanında hem de başka bir bölgede uygulanacak bir proje için kullanılabilir. GDS, ikincil piyasada menkul değerlere yatırım yapan başka bir kişinin eline de geçebilir. Bu uygulama sayesinde, devlet, özel sektör, gecekondu sahibi ya da GDS menkul değerinin sahibi yeni bir projede bir araya gelmeleri söz konusu olabilecektir. GDS uygulaması ile gecekondu bölgelerinin yeşil alanlara çevrilmesi mümkün olacaktır. Öte yandan sadece konut alanları değil, hastane, alışveriş merkezi gibi yatırımların gerçekleştirilmesi de mümkün olabilecektir (USLU ve UZUN, 2014).

2.1.3.5. İmar Hakkı Toplulaştırması

Devlet, özel sektör ve mülk sahipleri işbirliği ile çalışan bir sistemdir. Bu uygulama neticesinde, tek parsel düzeyinde mevcut olan mülkiyet haklarının bir proje bazında birleştirilerek toplulaştırılması sonucu ortaya çıkan değer, devlet, özel sektör ve mülk sahipleri uzlaşması ile paylaşımı hedeflenmektedir. Bu uygulama, Ankara’da, Portakal Çiçeği ve Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projelerinin yanı sıra Bursa’da Zafer Plaza Kentsel Dönüşüm Projesinde başarılı bir şekilde hayata geçirilmiştir (USLU ve UZUN, 2014).

2.1.3.6. Menkulleştirme

Projelerin çeşitlenmesinde ve kentleşmenin düzgün gelişmesinde özellikle konut ve iş yeri alanlarında bireysel yatırım aracı olan gayrimenkulün menkulleşmesi orta ve uzun vadede önemli bir araç olabilecektir. Menkulleştirme, imar hakkının kısıtlandığı bölgelerde yer alan likit olmayan gayrimenkullerin bir araya toplanarak yeni imar alanlarında likite dönüştürülmesi işlemidir. Bugün gayrimenkul yatırımının menkule dönüşüm araçlarından biri olarak kullanılan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklarının yanı sıra, ülkemizde yönetmeliği bulunan fakat uygulama aşamasında hayata geçirilmeyen Gayrimenkul Sertifikası ile özellikle gecekonduların geliştirilmesinde kullanılacak Gecekonduların Dönüşüm Sertifikası ve deprem riskini de dikkate alan kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasına yönelik, İmar Hakkı Topplulaştırma ve İmar Hakkı Transferi sertifikası menkulleştirme araçları olarak sayılabilir. Menkulleştirme işlemi, gönüllü İmar Hakkı Transferi işleminde mülkiyet sahibine seçim olanağı sağlayan bir araçtır.

2.1.3.7. 18. Madde Uygulamaları

İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazları ile, kamu kuruluşlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve resen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır. Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında “düzenleme ortaklık payı” olarak düşülebilir. Ancak bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaları düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez.

İmar Uygulamalarına ilişkin ana kurallar, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Ve 19. Maddelerinde yer almaktadır. Ayrıntılı düzenleme ise 09.11.1985 günü yürürlüğe giren “İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik” ile yapılmıştır. 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre, imar uygulanması yetkisi, belediye ve komşu alanları içerisinde

belediyelerde, bu sınırlar dışında il özel yönetimlerindedir. Bu yetki imar planları sınırlarında bulunan binalı veya binasız arsa ve arazilerin birbirleri, yol artıkları yada kamu kurumlarının yada belediyelerin yerleri ile birleştirilmesi, bunların yeniden imar planlarına uygun ada ve parsellere ayrılması bağımsız yada ortaklaştırılmış olarak kat mülkiyeti ilkelerine göre hak sahiplerine dağıtılmasını kapsar. Belediye il özel yönetimleri bu yetkilerini, arsa ve arazilerin sahipleri ya da öteki hak sahiplerinin uygun görüp görmemelerine bakmaksızın kullanırlar ve yeni oluşturulan imar parsellerinin tapu kütüğüne yazımlarını kendiliklerinden yaptırırlar.

2.2. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE UYGULAYICILAR VE PROJE ORTAKLARI

Kentsel dönüşümde sürecinde önemli bir rol alan uygulayıcılar ve proje ortaklarında üzerinde durulması gerekmektedir. Merkezi yönetim, yerel yönetim, yapı sektörü ve yerel halk olmak üzere birden çok oyuncunun dâhil olduğu ve birbiri ile ortaklık içerisinde olduğu kentsel dönüşüm sürecinin, proje ve uygulama aşamasında oyucuların nasıl bir görev üstlendiği ve kentsel dönüşümün hangi oyuncu tarafından etkin ve sağlıklı olarak uygulanacağı konusu üzerinde durulması gereken bir konudur.

2.2.1. Kamu-Merkezi Yönetim

Ülkemizde merkezi yönetim oyuncularının kentsel dönüşüm uygulama sürecinde baskın bir rol üstlendiği ve kentsel dönüşüm sürecinin lideri olduğu açık bir şekilde görülmektedir. Kentsel dönüşümü hem ekonomik yönden hem de yasal uygulamalar yönünden kolayca desteklemesi, merkezi yönetimi kentsel dönüşümde lider hale getirmektedir. İmkanların fazla olması nedeni ile merkezi yönetim dönüşümü hızlı, pratik ve düşük maliyetlerle gerçekleştirebilmektedir.

Hague'e göre, merkezi yönetim oyuncularının kentsel dönüşüm sürecindeki temel rolü; gelişme potansiyeli taşıyan bölgelerde arsa arzı sağlama, yoksul kesimleri konut sahibi yapma, halkın değerlerine ve çeşitli ihtiyaçlarına cevap verebilme, ulaşım güzergâhlarını planlama ve bakımını sağlamaktır. Bunlara ek olarak altyapının oluşturulması, sağlık hizmetlerine erişimi ve bunun alt yapısını sağlama, önemli çevresel değerleri, sosyal alanları, çevre ve kamuya ait alanları korumaktır. Bu süreçte gerekli yasal düzenlemeleri oluşturmak, gereksiz sınırlamaları kaldırma, yapı sektörü ve diğer oyuncuları kentsel dönüşüm çalışmalarına dâhil etmektir. Bu bağlamda merkezi yönetim yaratıcı ve lider olabilme, diğer oyuncularla çalışma sürecinde etik, adil ve

şeffaf olma, verimli ve bütüncül bir hizmet sunma, sürdürülebilir ve adil politikalar izleme ve uygulamaların denetlenmesini sağlamak olarak görevini özetlemiştir (HAGUE, 2004, atk. ATAŞ 2015, s.34).

Bu sektörün kentsel dönüşüm uygulamasında rol alan oyuncularına bakıldığında ise, Emlak Kredi Bankası ve TOKİ en önemli olanlarıdır. Emlak Kredi Bankası Türkiye`de inşaat teşebbüslerini desteklemek, gerekli kredileri sağlamak ve yetim haklarını korumak amacıyla Atatürk`ün talimatı doğrultusunda 3 Haziran 1926 tarihinde "Emlak ve Eytam Bankası" adı altında kurulmuş bir bankadır. 1988 yılında ismi Emlak Kredi Bankası olarak değiştirilmiş ve daha sonra Anadolu Bankasıyla birleştirilmiştir. 29 Kasım 1992 tarihinde ise Denizcilik Bankası Türkiye Emlak Bankasına devredilmiştir. Bu tarihten itibaren Türkiye Emlak Bankası gelişerek konut, dış ticaret ve denizcilik alanında sektör bankası görevini üstlenmiştir. Fakat 03.07.2001 tarihli 24451 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 4684 sayılı kararı ile Türkiye Emlak Bankası tasfiye edilmiştir (www.tasfiyeemlak.com).

TOKİ (Toplu Konut İdaresi) ise, Türkiye`de yaşanan hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme nedeniyle oluşan konut ve kentleşme sorunun çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla kurulmuştur. 2487 sayılı Toplu Konut Yasası yürürlüğe girdikten sonra yapılan değişiklikler sonucu 1984 yılında yeniden düzenlenmiş ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu kapsamında özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur. 1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve Kamu Ortaklığı İdaresi iki ayrı idare olarak örgütlenmiş, 2001 yılında ise Toplu Konut Fonu tamamen yürürlükten kaldırılmıştır (www.toki.gov.tr).

2002 yılında ise Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik, TOKİ`nin görev ve yetkilerini birçok alanda genişletmiştir. Özellikle 2003 yılında dönemin hükümeti tarafından konut seferberliği ilan edilmesiyle birlikte alt gelir gruplarını ve yoksulları kira öder gibi taksitlerle ev sahibi yapma ve işsizlere iş bulma söylemi ile TOKİ yeniden yapılandırılarak önemli yetkilerle donatılmıştır. 06.07.2003 tarihli 4966 sayılı Kanunla TOKİ`ye, konut sektörü ile ilgili şirketler kurmak ve şirketlere ortak olmak, konut uygulamaları yapmak ve finansman sağlayarak kâr amaçlı projeler geliştirme yetkileri verilmiştir. 2004 yılında ise Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün görev ve yetkileri TOKİ`ye devredilmiştir. Bu durum TOKİ`yi her

türlü kamu kaynaklarını kullanan, her türlü yatırım yapabilen dev bir kurum haline getirmiştir. TOKİ' yi popüler hale getiren gelişme ise kentsel dönüşüm projeleri olmuştur. 2004 tarihli 5162 sayılı Kanun ile TOKİ gecekondü dönüşüm uygulamalarında kamulaştırma ve imar planı yapma yetkisine sahip olmuştur. 16 Haziran 2005 tarihli 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun TOKİ' nin yetkilerini genişletmiştir. 2007 yılında ise çıkarılan, 5069 sayılı Yasa ile 775 sayılı Gecekondü Kanununda değişiklik yapılarak, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın tüm yetkileri TOKİ' ye devredilmiştir. Ayrıca bu yetkilerin yanında Hazineye ait araziler bağılı oldukları Bakan ve Maliye Bakanının teklifi ve Başbakanın onayı ile bedelsiz olarak TOKİ' ye devredilebilmesinin de önü açılmıştır (EŞKİNAT, 2012, akt. ATAŞ 2015, s.35).

2011 yılında çıkarılan 6306 sayılı Afet yası ile TOKİ' ye dönüşüm yapma ve yaptırma görevi verilmiş ve afet riskine dayandırılarak istediğı her yerde riskli alan diyerek dönüşüm yapabilmesi sağlanmıştır. Son değışiklerle daha fazla görev ve yetkiye kavuşan TOKİ' nin artan yetkileri çerçevesinde tüm kentlerde, kentsel dönüşüm projeleri hazırladığı ve uyguladığı görölmektedir. Seçilen alanların gecekondü bölgeleri, yoksul kesimlerin yaşadığı alanlar, afet bölgeleri ve tasfiyesi zorunlu alanlar olması TOKİ' nin kentsel dönüşümdeki politika anlayışını ortaya koymaktadır (ATAŞ 2015, s.35).

Keleş TOKİ' nin görev ve yetkilerini şu şekilde belirtmektedir; sahip olduğu arsalar üzerinde konut yapmak ve üretmek, gecekondü bölgelerinde yerel oyuncularla işbirliği yaparak gecekondü dönüşüm projeleri yapmak, afet, deprem ve sel gibi doğa olaylarıyla zarar gören bölgelerde gerçekleşen konut ihtiyacını gidermek, merkezi belediye arsaları üzerinde kaynak yönetmeye yönelik rant ve prestijli projeleri yapmak, ferdi ve toplu konut kredileri vermek, alt yapısı hazır arsa üretmektir (KELEŞ, 2010, akt. ATAŞ 2015, s.36).

Son yıllarda ise TOKİ' nin inşa ettiği konutların, altyapı yatırım eksikliği, yoksullara kalitesiz konut yapılması, denetimden muaf tutulması, sınırsız yetkilerle donatılması ve yarattığı haksız rekabet gibi nedenlerle de çok eleştirilen bir kurumdur. Nitekim yurtdışında daha önce örnekleri inşa edilmiş ve yaşanan problemler nedeniyle, dünya genelinde terk edilmiş sosyal konut anlayışı, Türkiye'nin her kentinde hızla uygulanarak

aynı tip yapıların inşa edilmesi önemli bir sorundur. Bu bağlamda TOKİ projelerinde bölgesel ve yerel sivil mimari örneklerini de yansıtan bir planlama ve çağdaş tasarıma ait mimari anlayış eksikliği söz konusudur. Ayrıca Türkiye'nin her yerinde iklim, çevre koşulları ve doku özelliklerine bakılmaksızın aynı tarz konutları ve sosyal donatıları görmek mümkündür (GÜR, 2012, akt. ATAŞ 2015, s.35).

TOKİ' nin denetimi ise Toplu Konut Müsteşarlığı'nın ve Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün kapatılması ile birlikte TOKİ kamu denetimi dışında kalmıştır. Ardından TOKİ, Kamu İhale Kanununun kapsamı dışına çıkarılmış ve mali açıdan Sayıştay'ın da denetiminden de çıkarılarak geriye sadece Devlet Denetleme Kurulu denetimine bırakılmıştır.

TOKİ' nin kuruluş amacı olarak ilan edilen dar gelirlilere ulaşılabilir fiyattan barınma olanağı sağlama hedefinin gerçekte var olduğu görünse de son zamanlarda TOKİ' nin amacından saptığı görülmektedir. İMO tarafından İstanbul özelinde yapılan araştırmada, TOKİ' nin İstanbul'da gerçekleştirdiği konutların % 56'sı lüks ve gelir getirici özellikler taşımakta iken % 44'ü sosyal konut niteliğine sahiptir. Bu oranlar TOKİ' nin İstanbul'u zenginlere ve yerli yabancı sermaye gruplarına pazarladığını ve bu uygulamalarının “zenginden alıp yoksula vermediği” aksine kamu kaynaklarını zengine aktardığını göstermektedir. Bu tuhaflığın salt İstanbul'la sınırlı olmadığı toplam TOKİ kaynaklarının sadece % 22'si yoksul ve dar gelirlilere yatırım olarak dönmektedir (İMO, 2009: 9). Nitekim TOKİ' nin izlediği bu politika anlayışına dikkat çeken TOKİ Başkanı M. Ergün Turan,* “TOKİ olarak bundan sonra alt ve orta gelir düzeyine yönelik sosyal konut inşaatına öncelik ve ağırlık vereceklerini ifade ederek, yapılacak yeni konut projelerinin sosyal konut projelerini barındıracağını” belirtmiştir (Habertürk, 09.11.2014). Böylelikle TOKİ' nin önceki izlediği politikaların üst gelir düzeyine yönelik olduğu gerçeği ortaya çıkmaktadır. (ATAŞ 2015, s.37).

2.2.2. Yerel Yönetimler

Bu grup büyükşehir belediyesi olan iller de Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri, büyükşehir belediyesi olmayan belediyelerde İl - İlçe Belediyeleri ve İl Özel İdareleridir. Kentsel dönüşüm çalışma ve uygulamalarına bakıldığında yerel yönetimlerin önemli bir aktör olduğu görülmektedir. Özellikle yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm bölgelerine olan yakınlıkları nedeni ile çöküntü alanlarını oluşturan nedenleri yakından görmeleri ve süreci oluşturan aktörleri yakından tanımları nedeni

ile yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm sürecine dahil edilesi son derece önemlidir. Kentsel dönüşümün uzun vadeli olabilmesi için yapılacak çalışmaların bölgede yaşayanlara aktarılması ve yerel halk tarafından benimsenmesini sağlanması açısından yerel yönetimlerin süreçte aktif rol alması ve halk katılımını sağlaması gerekmektedir.

Kentsel dönüşümün amacı, bir alanı merkezi yönetime bırakmadan o alanı sosyal, kültürel, fiziksel ve ekonomik açıdan dönüştürülmesi olmalıdır. Kentlerin fiziksel, sosyal, kültürel ve ekonomik sorunların çözümüne yönelik geliştirilen kararlara, o bölgedeki yerel halkın ve sivil toplum örgütlerinin katılımı önemlidir. Kentsel dönüşüm fiziksel açıdan bakıldığında yapısal bir değişim, toplumsal açıdan bakıldığında ise kent içinde istenmeyen alanların belirli oyuncular tarafından dönüştürülmesidir. Kent içindeki alanların dönüştürülmesi sürecinde merkezi yönetimin aktif olduğu durumlarda, kentsel dönüşüm alanları kent halkı tarafından yeni rant alanları olarak görülebilmektedir. Bu durum kentsel dönüşümle ulaşılmak istenen fiziksel, ekonomik, kültürel ve sosyal gelişmenin göz ardı edilmesine neden olmaktadır (ŞAHİN 2003, akt. ATAŞ 2015, s.37).

Çıkarılan 6306 sayılı Yasa ile yerel yönetimlerin tek başına dönüşüm yapma rolü ortadan kaldırılarak, yerel yönetim oyuncularına dönüşüm ile ilgili sadece talep etme görevi verilmiştir. Yerel yönetimlere dönüşümle ilgili verilen yetki 4. bölümün 17. maddesinde şu şekildedir:

“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... için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır.”

Bu madde ile dönüşümün asıl sorumlusu olan yerel yönetim oyuncuları devre dışı bırakılmaktadır. Ancak bu durumun realist bir yaklaşım olmadığı görülmüş olup yapılan uygulamaların çoğunda imar planı yapımından projelendirmeye ve uygulamaya varıncaya kadar bir çok yetki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yerel yönetimlere yetki devri ile bırakılmaktadır.

Yukarıda belirtilen yetkilerin verilmesi ile birlikte yerel yönetimler, kentsel dönüşüm uygulamalarında daha aktif rol alarak dönüşümün uygulanabilirliğini artırmıştır. Bu uygulanabilirliğin artma nedeni dönüşüm alanının belirlenmesi, plan ve proje yapımı ile uygulamanın tek elde toplanması ve yerelde çözülmesidir. Ancak kentsel dönüşüm projelerini yerel yönetimlerin bir gelir kaynağına dönüştürme düşüncesi, dönüşümün temel amacında sapmalara ve sağlıksız kentsel çevrelerin oluşmasına da yol açabilir. Bu nedenle bu gibi olumsuzluklara karşı merkezi yönetimin gerekli yasal denetimde bulunması veya gerekli yasal denetim araçlarını oluşturması da önemlidir.

2.2.3. Özel Yapı Sektörü

Kentsel dönüşüm projelerinde yer alan özel yapı sektörü inşaat firmaları, inşaat firmaları, emlak şirketleri, finansmanın sağlandığı kuruluşlar, mülk sahipleri ve özel yatırımcılardan oluşmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinde, özel yapı sektörü açısından öncelikli olan işin rant ve ticari boyutudur. Özel yapı sektörünün ilgisinin çeken çıkar yada ticari rant yoksa özel yapı sektörü kentsel dönüşüm projelerine dâhil olmaktan kaçınmaktadır.

Ülkemizde küreselleşme ile birlikte, neo-liberal politikaların etkisini kentsel alanda da görmek mümkündür. Bu süreçle yapı sektörü, kentsel mekânda ön plana çıkmaya başlamış ve kentsel dönüşüm projelerinde önemli bir rol almaya başlamıştır. Fakat Avrupa'ya nispeten Türkiye'de kentsel dönüşüm projeleri genel olarak merkezi yönetim tarafından finanse edilmeye çalışılmaktadır (KALAĞAN ve ÇİFTÇİ, 2012, akt. ATAŞ 2015, s. 38). Yapı sektörü yatırımlarına yönelik kamu desteği ise, 1980'li yıllara rastlamaktadır. Bu dönemle birlikte yapı sektörünün etkinliği artmaya başlamış ve birçok yatırım yapı sektörüne doğru kaymaya başladığı görülmüştür. (KARAKURT, 2008, atk. ATAŞ: 2015, s.38).

Bailey, yapı sektörünün dâhil olduğu girişimlerin sosyal temelli değil, piyasa temelli olduğunu ve bu durumlarda bölgedeki nüfusun zamanla değişerek gerçekleştirilecek olan dönüşümün soylulaştırma yönünde gelişebileceğini belirtmiştir. Özellikle sosyal boyutun göz ardı edildiği durumlarda, konut fiyatlarındaki artışların, bölgede yaşayan düşük gelirli kişilerin artık yeni yaşam maliyetlerini karşılayamayacak durumda olması nedeniyle zamanla dönüşüm bölgesinden taşınmalarına neden olacağını belirtmiştir (BAİLEY, 2004, akt. ATAŞ 2015, s.39).

Türkiye’de yapı sektörünün projelere yaklaşımı genellikle bölgenin yüksek rantta sahip bir bölge olması ve önemli ulaşım yolları ya da prestijli konut alanlarının çevresinde bulunması etkilemektedir. Bunun aksine yapı sektörü kentin kârsız alanlarında, kent çevresinde ya da sanayi alanlarının yakınında bulunan gecekondularında dönüşüm faaliyetlerine girişmek istemeyecektir (SEKMEN, 2007: 24).

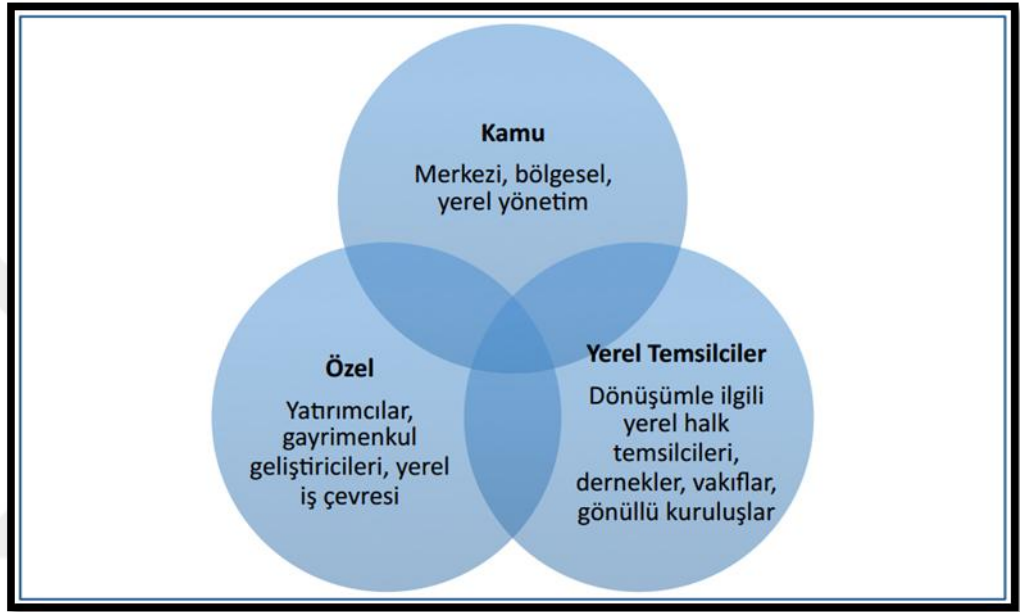
Sonuç olarak özel yapı sektörü genellikle rantın ve kar marjının yüksek olduğu önemli ulaşım yolları veya prestij konut alanları çevresinde yer almayı seçip, kentin kârsız alanlarında, gecekondular ve sanayi alanlarında yer almak istememektedir. Kentsel dönüşüm çalışmalarında yer almak için cazip koşullar arayan özel yapı sektörü, dönüşüm çalışmalarında daha fazla kar boyutunu düşünmektedir. Yapı sektörünün, hızlı operasyon gücü, tasarım becerisi ve profesyonellik anlayışıyla kentsel dönüşümün kalitesini artırmakta ve dönüşümün uygulanabilirliğini gerçekleştirme becerisi düşünüldüğünde rantı düşük alanlardan kaçınması kentsel dönüşüm için önemli bir kayıptır. Özel yapı sektörü kentsel dönüşümün uygulanabilirliğini hızlandırmakta ve kolaylaştırmaktadır.

2.2.4. Ortak Gruplar

Ortak grupların gereksinimi ve bir çok prensibin birlikte rol oynaması gereksinimi 1990’lı yıllarda İngiltere’de benimsenmiştir.

1978 yılındaki Kent İçi Alanlar Kanunu (Inner Urban Areas Act) ile yedi tane Kent İçi Ortaklıkları kurulsa da, bu yaklaşım 1980’lerin sonuna doğru gelişmiştir. 1990’ların başında tüm taraflar arasında uzlaşma sağlamak, kamu ve özel sektör katılımı ile yerel halkın sürece dahil edilmesi etkili kentsel dönüşüm stratejilerinin ana unsuru haline gelmiştir (Bailey, 1995). Kentsel dönüşüm için ortaklık kurma nedenlerinin başında; kentsel problemlerin çok boyutlu ve karmaşık yapısını çözmek için koordineli, birbiriyle entegre çalışan, finansal kaynaklar yaratan ve çok yönlü stratejileri oluşturan geniş ölçekli aktör katılımı olan yapılara duyulan ihtiyaç gelmektedir. Bu bölümde kentsel dönüşümdeki ortaklık modelleri ve finansman araçları incelenmiştir (Hastings, 2003). Ortaklık modellerinde üç temel aktör grubu bulunmaktadır. Bunlar kamu sektörü aktörleri, özel sektör aktörleri ve yarı-kamusal organizasyonlardır (Adair ve diğ., 1999). Kentsel dönüşüm politikalarının hemen hepsinde, kamunun, özel sektör ve diğer yarı-kamusal temsilcilerin yer alması desteklenmektedir. Kamu sektörü aktörlerinin içinde, hükümet birimleri, merkezi ve yerel yönetimler; özel sektör aktörlerinin içinde,

gayrimenkul geliştirme kurumları ve yatırımcılar; yerel aktörlerin içinde ise yerel halkı temsil eden dernekler, vakıflar ve gönüllü kuruluşlar yer almaktadır. ŞEKİL ortaklıklardaki aktör gruplarını göstermektedir. Ortaklıkta dönüşüm uzmanları, mülk sahipleri; yarı-kamusal organizasyonlar içinde ise meslek odaları, sendikalar, ulusal ve uluslararası kuruluşlar, vakıflar, üniversiteler yer almaktadır. Sivil toplum modelleri ile ilgili literatürde yerel halkın katılımına yoğunlaşan çeşitli çalışmalar bulunmaktadır (MCARTHUR, 1995; ATKINSON, 1999; HASTINGS,



1999).

Şekil 2.2. Ortaklıklardaki aktör grupları (HASTINGS, 1996; ATKINSON, 1999).

2.2.4.1. Kamu-Özel Ortak Girişimi

Yapılan kamu faaliyetlerinin, projelerinin yararı amacıyla geliştirme, inşa etme, finans sağlama, bakım yapma ve işletme aşamalarında projeye dahil edilmesiyle birlikte oluşturulan birlikteliktir. Bu gibi ortak girişimlerde amaç merkezi ve yerel yöntemlerin yüksek kalitede daha nitelikli kamu servislerini daha az maliyetle özel sektör kanadıyla temin etmeleridir. KÖÖ'lar karşılıklı fayda sağlamak amacıyla kurulan uzun dönemli ortaklıklardır. Altyapı, konut, arsa geliştirme gibi mekansal projelerin gerçekleştirilmesinde kamu özel sektör ortaklıkları kullanılan modern bir araçtır. İngiltere'de bu ortaklık mekanizmaları hükümet stratejilerinin son derece önemli bir bölümünü oluşturmakta ve proje programlarının hızlanmasını sağlamaktadır. İspanya ve Portekiz gibi ülkeler bu Anglo Sakson örneğini genellikle altyapı projelerinde

kullanırken, Hollanda kamu ve özel sektör ortaklığına dayanan mekanizmaları birçok kentsel dönüşüm veya arsa geliştirme projelerinde kullanmaktadır (REVIT, 2005).

Birçok şehirde kamu hizmetlerinin etkili, verimli şekilde sağlanması ve günümüz koşullarında yaratıcı ve esnek hizmetler alınması için özel sektör ortaklıkları kurulmaktadır. Özel sektör tarafında bankalar, proje geliştiriciler, işletmeciler veya kurumsal yatırımcılar yer alabilmektedir. Kanada Konseyi Kamu ve Özel Sektör Ortaklığı'nın (CCPPP) tanımına göre; "kamu ve özel sektör arasında, her iki tarafın uzmanlık alanlarına dayanarak, tanımlanan kamu ihtiyaçlarını en iyi şekilde karşılamaya yönelik, kaynakların, risklerin ve ödüllerin uygun şekilde paylaştırıldığı bir işbirliği girişimidir" (CCPPP, 2005). Ysa (2007), KÖO'ları kamu yönetimleri için gerekli kaynakları harekete geçiren ve kamu ve özel sektör oyuncularının katılımları ile karmaşık organizasyonlar arası ağları aktive eden kurumsal yapılar olarak tanımlamaktadır. KÖO'lar ortak sorumluluk oluşturmaktadır, bu nedenle her bir aktörün başarısı diğer aktörlerin faaliyetlerine de bağlıdır. Ortaklığa dayalı uygulamalarda temel olarak kamusal proje risklerinin özel sektörle paylaşılması, tüm alanlarda rekabet yaratılarak kalitenin artırılması, katma değer yaratılması ve kamunun en iyi ve yüksek kaliteye mümkün olan en düşük maliyetle ulaşması hedeflenmektedir. Kamu ve özel sektör ortaklıkları, özellikle İngiltere ve Fransa'da uzun bir uygulama geçmişine sahiptir. Birleşmiş Milletler, Dünya Bankası ve Uluslararası Para Fonu da kamu ve özel sektör ortaklıklarının yaygınlaştırılması, ulusal politikaların ve hukuki çerçevenin belirlenmesi için çalışmalarda bulunmaktadır (REVIT, 2005). Nijkamp ve diğ., (2002) kamu özel sektör ortaklığını, kentsel alandaki yönetim kararlarını sadece kamu sektörünün sorumluluğundan çıkarıp, kamu ve özel sektör arasındaki anlaşma ve uzlaşma süreci olarak tanımlamaktadır. Hollanda'da yer alan 9 32 adet kentsel dönüşüm projesinde yer alan KÖO'ları inceledikleri çalışmada, bu ortaklıkların başlıca yararlarının esneklik, hız ve maliyet verimliliği olduğunu bulmuşlardır. Kentsel dönüşüm ortaklıklarında verimliliği etkileyen faktörleri araştırdıkları çalışmada Carley ve diğ. (2000); İngiltere, İskoçya ve Galler Ülkesi'ndeki 27 adet ortaklığı incelemişlerdir. Bu ortaklıklar bölgesel, alt bölgesel, şehir ve yerel ölçekte kurulan kentsel dönüşüm ortaklıklarıdır. Bu çalışmaya göre ortaklıkların verimliliklerini etkileyen faktörler aşağıdaki tablo ile özetlenmiştir.

Liderlik	Politik ve yönetici liderliği. Yerel yönetimin liderlik konusunda sorumluluk alması ve kent konseyi temsilcisinin ortaklıkta yer alması önemlidir.
Vizyon ve Uzlaşma Kurma	Dönüşüm uzun vadeli bir süreçtir; bu nedenle ortak bir vizyon ile gelecek için ortak paylaşılan gündeme sahip olmak önemlidir.
Vizyonun Hedeflere Bölünmesi	Vizyonu, üzerinde uzlaşmış orta vadeli hedeflere bölmek ve her hedefin gerçekleşmesi için ihtiyaç duyulan finansman, insan kaynağı, alt hedefleri olması ve etkilerin izlenmesi konuları önemlidir.
Yerel Halkı Ortaklığa Dahil Etmek	İyi ortaklıklar, sadece dönüşüm fonu oluşturmakla kalmayıp, çevreleri ve şehir için stratejik gelişim planlarına sahip oluyorlar. Forumlar oluşturup yerel aktörleri sürece dâhil ediyorlar, mütevazî fonlar ayırarak yerel grupların kapasite gelişimlerine katkı sağlıyorlar.
Özel Sektörü Ortaklığa Çekmek	Ortaklık yapısının özel sektörü çekmek için zaman kullanımı, vizyon ve stratejik gelişim konularında operasyon verimliliğini artırmalıdır. Verimli ve sürdürülebilir birlikteliklerin oluşturulması için özel sektörün organize olması önemlidir. Ticaret odası veya dönüşüm odaklı iş ortaklıkları da kanal olarak kullanılabilir.
Kapsayıcılık ve Verimlilik	Karar ve yönetim süreçlerinde verimliliğin sağlanması için yönetim kurulları 15 kişiyi çok geçmemelidir. İkincil operasyonel kurullarda ve yönetim takımlarında katılım artırılabilir
Ortaklığı Beslemek	Ortaklığın iyi çalışması için dikkat etmek ve ortaklık zayıfladığı zaman özellikle liderlerin ortaklar arasında karşılıklı anlayışı tekrar kurmaları önemlidir.
İnsan Kaynakları	Ortaklıklar kişiler ve organizasyonlar arasındaki karmaşık ilişkilerden oluşmaktadır. Bu nedenle burada çalışan insanların; iletişim, diplomasi, karşılıklı anlaşmaların sağlanması, güç dengelerinin kurulması konularındaki yetenek ve becerilerinin olması önemlidir.

Tablo 2.3. Ortaklık verimliliklerini etkileyen faktörler (CARLEY ve diğ., 2000).

Yurtdışı örneklerinde yaygın olarak kullanılan imtiyazlı ortaklık modelleri şunlardır (REVIT, 2005; EKER, 2007);

- a) BOT (Built Operate Transfer); Yap İşlet Devret,
- b) DB (Design Built); Tasarla Yap,
- c) BTO (Built Transfer Operate); Yap Devret İşlet,
- d) BOOT (Built Own Operate Transfer); Yap Sahip Ol İşlet Devret,

- e) BOO (Built Own Operate); Yap Sahip Ol İşlet,
- f) DBFO (Design Built Finance Operate); Tasarla Yap Finanse Et İşlet,
- g) DBFM (Design Built Finance Maintain); Tasarla Yap Finanse Et Bakımını Yap,
- h) BLTM (Built Lease Transfer Maintain); Yap Kirala Devret Bakımını Yap,
- i) LROT (Lease Renovate Operate Transfer);

Kirala Yenile İşlet Devret Bu tür ortaklıklarda kamu ile özel sektör arasındaki ilişki, geleneksel müşteri müteahit ilişkisinin genişletilmiş ve tüm projeyi kapsayan ilave sorumluluklar eklenmiş halidir. Geleneksel ortaklık yapısından farklı olarak, özel sektör tasarım aşamasından itibaren projeye dahil olmaktadır. İmtiyazlı ortaklık modeli özel 39 konsorsiyum tarafından proje için ön finansmanı sağlamaktadır. Özel sektör kontratta önceden belirlenen zaman aralıklarındaki tamamlanan işler için kamudan hakediş ödemeleri almaktadır. Bu nedenle, kamunun projenin başında beklediği kalitedeki işi ölçülebilir hedefler çerçevesinde açıkça tarif etmesi oldukça önemlidir. Ülkemizde imtiyazlı ortaklık modellerinden çoğunlukla Yap İşlet Devret (BOT) modeli uygulanmaktadır (ŞAHİN, 2012).

2.2.4.2. Kamu-Kamu Ortak Girişimi

Kamu - Kamu Sektörü Arasında Kurulan Ortaklıklar Spıt'in belirttiği üzere bir veya daha fazla belediyenin veya bir yerel yönetim ile herhangi bir kamu kuruluşunun içinde bulunduğu ortaklık türünü ifade etmektedir. Bu rol modelde Belediyeler arazi hizmetleriyle alakalı girişimci görevini üstlenirler. Bu ortaklık yapısında fazla rol üstlenmeyen yapı sektörü, sadece sözleşme yoluyla ve komisyon esasına dayanarak bazı inşaat işlerini yerine getirmektedir. Kısacası bu süreçte tüm kontrol ve yetki belediyelere aittir (SPİT, 2004: 109).

Kamu – Kamu ortaklık modelinde genellikle proje alanı kamu mülkiyetindedir. Yapı sektörü kentsel dönüşüm alanında konut alanlarının eskidiği durumlarda, orada yaşayanların düşük gelir düzeylerinden, alanın konumundan ve zayıf kalan emlak piyasasından dolayı bu tür ortaklıktan kaçınabilmektedir. Böylesi durumlarda kamu yatırımlarına ihtiyaç duyulmakta ve kamu sektörü bu tür alanların ıslahı edilmesini sağlamaktadır. Kamu - Kamu ortaklıklarındaki en büyük risklerden biri de kamu sektörünün dönüşüm süreci üzerinde tek oyuncu olarak hareket etmesi ve yerel halka kendi çözümünü dayatmasıdır (Şehir Planlama, 2014). Son olarak da kamu sektörünün

seçim gibi nedenlerden dolayı dönüşümün boyutunu çok hızlı bir şekilde politik olarak değiştirmesidir.

2.3. TÜRKİYE’DE DEĞİŞEN MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN YASAL UYGULAMA ARAÇLARI

Kentsel dönüşüm kavramının yasalarda yer alması ilk olarak 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Kanununda yer almış olmasına rağmen kentsel dönüşüm içerikli ilk yasal oluşumların Cumhuriyetin ilk yılları olan savaş sonrası döneme rastladığı görülmektedir. 1925 yılında yürürlüğe giren Ankarada İnşası Mukarrer Yeni mahalle İçin Muktazi Yerler ile Bataklık ve Merzaği Erazinin Şehremanetince İstimlaki Hakkında Kanun” la ortaya çıktığı görülmektedir. Bu kanun yerel yönetime düzenli kentleşmenin sağlanabilmesi için kamu eline geçmesi gereken taşınmazları rayiç bedellerinin çok üstünde rakamlarla kamulaştırma imkanı sağlamıştır.

Bu düzenlemeyi 1928 yılında çıkan 1351 sayılı Ankara Şehri İmar Müdüriyeti Teşkilat ve Vazifelerine Dair Kanun” takip etmiş ve bu kanunla imar planlarında kamusal fonksiyonlarda kullanılmak üzere ayrılmış alanlarda 5 yıl süreyle şerh konularak yapılaşmasına engel teşkil eden hükümler konmuş Belediyelere yetki verilmiştir. Bunun yanı sıra ilk kez “ DOP (Düzenleme Ortaklık Payı)” ve KOP (Kamu Ortaklık Payı)” kavramı bu yasada kavramsal olarak yerini almış ve hisselendirilmiş ya da bağımsız oluşturulmuş parseller dağıtımına tabi tutularak %15 kesinti miktarıyla yeniden oluşturulması söz konusu olmuştur.

1930 yılında yürürlüğe giren 1580 Sayılı “ Belediyeler Kanunu” ve 1593 Sayılı “Umumi Hıfısısıha Kanunu” ile “müstakbel şehir projesi” adlandırılması ile imar planı yapılması zorunlu hale getirilmiş ve ruhsatsız yapı yapılması yasaklanmıştır. 1933 yılında yürürlüğe giren 2290 Sayılı “Belediye Yapı ve Yolları” Kanunu ile de yerel yönetimlere elli yıllık projeksiyonda imar planı yaptırmak zorunlu hale getirilmiştir.

1948 yılında ise “Bina Yapımını Teşvik Kanunu” çıkarılarak; yerel yönetimlere planlı alan sınırı içerisinde kalan kamu mülkiyetindeki arsaların “arsa yardımı” kapsamında dağıtımını sağlamak ve arsa yardımı yapan kişilere konut kredisi verilmesine ilişkin yetkiler kazandırmıştır.

1956 yılında yürürlüğe giren 6830 Sayılı “İstimlak Kanunu” ve 6785 Sayılı İmar Kanunu kentsel dönüşüm bağlamında düzenlemeler içermese de düzenli kentleşme için

birçok kısıtlayıcı hükmü barındırmıştır. Ancak bütün bu yasal düzenlemeler sağlıksız kent parçalarının ortaya çıkmasına engel olamamış, “gecekondu bölgesi” olarak ifade edilen alanların oluşumu hızlanmıştır. Bunun üzerine 1966 yılında “ Gecekondu Kanunu” yürürlüğe girerek gecekondu alanlarının düzenlenmesi, ortadan kaldırılması ve gecekondu yapımının önüne geçilmesi için önlemleri ve düzenleyici hükümleri içermektedir.

2.3.1. Gecekondu Kanunu

Kentlerin aldıkları göçler, sanayinin yarattığı talepten daha çok, kırsal alanlarda uygulanan politikalar, tarımdaki modernizasyon sonucunda işsiz kalan kesimin yarattığı göçtür. 1950’ler ve 1960’larda yaşanan sorunları çözmek için, 1960’ın ortalarından itibaren yasal düzenlemeler yapılmıştır. Dönemin dönüşüm alanları ruhsatsız konut alanları ve kentsel servislerden yoksun gecekondu alanlarıdır. (ŞAHİN, 2012, s. 144)

Gecekondu; “ Genellikle üçüncü dünya ülkelerinde ve hızlı sanayileşen bölgelerde görülen, kırsal bölgeden kente göç edenlerin, çoğunlukla da kendilerine ait olmayan araziler üzerinde, altyapı hizmetlerinden yoksun olarak inşa ettikleri derme çatma evler.” (Ömer Demir, Mustafa Acar, Sosyal Bilimler Sözlüğü, Ankara, 2005) şeklinde tanımlanmaktadır. Ülkemizde sanayileşmenin yoğun olarak yaşandığı çekim merkezlerine dönüşen ve göç alma sorununu büyük oranda yaşayan kentlerdeki kentsel yaşam alanlarının iyileştirilmesi nedeniyle “Gecekondu Kanunu” 30.07.1966 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Gecekondu Kanununun 1. Maddesinde Kanunun amacı; “Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler” olarak tanımlanmıştır.

Gecekondu ıslahı “Durumu düzeltilebilecek olan bir gecekondu, ya da gecekondu bölgesinin, devletin, mahalli idarelerin ve gecekondu sahiplerinin elbirliği ile oturulabilecek standartlara kavuşturulması”, gecekondu tasfiyesi, “ıslah umudu kalmamış olan gecekonduların, tarihi değeri olan eserlerin etrafını çevirmiş ve değerini azaltan, tek tek, ya da bu karakterdeki yapıların yoğun durumda bulunduğu semtlerin tamamen ortadan kaldırılması”, gecekondu önleme ise, uzun ve kısa dönemde olmak üzere iki şekilde olup, kısa süreli önleme, gecekondu yıkılması şeklindeki olumsuz önleme ve sosyal konut arzının arttırılması sureti ile normal yollardan konut ihtiyacının sağlanması şeklindeki olumlu önleme, uzun süreli önleme ise, kentlerdeki gecekondu

sorunun kökünden ele alınması ve kentlere olan nüfus akınının gereksiz ve verimsiz bir yığılma biçimi almasının engellenmesidir (YAVUZ, KELEŞ, GERAY, Şehircilik Sorunlar- Uygulama ve Politika,, KELEŞ, akt, ÜSTÜN, 2008, s.103)

Bu Kanunun 2. Maddesinde Gecekondu Kavramı; “ İmar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi ve arsalar üzerinde sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar” şeklinde tanımlanmaktadır.

Kanun ile belediyelere gecekondu önleme bölgeleri oluşturma, bu bölgelerde vakıflara ait malların idare adına tesciline, gecekondu ıslah ve tasfiye alanları içinde bulunan veya bu kanun hükümleri dairesinde yeniden teşkil edilecek önleme bölgeleri içine rastlayan özel mülkiyetteki arazi ve arsaları ve bunlar içerisinde yapı veya sair herhangi bir tesis bulunduğu takdirde bu yapı ve tesisleri, Kanun’un amacına uygun olarak kullanılmak şartıyla, İmar ve İskan Bakanlığı’nın izni ile sahipleriyle anlaşarak satın alınmasına veya kamulaştırılmasına imkan sağlanmaktadır. Başka bir deyişle; Gecekondu Kanunu ile, halkın gecekondu yapımına yönelmesi yerine, belirlenen “Gecekondu Tasfiye ve İslah Bölgeleri”nde, sağlıklı ve düzenli yapılaşma sağlanmaya çalışılmış; konut yapmak isteyen kişilere bir takım maddi ve teknik imkanlar sağlanması ve arsa tahsisi yapılması gibi yardım yolları açık tutulmuştur. (KALABALIK, 2005, s.694)

Gecekondu Kanunu, gecekondu ikamet edenlere arsa tahsisi, teknik ve parasal yardımların sağlanması yöntemleri ile kentin yapılaşma ve konut sorununun çözümünü içinde barındırmaktadır.

Bu Kanunu’ nun 7. Maddesine dayanılarak belediyelerin mülkiyetinde bulunan veya mülkiyetine geçecek olan arazi ve arsalar, belediye meclisi kararı ile belli edilip, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca uygun görülenler, bu Kanun hükümleri dairesinde konut yapımına ayrılmaktadır. Ayrıca, maddeye göre, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, belediye meclislerince tespit edilen yerleri redde, aynen veya değiştirerek onaylamaya veya değiştirilmek üzere geri göndermeye yetkili olduğu gibi, teklif edilenler dışında lüzumlu gördüğü yerlerin de bu maksada ayrılmasını belediyelerden isteyebilmektedir.

Kentsel ve kırsal alanlarda güvensiz, çevreye uyumsuz, plansız oluşmuş alanların daha planlı, güvenli, kültürel ve tarihsel özgünlüklerin korunduğu, teknik bakımdan çağdaş projelerin oluşturularak bu projelerin hayata geçirilmesi kentsel dönüşümü

tanımlamakta olduğu varsayımıyla içerdiği düzenlemelere bakıldığında Kanunun ortaya çıktığı dönem itibariyle “kentsel dönüşüm” gayesi güttüğü açıktır. Ancak Kanun, şehircilik ilkelerine, yapı kurallarına aykırı inşa edilmiş yapılarla oluşan kent bölgelerine meşruiyet kazandırmanın haricinde bir çözüm de sağlamamaktadır. (YASİN, s.114.)

Kanun’un 27.maddesinde, ıslah gereken konutlara ve kendilerine arsa tahsis edilenlere, gerek bakanlıkça gerekse belediye ve diğer ilgili kurumlarca, olanakları dahilinde her türlü teknik ve aynı yardım ile uzun vadeli konut kredisi gibi mali yardımın temin edileceği belirtilmektedir. Her ne kadar bakanlık ve yerel yönetime bu konuda yükümlülük verilmesi son derece doğru ve özendirici bir tutum ise de, bu yardımı “olanaklar dahilinde sınırlamak 27.maddenin işleyişini güçleştirmektedir. Kanun’un 31.maddesi de kentsel yenileme açısından önem arz etmektedir. Bu maddeyle Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve bu bakanlığın izniyle belediyeler, gecekonduların ıslahı, tasfiyesi ve önlenmesi amacıyla halk konutları, nüve konutlar ve geçici olarak kullanılmak üzere misafir konutları inşa etmekle yetkilendirilmişlerdir. Kentsel yenileme uygulamalarında, süreli ya da sürekli olarak yerlerinde çıkarılıp bir başka yere yerleştirilmeleri gereken yerel halkın konut gereksinimine temel sorunlardan biridir. İlgili maddeye dayanarak inşa edilecek olan konutların, bu tür uygulamalarda kullanmak açısından var olması önemli bir avantaj olarak görülmektedir (Özden, 2016). Gecekondu kanunu beraberinde kentsel çöküntü alanlarının ortadan kaldırılmasını sağlayacak tedbirler yerine gecekondulaşmayı özendirmek, ardından gelen af yasaları ile yeni gecekonduların yeni bölgelerde yeniden oluşumunu sağlamıştır.

2.3.2. 2981 Sayılı Kanun (İmar Affı)

2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu’ nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun 1984 yılında yürürlüğe girmiştir. Bu kanunun temeli plansız ve ruhsatsız yapılaşmalara uygulanacak işlemleri belirlemektedir. Kanunun birinci maddesinde amaç, “*imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek*” şeklinde tanımlanmıştır.

Kanunun dördüncü maddesinde, kanun kapsamında değerlendirilecek yapılar sınıflara ayrılmıştır. Bu sınıflar içerisinde gecekondular ve imar mevzuatına aykırı inşa edilmiş diğer yapılar, korunacak yapılar ve ıslah edilerek koruna bilecek şeklindedir. Bu

yapılardan bazı yükümlülüklerin yerine getirilmesi durumunda korunacak ya da ıslah edilerek korunacak olanlar yapı izni ve/ veya yapı kullanma izni düzenlenmesine imkan sağlanmıştır. Bu kanunla ortaya planlama literatüründe olmayan yeni bir kavram çıkmıştır. İslah imar planı olarak nitelendirilen bu planlama yaklaşımı yine kanunun aynı maddesinde, “düzensiz ve sağlıklı biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının, sınırları belli edilmek suretiyle, mevcut durumu da dikkate alınarak, dengeli, sürekli ve sağlıklı hale getirilmesi amacıyla yapılan imar planı” şeklinde ifade edilmiştir.

İmar ıslah planlarında temel prensip mekansal iyileşmenin sağlanması olup kente kazandırılmaya çalışan bu parçaların donatı alanları, sosyo-kültürel ve boyutları gibi bir çok plan gerekliliği göz ardı edilerek adeta bir parselleme çalışması olduğu açıktır. Aslında reel bir planlama çalışmasında gerek doğal etmenler gerekse de konumsal etmenler nedeni ile planlama altına dahil edilmeyecek alanların b planlar nedeni ile konut fonksiyonu verilmemiş bölgelere dahil edilerek yasallaştırılması gelecekte bu alanların kentsel dönüşüm alanına dönüşmesini sağlamıştır.

Bu kanunla gündeme gelen ve günümüzde de hala uygulanmakta ve “ek-1 uygulaması” olarak tanımlanmakta olan kanunun ek birinci maddesinde “İmar planı olan yerlerde, 9/5/1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerinde, binalı veya binasız arsa ve arazilere bu Kanundan önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları göz önünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir.” denmekte olup ilk defa medeni kanuna aykırı olarak rızasız hisse ayrımı ile kentsel dönüşüm alanlarında uzlaşma sağlanamayan maliklerin farklı bölgelere kaydırılması işlemine dayanak oluşturulmuştur.

Özetle, 2981 sayılı Kanun ve ilgili düzenlemelerinin kentlerin çevresinde oluşan hukuka ve imara aykırı yapıları yasallaştırmak dışında bir işlevi olmamakta olup imar affi kanunu olarak nitelendirilmekte ve kentleşme sorunlarının devam etmesine sebep olmaktadır.

2.3.3. İmar Kanunu

3194 sayılı İmar Kanununun 1.Maddesinde “Bu kanun yerleşim yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak

amacıyla düzenlenmiştir.” , 2.Maddesinde ise “Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu kanun hükmüne tabidir.” denilmektedir.

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

Kanun’un amacı, kapsamı ve genel esasının düzenlendiği bu maddelere bakıldığında, planlama konusundaki temel Kanunun ve bu Kanunda düzenlenen imar planların plansız yerleşmeyi engellemeyi amaç edindiği ortadadır(YASİN akt. ÜSTÜN 2008, s.101).

Nitekim, imar planlaması da, “...yerleşim yerlerinin (kent, kasaba, köy) şekli ve alanı, toprak yapısı gibi fiziksel ve coğrafi; nüfus, geçim kaynağı, ulaşım, barınma gibi toplumsal ve ekonomik özelliklerinin, bu yerleri çevreleyen tüm şartlarla birlikte belirlenerek, gelecekteki yönelimlerine ilişkin tahminlerde bulunma ve yürütülmesi gereken hizmetleri bu tahminlere göre ayarlama eylemi...” olarak tanımlanmaktadır.(KALABALIK 2005, akt. ÜSTÜN 2008, s.101)

İmar Kanunu’nun öngördüğü maddelerden ve bu tanımlardan görüleceği üzere, kent imar planları, gecekondulaşma, konut gibi birçok kent sorunun çözümünü ihtiva etmediğinden, İmar Kanunu düzenlemelerinin kentleşme sorunlarını tek başına çözüm olması mümkün değildir. Ülkemizde yapılaşma ve şehirleşmenin alt yapısını oluşturan düzenlemelerin başında gelen İmar Kanunu Belediye mücavir alanlarının içinde ve dışında yapılan tüm yapılaşmaların, planlı, fen ve çevre şartlarına uygun olarak yapılmasının çözmesi mümkün değildir. Zira, imar planları kentin geleceğine ilişkin düzenlemeler getirmekle, kentin gelecekteki yerleşmelerini ayarlamakla, aslında bu tür kentsel sorunların baştan beri olagelmesini engellemek istemektedir. Nitekim, İmar Kanunu da düzensiz yerleşmelerin, konut ve gecekonduların gibi kent sorunlarının meydana gelmesinin önüne geçilmesi için kanun koyucu tarafından tesis edilmiştir.(ÜSTÜN 2008, s.102)

Ancak, yürürlükte olan bu kurallara riayet edilmemesi, kuralların suiistimali ve bu suiistimale göz yumulması kentlerin bugünkü sorunlara sahip olmasına neden olmuştur.

Nitekim, mevcut imar planı uygulamalarında çevreye ilişkin hiçbir veri toplanmadığı, etüt ve araştırmalar yapılmadığı, kentsel çevre sorunlarının geniş kapsamlı olarak tanımlanmadığı ifade edilmektedir. Anılan nedenle, henüz yerleşmenin olmadığı yerlerde imar planları ile planlı yerleşme ve yapılaşma sağlanması, bu yerlerin kentin belirli bir bölgesi olarak öngörülmesi ve kent sorunlarının oluşmamasını sağlamak mümkün ise de, yapılaşmış kentlerde imar planları her zaman kent sorunlarını çözmeye yeterli olmayacak, kentsel dönüşüm veya kentsel yenilemeyi tek başına sağlayamayacaktır.(ÖZDEN, akt. ÜSTÜN 2008, s.102)

Kentsel yenileme konusunda gerçekte temel düzenlemelerin yer alması gereken kanun olan 3194 sayılı İmar Kanunu, bu konuda doğrudan bir düzenlemeye sahip değildir. Söz konusu kanunda “kentsel yenileme alanları” adlı ayrı bir başlık bulunması, bu başlığa dayanmak üzere tanımlar kısmında “kentsel yenileme”, “kentsel yenileme alanı”, “kentsel dönüşüm”, ve “kentsel dönüşüm alanı” gibi tanımların bulunması, planlama kademelerini sıralayan ve planların hazırlanıp yürürlüğe konmasını açıklayan maddelerde kentsel yenileme projelerinin planlama hiyerarşisi içindeki yerinin belirlenmesinde büyük yarar görülmektedir(Özden, 2016).

Yine beş yıllık imar programları içinde kentsel yenileme ve dönüşüm programlarının da yer alması ve bu programın ne şekilde yürütüleceğinin ortaya konması gereklidir. İmar Kanunu’nun kentsel yenileme uygulamalarında bir araç olarak kabul edilebilecek tek maddesi, arazi ve arsa düzenlemesini açıklayan 18.maddesidir. İlgili maddeyle, sağlıksız bir dokuya sahip alanların sağlıklaştırılması ve düzenleme ortaklık payı olarak alınan alanların yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cam ve karakol gibi kentsel hizmetlere ayrılması sonucu, kentsel alan içinde donatı alanlarının artması, arsa değerlerinin yükselmesi, yakın çevrede kentsel dönüşümün başlaması ve buna bağlı olarak da kentsel toplam kalitenin yükselmesi gibi sonuçlar elde edilmektedir (Özden, 2016).

Ancak, İmar Kanunu’ nun 18. maddesindeki düzenleme; *“İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve resen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen*

yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır...” plansız yapılaşan yerlerin yeniden düzenlenmesine ve yeni kamusal alanlar oluşturulmasını sağlamak suretiyle kentsel dönüşüm gerçekleştirilmesine izin verdiği gibi, zaman içinde imar planlarında yetersizliklerin çıkması ve yeni ihtiyaçların gündeme gelmesi gibi zorunlu nedenlerle yapılan revizyon imar planları da kentsel dönüşüm sağlayabilecektir(ÜSTÜN 2008, s.103).

2.3.4. Kuzey Ankara Kanunu

Kentsel dönüşümle ilgili olarak hazırlanan ilk yasal düzenleme, 2004 yılında çıkartılan, 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu'dur.

5104 sayılı Kanun' un 1. maddesinde Kanunun amacı, *“kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi”* olarak tanımlanmaktadır.

Hedeflenen kentsel dönüşümle, kent omurgasını, ulusal ve uluslararası giriş kapısını oluşturan ve tarihsel kimliğini yansıtan Kuzey Ankara Kent Girişi Esenboğa Protokol Yolu ve çevresindeki alanları, Başkent'in simgesi ve modern bir yerleşim yeri haline getirecek proje için gerekli hukuki düzenlemelerin yapılması amaçlanmaktadır(ÜSTÜN 2008, s.57)

5104 sayılı Kanun' un 4. maddesine göre, Ankara Büyükşehir Belediyesi, Proje alan sınırları içinde kalan bölgede, Altındağ ve Keçiören Belediyeleri ve diğer kamu kuruluşlarına ait olan, her ölçek ve nitelikteki imar planları, parselasyon planları ve benzeri imar uygulamalarına, proje onayı, yapı izni, yapım sürecindeki yapı denetimi, yapı kullanma izni ve benzeri inşaata ilişkin olan tüm izin ve yetkilerin sahibi olmaktadır. Maddenin son cümlesinde ise, Proje alanı içindeki her ölçekteki imar planının Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacağı, yaptırılacağı ve onanacağı hüküm altına alınmıştır (ÜSTÜN 2008, s.58). Bu tüm yetkilerin tek elde toplanması anlamına gelmektedir. Uygulanabilirliği artırdığı düşünüldüğünde olumlu gözükse de bu yetki tek el sorumlu bulunulan bir merci olmadığı düşünüldüğünde kent ve kentleşme açısından olumsuzluklar doğurabilecektir.

5104 sayılı Kanun'un 4. maddesinin 2. fıkrasında, proje alan sınırları içindeki, 5104 sayılı Kanun yürürlüğe girmeden önce mevzuata uygun olarak yapılan ve onaylanan imar planı kapsamında kalanlar da dahil olmak üzere tüm taşınmazların bu Kanun

uyarınca yapılacak plan hükümlerine tabi olacağı hüküm altına alınmıştır. Maddenin 3. fıkrası ise bu düzenlemeye paralel olarak, 5104 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılan planların bu Kanunun yürürlüğe girmesinden itibaren duracağı, kısmen veya tamamen uygulanmaya devam edilmesine ilişkin karar tesis etmeye Ankara Büyükşehir Belediyesinin yetkili olduğu ifade edilmiştir. Söz konusu düzenlemelerde öngörülen amaç, projenin yürütüleceği süre içerisinde proje özelliklerine göre plan bütünlüğünün sağlanması ve plan işlemlerinin süratli yapılabilmesi için tek merkezden yürütülmesi imkânının sağlanmasıdır(ÜSTÜN 2008, s.58).

Ancak, anılan hükümlerin uygulanması ile, önceki imar planlarına göre alınan inşaat ruhsatlarının, yapı kullanım izinlerinin geçerliliğini kaybedebilmesi, yapılan işlerin durdurulması gereği gündeme gelecektir. Bu durum ise, bireylerin kazanılmış haklarının kaybına neden olacaktır(ÜSTÜN 2008, s.58).

Olumlu veya olumsuz yönleri ile tartışmaya açık olsa dahi Kuzey Ankara Kanunu kentsel dönüşüm yasalarının temeli oluşturan bir yasadır. Kuzey Ankara Kanunu ile verilmiş yetkiler kentsel dönüşümle ilgili birçok kanunda kullanılmaktadır.

Konuya ilişkin ilk düzenlemelerden biri olan 5162 sayılı Kanun, kentsel yenileme ve dönüşüm uygulamalarının merkezi ayağını tanımlamıştır. Bu kanun ile, Toplu Konut İdaresi kentsel dönüşümün merkezi düzeyindeki uygulayıcısı olarak sürece dahil edilmiştir. Yeni düzenleme, Toplu Konut Kanunu'na yeni maddeler ekleyerek, İdareye planlama, dönüşüm uygulaması yapma, proje üretme konusunda oldukça geniş yetkiler vermiştir. Buna göre idare, *“çevre ve imar bütünlüğünü bozmamak şartıyla her tür ve ölçekte plan yapma”* yetkisine sahiptir.

2.3.5. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu

Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddede, büyükşehir, ilçe ve ilk kademe belediyelerinin görev ve sorumlulukları düzenlenmiş, maddenin 1. fıkrasının (e) bendinde, büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları arasında Belediye Kanunu' nun 73. maddesinde belediyelere tanınan yetkilerin kullanılması sayılmıştır. Fakat Büyükşehir Belediyesi Kanunu' nda da, kentsel gelişim ve dönüşüm projelerinde büyükşehir belediyelerinin tüm büyükşehir genelinde mi yoksa sadece kendi görev ve yetkileri ile sınırlı konularda mı bu yetkisini kullanabileceğine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Nitekim, Belediye Kanunu'nda da, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinde tüm belediyelerin yetkili olmasını amaç edinilmiş olmasına rağmen,

doğabilecek yetki sorunlarına ilişkin herhangi bir düzenleme getirilmemiştir.(ÜSTÜN 2008, s.54)

Diğer bir ifade ile söz konusu projelerin yapılması ve uygulanması esnasında, büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde büyükşehir belediyeleri veya ilçe ve ilk kademe belediyelerinden hangisinin nerede yetkili olacağı Belediye Kanunu ve Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nda öngörülmemiştir.

Nitekim, bu yorum, yasa koyucunun kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinde tüm belediyelerin yetkili olması yönündeki amacı ile bağdaşmaktadır. Zira, belediye hizmetlerinin gereğince yerine getirilmesinde halka yakınlık esas alındığında, hizmetlerin yerine getirilmesinde halka yakın olan ilçe belediyelerinin etkin olması gerekmektedir(ÜSTÜN 2008, s.55).

Ancak, bu yetki sorunu karşısında, kentsel dönüşüm proje ve uygulamalarında büyükşehir belediyelerinin görev ve hizmet alanına ilişkin konularda tüm büyükşehir genelinde yetkili olacağını ifade etmek de mümkündür. Çünkü Büyükşehir Belediyesi Kanunu' nun 7. maddesinin ilk fıkrasında, büyükşehir belediyelerinin görev, yetki ve sorumlulukları düzenlenmiş; maddenin ikinci fıkrasında, ilçe ve ilk kademe belediyelerinin görev ve yetkileri sayılmış; fıkranın (a) bendinde, ilçe ve ilk kademe belediyelerin birinci fıkrada sayılanlar dışında kalan görevleri yapacağı ve yetkileri kullanacağı hükme bağlanmıştır(ÜSTÜN 2008, s.55).

2004 yılında kabul olunan ve 3030 sayılı yasayı ortadan kaldıran Kanun, Büyükşehir Belediyelerine, Belediye Kanunu'nun 69 ve 73 üncü maddelerindeki yetkileri kullanmak görevini vermişti; böylece bu iki kanunla, kentsel dönüşümün yereldeki iki temel uygulayıcısı yasal anlamda belirlendi. Bu maddelere göre, belediyeler gibi, Büyükşehir Belediyeleri de, imarlı ve altyapılı arsalar üretmek, konut, toplu konut yapmak, satmak kiralamak ve bu amaçla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla işbirliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkilerine sahiptir. Kanuna göre büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri ve il belediyeleri ile nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyeler; kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel

dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulaya bilir. Dolayısıyla, büyükşehir belediyeleri, bu kanunla kenti yenileme ve dönüşüm konusunda önemli yetkileri ellerine almış bulunmaktadır (Özden, 2016).

Bu durum karşısında, ilçe ve ilk kademe belediyelerinin kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini doğrudan uygulayabilme yetkisi bulunmamakta; ancak, Kanun' un 3. maddesinin ikinci fıkrasında da düzenlenen, "Büyükşehirlerde, büyükşehir belediyeleri tarafından başlatılmayan uygulamalar ilçe ve ilk kademe belediyelerince tek başına veya müştereken yapılır veya yaptırılır." hükmü gereği büyükşehir belediyeleri tarafından başlatılmayan kentsel dönüşüm ve gelişim uygulamaları için yetki sahibi olmaktadır.

2.3.6. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunu

5366 sayılı Kanun 16.6.2005 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Kanunun amacı; 1. Maddede de "*Bu Kanunun amacı, büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır*" olarak açıklanmaktadır.

Bu kanun, her ne kadar kentsel dönüşüm uygulamaları ile doğrudan ilişkili olarak görülse de aslında tarihi ve kültürel varlıkların olduğu bölgelerde yenileme yapılmasına ilişkin uygulanan bir kanundur. Bu alanlarda yapılacak uygulamalarda kanun; büyükşehir, il ve ilçe belediyelerini yetkilendirmiştir (DÜKKANCI 2013, s.82).

Bir Kentsel Dönüşüm Yasası'nın çıkması yönünde çabalar devam eder ve sivil toplum kuruluşları arka arkaya gündeme gelen yasa tasarıları ile meşgul olurken, 16.06.2005 tarihinde bir başka kanun biraz da beklenmedik bir şekilde kabul olundu. 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıklarının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması hakkındaki kanun kentsel yenileme uygulamaları gerçekleştirilmede en önemli yasal araçlardan biri olarak yürürlüğe girdi. Yasanın kapsamı, sadece sit alanları içinde yürütülecek olan yenileme uygulamalarını

düzenlemeye yöneliktir. Yasa il özel idareleri, Belediyeler ve Toplu Konut İdaresine Kentsel yenilemeye yönelik yetkiler tanımlamıştır (Özden, 2016).

5366 sayılı yasa, bir anlamda, zaten farkı kanunlar ile delik deşik edilen mevcut planlar üzerinde yeni kara delikler öngördü. Sit alanlarını kapsamına aldığından, sit alanı olarak bütüncül bir koruma anlayışı ile ele alınması gereken yerleşmelerde, sit alanı içerisinde yenileme alanları belirleyerek, bunlara koruma kanunundan bağımsız koşullar tanımlanması Kanunun en temel sorun alanlarından birisidir.

Yenileme alanı kararının alınması, kanunda madde 10'da da belirtildiği üzere; yetkili idarenin meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile alınmaktadır. Sonrasında, Büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki ilçe ve ilk kademe belediye meclislerince alınan kararlar onaylanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine sunulmaktadır.

Yenileme alanının onaylanma aşaması ise madde 11 'de de belirtildiği üzere yetkili idarelerin kesinleşen kararlarının Bakanlar Kurulu'nun onayına sunulması ile gerçekleşmektedir. Yenileme alanı kararı, Bakanlar Kurulu kararının Resmi Gazete'de yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer ve uygulama bir yıl içinde başlatılmaktadır. (DÜKKANCI 2013, s.82)

5366 sayılı Kanun yönetmeliğinde, belirlenen alanda, örgütlenme, katılım ve kamuoyunun bilgilendirilmesi başlığının 5. maddesinde "*Yenileme projelerinin hazırlık ve uygulama sürecini yürütmek, yönlendirmek, denetim ve koordinasyonunu sağlamak, gelir ve giderlerini takip etmek, planlamasını yapmak amacıyla uygulama birimi oluşturulur. Diğer mahalli idarelerle ortak proje yapılması halinde uygulama birimi bu idareler tarafından müştereken oluşturulur.*" ibaresi yer bulunmaktadır. Yukarıda da belirtildiği üzere yenileme alan sınırlarının belirlenmesinde herhangi bir bilimsel kriter bulunmamaktadır. Alan sınırının belirlenmesi sürecinde herhangi bir bilimsel içerikli rapor referans edilmemiştir. Yönetmelikte kamulaştırmaya ilişkin hükümlerin yer aldığı 24. Maddede yenileme alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırmasında anlaşma yolu esas alınmış; anlaşmanın sağlanamadığı hallerde ise yetkili idarelere kamulaştırma yetkisi verilmiştir. (DÜKKANCI 2013, s.83)

Yine yönetmeliği 34. Maddesi, yenileme alanlarında üretilen konut ve işyerlerinin satışını 29-09-2005 tarihli ve 25951 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Belediyelerin Arsa, Konut Ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması Ve Satışına Dair Genel Genel Yönetmelik"e göre olanaklı kıldı. Böylelikle kamulaştırmanın ruhuna tümüyle aykırı bir

şekilde yenileme amacıyla üretilen bir kısım konuların kamulaştırıldıktan sonra tekrar ilgili idarece satışına imkan tanıdı. (Özden, 2016).

Söz konusu kanunla aslında, Kentsel dönüşüm süreci, yıpranmış tarihi alanların yıkılarak, daha yüksek ve rant amaçlı yapılarla fiziksel olarak yenilenmesi olarak tariflenmektedir. Bu kanunun uygulama alanlarına bakıldığında özellikle İstanbul'un merkezindeki tarihi ve arazi değeri yüksek olan bölgelerin seçildiği görülmektedir. Kanun en önemli örneklerinden biri Sulukule Projesidir. Bu proje ile rant paylaşımının tamamen özel sermaye üzerinde gelişmesi ve birçok tarihi yapının tahribatı ulusal basında yer aldığı gibi uluslararası basına da yansımıştır. (DÜKKANCI 2013, s.83)

5366 sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunu da dönüşüm alanlarını belirleme kriterleri tanımlanmamış, bu süreçte il özel idareleri ve belediyelerin proje uygulama, denetim gibi süreçlerdeki yetki ve sorumlulukları detaylı biçimde ele alınmamıştır. Bu durum, uygulamada söz sahibi kurumlar arasında yetki karmaşalarının oluşmasına neden olmaktadır.

2.3.7. 5393 Sayılı Belediye Kanunu

1580 sayılı Belediye Kanunu'ndan 75 yıl sonra, 2005 yılında kabul olunan 5395 sayılı yeni Belediye Kanunu'na bakıldığında, kentsel yenileme konusunda önemli adımlar atılmış olduğu görülmektedir. Özellikle, Büyükşehir Belediyeleri Kanunu'ndan söz ederken de değinilen kanunun "Arsa ve Konut Üretimi " başlıklı 69. maddesi ve "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" başlıklı 73. maddesi, kanunun kentsel yenileme konusunda düzenleme içeren en temel iki maddesi olarak kabul edilmektedir(Özden, 2016).

69. maddenin önemli tartışma noktalarından bir diğeri de, içindeki kavramlarla ilgilidir. Maddeye göre belediyeler, konut ve toplu konut yapabilmektedir. Ancak konut ve toplu konut kavramları geniş içeriğe sahip kavramlardır. Belediyelerin yapmakla yetili olduğu konutun ve toplu konutun nasıl bir niteliğe sahip olması ve hangi sınıfları hedef alması gerektiği, bu sınıfların kendi içindeki oranı, ucuz konut ve sosyal konut arasındaki farklar tariflenmediğinden dolayı, belediyelerin bilimsel esaslar ve o yörenin özellikleri doğrultusunda konut üretimi yapması mümkün görülmemektedir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 6. Kısım 1.Bölümü Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Alanı başlıklı 73. Maddesinde "*Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları,*

sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi Bakanlar Kurulu kararına bağlıdır.” ibaresi ile kentsel dönüşümüne yer verilmiş olup bu madde ile belediyelere kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini uygulayabilme yetkisi verilmiştir.

Kentsel dönüşüm konusu ilgili belediye konusunda teferruatlı olarak düzenlenmiş, çeşitli hükümler fıkralar halinde maddede yerini almıştır.

Belediye Kanununun 73.Maddesinin ikinci fıkrasında geçen “*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.*” ibare ile bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için, o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az 500 hektar (50.000 metrekare) olması gerektiği belirlenmiştir.

İlgili maddenin beşinci fıkrasında geçen: “*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.*” ibare ile kentsel dönüşüm projelerinin sekteye uğramaması ve kentsel dönüşümden faydalanacak vatandaşların uzun mahkeme süreçleri nedeniyle mağdur olmamalarını amaçlamakta ve dönüşüm projelerinin uygulanabilirliğini hızlandıracaktır. 5393 sayılı yasanın 75. Maddesinin (a) fıkrasında geçen : “*Mahallî idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait yapım, bakım, onarım ve taşıma işlerini bedelli veya bedelsiz üstlenebilir veya bu kuruluşlar ile ortak hizmet projeleri gerçekleştirebilir ve*

bu amaçla gerekli kaynak aktarımında bulunabilir. Bu takdirde iş, işin yapımını üstlenen kuruluşun tâbi olduğu mevzuat hükümlerine göre sonuçlandırılır.” ibare ile birden fazla belediye sınırlarında kalan alanlarda kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin kim tarafından yapılacağı açmazı çözüme kavuşturulmuştur.

5598 sayılı Kanununun MADDE 1 – 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. madde 2010 yılında değiştirilmiştir içine yeni maddeler eklenmiş, 2012 yılında ise Anayasa Mahkemesi'nin 18/10/2012 tarihli ve E.: 2010/82, K.: 2012/159 sayılı Kararı maddenin bazı fıkraları iptal olmuş, ayrıca maddeye ek fıkralar eklenmiştir. Bununla birlikte, Belediye Kanunu'nun geneli gözden geçirildiğinde, kentsel yenilemeye ilişkin maddelerin oldukça sınırlı ve dar kapsamlı olduğunu söylemek mümkündür(Özden, 2016). 73 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"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. 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 Bakanlar Kurulu kararına bağlıdır.

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.

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, parsellasyon 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.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere devredilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili vergi, resim ve harçların dörtte biri alınır.

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. 2981 sayılı Kanun kapsamına girmeyen gecekondu sahiplerine enkaz ve ağaç bedelleri verilir veya belediye imkanları 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.

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. 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 kamulaştırmasız el atma davası açabilir.

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. 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. Söz konusu gayrimenkullerin kaydında meydana gelen değişiklikler belediyeye bildirilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde; ifraz, tevhit, sınırlı aynı hak tesisi ve terkin, 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.

Belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla; imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir.

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

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. "

Yapılan bu değişiklikle ilçe belediyelerinin tasarrufundaki bazı yetkiler Büyükşehir Belediyelerine verilmiştir. Bu kanunla birçok yetki sorunu çözülmüş olsa da ilçe belediyeleri kentsel dönüşümün dışına itilmiştir.

2.3.8. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 31.05.2012 tarihli ve 28309 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Türkiye’de bugüne kadar kentsel dönüşüm sürecine yönelik çıkan en geniş kapsamlı yasal düzenlemedir.

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 1. Maddesinde kanunun amacı; *“Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir”* şeklinde açıklanmaktadır.

Kentsel Dönüşüm Kavramı 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüşüm yasasının belirlediği alandan çok daha geniş bir alanı kapsamaktadır. Ancak bu kanunla idare temel haklardan olan mülkiyet hakkı ve hak arama gibi temel konularda dahi idarenin lehine düzenlemeler ile riskli alanların hızlı bir şekilde dönüştürülmesinin yolunu açmak amaçlanmıştır. Yasa bir bütün olarak incelendiğinde idare ve bakanlığa olabildiğince geniş takdir yetkisi tanımaktadır. Bunun aksine mülk sahiplerinin haklarını çok dar bir alana hapsettiği gibi aleyhine olan düzenlemeler yoruma elvermeyecek kadar kesin düzenlenmiştir(SARAÇ 2014, s.105).

Bu kanunda;

- a) Rezerv yapı alanı; Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ’ nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları ifade eder.
- b) Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alandır.
- c) Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıdır.

şeklinde tanımlamıştır.

Rezerv Alan İlan Edilme Süreci;

- a) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı hâlihazır haritasını,
- b) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,
- c) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesi ihtiva eden dosyaya istinaden,
- d) Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenir.

Rezerv yapı alanı;

- a) Bakanlıkça resen belirlenebilir.
- b) TOKİ veya İdare, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir.

Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir. Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunulabilmesi için; bu talebin, talebe konu taşınmazların maliklerinin tamamının muvafakati ile yapılması ve bu taşınmazların yüzölçümlerinin yüzde yirmi beşinin mülkiyetinin, geliri dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere, Bakanlığın uygun gördüğü, bağlı veya ilgili kuruluşuna veya hatta İdareye veya TOKİ' ye devrine muvafakat edilmesi gerekir.

Riskli Alan İlan Edilme Süreci;

- a) Alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik raporu,
- b) Alanda daha önceden meydana gelmiş afetler varsa, bunlara dair bilgileri,
- c) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı sınırlandırma haritasını, varsa uygulama imar planını,
- d) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,
- e) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,
- f) Zemin yapısı sebebiyle riskli alan olarak tespit edilmek istenilmesi halinde yerbilimsel etüt raporunu,

Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri ihtiva edecek şekilde hazırlanmış olan dosyaya istinaden ve Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenir ve teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.

TOKİ veya İdare, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan riskli alan tespit talebinde bulunabilir. Bakanlıkça yapılacak inceleme neticesinde, uygun görülen talepler, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak, teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.

Riskli alan belirlenmesi için bu alanda taşınmaz maliki olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosya ile birlikte Bakanlık veya İdareden riskli alan tespit talebinde bulunabilir. İdareye yapılacak talepler Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça yapılacak inceleme neticesinde uygun görülen talepler, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak, teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.

Bir alanın riskli alan olarak tespit edilebilmesi için alanın büyüklüğünün asgarî 15.000 m2 olması gerekir. Ancak, Bakanlıkça uygulama bütünlüğü bakımından gerekli görülmesi halinde, parsel veya parsellerin büyüklüğüne bakılmaksızın ve 15.000 m2 şartı aranmaksızın riskli alan tespiti yapılabilir.

Riskli yapıların tespiti; Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir. Bakanlık, riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir. Bakanlıkça veya İdarece yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince on beş gün içinde itiraz edilebilir. Bu itirazlar, Bakanlığın talebi üzerine üniversitelerce, ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek dört ve Bakanlıkça, Bakanlıkta görevli üç kişinin iştiraki ile teşkil edilen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır.

6306 sayılı Kanunun çıkarılış amacı ve uygulanma yöntemi dikkate alındığında tamamen kentleri olası afetlerde gelecek zararlara karşı koruma, can ve mal kaybını en aza indirmek olduğu görülmektedir. Riskli yapılar ve riskli bölgelerde olası afetlerde meydana gelebilecek zararları minimize etme ve olası afetlerde yıkılan bölgelerde yaşayan insanlara rezerv konut bölgeleri oluşturma açısından bakıldığında kanunun faydalı bir amaç çerçevesinde olduğu görülmektedir.

6306 sayılı Kanuna eleştirilebilecek yönleri ise, öncelikle bu kanun afet, risk, deprem gibi söylemlere dayandırılarak, ülkenin tüm topraklarına ve doğal kaynaklarına uzanan uygulamaların önünü açmaktadır. Böylelikle riskli alan denilerek özel ve kamusal nitelikli hiçbir alanın koruma olanağı kalmamaktadır. Uygulama aşamasında kanunların uygulanmasını engelleyici hükümleri ve bu kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz denilerek de kanun önündeki diğer yasal engellerde kaldırılarak dönüşüm sınır tanımaz bir hal almaktadır. Hatta kanunda risk taşımayan ve güvenli yapılarda oturan kişilerinde evleri yıkılabileceğini belirterek hiç kimsenin barınma ve mülkiyet hakkının olmadığı gerçeğini ortaya koymaktadır. Riskli alanlardaki yeni inşa edilen yapılarla ilgili ise risk kapsamına alınarak durdurabilme ve yapımına izin vermeme yetkisine sahip olması hukuka aykırı bir durumdur. Bu tür riskli yapıların ve alanların tespiti, tahliyesi ve yıkım işlemlerini engelleyenler hakkında cezai müeyyide uygulanacağı belirtilerek halk oluşabilecek haksızlıklara tepki veremeyecek hale getirilmektedir. Tespit edilen bu alanlara ilişkin projelerde sivil toplum örgütleri, meslek odaları, halk ve üniversitelerin katılımına dair herhangi bir maddenin olmaması da dönüşümün uygulanabilirliği açısından büyük bir eksikliklerdir. Katılımın söz konusu olmaması ve yetkilerin genel olarak merkezi oyuncuda toplanılması yerel yönetimleri devre dışı bırakmakta ve yerinden yönetim anlayışını zedelemektedir. Bu bağlamda riskli alan ilan edilerek el konulan mülkiyet ve hazine arazilerinin kullanımına yönelik yapılan ihalelerin ise iktidara yakın kişi ve çevrelere verilme endişesi söz konusudur. Son olarak kanunda dönüşümün sadece ekonomik ve fiziksel boyutuna odaklanılarak sosyal ve kültürel boyutu göz ardı edilmektedir. Ayrıca halkın taleplerine ve bölge özelliklerine uygun yapılar inşa edilmemekle birlikte tek tip projeler geliştirilerek bölge farklılıkları göz ardı edilmektedir (ATAŞ 2015, s.90).

Kanunun tartışmalı birçok noktası bulunmaktadır. Bu nedendir ki, 27 Şubat 2014 tarihinde Anayasa Mahkemesi kararıyla, mülkiyet haklarını ve konut dokunulmazlığını açıkça ihlal eden birçok maddesi iptal edilmiştir. Buna rağmen kanunda hala bir çok sakıncalı madde yer almaktadır. Örneğin, bir yerin riskli alan edilmesine ilişkin Kanunda açık ve ayrıntılı bir düzenleme bulunmamaktadır. Sadece metrekare ölçütü kullanılmaktadır. Bu nedenle riskli alanların tespitini Kanuna göre bilimsel olarak yapmak mümkün olmadığı gibi, uygulama aşamasında yargıya taşınması muhtemel bir içeriği bulunmamaktadır. (Özden, 2016).

Kısaca değerlendirmek gerekirse kentlerin planlanması ve dönüştürülmesi için çıkartılan birçok düzenlemeyle yasal ve yönetsel çerçeve oluşturulmaya çalışılmıştır. Ancak çıkartılan düzenlemeler kentsel sorunlara yönelik kalıcı ve köklü çözüm getirmede yetersiz kalmaktadır. Bu yasaların hem içeriği hem de uygulayıcıların siyasi tutumları nedeniyle kalıcı çözümler üretememekle birlikte üretilen çözümlerde başka bir sorunun tetikleyicisi olmaktadır buda kalıcı çözümler getirmemekte olup kısa vadeli dönemli çözümler getirmektedir.

Kanunda yer alan “Yapılan konutların bedelleri, Bakanlar Kurulu kararı ile yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir ve sosyal donatı ve altyapı harcamaları uygulama maliyetine dahil edilmeyebilir “ maddesi, sosyal donatı ve altyapı harcamalarının konutları yıktırılanlara ödetilmesi, yoksul ve alt orta sınıfları büyük maliyetler altına sokacaktır. Bu durum, yeni kent yoksullarının ortaya çıkmasına yol açacaktır(Özden, 2016). Özellikle son çıkartılan yasalarla yerel yönetimler, yerel halk ve sivil toplum gibi oyuncuların dönüşüme dâhil edilmediği ve kentsel dönüşümün sosyal, kültürel ve sürdürülebilirlik anlayışından uzak olması, planları yerel yönetimden bağımsız onaylaması, koruma alanlarında Kurul onayı almaksızın uygulama yapa bilmesi yasanın eksik yönleridir.

2.3.9. 648 (644) Sayılı Kanun Hükmünde Kararname

Günümüzde yeni kurulan bakanlıklardan biri olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın işleyişinin, görevlerinin ve yapısının belirlenmesi adına 2011 yılının Haziran ayında çıkan 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname üzerinde 2011 yılının Ağustos ayında 648 sayılı KHK ile bir takım değişiklikler yapılmıştır.

2011 yılında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Çevre ve Orman Bakanlığı'nın birleşmesinde oluşan bu yeni bakanlık teşkilatı, tüm planlama yetkileri gibi kentsel dönüşüm ve yenileme ile ilgili yetkileri de merkezde toplamıştır.

Kentsel dönüşüm, şehircilik, imar ve çevre gibi kritik olgulara ilişkin en yetkili karar merci olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın işleyişini belirleyen Kanun Hükmünde Kararname'de 2 ay içerisinde değişikliğe gidilmesi tam anlamıyla oturmayan yasal düzenlemelerin kanun haline getirildiğini bunun da özellikle fiziksel mekanda problemlere neden olduğunu göstermektedir(DÜKKANCI 2013, s.83).

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik

Yapılmasına Dair Kanun Hükümünde Kararnamenin 1. Maddesinin (ç) bendinde “*Her tür ve ölçekteki fiziki planlara ve bunların uygulanmasına yönelik temel ilke, strateji ve standartları belirlemek ve bunların uygulanmasını sağlamak, Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımları, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapı, milli güvenliğe dair tesisler, askeri yasak bölgeler, genel sığınak alanları, özel güvenlik bölgeleri, enerji ve telekomünikasyon tesislerine ilişkin etütleri, harita, her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parselasyon planlarını ve değişikliklerini resen yapmak, yaptırmak, onaylamak ve başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarelerce ruhsatlandırma yapılmaması halinde resen ruhsat ve yapı kullanma izni vermek*” denmektedir. Bu madde ile bahse konu kentsel dönüşüm alanında Bakanlar Kurulu’nca yetkilendirilen alanlarda uygulamaların aynı zamanda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından da yapılacağı belirtilmektedir.

Kanunun 1. Maddesinin (ı) bendinde geçen “*Depreme karşı dayanıksız yapılar ile imar mevzuatına, plan, proje ve eklerine aykırı yapıların ve bunların bulunduğu alanların dönüşüm projelerini ve uygulamalarını yapmak veya yaptırmak*” ibare ile aslında bugün 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’da belirtilen deprem odaklı kentsel dönüşümde etkin rol oynayacak kurumun da yine Çevre Şehircilik Bakanlığı olacağı belirlenmiştir.

644 sayılı KHK’ye, 648 sayılı KHK ile 7’nci maddenin birinci fıkrasının (j) bendinde yer alan “*kamu yatırımları,*” ibaresinden sonra gelmek üzere “*mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapı,*” ibaresi eklenmiş olup; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının uygulama yapacağı alanlar genişletilmiştir.

Kanunun 2’nci maddenin birinci fıkrasının (h) bendinde belirtilen konularla ilgili olarak “*2985 sayılı Toplu Konut Kanununun ek 7’nci maddesi çerçevesinde uygulama yapmak veya yaptırmak, bu uygulamalara yönelik olarak kentsel dönüşüm, yenileme ve transfer alanları geliştirmek, bu alanların her ölçekteki imar planı ve imar uygulamalarını, kentsel tasarım projelerini yapmak, yaptırmak ve onaylamak, bu çerçevede paylı mülkiyetleri ayırmak, birleştirmek, arsa ve arazi düzenlemeleri yapmak, imar hakkı transfer etmek, kamulaştırma ve gerektiğinde usulüne uygun olarak acele kamulaştırma yoluna gitmek, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izinlerini vermek ve kat mülkiyeti tesis ve*

tescilini sağlamak” denilmektedir. Bu ibare ile Çevre Şehircilik Bakanlığı’nın özellikle kentsel dönüşümle ilgili sınırsız ve belirsiz bir yetkiye sahip olduğunu görülmektedir. 644/648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile kentsel dönüşümde merkezi yönetime güçlü olanaklar tanınmıştır.

2.3.10. 5162 Sayılı Toplu Konut Kanunu (TOKİ)

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu 02.03.1984 tarihinde TBMM tarafından kabul edilmiş ve 17.03.1984 tarih 18344 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Toplu Konut Kanunu’nun 1. Maddesinde kanunun amacı *“Konut ihtiyacının karşılanması konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve Devletin yapacağı desteklemeler bu Kanun hükümlerine tabidir”* olarak tanımlanmaktadır. Kanunun çıkarılış amacının temelinde Konut ihtiyacını karşılamak yatmaktadır. Kanunun 2. Maddesinde Toplu Konut İdaresi’nin kaynaklarının hangi amaçla kullanılacağı belirtilmektedir. Bu Kanun kapsamında yürütülecek faaliyetler tespit edilmiştir. Kanunun 5162 sayılı kanunla değiştirilen 4. maddesine göre Toplu Konut İdaresi (TOKİ); *“mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerden konut uygulama alanı olarak belirlediği alanlar veya valiliklerce toplu konut iskân sahası olarak belirlenen alanlar” dışında ayrıca gecekondularında da “her tür ve ölçekteki imar plânlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir”* şeklinde düzenlenmiştir. Kanunun 7. Maddesinde ise TOKİ için *“gecekondular bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondular dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilir”* denmektedir.

Kanunun bu hükümleri ile TOKİ’ nin ucuz konut ve arsa üretimi yaparak konut ihtiyacını karşılaması ve sağlıksız yapılaşmanın engellenmesinin sağlanması hedeflenmiştir. Kanun’un diğer bir hedefi de, gecekondular bölgelerinin dönüştürülmesinin sağlanması tarihi ve kültürel değerlerin korunup yenilenmesidir (DÜKKANCI 2013, s.85)

Kanunun arsa üretiminden teknik ve sosyal altyapı ve finansman konularına kadar bir bütün halinde ele almasına rağmen, konut ve altyapı sorunlarını tamamen fiziksel olarak ele alınması ve kentsel dönüşüm sürecini yönetirken sosyal, ekonomik ve fiziksel

sorunların kanunla çözülememesi nedeniyle olumlu sonuçlar alınmamıştır. (GENÇ, akt. DÜKKANCI 2013, s.85)

Toplu Konut Kanunu da kentsel dönüşüm proje alanlarının belirlenmesi ve örgütlenme modelinin nasıl oluşturulacağına yanı sıra sosyal boyutunun nasıl ele alınacağına dair bir düzenleme getirilmemiştir. Nitekim TOKİ kentsel çöküntü bölgelerindeki sosyal, altyapı, ekonomik ve çevresel sorunları bütüncül bir yaklaşımla çözüp dar gelirlilere sağlıklı konut ve yaşam alanları üretmek yerine kar amacı güder hale gelmiştir. Kentin çöküntü bölgelerinden çok arsa fiyatlarının ucuz olduğu alanlarda konut üretimine gitmiş ve nazım ile uygulama imar planlarının bütünlüğünü, yoğunluğunu, gelişme eğilimlerinin dikkate almadan sınırsız yetkilerini kullanarak planlama çalışmalarında bulunmuştur. Kentsel sorunlara çözüm olması amacı ile kurulan TOKİ aslında 20-30 yıl sonrası için kentsel sorunlar üretmektedir.

2.3.11. İmar Hakkı Transferi Kavramının Mevcut Mevzuattaki Yeri ve Yasaların Birbirleri İle Çelişen Yönleri

Türkiye’de ilk kez 27. 07. 2004 tarih ve 5226 sayılı, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun 8. maddesi ile 17. maddesinde yapılan değişiklikle hukuk sistemi “Yapılanma Haklarının Devri” kavramı ile tanışmıştır.

Bahsi geçen değişiklikle “yapılanma hakları kısıtlanmış taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarına veya bunların koruma alanlarında bulunan ya da koruma amaçlı imar planlarıyla yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazlara ait mülkiyet ve yapılanma haklarının kısıtlanmış bölümünü, imar planlarıyla yapılanmaya açık aktarım alanlarına aktarmaya belediye veya valilikler yetkili kılınmıştır (DÜNDAR, 2010).

Uzun zamandan beri gündemde bulunan arazi düzenlenmesindeki Düzenleme Ortaklık Payı (DOP), Kamu Ortaklık Payı (KOP) ve Proje Ortaklık Payı’na (POP), ilaveten ‘İmar Haklarının Satışı’ (İHS) veya ‘İmar Haklarının Transferi’ (İHT) sistemleri de dönüşüm sürecinde göz önüne alınması gereken yöntemlerdir. İmar Hakkı Transferi programında iki bölge esas alınmaktadır. İlki, kültürel ve doğal varlıkların korunacağı yerler (imar haklarını gönderen bölge), ikincisi, gelişen ve yoğunlaşan yerler (imar haklarını satın alan ya da transferin gerçekleştiği alan bölge)’dir. Dünyadaki uygulamalar göstermiştir ki, İmar Hakkı Transferi, gönüllülük, piyasa odaklı olma ve esneklik temel ilkeleri üzerinden işlemektedir. Süreç; planlı, programlı, katılımcı ve kontrollü bir yapıda olup gönderen bölgedeki mülk sahibinin belediyelere başvurusu ile

başlamakta ve yatırımcının imar bonuslarını satın alması ile sonuçlanmaktadır (Çevre Şehircilik Bakanlığı İmar Hakkı Transferi Çalıştay Sonuç Raporu, 2014). Uygulamada en önemli sorun, daha önce kapsama alınmış taşınmazların yapılanma haklarını belirleyecek herhangi bir plan kararı yok ise, bu taşınmazların kısıtlama veya yasaklamadan dolayı mevcut hak kayıplarının nasıl tespit edileceğidir. İlgili idarelerin ve koruma kurullarının bu hükmün uygulanabilmesi için, alana özgü plan yapmaları ve plan kararıyla aktarım alanı tespitine ihtiyaçları olacaktır (Yamak, 2006). Bilindiği üzere koruma kurulu ve koruma planının yetki alanının sit sınırı ile sınırlandırılmış olması, bu plana ilişkin bir kısıtlılık halinin çözümü için plan ve yetki sınırı dışında kalan bir alana belirleyici bir hüküm getirme yetkisi bulunmamaktadır.

İmar Hakkı Transferinin Türkiye’de yürürlükte bulunan mevcut yasalarda ne şekilde yer aldığı aşağıda maddeler halinde belirtilmiştir.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 17. Maddesinin (b) bendinde “Koruma amaçlı imar plânlarıyla kesin yapılanma yasağı getirilen sit alanlarında bulunan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar malikin başvurusu üzerine, belediye ve il özel idaresine ait taşınmazlarla takas edilebilir.” ve (c) bendinde “Yapılanma hakları kısıtlanmış tescilli taşınmaz kültür varlıklarına veya bunların koruma alanlarında bulunan ya da koruma amaçlı imar plânlarıyla yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazlara ait mülkiyet veya yapılanma haklarının kısıtlanmış bölümünü, imar plânlarıyla yapılanmaya açık aktarım alanı olarak ayrılmış, mülkiyetlerindeki veya üçüncü şahıslara ait alanlara, aktarımdan yararlanacak öncelikli hakları belirleyerek bir program dahilinde aktarmaya, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyeler, bunların dışında valilikler yetkilidir.”(www.mevzuat.gov.tr) hükümleri yer almaktadır.

Ancak 17. Maddenin (b) bendine ilişkin uygulama yönetmeliği, Genelge v.b. mevzuat metinlerinin oluşmamış olması nedeniyle uygulamanın ne şekilde tesis edileceği tanımlı değildir. Yalnızca işlem başlangıcının taşınmazın sahibi tarafından başvuru üzerine yapılabileceği yazılmaktadır. Yerel yönetim veya idarenin işlemleri ne şekilde yürüteceği ya da başvuruyu karşılamadaki zorunluluk durumundan söz edilmemektedir.

17. Maddenin (c) bendinde ise 2863 sayılı Kanun ve Dayanakları sebebiyle kısıtlanmış alanlarda ki hakların transferinde ki işleyiş sistemi her ne kadar açıklanmış ise de plan yönetmeliği, imar kanunu, kamulaştırma kanunu ve diğer ilgili mevzuatta bu konuya

karşılık gelen herhangi bir madde yer almaması nedeniyle mevzuatlar arasında ki çelişki uygulanmasını imkansız kılmaktadır.

Maddenin devamında ise “Aktarım işleminde Sermaye Piyasası Kurulunca onaylı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince yapılacak rayiç değer denkleştirilmesi esastır. Ancak aktarıma konu hak tescilli taşınmaz kültür varlığına ilişkin ise yapı değeri dikkate alınmaz. Bu taşınmazlar için, kısıtlanmış yapılanma haklarının, imar plânlarıyla aktarım alanı olarak ayrılmış yapılanmaya açık diğer alanlarda kullanılmasını sağlayacak ve bu hakkı hamiline yazılı menkul kıymete dönüştürecek belgeler düzenlemeye, bu belgeleri yapılanma hakları kısıtlanmış alan olarak gösterilen ve tapuda bu konuda şerh düşülen alanlardaki taşınmaz sahiplerinden hak sahibi olanlara vermeye, imar plânında aktarım alanı olarak ayrılmış ve tapuda bu konuda şerh düşülen alanlarda ise ruhsat vermek için toplamaya ilgili idareler yetkilidir. Menkul kıymetlerin basılması, saklanması, el değiştirme işlemlerinin onaylanması ve veri tabanının oluşturulması ve denetlenmesi İller Bankasıca yapılır. Bu alanlarda kesin yapılanma yasağı gelmesi nedeniyle yapılanma hakkının tamamen aktarılması halinde, yapılanma hakkı kısıtlanan taşınmaz, mütemmimi ile birlikte ilgili idare mülkiyetine geçer ve parseller ilgili idare adına tescil edilir ve hiçbir koşulda satışa konu edilemez. Aktarıma konu parselde malikin korunabilir yapılanma hakkı kalması halinde ise yapılanma hakkı kısmen aktarılır. Bu durumda, malikin yapılanma hakkı kısıtlanmış alandaki mülkiyeti devam eder. Ancak, aktarıma konu hak, tescilli taşınmaz kültür varlığı üzerinde ise, malikin bu varlığın korunması ve yaşatılması için gerekli bakım, onarım ve restorasyon çalışmasını, ilgili idare ile imzalanacak protokole uygun olarak menkul kıymetleri teslim almasını müteakip başlatarak tamamlaması zorunludur. Aksi halde, ilgili idare teslim edilen menkul kıymet bedelini faiziyle birlikte malikten tahsile yetkilidir. Bu hususlar ve protokol menkul kıymet tesliminden önce ilgili idarece tapuya her türlü harçtan ve damga vergisinden muaf olarak şerh edilir. Kısıtlanmış hakların bulunduğu belediye sınırları içerisinde, aktarım alanı tespit edilmesinin mümkün olamaması halinde, ilgili idareler ortak program yürütmeye yetkilidir.” denmektedir. Oysaki madde yetki bakımından değerlendirildiğinde 5393 sayılı Belediye Kanunu ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanununun, yerel yönetimlerin görev yetki ve sorumluluk kısımları incelendiğinde bunların yetkilerini içeren hüküm metinleri ile çelişmektedir. Yapılan işlemlerin idareye getireceği maddi külfetler dikkate alındığında sadece hak

üzerinden takas trampa işleminin yapılmasının mümkün olmadığı 2942 sayılı Yasanın 26. Maddesinde açık hükme bağlanmış olup ancak trampa (takas) işleminde bir mülke karşılık mülk verilebileceği ifade edilmiştir. Yine bu maddenin uygulanabilmesi Tapu Kanununda değişiklik gerekmektedir. Çünkü takas ve trampa işlemleri yapılırken karşılıklı takas edilecek taşınmazların gerçek bedeli üzerinden işlem yapılmakta ve 26. Maddenin “Kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmaz malın değeri, idarenin ihale komisyonunca yoksa bu amaçla kuracağı bir komisyonca tespit edilir. Taşınmaz mal bedelleri arasındaki fark taraflarca nakit olarak karşılanır. Ancak idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yüzyirmisini aşamaz.” hükmü tapu işlemine konu trampanın fark bedelini yüzde yirmi fazlası şeklinde kısıtladığından yine işlerliğinin mümkün olmadığı görülmektedir.

Türkiye de hazırlanmış olan bazı imar planlarının plan notlarında özellikle emsal transferi adı altında bazı alanlarda ki yoğunluk hakları mülkiyet modeli parsel ve malike özel uygulama metotları ile uygulamak kaydı ile yer bulmaktadır. Ancak bilindiği üzere mekansal planlar yapım yönetmeliği ve planlı alanlar imar yönetmeliği ana bölümlerine ilişkin ve bu bölümlere aykırı hükümler plan notu olarak belirlenemez. Buna ilişkin Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 2. Maddesinde “Proje hazırlanması, yapı ruhsatı ve arazi düzenlemesine ilişkin uygulamalar bu Yönetmelik ile Bakanlıkça çıkarılan diğer imara ilişkin yönetmeliklerde yer alan tanımlara göre gerçekleştirilir. Bu Yönetmeliklerde yer alan genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez.” denmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanarak kamu kurum ve kuruluşları ile meslek odalarına görüş alınmak üzere gönderilen imar kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun taslağında her ne kadar donatı alanları ile ilgili imar hakkı transferinin uygulanmasına ilişkin hükümler yer almışsa da imar planının temel prensiplerinden olan kamu yararı eşitlik ve sürdürülebilirlik ilkelerine aykırılık teşkil ettiğinden kamuoyunda tepkilere yol açtığından yürürlüğe konulmamıştır.

3. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULAMA SÜRECİNDE İMAR HAKKI TRANSFERİNİN UYGULANABİLİRLİĞİ

3.2. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULAMA SÜRECİ

Kentsel dönüşüm projelerinin oluşturacak alanlar belirlendikten sonra izlenecek yasal yol ve uygulama aracının belirlenmesi projenin sağlığı açısından oldukça önemlidir.

3.2.1. İlan Süreci Ve Yetki

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim alanları olarak belirlenen bölgelerde Belediye tarafından hazırlanan veya hazırlatılan dönüşüm ve gelişim projeleri ilgili belediyeler, kamu kurum ve kuruluşları, gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişileri aracılığı ile yapılarak veya yaptırılarak uygulanır.

a. Yönteme Karar Verilmesi

Kentsel dönüşüm uygulamaları kentin sağlıklı bir ortam oluşturan, fiziksel, sosyal ve ekonomik özellikleri itibariyle kent standartlarına uymayan alanlarının yeniden canlandırılması, sağlıklı hale getirilmesi ve kentsel estetiğin oluşturulması için yapılan birçok uygulamadan oluşmaktadır. Bilim adamlarınca, farklı ülkelerde yapılan bu uygulamalar her ne kadar çeşitli isimlerle anılsa da, genel olarak 9 farklı kentsel dönüşüm uygulaması bulunmaktadır. Türkiye’de bu konuda kavram birliği henüz oluşmuş değildir.

b. İlgili Altlıkların ve Gerekli Belgelerin Toplanması

Hazırlanacak olan imar planları ve yapılacak olan kamulaştırma işlemlerinin sağlıklı bir şekilde yürütülmesi ancak güncel kadastro ve tapu bilgilerinin temin edilmesi ile mümkün olacaktır.

c. Yetkilerin Elde Edilmesi

Uygulama esnasında her türlü kontrol, denetim ve takip işlemleri, belediyenin ilgili birimlerince yapılarak sonuçlandırılır.

d. Gayrimenkul Haklarının Kısıtlanması

Belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerdeki taşınmazlar üzerinde, uygulamanın amacıyla sınırlı olarak o yerin özelliklerine göre her türlü yapılaşma, kullanım ve işletme konularında geçici veya sürekli kısıtlamalar uygulayabilir (GÖKSU, 2002).

3.2.2. Planlama Süreci

Dönüşüme ihtiyaç duyan alanlarda, şehrin projeksiyonları ve alanın limitleri göz önünde bulundurularak Uygulama ve Nazım İmar Planları hazırlanmalıdır. Hazırlanacak planlar şehrin gelişme projeksiyonuna ve kimliğine uygun olmalıdır.

a. Arazi çalışmaları

Arsa sahiplerinin arsalar üzerine yapmış oldukları, konut, dükkan vb. tesislerinin ve müstemilatlarının, ağaçlarının bedellerinin belirlenmesidir. Arsa üzerindeki yapılar ve müstemilatlar ölçülerek krokisi tutulur. Yapılara ayrı analiz numaraları verilir. Yapılara ait yaş, malik adı, kat adedi, bulunduğu kat bilgisi, yapı sınıfı bilgileri föye girilir. Parsel maliklerine ait ağaç cinsleri, sayısı ve yaşları ağaç föyüne girilir. Yapıların önden, yandan ve arkadan fotoğrafları çekilir (USLUGİL, 2010).

b. İmar Planlarının Hazırlanması

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak belirlenen alanın uygulama aracı belirlendikten sonra tüm alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları hazırlanmalıdır.

3.2.3. Mülkiyet Hakkının Devri

Kamu girişimiyle yapılan projelerde mülkiyet haklarının kamu elinde olması projeye katkı sağlamaktadır. Mülkiyet sahibinin rolü bu projeler sonucunda gayrimenkulünü daha sağlıklı bir plan çerçevesinde kullanması veya likite çevirmesi yer almaktadır.

a. Gayrimenkul Değerleme

Kıymet takdiri raporlarında analiz numarası, malik ismi, adres bilgileri, ada/parsel numaraları, yapı sınıfı, yapının alanı, yaşı, kat adedi, bulunduğu kat bilgisi varsa duvar alanı, parselin ve üzerindeki tesisin ölçü krokisi, ağaç bilgileri ve tesisin fotoğrafları bulunur. Kıymet takdiri raporları parsel üzerindeki tesis, müstemilat ve ağaçlar için Bayındırlık Bakanlığınca her yıl yayınlanan birim fiyatlara göre hazırlanır ve her tesis için fiyatlar belirlenir (USLUGİL, 2010).

b. Sözleşme

Sözleşmenin amacı Kentsel Dönüşüm Sahası ilan edilen ve uygulama esasları düzenlenen bölgede, uygulama esasları çerçevesinde kentsel dönüşüm proje alanında kalan taşınmaz hak sahibi ile idarenin karşılıklı yükümlülüklerini düzenler (Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, www.meram.bel.tr, 2006 :32). 86 Parsel sahipleri söz konusu kentsel dönüşüm projesi ve gayrimenkullerinin likit karşılığı konusunda ayrıntılı bilgilendirilir. İkna edilen parsel sahipleri ile konut sözleşmeleri hazırlanır.

c. Tapu Devri

İkna edilen parsel maliklerinin sözleşmelerini imzalamalarının ardından mülkiyet haklarını Belediye adına devir etmeleri istenmektedir.

d. İstimlak

Hak sahibi ile anlaşma yapılamadığı takdirde bu taşınmazlar hakkında kamulaştırma işlemi yapılır. İtiraz sadece kamulaştırma bedeline yapılabilir. Dönüşüm alanlarında yapılacak kamulaştırma 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3. maddesinin 2. fıkrasındaki iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırmalardan olup, Bakanlar Kurulu Kararı alınmaksızın yapılacak acele kamulaştırma olarak değerlendirilir (Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, www.meram.bel.tr, 2006 :37).

3.2.4. Dava Süreçleri

Ülkemizde ağırlıklı olarak 2000’li yıllardan sonra hem Avrupa Birliği uyum süreci içerisinde hem de dönüşüm projelerine olan ihtiyacın artması ile birlikte bir takım yasal düzenlemeler yapılmış ve günümüzde de yapılmaya devam etmektedir. Fakat yapılan yasal düzenlemeler belirli bir sistem içerisinde ve belli bir amaç çerçevesinde geliştirilemediğinden, sorunları giderememekte, aksine sorunların büyümesine ve yeni tehditlerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır (DÜKKANCI, 2013). Her ne kadar Kentsel dönüşüm, , altyapı ve kent yönetimi arsa ve arazi düzenlemeleri, planlama süreci, gayrimenkul değerlendirme, imar hakları, yeni yapılaşma, konularında yeni açılımlar sağlamak, taşınmaz yönetimi ve mülkiyet düzenlemeleri kapsamında kentin iyileştirilmesine yönelik yürütülen kamu-özel sektör-sivil toplum kuruluşları ve yerel halkın katılımı ve ortaklıkları yoluyla yaşama geçirilmesini ve tüm kentsel

fonksiyonların birbiri ile uyum içinde bütünleşmesini sağlayan projeler olarak kabul edilse de etkilenen grupların uzlaşması ve memnuniyeti ile sonuçlanmamaktadır.

Bu durum etkilenen grupların bir ya da bir kaçının yapılan işlemlere karşı hukuki yollara başvurmasına neden olmaktadır. Çalışmanın bu bölümünde kentsel dönüşüm karşı açılmış örnek davalar incelenmiş ve yorumlanmıştır.

a. Kentsel Dönüşüm İptal Davaları

Kentsel Dönüşümün 5393 ve 6306 sayılı yasalarda belirtilen ilan etme sürecine ilişkin düzenlemeler dikkate alınarak yerel ve merkez idareler tarafından yapılan Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilanının akabinde ilan kararlarının iptaline ilişkin davalar açıldığı görülmüştür. Bu konuda üç ayrı bölgede ilan edilen Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararlarına karşı açılan 15 adet dava incelenmiş ve aşağıda belirtilen hususlar tespit edilmiştir.

1. İncelenen davaların bir kısmında davacılara ait istemin özetinde 5998/1 (5393/73) sayılı Kanuna istinaden (KDGPA) Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilan edilmesi yönünde ki Meclis Kararının, kararda Kentsel Dönüşümün ne şekilde yapılacağı belirtilmemesi nedeniyle iptali istenmektedir.
2. Yine incelenen davaların bir kısmında Meclis Kararı ile KDGPA ilan edilen alanda bulunan yapıların ruhsatlı olduğu dolayısıyla işlemin şehircilik ilkeleri ile bağdaşmadığı ve kamu yararına aykırı olduğu nedeniyle iptali istenmektedir.
3. İncelenen davaların diğer bir kısmında ise KDGPA ilan edilen alanların içinde kalan taşınmazların 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında belirtilen fonksiyonlara uygun halde bulunduğu dolayısıyla kanunda geçen “Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak” hükmünün ifade ettiği ihtiyaç içerisinde olmadığı nedeniyle iptali istenmektedir.
4. Bazı davalarda da KDGPA ilan edilen bölgede bulunan taşınmazların 5393 sayılı Kanunun 73. Maddesinde belirtilen “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” hükmüne uygun olmadığı, her ne kadar fiziksel açıdan sorunlu olsa da on-onbeş yıllık geçmişi ile ekonomik ömrünün tamamlanmadığı ve

eskimemiş olduğu dolayısıyla KDGPA içerisinde kalmasının gerekli olmadığı iddiasıyla iptali istenmektedir.

5. KDGPA ilan edilmesi sürecinde 5393 sayılı Kanununun 73. Maddesinde “Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır” hükmüne istinaden Bakanlar Kurulu Kararı alınmamış olması sebebiyle işlem silsilesinin tamamlanmamış olması ve Meclis Kararının iptali istenmektedir.
6. KDGPA ilan edilen bölgede mevcut 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarının değiştirilecekse ne şekilde değiştirileceği hangi kullanım kararlarının getirileceği kamunun nasıl bir yarar sağlayacağı bölgenin uygulama sonrası ne amaçla kullanılacağı hususlarında belirsizlik olduğu bu anlamda bölgenin hangi sebep ve amaç ile Kentsel Dönüşümüne konu edildiğinin davalı idarelerce ortaya konmadığı sebebiyle iptali istenmektedir.
7. İdare Mahkemeleri nezdinde açılan ve yukarıda zikredilen davaların tamamının davacı lehine sonuçlanarak KDGPA ilan kararlarının iptal edildiği görülmüştür.

Erzurum İdare Mahkemelerinde açılan Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı iptal davaları.

Tablo 3.1. İptal davalarının açılma sebepleri ve iptal gerekçeleri incelendiğinde yukarıda belirtilen öncüllere karşıt olarak.

o	Mahkeme	Esas No	Dava Konusu	Sonuç
	2. İdare Mahkemesi	2012/582	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İlan Kararının İptali	Karar iptal edildi.
	2. İdare Mahkemesi	2012/532	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İlan Kararının İptali	Karar iptal edildi.
	2. İdare Mahkemesi	2012/526	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İlan	Karar iptal edildi.

			Kararının İptali	
2. İdare Mahkemesi	2012/531	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İlan Kararının İptali	Karar iptal edildi.	
1. İdare Mahkemesi	2012/732	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İlan Kararının İptali	Karar iptal edildi.	
1. İdare Mahkemesi	2012/642	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İlan Kararının İptali	Karar iptal edildi.	
2. İdare Mahkemesi	2012/581	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İlan Kararının İptali	Karar iptal edildi.	
2. İdare Mahkemesi	2012/530	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İlan Kararının İptali	Karar iptal edildi.	
2. İdare Mahkemesi	2012/534	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İlan Kararının İptali	Karar iptal edildi.	
2. İdare Mahkemesi	2012/497	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İlan Kararının İptali	Karar iptal edildi.	
2. İdare Mahkemesi	2013/170	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İlan Kararının İptali	Karar iptal edildi.	
2. İdare Mahkemesi	2012/535	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İlan Kararının İptali	Karar iptal edildi.	
1. İdare Mahkemesi	2012/572	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İlan Kararının İptali	Karar iptal edildi.	
2. İdare	2012/562	Kentsel Dönüşüm ve	Karar iptal	

	Mahkemesi		Gelişim Proje Alanı İlan Kararının İptali	edildi.
	2. İdare Mahkemesi	2012/601	Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İlan Kararının İptali	Karar iptal edildi.

5393 sayılı Kanunun 73. Maddesinde ilan kararlarından bahsedilirken Kentsel Dönüşümün ne şekilde yapılacağıın ilan kararlarında belirtileceğine ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. Çoğu zaman Kentsel Dönüşümün yöntemi ilan kararı sonrasında ki fizibilite, planlama ve projelendirme çalışmalarının sonucunda ortaya çıkmaktadır. Buna rağmen davacı haklı bulunarak karar iptal edilmiştir.

5393 sayılı Kanunda ruhsatlı yapıların bulunduğu alanlarda Kentsel Dönüşüm alanı ilan edilemez hükmü yer almamakta ve ruhsatlı olmasına rağmen gerek ekonomik ömrünü tamamlamış olmak, gerek imar mevzuatına aykırı yapılmış olmak, gerekse de yapım teknikleri açısından riskli bir çok yapının bulunduğu bölgeler ile bu özelliklerin hiç birisini taşımasa dahi proje bütünlüğünü bozan yapılar Kentsel Dönüşüm alanına dahil edilebilir. 5393 sayılı Kanunun 73. Maddesine istinaden KDGPA ilan etmek bölge bazlı bir çalışma olup 6306 sayılı Kanunda yer alan riskli yapı gibi yapısal değerlendirmeye tabii tutulamaz dolayısı ile iptal kararında ki bu yaklaşım yersiz ve dayanaksız olduğu görülmüştür.

Bir yapının onaylı Nazım ve Uygulama İmar Planlarında ki fonksiyonun uygun olması eskimişlik, depremsellik, yapı kalitesi, proje bütünlüğü ve kentsel dokuya uyum gibi etmenleri ortadan kaldırmadığı açıktır. Kanunda da onaylı planlara uygun olanların KDGPA dahil edilemeyeceği şeklinde bir hüküm bulunmamaktadır buna rağmen meclis kararı iptal edilmiştir.

Yine bir yapının ekonomik ömrünü tamamlamamış olması eskimişlik, depremsellik, yapı kalitesi, proje bütünlüğü ve kentsel dokuya uyum gibi etmenleri ortadan kaldırmadığı açıktır. Kanunda da onaylı planlara uygun olanların KDGPA dahil edilemeyeceği şeklinde bir hüküm bulunmamaktadır buna rağmen meclis kararı iptal edilmiştir.

5393 sayılı Kanunun 73. maddesinde “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” denmektedir. Kanunda ki tek istisna kamu mülkiyetinde ki alanlarda uygulama yapılması esnasında Bakanlar Kurulu kararı gerektiğidir. Kamu mülkiyetinde bulunmayan bir alanda KDGPA ilan edilmesi veya Kamu mülkiyetinde alan bulursa dahi uygulama sürecinden önce Bakanlar Kurulu Kararı alınması zorunlu değildir. Ancak Bakanlar Kurulu kararı olmaması gerekçesi ile hazırlık aşamasında ki bir projeye ilişkin meclis kararı iptal edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde İmar Planlarının yapım süreçleri, karar organlar ve müellif kuruluşları belirlenmiş olup henüz planlanmamış bir alanda ki plan fonksiyonlarının ve yapılaşma koşullarının önceden bilinerek ilan kararına yansıtılması söz konusu dahi edilmemelidir. Ancak yine 5393 sayılı Kanun hükümleri içersinde yer almamasına rağmen meclis kararı uygulama ve nazım planların belirsizliği yönünden iptal edilmiştir.

Kanun koyucuların kanun metinlerini yeterli açıklıkta yazmaması veya kanunları yorumlayan hukuk kişilerinin kanunun ruhunu, anlatmak istediği uygulamayı yanlış veya eksik yorumlamaları sebebiyle uygulamalar yürütmeyi durdurma ve iptal kararları ile yarım kalmakta, kentsel dönüşüm projeleri amacına ulaşamamaktadır.

b. Kamulaştırma Davaları

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 8. Maddesinde “*Kamulaştırma kararının alınmasından sonra kamulaştırmayı yapacak idare, bu Kanununun 11 inci maddesindeki esaslara göre ve konuyla ilgili uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden de faydalanarak taşınmaz malın tahmini bedelini tespit etmek üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden teşekkül eden bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonunu görevlendirir.*” denmekte olup, komisyonlarca belirlenen kamulaştırma bedelleri ilgililerine tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde, takdir olunan bedele, taşınmaz malın bulunduğu yerel mahkemede, mal sahibi bedel artırma (Tezyid-i bedel) davası açabilmekteydi. Buna karşı aynı şekilde taşınmazı kamulaştıran kurum da altmış gün içinde değerini çokluğunu ileri sürerek bedelin düşürülmesi için (Tenkis-i bedel) davası açabilmekteydi. Ancak ülkemizde bu şekilde açılan davaların çoğunluğu mülkiyet sahipleri tarafından kazanılmakta ve bedeller yüzde yüz oranında artmadıydı.

Bu durum çoğunlukla idareleri zor durumda bırakmakta ve kamulaştırma bedellerinin yüksekliği bir çok projenin yarıda kalmasıyla sonuçlanmaktaydı.

4650 sayılı Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun birçok maddesi değiştirilmiştir. Yapılan değişikliklerle; kıymet takdir komisyonlarının ve bilirkişi kurulunun yapısı değiştirilmiş, kamulaştırma bedelinin artırılması ve indirilmesi (tezyidi bedel ve tenkisi bedel) davaları kaldırılmış, taşınmazın öncelikle satın alma usulü ile kamulaştırılması, kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde, idare tarafından kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davası açılacağı hükmü getirilmiştir (Hayta, 2009). Tek taraflı hale getirilerek yalnızca idare tarafından kamulaştırmaya ilişkin tebligat gönderilmesinin ardından uzlaşmayı kabul etmeyen veya uzlaşmaya gelmeyen mülkiyet sahibi için uzlaşmazlık tutanağı tutularak mahkemeye gidilmektedir. Ancak bu durum kamulaştırma bedellerinin afaki oranda artmasının önüne geçememiştir. Örnek olarak incelenen altı adet KDGPA içerisinde bulunan taşınmazlara karşı açılan davada sonucun bu yönde geliştiği görülmektedir.

Tablo 3.2. Kamulaştırma bedellerine itiraz davaları.

El Atma Davası	Bedel Tespit ve Tescil Davası	Ada - Parsel	Kamulaştırma Komisyonu Teklifi (m ² bedeli)	Bilirkişi Raporu (m ² bedeli)	Ek Bilirkişi Raporu (m ² bedeli)
1.Asliye 2014/889E.-3	3. Asliye 2014/947E.	288/10	6.000,00 TL	7.500,00 TL	8.200,00 TL

1.Asliye 2014/888E.	3.Asliye 2014/947E.	288/11	6.000,00 TL	7.500,00 TL	8.200,00 TL
1.Asliye 2014/888E.	3.Asliye 2014/947E.	288/12	6.000,00 TL	7.500,00 TL	8.200,00 TL
4.Asliye 2014/859E.	1.Asliye 2015/315E.	641/10	715,00 TL	1.500,00 TL	1.650,00 TL
3.Asliye 2013/410E.	4.Asliye 2014/224E.	1182/6	100,00 TL	150,00 TL	200,00 TL
-	3.Asliye 2015/827E.	149/9	350,00 TL	600,00 TL	-

Tablodan da görüldüğü üzere 2942 sayılı Kanununun 8. Maddesinde belirtilen meslek kuruluşlarından resmi fiyat alınarak ve diğer yöntemler kullanılarak belirlenen komisyon kararları yine aynı meslek kuruluşları mensuplarından seçilen bilirkişi heyetlerince çoğu zaman yüzde yüz oranında artırılmakta şayet mülkiyet sahibi itiraz etmezse bu karar kesinleşmekte itiraz halinde yine aynı bilirkişiler tarafından yeniden artırılmaktadır. Oysaki bir taşınmazın bedelini belirleyen unsurlar sabitken çok kısa zaman aralıklarında farklı rakamların ortaya çıktığı ve kamuyu zarara uğrattığı görülmektedir. Bilirkişilerin daha nesnel davranabilmeleri için bu konuda yeni yasal düzenlemelere ihtiyaç olduğu açıktır.

3.3. ÜLKEMİZDE KULLANILAN UYGULAMA ARAÇLARINA YENİ BİR ÖNERİ. İMAR HAKKI TRANSFERİ

3.3.1. İmar Hakkı Transferi

İmar Hakkı Transferi mülkiyet sahiplerinin taşınmaz üzerindeki mevcut haklarından bir kısmından veya tamamından vazgeçmesi ve bunların karşılığında hak sahibine önceden planlanmış ve alt yapı çalışmaları tamamlanmış alıcı bölgeden imar hakkı verilmesi olarak da tanımlanabilir. İmar Hakkı Transferi daha fazla yoğunluk için olanak sağlayan, korunması gereken alanların korunması için gelişimin yerini ve yönünü değiştiren teşvik edici bir araçtır. İmar Hakkı Transfer önemli habitat alanları ve diğer kaynakların korunması için gelişme aktivitelerinin bu alanlardan uzaklaştırılmasını ve

kamusal hizmetlerin olduğu gelişim alanları olarak tasarlanmış alanlara aktarılmasını sağlamaktadır (PLATT, 1996).

İmar Hakkı Transferini oluşturan ana bileşenler taşınmazların korunacağı gönderen bölge ve transfer edilen alıcı bölge olarak tanımlanabilir.

I. Zorunlu İmar Hakkı Transferi

Bu yöntem ile gönderici bölgenin sahip olduğu imar hakkı tamamen veya kısmen yerel idare tarafından kapatılmasıdır. Korunması gereken bölgenin sağlıklı bir yoğunluğa kavuşması amacıyla tamamen imara kapatılarak, imar hakkı sahiplerinin alıcı bölgeye yönlendirilmesi ile işleyen bir yöntemdir. Bu işlemde gönderici bölgenin belli kısımları daha az yoğun olacak şekilde kısmen imara açık tutulabilir (İmar Hakkı Transferi Çalıştay Sonuç Raporu, 2014).

II. Gönüllü İmar Hakkı Transferi

Bu yöntem ile gönderilen alanda mülkiyeti ve imar hakkı bulunan kişi, kendisine gösterilen alıcı bölgede hakkını kullanabilir veya hakkını bir başka bölgeye veya bir kişiye devretme-satma gibi seçenekler sunulabilir. Bu yöntemde yerel yönetim alıcı bölgenin yoğunluk veya imar düzeyini kısıtlayamaz. Gönüllü İmar Hakkı Transferi kavramında mülk sahibinin hakkının alıcı bölgeye, başka bir alıcı bölgeye aktarımı veya satışı alternatiflerinden birini kullanma inisiyatifi hak sahibine bırakılır. İmar Hakkı Transferi uygulamalarından gönderilen ve alıcı bölgeler iyi bir fizibilite çalışması ile belirlenmelidir. Belirlenen alıcı alanın tüm sosyal donatı ve jeolojik-jeoteknik etüt çalışmaları tamamlanmalı ve uygun olmalıdır. Aksi takdirde alıcı alan ilerleyen projeksiyonda yoğunluk v.b. sebeplerden bir gönderilen alan olma riski vardır. Bu araştırmalar ve çalışmalarda yerel yönetime sistemin uygulayıcısına büyük rol düşmektedir. Doğru bir şekilde gönderen ve alan bölgelerin tasarlanması, yatırımcılar tarafından sertifikaların alınması ve sürekliliğin sağlanması ve programın iyi bir şekilde yönetilmesi sonucu program başarıya ulaşmaktadır. Bu durumda gönderen bölgede tarımsal faaliyetler devam etmekte, tarihi ve kültürel değerler korunmakta ve İmar Hakkı Transferi satışından kar edilmekte, alan bölge daha fazla yapılanma hakkı ve buna bağlı daha fazla kazanç sağlamaktadır (Kentsel Dönüşüm Çalıştay Sonuç Raporu, 2014).

III. Gönderen Bölge

Koruma alanları genellikle doğal, ekolojik, kültürel ve tarihi alanlar olarak bilinmektedir. Bu alanlar planlanırken koruma kriterleri ön planda tutulmalıdır. Gönderen bölgede ki mülk sahibi arsası üzerinde bulunan kullanmadığı imar hakkını yatırımcılara satmaktadır. İmar Haklarını ise yatırımcılar veya ihtiyacı olan kişiler tarafından satın alınabilmektedir. Hak sahibi tarafından edinilmiş imar hakkı bahsedilmiş olduğu gibi bir hak sertifikası ile güven altına alınmış ve yıllara göre değer kazanılabilecek fon haline gelmiş durumdadır. Hak sahibi bu noktadan sonra bir yatırım fonu haline gelmiş gayrimenkulünü istediği zaman likitleştirebilecektir.

IV. Alıcı Bölge

Alıcı bölge genellikle yeni yerleşim alanlarıdır. Bu alanlardaki yapılaşma hakları artırılarak yatırımcının artırılan hakları, gönderen bölgeden almasına olanak sağlar. Alıcı bölgede yatırım yapmak için karar veren yatırımcı daha fazla imar hakkı istemesi halinde gönderen bölgede sertifika hakkı kazanmış hak sahibinden bu imar haklarını satın alabilir. Gelişecek bölgede yoğunluk artışına neden olan bu yöntemin başarılı olması için yoğunluk-altyapı ilişkisi iyi kurgulanmalıdır (GÖKSU, 2005).

V. İmar Hakkı Transferi Sertifikası Bankası

Korunacak bölgede ortaya çıkan imar haklarının menkul kıymete dönüştürülmesini sağlayarak gelişecek alanlarda yatırım yapan kişilerin almasını sağlayan, satın alan ve yeniden satılmasına aracılık eden kamu otoritesidir. bir aracıdır. Gelişen alanlarda ortaya çıkan sertifika arayışı ve gönderilen alanlarda ortaya çıkan imar hakkı transferi sertifikalarını arz talep doğrultusunda değerlendirerek bir süreklilik kazandıracak belediyeler tarafından İmar Hakkı Transferi Sertifikası Bankaları oluşturulur. Banka, sertifika fiyatını belirleyebilir, yaptığı işlemlerden gelir elde edebilir, sertifika programlarını piyasada pazarlayabilir. İmar Hakkı Transferi bankalarının dâhil edildiği programların, bankaların İmar Hakkı Transferi süreçlerinde etkinliği artırıcı birçok özelliği olması nedeniyle, bankaların olmadığı programlara göre daha başarılı olduğu düşünülmektedir (KAPLOWITZA, 2008).

Bankaların sertifikaları satın almaya yönelik olarak piyasaları çok hızlı şekilde motive edebilmeleri, takas odası vazifesini üstlenerek potansiyel sertifika satıcı ve alıcılarını tespit edebilme avantajı, kredi sağlayabilme ve borç verebilme mercii olarak görev yapması bankaların süreçleri daha başarılı hale getirmedeki gerekçeleri olarak sıralanabilir (KAPLOWITZA, MACHEMERB ve PRUETZC, 2008).

VI. Planlanma ve Yönetim

İmar Hakkı Transferi yönteminin başarı şansı, hem korunacak hem de gelişecek bölgenin iyi tasarlanması ve işleyişin doğru yönetilmesine bağlıdır. İmar Hakkı Transferi programının arz ve talep, kentsel gelişme potansiyeli dikkate alınarak geliştirilmesi gerekmektedir. Kent ve kentler arası oluşturulan İmar Hakkı Transferi bir kaynak transfer yöntemi olarak görülmektedir. Bu nedenle, çıkartılacak sertifika miktarı, gönderen ve alan bölgedeki inşaat alanlarının hesaplanması ve ikincil finans piyasalarının oluşturulması, konuların işleyiş sürekliliği açısından önem taşımaktadır. Doğru bir şekilde gönderen ve alan bölgelerin tasarlanması, yatırımcılar tarafından sertifikaların alınması ve sürekliliğin sağlanması ve programın iyi bir şekilde yönetilmesi sonucu program başarıya ulaşmaktadır. Bu durumda gönderen bölgede tarımsal faaliyetler devam etmekte, tarihi ve kültürel değerler korunmakta ve İmar Hakkı Transferi satışından kar edilmekte, alan bölge daha fazla yapılanma hakkı ve buna bağlı daha fazla kazanç sağlamaktadır (DÜNDAR, 2010).

a. İmar Hakkı Transferinin Özellikleri

İmar Hakkı Aktarımı yöntem olarak dört şekilde yapılmaktadır. Bunlar Kırsal Alanlar ile Kent Alanları arasında, tasarlanan bölgeler arası, yerleşmeler arası ve parseller arası yapılan aktarımlar olarak bilinir. İmar Hakkı Aktarımı uygulamaları incelendiğinde uygulamanın olumlu ve olumsuz yönleri ortaya çıkmaktadır.

Pruetz ve Standrige (2009) tarafından yapılan çalışmada, İmar Hakkı Transferi modelinin başarı faktörlerini ortaya koymak için Amerika'da şimdiye kadar uygulanmış programlarda en fazla alanın korunduğu 20 İmar Hakkı Transferi programı listelenmiş, literatürde 1972 yılından beri en sık bahsedilmiş 10 başarı faktörü tespit edilmiş ve bu 20 programın kaç tanesinde bu faktörlerin yer aldığı ortaya konmuştur. Çalışma sonucuna göre, başarılı bir program için vazgeçilmez faktörler ekstra gelişim talebi ve kente özel alan bölgelerin tasarlanmasıdır. Gönderen bölge düzenlemelerinin katı olması, İmar Hakkı Transferi'ne denk çok az uygulama aracının olması ve pazar teşviki önemli faktörler; kullanımının kesinliği, güçlü kamusal koruma desteği, basitlik, promosyon ve İmar Hakkı Transferi bankasının ise başarı için kritik olmayan faktörler olarak belirlenmiştir (DÜNDAR, 2010).

b. İmar Hakkı Transferinin Olumlu Olumsuz Yönleri

Uygulama örnekleri esas alındığından İmar Hakkı Transferi Programlarının avantajları (pozitif yönleri) aşağıdaki maddelerde toplanabilir: (MESSER, 2007, s.51; AKEN vd., 2008, ss.6-7; NELSON, 2012, ss.13-18; HANLY-FORDE vd., 2014).

- I. İmar Hakkı Transferi programlarının en önemli avantajı, finansal bir teşvik özelliği taşıyor olmasıdır. Bu programlar yasal bir çerçeve hazırlanarak korunması gereken bölgelere sağlanan maddi destek ve kimi ekonomik ve hukuki yaptırımlar sayesinde konunun paydaşları için yararlı bir durum ortaya koyar. İdeal durumda devletin İmar Hakkı Transferi programı için son derece basit bir tanımlama ortaya koyması ve sürecin tamamıyla piyasa mekanizması 17 içerisinde işletilmesinin sağlanması gerekir. Bunun dışında devlet önemli bir finansal yatırımda bulunmaz. Korunması gerekli bölgeler için gerekli olan fon ise müteahhitlerden ve gelecekte alıcı alanda mülk sahibi olacıklardan sağlanan fonlarla sağlanır. Gönderici bölgede var olan hak bir kez devredildikten sonra geri dönüşü olmaz ve ilgili bölge sürekli koruma kapsamına alınır. Alıcı bölgeler ise cazibe alanı konumuna çekilebilmek için devlet tarafından yapılan özel vergi teşvikleri ile özendirici hale getirilir. Makro ölçekte yapılan İmar Hakkı Transferi programlamaları ile hem gönderici hem de alıcı bölgeler, bu programların öngördüğü şekilde ekonomik, sosyal ve hukuki olarak istenilen düzeye getirilmiş olur.
- II. İmar Hakkı Transferi programları, özel çevre duyarlılığı olan bölgelerin, nesli tehlike altındaki türlerin ve biyolojik çeşitliliğin korunması ile imar süreçlerinin çevreye verdiği olumsuz etkileri minimize edici tedbirler de içerir. Gönderici bölgede ortaya çıkmış olan ve sürmesi durumunda geri döndürülemez kayıplara yol açabilecek çevresel sorunlar, bu bölgelerde imarın sınırlandırılması ile önemli ölçüde çözümlenme yoluna gider. Üstelik gönderici bölgede korunmaya ihtiyaç duyan bu bölgelerin korunması için yapılacak yüksek maliyetli harcamalar, alıcı bölgede çok daha büyük projeler için kullanılabilir. Alıcı bölgede özellikle büyük kamu yatırımları ve çevre koruma tedbirleri için yapılması gereken belli düzeyde bir maliyete karşılık, yüksek kar hedefleyen büyük imar ve altyapı yatırımlarına fon ayrılabilir. Gerçekte altyapı yatırımları son derece yüksek maliyeti olan yatırımlardır. Devlet bu sayede yeni kurulacak

bir bölgede tüm planlamayı baştan sona yaparak çok daha kolay ve uygun şartlarda altyapı ve diğer hizmetlerini gerçekleştirme imkânını yakalamış olur.

- III. Tarım alanlarının korunması sağlanmış olur. Ayrıca gönderici bölgede toprak sahibi olan kişilerin imara açık olmadan yaptıkları tarımsal faaliyetlerine devam etmelerine izin verilir. Bu sayede bir yandan gönderici bölgede tarım, hayvancılık ve ormancılık gibi faaliyetlerde bulunan kişilerin iş sahalarını kaybetme riski ortadan kalkarken, diğer yandan da bu bölgelerde imara izin vermeyen katı tedbirler uygulanması ile bu bölgelerin gelecek nesillere bırakılması sağlanmaktadır.
- IV. Yerleşimin yayılması nedeniyle ortaya çıkan iklim değişiklikleri gibi doğal hayatı olumsuz etkileyen sorunların en aza indirilmesi sağlanmış olur.
- V. Alıcı bölgelerde yeni imara açılan bölgelerde yeni iş imkânları ortaya çıkar. Ayrıca yeni oluşan merkezlerde ekonomik bir faaliyet ortamı da oluşturulabilir.
- VI. Devletin cebri gücü yerine, gönüllülük esaslı yapılan ve paydaşlarının hak kaybına yol açmadan sorunların çözümüne uzlaşılı yolu ile gidilmesine olanak sağlayan bu yöntem, vatandaş-devlet ilişkisinde toplumsal barışın korunmasına yardımcı olur. Ayrıca devlete yönelik hak kaybını gidermeye yönelik yıllarca sürececek davaların da önü kapatılmış ve tüm toplumun ve gelecek nesillerin ortak menfaatini ilgilendiren bu süreçler suhuletle çözümlenmiş olur.
- VII. Sistemin Esnekliği: İmar Hakkı Transferi uygulaması ile yerel yönetimler, yeni yoğunluk ve yerleşim bölgeleri kararlarını realize etme imkânını elde ederler. Aynı şekilde, imar hakkı sahipleri bu sistem sayesinde yerel yönetimler tarafından belirlenen yeni yerleşim bölgelerine transfer olabilmektedir. Diğer bir ifade ile İmar Hakkı Transferi hem mülk sahiplerine hem de yerel yönetimlere kentleşme sürecinde esneklik sağlar. Bu esneklik sayesinde kentsel gelişim sürecinin öngörülebilirliği artacak, öte yandan, muhtemel bir imar transferi uygulamasında mülk sahiplerinin uğrayacakları mülk değeri aşınma bedelinin tazmini karşılanmaktadır. İmar Hakkı Transferi'nin esnek yapısı, sistemin piyasayı sürekli olarak regüle etmesi anlamına gelmektedir.
- VIII. Tarihi bölgelerin korunması ve sıkışık kentsel alanların geliştirilmesi sağlanır.

McConnell, Kopits ve Walls (2003), yaptıkları çalışmada ABD’de Calvert tarım arazilerinin korunmasına ilişkin 23 yılı kapsayan İmar Hakkı Transferi süreçlerini incelemişler ve İmar Hakkı Transferi programlarının başarı düzeylerinde karşılaşılan olumsuzlukları değerlendirmişlerdir (DÜNDAR, 2010).

İmar Hakkı Transferi süreçlerinin uygulama olarak içinde barındırdığı olumsuzluklar şu şekilde özetlenebilir (MCCONNELL, KOPİTS ve WALLS, 2003).

- I. İmar Hakkı Transferi süreçleri, programın yapısı gereği çok uzun bir zaman dilimini kapsar. Koruma altına alınan/gönderici bölgede imar alanları zaman içinde daralır ve bu alanlar giderek daha değerli ve metrekare olarak daha pahalı hale gelebilir. Hak sahipleri belli bir süre beklemenin karşılığında daha yüksek bedel üzerinden haklarını satarak daha fazla gelir elde etmeyi tercih edebilir. İmar Hakkı Transferi fiyatlarının giderek yükselmesi, eğer gönderici bölgede imar yapılmaması konusunda keskin tedbirler alınmamış ise bu bölgelerinin programda öngörülenin tersine artık çok daha değerli alanlar olarak karşımıza çıkmasına, buralarda yeni yapılan konutların çok daha yüksek bedellerle satılmasına yol açar. “Haksız rant” olarak tabir edilen bu durum, hak sahiplerinin en fazla kaygılandıkları sorunların başında gelmektedir.
- II. Üstelik her İmar Hakkı Transferi programı kısmen ya da tamamen özgün koşullar içermektedir. Bir başka deyişle, süreçlere dâhil olan bireyler, korumaya alınan alanlar, alanların sonrasında nasıl değerlendirileceği, gönderici alanda herhangi bir imara yer verilip verilmeyeceği, su hakları, avlanma kotaları gibi faktörler her programda farklı olduğu için, program süreçlerinde uygulamalar ve ortaya çıkan piyasa koşulları/fiyatlar tamamen farklıdır. Tüm bu parametreler nedeniyle imar hakkı sahibinin hakkını satma/hak satın alma işlemleri geri dönüşü olmayan da bir durumu ifade ettiğinden hemen bir çırpıda verilebilecek bir karar olmaktan uzaktır. Sonuçta hak sahipleri karar alma süreçlerinde çok daha ihtiyatlı davranmayı tercih ederler ve bu da sürecin yavaşlamasına sebep olur. Bir başka deyişle hak arzı endojendir. Üstelik farklı parametrelerden ve süreçlerden etkilenerak yıldan yıla, dönemden döneme farklılıklar gösterir. Eğer imar süreçleri öngörüldüğü ve baştan ilan edildiği şekilde ilerlerse dalgalanmalar yerini daha etkin bir sürece bırakır. Her şeye rağmen hak sahipleri, yerel

yönetimlerden İmar Hakkı Transferi programlarına sahip çıkmalarını beklerler ve program sonuçlarının değerlendirilmesinde güven faktörüne çok İmar Hakkı Transferine ihtiyaç duyarlar.

- III. Koruma altına alınan alanın maliyeti planlanandan daha yüksek çıkabilir. Bu durum ise piyasa temelli ve gönüllülük esaslı süreçlerin işletilmesini çok daha zor hale getirir. İmar Hakkı Transferi süreçleri konusunda kısmen deneyim/bilgi sahibi olan toprak/hak sahipleri böyle durumlarda imara açılmayacak alanda 20 bulunan haklarını en azından sürecin nasıl evrileceğini görece kadar süre bekletmeyi tercih edebilirler. Sahip oldukları hakkın/toprağın kendi öngördükleri seviyede değer etmediğini düşündüklerinde, istedikleri değere ulaşana kadar bekletmeyi ve evvelce o araziyi ne şekilde kullanıyor iseler o şekilde kullanmaya devam etmeyi tercih ederler (çiftçilik, ormancılık, avcılık vb). Gecikme, maddi olduğu kadar başta verilen sözlerin zamanında yerine getirilememesi nedeniyle güven ve beklentilerin karşılanmaması ile ilgili sorunları da beraberinde getirir. Önemle ifade etmek gerekir ki kamuoyu desteği almamış hiçbir programın istenilen başarıyı yakalaması söz konusu değildir. Beklemeler ise programda planlanana göre gecikmelere yol açar. Bu koşullarda süreçler kilitlenir; zira hak sahiplerinin ikna olacakları zamanı beklemek dışında, devletin kamu gücünü kullanarak kişileri oldukları yerden zorla çıkarma yetkisi söz konusu değildir. Daha açık bir ifade ile İmar Hakkı Transferi sorunun çözümü için herhangi bir şekilde çözüm kaynağı olmaktan çıkar.
- IV. Bu durum, zaman içinde koruma altına alınan alanlarda maliyetlerin hızla yükselmesine yol açar. Hatta ters seçim sorununu da gündeme getirir. Sonuçta, İHT süreçlerinde öngörüldüğünün aksine, hak sahipleri gönderici alandaki haklarını devredip alıcı alanda imara açılan bölgede kaybettikleri nispette hak almak istemezler. Bunun yerine hakkını satmamasına veya ikna edilmek için umulandan çok daha yüksek düzeyde satılmasına, sonuçta alıcı bölgede maliyetleri kurtarmak adına, İmar Hakkı Transferi olmaksızın ulaşılabilecek maliyetin çok üzerinde bir maliyetle karşılaşılarak planlanandan çok daha yüksek binaların veya imar alanlarının ortaya çıkmasına yol açar.
- V. Tam Rekabetin Sağlanamadığı Aksak ve Zayıf Piyasaların Varlığı: İmar Hakkı Transferi piyasalarının verimli ve etkin olması için her şeyden önce çok sayıda

satıcı ve çok sayıda alıcının bulunduğu piyasada oluşmuş tek bir rekabetçi fiyatın oluşması gerekmektedir. Oysa yaşanmış deneyimlerde piyasa gücü ve işlem maliyetleri nedeniyle, bu durumla pek karşılaşılmaz. Piyasalarda alıcı veya satıcı taraflardan birinin tekeli güce sahip olması, piyasanın tam rekabet şartları altında dengeli bir şekilde oluşmasına engel olur. Örneğin piyasada az sayıda alıcı/müteahhit söz konusu ise hak sahibini satacak bireyler ve ortam hakkında 21 bilgi sahibi olmaları son derece kolaydır ve monopson1 bir satın alma gücü ile piyasayı istedikleri şekilde yönlendirip manipüle ederek fiyat oluşumunu kendi lehlerine uygun düzeyde oluşturabilirler. Az sayıda müteahhit hak sahibi bireylere göre hem süreçler ve piyasa hakkında çok daha derin bir bilgiye sahiptir hem de son derece iyi bir şekilde örgütlenmişlerdir. Bu durum İHT süreçlerinde çok sık rastlanan bir durumdur. Aksak rekabet koşullarının söz konusu olduğu böyle bir piyasada hem fiyatlar hem de işlem sayısı oldukça düşük seviyede kalacaktır. Bunun tersi durum da söz konusu olabilir. Şöyle ki: Gönderici bölgede az sayıda hak sahibine karşılık çok sayıda İmar Hakkı Transferi alıcısı bulunabilir. Bu durumda, bu piyasada aksak rekabet koşullarında hak sahipleri avantajlı durumdadır ve haklarının istedikleri kadar kısmını çok yüksek değerden satma avantajına sahiptirler.

- VI. Aksak piyasalar işlem maliyetlerinin yüksek olmasıyla da karakteristiktirler. İmar Hakkı Transferi süreçlerinde hak sahiplerinin ve alıcıların karşılaştıkları en önemli maliyet kalemleri bilgi edinme, pazarlık ve karar alma durumlarında ortaya çıkar. Belli ölçüde derinliği olan piyasalarda bilgi edinme için emlakçılara, pazarlık ve alım satım işlemlerinde mütalaaına başvuru alan avukatlara önemli ödemeler yapılır. Sistemde alıcı ve satıcıyı bir araya getirebilecek araçlar da yoksa tarafların birbirlerini kendi imkânlarıyla bulmaları ve anlaşacakları bir fiyat üzerinde mutabakata varma işlemlerini kendi başlarına belirlemeleri gerekir. Bu durum ise hem maliyetleri yükseltir hem de tarafların dezavantajlı kararlar almalarına yol açabilir. Zira işlemler ve imar hakların el değiştirmesinde kabul gören satış fiyatı konusunda bilgiler son derece kısıtlıdır. Bunlara ek olarak süreçlere dâhil olan emlakçıların komisyon ücretleri de maliyet kalemi olarak tarafların karşısına çıkar. Son olarak, toprak sahipleri, piyasaların tekeli bir yapıya doğru evrildiği ve kendisinin hakkını

devretmesi durumunda süreçte edilgen olup gerçek hakkını alamayacağı yolunda bir algı oluşması durumunda, İmar Hakkı Transferi programlarına gönüllü olarak katılma isteği giderek zayıflar.

- VII. Devletin Rolü: Başarılı olmuş birçok İmar Hakkı Transferi programında devlet, bilimsel çalışmalarda önerildiğinden çok daha aktif şekilde rol almıştır. Özellikle piyasaların rekabetçi olmadığı durumlarda, alıcı ve satıcı tarafların her ikisini birden memnun edecek tek bir piyasa fiyatının oluşmaması durumunda taraflar kendilerini güvence altında hissetmezler. Hak sahibi olan taraf, daha yüksek bir fırsat maliyetini kabul ederek, satacağı hak için düşük bedel ödemeye hazır olan müteahhitlerle anlaşmak zorunda kalacaktır. Devlet bu noktada broker anlaşmaları, İmar Hakkı Transferi bankası veya piyasa fiyatına direkt müdahale gibi yöntemlerle süreçte tarafların zarar görmesine engel olmaya çalışır. Ancak devletin piyasalarda bu şekilde aktif olması yönetim maliyetlerinin artmasının yanında programların verimliliğinin olumsuz şekilde etkilenmesine yol açar.

3.3.2. Dünyada İmar Hakkı Transferi Örnekleri

a. Amerika'daki Uygulama Örnekleri

Pereutz' ın 2003 yılında yaptığı çalışmaya göre Amerika'da mevcut İmar Hakkı Transferi uygulaması sayısını 134 olarak belirlemiştir. Bu uygulamaların %44'lük büyük bir kısmını tarım alanlarının korunması için yapılan uygulamalar oluştururken, %38'lik oranıyla çevre koruma alanları ikinci sırayı, yapısal karakterin korunması gereken alanlar, tarihi alanlar %20'lik oranla uygulamaları takip etmektedir. Uygulama alanlarına göre Amerikada' ki 5 örnek aşağıda incelenmiştir (KOCALAR, 2010).

New York, New York —İlk İHT Uygulaması

Montgomery County, Maryland — En Başarılı İHT Uygulaması (Tarımsal Alanların Korunması)

New Jersey Pinelands, New Jersey —Orman alanları, Tarım alanları ve 1200 çeşit bitki ve hayvanların yer aldığı bataklık alanlarının korunması uygulaması.

Long Island Pine Barrens, New York — Orman alanları, reaktif amaçlı açık alanlar ve yer altı su kaynakları.

Denver, Colorado — Tarihi alanlar.

New York, New York

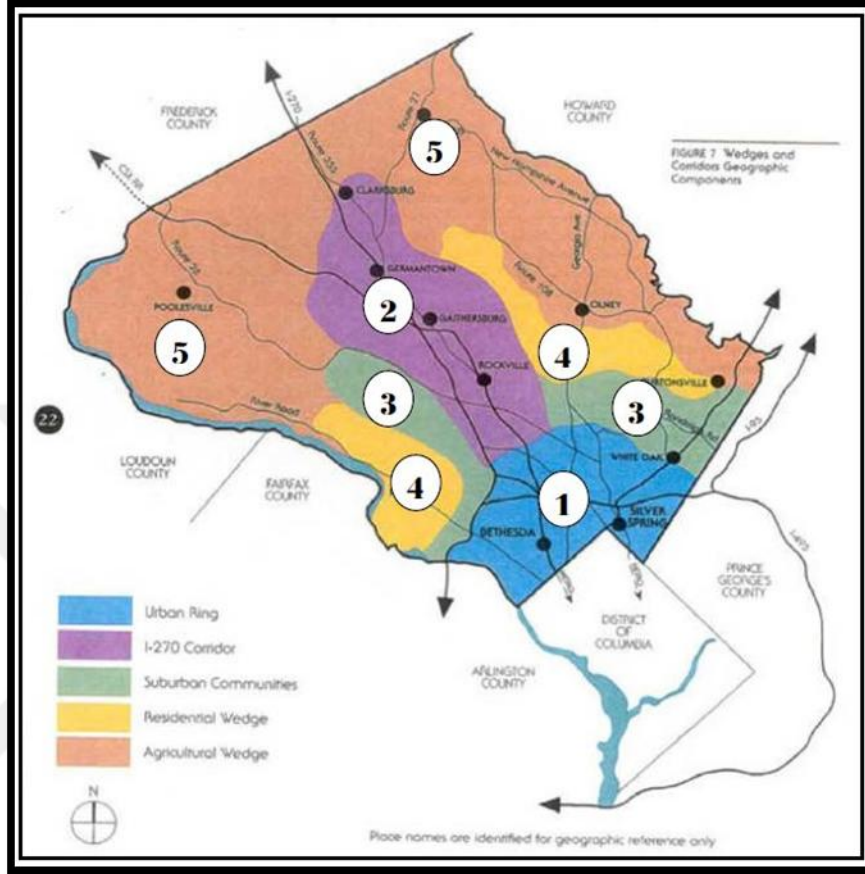
1961 yılında New York yönetimi şehrin yoğunluğunu azaltacak bir tekniği benimsemiştir. Uygulamada bir adada bulunan farklı kişilerin mülkiyet tasarrufunda ki parseller tek bir mülkiyetmiş gibi düşünülmüştür. Uygulamaya göre ada bazında mevcut yapılaşma koşullarında (maksimum) yapılaşmayan parselin imar hakkını aynı adadaki diğer parselle aktarım yoluyla işlemektedir. Bu uygulama bir adada bulunan korunmak istenen tarihi binana korunurken, tarihi binadan doğan imar hakkının başka bir binada kullanıldırılmasıyla şehrin limitlerinde değişim olması sağlanmıştır.

New York'taki İmar Hakkı Transferi uygulamaları tarihi alanlar için yapılmamaktadır. Ancak South Street bölgesi için bir istisna yapılmış ve özel bir tadilat planı hazırlanmıştır. Bu plana göre bir koruma alanı tasarlanmış ve bu bölgedeki imar hakları bitişik parselde tasarlanan alan bölgeye aktarılmış (MACHEMERB, 2008). Finansal kurumlar imar hakkı karşılığında kredi çekmiş takip durumundaki kişilerin borcunu kapatmış ve İmar Hakkı Transferi bankalarında tutulan bu haklar alan bölgede pek çok büyük ofis binasının inşasının teşviki için kullanılmıştır. Böylece tarihi bölgedeki mülk sahipleri kredilerle yapılarını yenileme imkanı bulmuş bu da o bölgeyi kentteki önemli turistik çekim bölgesine dönüştürmüştür. Bu program ile yaklaşık 56.000 m2 imar hakkı transfer edilmiştir. New York'ta yoğunluk talebi bölgelemeden gelen minimum yoğunluklardan çok daha fazladır. Yeni yatırımlarla yerinde plaza, pasaj ve bunun gibi diğer yapıların yapılması karşılığında ekstra yoğunluk sağlamak mümkün olsa da önemli oranda aktarım faaliyetinin olduğu da söylenebilmektedir. New York'ta 2001 itibariyle kentteki 12 tarihi yapı bu aktarımlar aracılığıyla korunmuştur (PREUTZ,2003).

Montgomery County, Maryland

1978 yılında komşu kent başkent Washington D.C.'nin hızlı kentleşmesi ve Montgomery'nin değerli tarımsal ve kırsal alanlarını tehdidi üzerine uygulamaya konulmuştur. 440.000 dönüm (1 dönüm 1000 m2'dir.) arazi model uygulama alanı ve yapılanma hakkı kısıtlı alan olarak belirlenmiştir. Minimum tarımsal arazi büyüklüğü 100 dönüm olarak tespit edilmiştir. Daha önce 20 dönüm olarak belirlenmiş bir yerleşim ünitesi büyüklüğü 100 dönüme çıkınca her 20 dönüm için mülk sahiplerine 1 sertifika verilmiştir. 1981 sonuna kadar da bu sertifikaların kullanabileceği ve 3000 ekstra konuta imkan veren alan bölge tasarlanmış. Herhangi bir kamu idaresi müdahalesi olmaksızın sertifikaların fiyatları piyasada belirlenmiştir. İdarece yoğun bir

bilgilendirme ve eğitim programı süreç boyunca etkilenen taraflara sunulmuştur. Sertifika satın alanlar için değerinin %75'ine kadar kredi imkânı sağlanarak satışların kolaylaştırılması imkanı getirilmiştir (YAMAK, 2006).



Şekil 3.1. Montgomery Yerel İdaresi (Maryland Eyaleti) (www.mc-mncppc.org)

1. Kentsel Alanlar
2. Koridor (ana ulaşım aksı boyunca gelişmenin yoğunlaştığı alanlar)
3. Düşük Yoğunluklu Kırsal Alanlar (tampon yeşil alanlar)
4. Konut Alanları
5. Korunmuş Tarım Alanları (etkili planlama – bölgeleme – İHT)

Mülkiyet sahiplerinin satılan sertifikaları geri alması yasaklanarak taşınmazın yapılanma haklarının geri dönülmez biçimde ortadan kaldırılması sağlanmıştır. 1997 yılı sonuna kadar 6000 adet sertifika basılmış ve 172.000 dönüm tarım arazisi koruma altına alınmıştır (DÜNDAR, 2010). (bkz. Şekil 4.2.2.)

New Jersey Pinelands, New Jersey

1970'li yıllarda Atlantik kentinin kumar endüstrisi nedeniyle hızla büyümesi bölgedeki doğal alanların ciddi bir tehdit altına girmesine neden olmuştur. Pineland Komisyonu 1979 yılında bu gelişmeye karşılık bir proje geliştirerek bölgedeki doğal yaşam alanlarını, sulak bölgeleri korumak üzere oluşturulmuştur. Federal bir yasa ile bölge tanımlanmış ve eyalet tarafından çıkarılan bir yasa ile organlar belirlenmiştir (DÜNDAR, 2010).

Modelin uygulaması ile 340.000 dönüm arazi eyalete geri döndürülmüş, 400.000 dönüm arazi doğal alan olarak korumaya alınmış ve yerleşmeye kapalı hale getirilmiştir. Yükümlü bölgedeki mülkiyet sahiplerinin sertifikaları geri alması yasaklanırken yoğun bir eğitim programı da projenin bir parçası olarak uygulanmıştır (YAMAK, 2006).

b. Long Island Pine Barrens, New York

1997 yılında Long Island ve Pine Barrens bölgesini içine alan bir koruma kanunu çıkarılmıştır. Bu kanunun amacı bölgedeki doğal ve tarihi varlıkların koruma altına alınmasıdır. Öyle ki bölgede ki tarım, balıkçılık ve tarihi sit alanlarının korunmasına yönelik çıkarılan bu kanun ile çeşitli kısıtlamalara gidilmiştir.

Parselleri sertifikalaştırma yoluna giderek merkezde koruma altına alınarak hakları kısıtlanmış alanları, çeperde yeni oluşturulmuş alanlara taşıyarak yoğunluğun bu alanda artırılmasına müsaade edilmiştir. Bu model merkezde küçük mülkiyeti bulunan kişilerin çeperde daha yoğun kullanım hakkı bulunan sertifikalar sağlayarak bu kişilerin avantaj sağlayacağı bir düzenleme olmuştur. Bu transfer örneğinde merkezde 228 parsel sertifikalandırılmış ve çepere kaydırılmıştır (Dündar, 2010).

c. Avrupa'daki Uygulama Örnekleri

İtalya

1998 yılında Cesane Belediyesi özel sektör yatırımcıları ile yerel yönetimlerin birbirleri ile olan çatışmalarının önüne geçecek bir uygulamaya geçmiştir. Uygulama mekanizmasının yönetimini sağlamak için her kategorinin bölümlere ayrılması gerekmektedir. Her bir bölüm tasarım perspektifinden homojen bir birimi temsil etmektedir ve mümkün olduğunca az sayıda mülk sahipliliğini içermektedir. Bu kapsamda gönderen bölgedeki mal sahipleri imar haklarından vazgeçmekte ve alan bölgelerdeki mal sahipleri tarafından edinilmektedir. Pek çok durumda iki ya da üç mülk sahibinden oluşan basit bir sema söz konusu olmaktadır. Görünmez bir el olarak burada yönetime düşen görev; bağlantı görevi görüp haklarından vazgeçen ve edinen mal

sahipleri arasında bilgi alış verisini sağlamak, imar haklarının alım satımı ile dağıtım mekanizmasını sağlamaktır (MİCELLİ,2006).

Belediye bu alanların sınıflandırılmasında 3 kriteri temel almıştır: Yürürlükte olan imar planındaki kullanımları, alanların mevcut kullanımları ve Yapısal Plan kapsamında genel tasarım programı ile verilen kullanımı. Bu kriterler temel alınarak Cesena yönetimi dönüşüm alanlarını 5 sınıfa ayırmıştır; çevresel değeri yüksek 68 alanlar, gelişme alanları, kentsel kullanım için tasarlanmış gelişme alanları, kentsel yenileme alanları ve yüksek yoğunluklu kentsel yenileme alanları (DÜNDAR, 2010).

Tablo 3.3. İtalya'daki 9 İmar Hakkı Aktarımı Örneğinin Karşılaştırılması (Micelli, 2006).

Belediye	Genel Kullanım	Sınıf Sayısı	Arazi Sınıflaması	Bina İndeksi (m2)
Casalecchio Di Reno	Evet	2	Şehir İçindeki Marjinal Alanlar	0.23
			Kentsel Alanlar	0.115
Reggio Emilia	Evet	3	Terk Edilmiş Alanlar	0.40
			Dönüşüm Alanları	0.25
			Yeşil Alanlar	0.10
Piacenza	Evet	6	3 Ha'dan Küçük Terk Edilmiş Alanlar	0.50
			3 Ha'dan Büyük Terk Edilmiş Alanlar	0.35
			Verimli Alanlar	0.30
			Çoklu Kullanım Olan Alanlar	0.30
			Askeri Alanlar	0.25
			Açık Alanlar	0.10
Venice	Hayır	1	Çevresel İyileştirme Alanları	1.33
Padua	Hayır	2	Şehir Yenileme Planındaki Terk Edilmiş Alanlar	0.40
Ravenna	Hayır	1	Yapı Yoğunluğunun Yüksek Olduğu Terk Edilmiş Alanlar	0.50
Turin	Evet	4	Yeşil Bantlar	0.10
			Kentsel Yenileme Bölgesi	0.70
			Hizmet İçin Ayrılmış Yenileme Alanları	0.23
			Kent Parkları Ve Nehir Parkları	0.05
Parma	Evet	3	Ulusal Parklar	0.03
			Yapılaşmış Merkez İçindeki Alanlar	0.50
			Yapılaşmış Merkez Dışındaki Alanlar	0.15
Cesena	Hayır	5	Yapılaşmış Merkezdeki Yasaklı Alanlar	0.25
			Çevresel Değeri Yüksek Alanlar	0.03
			Gelişme Alanları	0.08
			Kentsel Kullanım İçin Tasarlanmış Gelişme Alanları	0.12
			Kentsel Yenileme Alanları	0.40
Yüksek Yoğunluklu Kentsel Yenileme Alanları	0.60			

Kaynak: Micelli, 2006

d. Taninges: The Praz De Lys Plateau

Kış sporları yapılabilmesi için yoğunluğun azaltılmasına hatta başka bir çepere kaydırılması amacıyla yapılan bir uygulamayı içermektedir. Yüksekliği 1600-2000 metre arasına değişen bir platoda ki transferi ifade etmektedir.

Platoda geleceğe yönelik sporcu ve misafirlerin transferinin kolaylıkla sağlanabilmesi için geniş yollar yapılması gerekmektedir. Geniş planlanan yolun inşasından önce imar

planı çizilmiş ve imar hakkı transferi uygulanmıştır. Bu süreçte plato imar hakkı akarım alanlarına bölünmüş ve çeper bölgeye gönderilmiştir. Korunması gereken bölgede 1m² ye 0.035 m² aktarım hakkı verilmiştir. Özel sektörün devreye girmesiyle gönderilen bölgede 1.75 ile 2.80 Euro arasında değişen fiyatlar 50 ile 80 Euro arasında değişmiştir

e. Asya'daki Uygulama Örnekleri

Amerika ve Avrupa dışındaki kıtalarda özellikle Amerika ile karşılaştırıldığında İHA ile ilgili uygulamaların ve programların henüz benzer yaygınlıkta ve büyüklükte gerçekleşmemiş olduğu görülmektedir. Asya ülkelerinin mevzuatlarındaki düzenlemeler ve mülkiyet edinme şekillerinin farklılığının yanı sıra koruma politikaları ve uyarılama güçlükleri bunun temel sebebi olarak düşünülebilmektedir (KOCALAR, 2009).

Hong Kong, Çin

Sheung Wan ve Wanchai gibi tarihi alanlarda bulunan binalar çok eski ve fonksiyonel olarak kullanışsız oldukları için sahiplerine fazla gelir sağlamamaktadır. Özellikle ticari aktiviteler geniş alan kullanımına olanak sağlayan diğer yeni ticari alanlara yönelmiştir. Kamu tarafından tarihi miras niteliği taşıyan bu binaların bakım ve onarımı sağlanmamış ve harap yapıların sahipleri de yeterince teşvik edilmemiştir (DÜNDAR, 2010). Lai(2002) yerli köylüleri gücendirmeden yeni kentsel alanlarda yeni gelişim alanları açmanın hem şehir merkezinde hem de çeperlerdeki alanlarda daha dengeli bir gelişmenin sağlanmasında ve tarihi alanların yenilenmesinde iyi bir yöntem olduğunu söylemektedir.

Bitişik parsellerde gerçekleştirilen imar hakkı aktarımı gibi Hong Kong dışında bitişik olmayan parseller arasında da aktarımlar gerçekleştirilmektedir. 1970'lerden beri Amerika Birleşik Devletleri'nde önemli tarihi miras özelliği taşıyan binaların korunmasında ve tarım alanları, yağmur ormanları, çöl, bataklık ve özel bilimsel araştırma için ilginç olan yerlerin korunmasında kullanılan bir yöntemdir (PREUTZ, 2003).

Hong Kong'da diğer bir olasılık tüm aktarımların alan bölgedeki belli bir parsele olması sınırlaması karşılığında ek imar hakkının aktarım bölgelerindeki belli bölgelere dağılımına izin verilmesidir. Burada amaç yeni aktarım alanlarının oluşmasını önlemek ve gelişmeni belli bir yerde olmasını sağlamaktır. Bitişik olmayan alanlar için İHA mevcut yoğunluğu bozmadığı gibi altyapı limitlerini de zorlamamaktadır (Lİ, 2006).

Tablo 3.4. Amerika, Avrupa ve Asya'daki İHA Uygulamalarının Karşılaştırılması (Dündar, 2010).

	AMERİKA	AVRUPA	ASYA
TARİHSEL GELİŞİMİ	1916 yılında, New York kenti ilk geniş kapsamlı inar planlaması ile gökdelenlere karşı özellikle çevre mülklerin gökyüzünden yararlanmalarını engellediği için yükseklik sınırı getirmiş ve işyeri olan alanlarda fabrika ve konut yapılmasını da yasaklamış böylece uygulama ilk kez Amerika'da ortaya çıkmıştır 1968 tarihli Kültürel Varlıkları Koruma Yasası ile etkin bir şekilde kullanılmaya başlanmıştır. Günümüzde yüzlerce uygulaması mevcuttur ve yerel yönetimler tarafından uygulanmaya devam etmektedir.	1990'lı yıllardan sonra kullanılmaya başlanan bir yöntemdir. Avrupa'da piyasa bazlı çözümler yerine emir-komuta ve kontrol (merkezi) bazlı düzenlemelerin tercih edilmesi İHA'nın kullanımını geciktirmiştir.	Asya'da ise yenilikçi bir uygulama olarak karşımıza çıkan İHA uygulamasına ilişkin düzenlemeler devam etmektedir.
UYGULAMA ALANLARI	Başta tarım alanları olmak üzere, çevresel koruma alanları, tarihi alanlar, kentsel dönüşüm alanları ve yapısal karakteri korunması gereken alanlar	Verimli tarım toprakları, habitat alanları, çevresel olarak hassas alanlar ve tarihi binalar gibi karakteristik özelliği olan alanlar ve dönüşüm alanları	Kültürel ve tarihi alanların korunmasının yanında kamusal amaçlı arazi ediniminde kullanılan bir araçtır.
SÜRECİ	Yoğun bilgilendirme ve eğitim uygulama sürecinde karşımıza çıkan en önemli aşamalarlardır.	Sürecin şeffaf olması ve tarafların bilgilendirilmesi amaçlanmıştır.	
SONUÇ	Sonuçları açısından baktığımızda ülke genelinde 1960'lı yıllardan beri yoğun bir şekilde uygulanan İHA programı ile başta tarım alanları olmak üzere pek çok çevresel değeri olan alan da koruma altına alınmıştır.		Kullanım amacı açısından baktığımızda korumanın yanında arazi edinimi ve spekülatif amaçları önlemek amaçlı da kullanıldığı görülmüştür. İHA ilişkin düzenlemeler yeni bir araştırma konusudur.

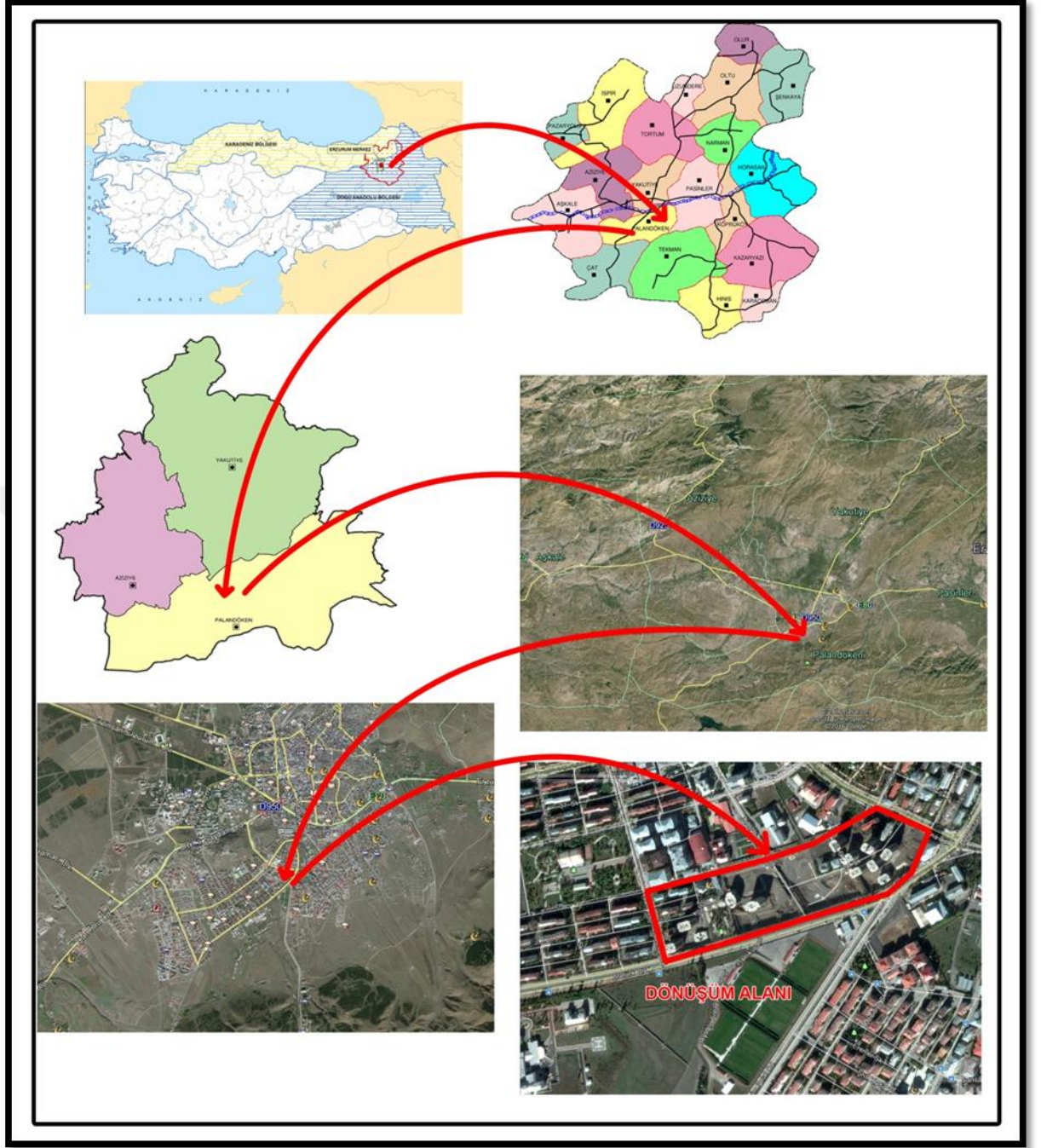
4. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KAMU ÖZEL SEKTÖR İŞ BİRLİĞİNDE İMAR HAKKI TRANSFERİ YÖNTEMİ ÜZERİNE BİR TARTIŞMA; ERZURUM İLİ PALANDÖKEN İLÇESİ İMAR İSKAN BLOKLARI ÖRNEĞİ

Bundan önceki bölümlerde ülkemizde gerek yerel yönetimler gerekse de merkezi yönetim tarafından mevcut yasaların belirlediği sınırlar içerisinde birbirinden farklı uygulama araçları ile “kentsel dönüşüm” olgusunun uygulama araçları ile yasal ve yargısal boyutları süreç içerisinde incelendi. Mevcut sistemin sorunu çözmede ürün ve zaman olarak bakıldığında başarı düzeyi ortaya konmaya çalışıldı ve dünya kentlerinde ortaya çıkan yeni çözüm arayışları incelenerek “imar hakkı transferi modeli” üzerinde konu detaylandırıldı.

Çalışmanın bu bölümünde ise ülkemizde yürütülmekte olan proje ve uygulama aşamasında bulunan kentsel dönüşüm çalışmaları içerisinde güncel bir örnek üzerinden konunun incelenmesi sağlandı. “Solakzade Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” olarak bilinen Toplu Konut İdaresi ve yerel yönetim ortaklığında başlayan ve özel sektör modeline dönüşen süreç anlatıldı.

4.1. SOLAKZADE MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANININ TANIMLANMASI

“Solakzade Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı” olarak bilinen bölge Erzurum İli, Palandöken İlçesi sınırları içerisinde 97.000 m² lik bir alanı kapsamaktadır. Alanın 67.000 m² mülkiyete konu olup 30.000 m²'si kadastro boşluğudur. Alan; oluşum süreci itibariyle seksenli yılların başında dar gelirli vatandaşların uygun bedellerle konut sahibi olmasını sağlayan ve dönemin devlet eli ile konut üretiminde ülkemizin bir çok kentinde de örnekleri bulunan, İmar İskan Bakanlığı tarafından inşa edilmiş “ İmar-İskan Blokları” nın bulunduğu bölge şeklinde tanımlanmaktadır. Bu alan tarihi merkezin ve yerleşik mahallelerin dışında, kent merkezine çok yakın kavşak bir noktada ve Palandöken Kayak Merkezine ulaşan yol üzerinde lineer bir hatta yerleşmiş “Yenişehir” olarak adlandırılan yerleşmenin en önemli parçasıdır.



Şekil 4.1. İmar-İskan Bloklarının Erzurum Kenti İçerisindeki Konumu

4.1.1. Bölgenin Tarihsel Gelişim Süreci Ve Dönüşüm Gereksinimi

Yenişehir Bölgesi; 1970-1980 arası dönemde kentin klasik gecekondu mahallelerinde yer kalmayınca gecekondu yapmaya niyetli kişilerin yeni yer arayışlarına başlaması üzerine Kiremitlik Tepesi gibi doğal bir setle kamufle edilmiş olması, ilgili kurumların denetim yapmaması ve bölgede faaliyet gösteren tuğla ocakları ile tarla sahiplerinin de istekli olmaları sonucunda gecekondulaşma için çok ideal bir yer haline gelmiş ve

bölgede gecekondu görülmeye başlandığı bir alan halindedir. 1974 yılında bu bölgede gelişmeye başlayan gecekondulaşma tehlikesinin önünün alınması, kentteki konut açığının çözümü ve oluşabilecek imar sorununa karşı İmar ve İskân Bakanlığı ile Belediye işbirliğinde Erzurum III Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi (Yenişehir Senti) kurulmuştur.



Şekil 4.2. 2009 Yılına Ait Kentsel Dönüşüm Alanının Uydu Görüntüsü



Şekil 4.3. 2015 Yılına Ait Kentsel Dönüşüm Alanının Uydu Görüntüsü

407 Ha alanı kapsayan Yenişehir Bölgesi; 1977 yılında oluşmaya başlayan bölge kendi içerisinde değerlendirildiğinde sosyal donatı alanları dengeli, hava koridorları açık, okunabilir bir tasarım ilkesiyle düzenlenmiş, ölçek ve algı bakımından halen kentin en planlı ve yaşanabilir bölgesi olarak nitelendirilebilir. 12.000 Konut ve 60.000 kişinin yaşayacağı varsayılarak planlanmıştır. Çalışmalar sonunda 1163 sayılı kanuna göre kuruluşunu tamamlamış kooperatiflere 775 sayılı kanuna göre hazırlanan arsalar 1980 yılında kooperatiflere dağıtılmıştır.

Günümüze geldiğinde Yenişehir Bölgesinin değerli bir parçasında yer alan “İmar-İskan Blokları” yapı kalitesi düşük, depremsellik riski taşıyan, ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar olmasına karşıt, düşük yoğunlukta yerleşimi, yangın yolları, iç bahçeleri ve geniş sokakları ile bir yandan “kentsel dönüşüm” gereksinimin konuşulmaya başlandığı bir kent parçası, diğer yandan “kentsel rant” arayışının odak noktası olması yönüyle yatırımcıların sürekli olarak gündemine girmektedir.



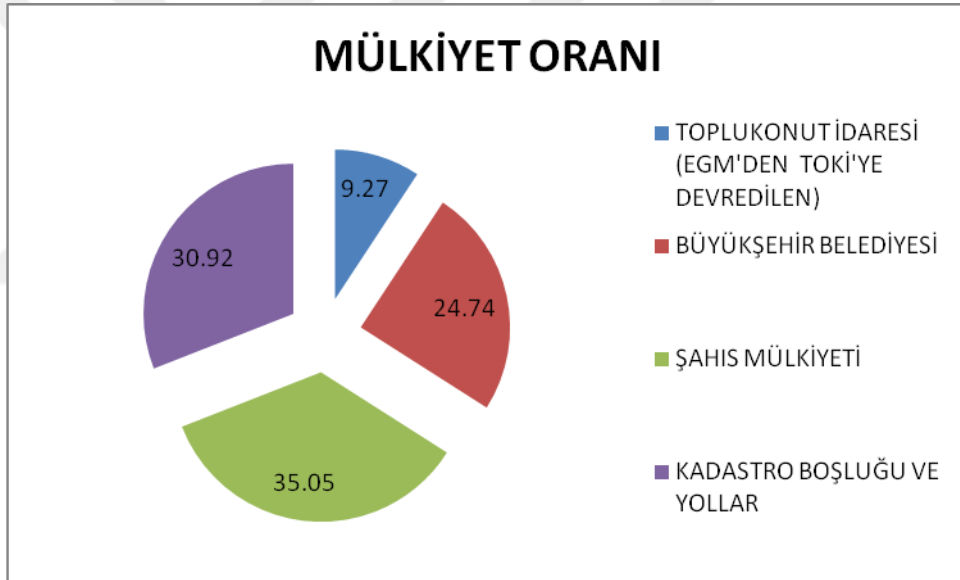
Şekil 4.4. Kentsel Dönüşüm Alanının 1/5000 Nazım İmar Planı



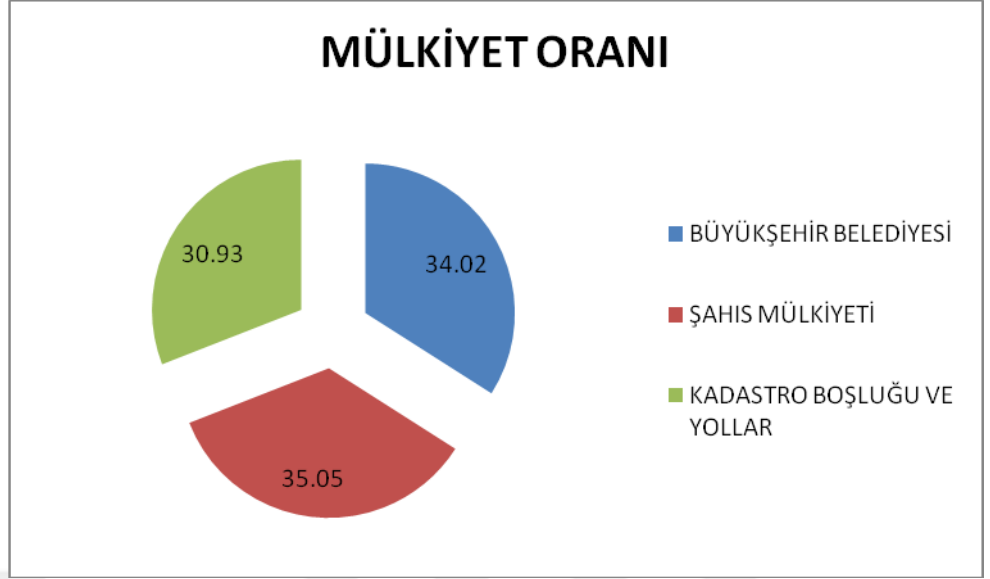
Şekil 4.5. Kentsel Dönüşüm Alanının Mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planı

Mevcut konut sahiplerinin de sürekli el değiştirilmesi nedeni ile giderek alt gelir grubuna dahil olması alanı dđnüşüme iten bir diğer faktörü oluşturmaktaydı.

Mekansal özelliklerine bakıldığında Alan 62 adet beşer katlı bloğu, ve 452 adet daire 800 adet hak sahibini barındırmakta olduğu mülkiyet desenine bakıldığında ise 97.000 m²'nin % 9.28'lik kısmın Toplu Konut İdaresine, %24.74'lük kısmın Büyükşehir Belediyesine, %35.05'lik kısmın İmar-İskan Bloklarında oturan maliklere ait olduğu, kalan %30.93'lük kısmın ise kadastro boşluğu ve yollardan oluştuğu görülmekteydi. TOKİ' nin % 9'28'lik payı Emniyet Genel Müdürlüğü tarafından devredilen polis lojmanlarının bulunduğu alandır. Yapılan protokol ile TOKİ %9'28'lik payını Büyükşehir Belediyesine devretmiştir. TOKİ' nin Büyükşehir Belediyesine bedeli mukabilinde payını devretmesi sonucu oluşan mülkiye oranı grafiği şekil 6. De gösterilmiştir.



şekil 4.6. 97.000 m²'lik Kentsel Dđnüşüm Alanının Mülkiyet Dağılım Oranı Grafiği



Şekil 4.7. TOKİ'nin Mülkiyetini Büyükşehir Belediyesine Devretmesinden Sonra 97.000 m2'lik Kentsel Dönüşüm Alanının Mülkiyet Dağılımı

Kentin en önemli cazibe merkezi olan “ Palandöken Kış Turizmi Alanına” beş dakikalık mesafede, kentin iki büyük merkez ilçesini birbirine bağlayan ana ulaşım akslarının kesiştiği noktada ve kente bakı veren fiziksel yapısıyla dikkatleri üzerine çekmekteydi.

4.2. KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN BAŞLAMASI VE HEDEFLER

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Büyükşehir Belediyesinin de büyük ölçüde malik olduğu parsellerin de bu alan içerisinde yer alması 2009 yılında 15.04.2009 tarih ve 42 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı (Ek-1;Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı) ile 5393 Sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesine istinaden “ Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” ilan edilmiş, ve Toplu Konut İdaresi eli ile kentsel dönüşüm yapılmak üzere 01.09.2018 tarihinde ana protokol (Ek-2;TOKİ Protokolü) imzalanarak çalışmalara başlanmış, 2011 yılında ise ek protokol (Ek-3; TOKİ Ek Protokolü) imzalanarak işlemler devam ettirilmiştir.

Merkezi ve Yerel İdarenin işbirliğinde ilerleyen süreçte; gayrimenkul değerlendirme işlemleri tamamlanmış, yüksek donatı imkânları ile az yoğun ve düzenli kentsel yapının bozulmayacağı bir şekilde projelendirme işlemleri tamamlanmıştır.

Hak sahiplerince yüksek bir katılımın sağlandığı (yaklaşık%85) yapılan bilgilendirme ve muvafakat imzalama toplantısında; ekspertiz raporlarına göre tespit olunan alacakları bedeli peşinata sayarak geri kalan fark bedelin ise maksimum 156 ay Toplu Konut

İMAR-İSKAN BLOKLARI KENTSEL YENİLEME ALANI		İMAR-İSKAN BLOKLARI EK ÇALIŞMA ALANI		İMAR-İSKAN BLOKLARI KENTSEL YENİLEME ALANI SON DURUM	
KONUT	HAKSAHİBİ SAYISI	648 KİŞİ	146 KİŞİ	794 KİŞİ	
	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (HA)	6,7	1,01	8,01	
	YAPI SAYISI	65	13	78	
TİCARET	HAKSAHİBİ SAYISI	2 KİŞİ	4 KİŞİ	6 KİŞİ	
	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	0,00 m ²	321,70 m ²	321,70 m ²	
	YAPI SAYISI	2	1	3	
PARK ALANI VE CAMİİ	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	0,00 m ²	5.209,30 m ²	5.209,30 m ²	
KİŞİ BAŞINA DÜŞEN ORTALAMA BEDEL		50.176,33 TL	64.317,96 TL	52.827,89 TL	
TOPLAM HAKSAHİBİ		650 KİŞİ	150 KİŞİ	800 KİŞİ	
TOPLAM BEDEL		32.614.616,00 TL	9.647.694,41 TL	42.262.310,41 TL	

91

91

Şekil 4.10. İmar-İskan Blokları Kentsel Yenileme (Dönüşüm) Alanına TOKİ Tarafından Belirlenen 2009 Yılı Hak Sahipliği Tablosu

ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
KENTSEL YENİLEME ALANI
İMAR İSKAN BLOKLARI

İMAR İSKAN EMNİYET LOJMANLARI	8.040.000,00 TL
İMAR İSKAN BLOKLARI	24.574.616,00 TL
İMAR İSKAN BLOKLARI EKLENEN ÇALIŞMA ALANI	9.647.694,41 TL
İMAR İSKAN KENTSEL YENİLEME ALANI GENEL BEDEL TOPLAMI	42.262.310,41 TL

Şekil 4.11. İmar-İskan Blokları Kentsel Yenileme (Dönüşüm) Alanına Toki Tarafında Belirlenen 2009 Yılı Maliyet Tablosu

Bunun üzerine Ticaret ve Sanayi Odası öncülüğünde yerel yönetimlerin de iştirak ettiği (Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri) bir toplantı düzenlenerek kentte bulunan ve inşaat sektöründe faaliyet gösteren firmaların bu alanda dönüşümün özel sektör eli ile gerçekleştirilip gerçekleştirilemeyeceği konusunda istişarede bulunuldu. Ancak firmalara yerel yönetimin sunduğu ön şart her hak sahibine sökülen dairesine karşılık herhangi bir fark bedeli ödenmeksizin daire verilmesiydi.

Yüklenici firmaların bireysel olarak hak sahipleriyle görüşmesi neticesinde bir inşaat firmasının yaptığı katılım toplantısında 650 hak sahibinin 620'siyle üzerine herhangi bir bedel farkı ödemeksizin birer daire karşılığında kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalandı ve tapular firma adına tescil edildi. Böylelikle kentsel dönüşüm alanının %34 lük kesimi tek malik adına geçmiş oldu. (Ek-4; Hak Sahipleri İle Yapılan Kat Karşılığı Sözleşme Örneği)

4.2.1. Amaçlanan Proje

Solakzade Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında belirlenen asıl hedef imar iskan bloklarının hak sahiplerine bedel farkı ödenmeksizin birer daire verilmesiyken projede üretilecek diğer konutların ise toplam yapım maliyetinin

karşılması beklenmekteydi. Ancak bu esnada belediye mülkünde bulunan ve diğer vatandaşlardan mülklerini devir almış firmanın mülkiyetinde bulunan parseller birbirleri ile bağımsız olarak uygulama yapılmasına engel teşkil edecek şekilde iç içe geçmiş konumdaydı. Dolayısıyla bu parsellerin tek elden uygulamaya geçmesi gerekmekteydi. Bunun üzerine Erzurum ili Palandöken ilçesi, Solakzade Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim alanında arsa satışı ve kat karşılığı inşaat yapılması işi ihalesi 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 35/A maddesi uyarınca Kapalı Teklif (Artırma) Usulü ile 13 Kasım 2012 tarihinde Erzurum Büyükşehir Belediyesi Encümen Salonunda yapılarak 32.800.000,00 TL arsa bedeli ve % 5 kat karşılığı olarak vermiş olduğu teklife istinaden ihale aynı yüklenici firma uhdesinde kaldı.

4.2.2. Projeye İlişkin İşin Süresi Ve Kapsamı

Yapılan arsa satış ihalesinin şartnamesi ve imzalanan sözleşme koşulları bir yandan belediye mülkündeki arsanın satış koşulları ile yapılacak yüzde beşlik kat karşılığı işleminin detaylarından bahsetmekteyken diğer yandan kat karşılığı inşaat satış sözleşmesiyle arsalarını devretmiş olan imar iskan blokları sakinlerinin haklarını korumak adına kentsel dönüşüm alanının bütününe ilişkin hükümler içermekteydi.

İhaleye ilişkin sözleşmenin 3. Maddesinde *“Yüklenici, sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren, projelerin hazırlanması, İdaremize ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlara onaylatılması ve ruhsat alınarak inşaata başlanılması da dahil olmak üzere toplam 2 (iki) yıl içerisinde İdareye ait bağımsız bölümlerin bulunduğu inşaatları tamamlayıp, iskân müsaadesini almış, elektrik, su, doğalgaz bağlantılarını yaptırmış, asansör ve kalorifer tesisatı kullanma izinlerini vs. almış olarak İdareye teslim edecektir. Ayrıca İdareye ait bağımsız bölümlerin bulunduğu yapıların ismi İdarenin belirleyeceği ve izin vereceği şekilde olacaktır.”* denmektedir.

Yine sözleşmenin 4. Maddesinde *“Yukarıda belirtilen sürenin hesabında; havanın fen noktasında çalışılmaya uygun olmayan devreleri ile resmi tatil günleri, inşaat mntikasında resmen çalışılmayacağı belirtilen günler ile kış tatili dikkate alındığından, bunlar için, ayrıca süre uzatımı verilmeyecektir.”* hükmü bulunmaktadır.

Bu hükümlerden anlaşılacağı üzere firmadan projelerin hazırlanması onaylanan imar planları doğrultusunda parselasyon planlarının hazırlanarak idareye sunulması ve işlemin ruhsata hazır hale getirilerek ruhsat alınması ile inşaatların yapımına başlanması için toplam 2 yıl süre verilmiştir.

4.2.3. Yerel Yönetim Ve Özel Sektörün Projedeki Rolü

Alanın 5393 sayılı Kanununun 73. Maddesine istinaden KDGPA olarak ilan edilmesi nedeniyle *“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.”* Hükmüne istinaden, imar planlarını onaylamak, parselasyon planlarını yapmak ve ruhsat işlemlerini düzenlemek Büyükşehir Belediyesi yetkisindeydi. Ancak hak sahipleri açısından Belediyenin herhangi bir rolü bulunmayıp yalnızca arsa satış işlemi nedeniyle yüklenici firma ile bağı bulunmaktaydı.

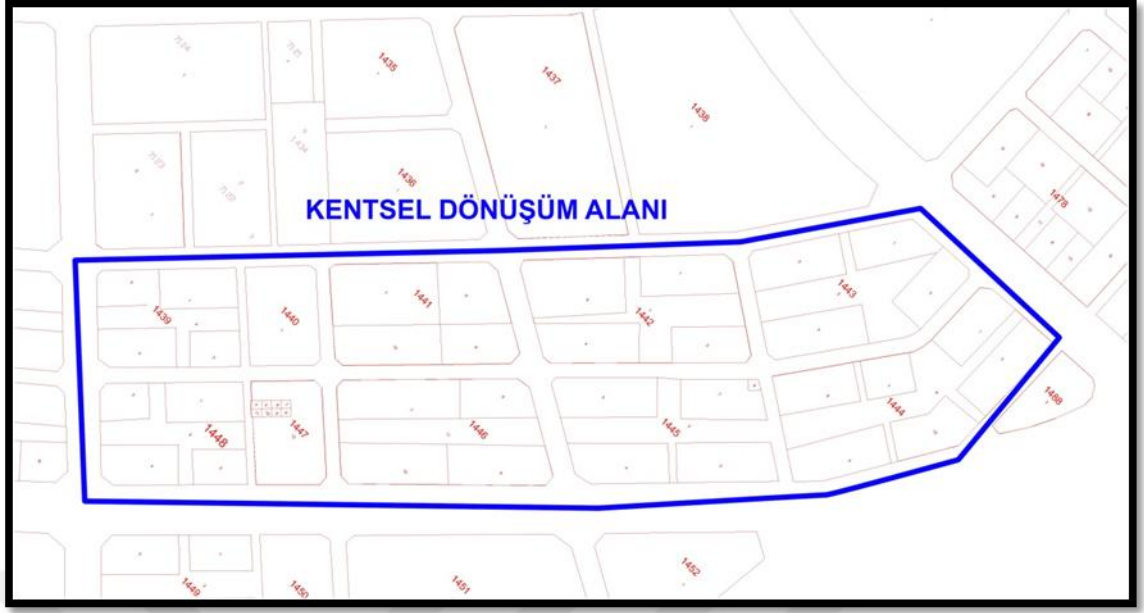
Yüklenici firmanın ise Büyükşehir Belediyesine karşı almış olduğu ihalenin sözleşme ve şartname koşullarına uymanın yanı sıra hak sahipleri ile yapmış olduğu kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereği daireleri sözleşmede belirtilen süre içerisinde tamamlayarak tapuları ile birlikte teslim etmek yükümlülüğündeydi.

4.3. UYGULAMA ESNASINDA KARŞILAŞILAN YASAL SORUNLAR

Ülkemizde bir çok Kentsel Dönüşüm Uygulamasında yaşanması olası hukuksal problemler ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve eklerinin uygulanmasına ilişkin teknik sorunlar bu çalışmada örnek olarak irdelenen Solakzade Mahallesi İmar İskan Blokları Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde girift bir halde bulunmuştur.

4.3.1. Mülkiyet Süreci

Alanın 34.000 m² kısmı yüklenici firma mülkiyetinde bulunmakta ve üzerinde bulunan imar iskan bloklarının tamamı uzlaşma sağlanamayanların konutları da dahil olmak üzere yıkım işlemi yapılarak tapu kütüğünde arsa vasfına firma tarafından çevrilmişti. Belediyemizden ihale yolu ile yüklenici firmanın satın aldığı 33.000 m² alan ile uzlaşma sağlanamayan 3.200 m² vatandaş mülkiyetinde ki alanlar imar uygulamasına tabi tutularak dört büyük imar adası haline getirilmişti. Böylelikle 3.200 m² lik proje dışı bırakılan parsel haricinde ki diğer alanlarda ruhsat alınabilmesi için zemin hazırlanmıştı.



Şekil 4.12. Dönüşüm Alanının Mevcut Kadastro Durumu

4.3.2. Ruhsat Süreci

Onaylı imar planları uyarınca alanda inşa edilebilecek konutların ÇED süreci (Çevresel Etki Değerlendirme) tamamlandı. Ancak yerel yönetimin 3194 sayılı İmar Kanunu ve eklerine uygun bir şekilde imar planları uyarınca talep ettiği proje değişiklikleri sürekli olarak yüklenici firma tarafından yerine getirilmeyerek ruhsat vermeye uygunsuz projeler idareye dayatılmaktaydı. Bir yandan da sözleşmeler nedeniyle uyması gereken sürenin geçmesi nedeniyle firma tarafından ruhsat öncesi bir takım yapılaşmalar başlamıştı. Yerel yönetim tarafından ise sürekli olarak yazılı ve sözlü uyarılar gerçekleşmekteydi. Öte yandan daire bekleyen hak sahiplerinin sürekli olarak inşaatların başlaması ve tamamlanmasına yönelik beklenti ve baskıları durumu karmaşık hale getirmekteydi.

4.3.3. Ekonomik Süreç

Belediye ile firma arasında imzalanan arsa satış sözleşmesinin 14. Maddesinde “Yüklenici gereken sürede peşinatı ödese dahi diğer taksitleri zamanında ödememesi halinde yasal faiz uygulanır. Ancak üst üste iki taksitin ödenmemesi ve üçüncü taksitin de süresinin geçmesini müteakip kesin teminat irad kaydedilerek sözleşme fesh edilir. Yaptığı tüm imalat ve ihzaratla bil cümle işler İdareye terk ve teberru etmiş sayılacaktır.” Hükmüne istinaden yüklenici ödemesi gereken arsa bedeline ilişkin

taksitleri sürekli olarak geciktirmekte ve geciktirmiş olduğu bedellere faiz uygulanmaktaydı.

Öte yandan yüklenici tarafından ekonomik olarak girdiği sıkıntılar yüzünden sürekli olarak henüz onaylanmamış proje ve maket üzerinden satışlar yapılmakta onüç kat olan imar durumu var iken onyedinci katları gösterir daire satışı sözleşmeleri imzalanmaktaydı. Sözleşmenin 8. Maddesinde *“Uygulama projeleri İdarece de onaylandıktan sonra yüklenici temsilcisinin de bulunduğu İdare tarafından kurulacak 4 idare temsilcisi ve 1 yüklenici firma temsilcisinden oluşan komisyonca İdarenin payı olan %5’ lik kısmın paylaşımı ruhsata esas uygulama projeleri üzerinden oy çokluğu ile yapılacaktır. Paylaşım esnasında bağımsız bölüm sayısında küsuratlı rakamlar çıkması durumunda İdare lehine bir üst sayıya tamamlanır. Aynı komisyon idare payı bağımsız bölümler ve bu bağımsız bölümleri ilgilendiren ortak alanlar için mahal listesi hazırlayacaktır. Yüklenici söz konusu mahal listesine uymak zorundadır.”* Hükmüne istinaden henüz paylaşım komisyonu tarafından belediyenin payı olan dairelerin seçilmemiş olması sebebiyle firmaya uyarılarda bulunulup daire satış işleminin durdurulmasına çalışılmaktaydı.

Ancak yüklenici firma tarafından verilen beyana istinaden bu surette 674 adet dairenin maket üzerinden satışı gerçekleşti. Hak sahiplerine taahüt edilen 427 daire eklendiğinde projeden gerek ücret karşılığı gerek kat karşılığı olmak üzere 1099 kişi etkilenmekteydi. Üstelik bu rakama firmanın belirli büyük şirketlere yaptığı toplu satışlar ve ticaret mahallerine ilişkin net bilgiler bulunmadığından dahil edilmemiştir.

4.4. PROJE SÜRECİNİN DURMASI VE GENEL SEBEPLER

4.4.1. İmar Planı ve İmar Uygulaması İptali

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde ki tüm konut adalarında yapılaşma koşulları eşit bir şekilde belirlenmiş ve bütün adalar iki ana yoldan cephe alacak şekilde konumlandırılmıştı. Firma ile uzlaşma sağlayamayan 30 adet hak sahibinin maliki bulunduğu 3.200 m² taşınmaz yapılan imar uygulaması sonucu tek bir parsel haline getirilerek proje dışında tutulmuştu, 5393 sayılı Kanunun 73. Maddesinde *“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, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla; imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir.” denmekte olup işlemler bu maddeye istinaden tesis edilmiştir.

Ancak anlaşma sağlayamayan hak sahipleri tarafından açılan davada Belediyenin 18. Madde uygulamasına ilişkin encümen kararının hukuka ve imar mevzuatına aykırı olduğu, Bakanlar Kurulundan izin alınmadan KDGA olarak ilan edildiği dolayısıyla kanuna aykırı olarak ilan edilen Kentsel Dönüşümüne dayalı olarak yapılan 18. Madde uygulamasının sakat olduğu, düzenleme sonrası yönetmelik gereği taşınmaz sahiplerine mümkün mertebe aynı yerde veya yakınında ki yerlerden parsel verilmesi gerekirken kendisine ekonomik açıdan daha düşük bir yerden yer verilmesi sebebiyle kararın iptali istenmiştir.

2.İdare Mahkemesinin 2014/253E. 2015/34K. Nolu kararıyla “Olayda uyuşmazlığın çözümü teknik bilirkişi incelemesini zorunlu kıldığından mahkememizin 11.09.2014 tarihli kararı doğrultusunda mahallinde yapılan keşfinde bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen bilirkişi raporunda özetle söz konusu alanda kentsel dönüşüm alanı ilanı öncesinde kamu mülkiyetinde araziler (TOKİ mülkiyetinde) ve dönüşüm için bakanlar kurulu kararı gerektiği, bu nedenle kentsel dönüşüm alanı için uygulanması gereken usul ve esasların uygulanmadığı kentsel dönüşüm alanında gerçekleştirilen imar uygulaması sürecinde hisse ayrımı yapılabileceği kentsel dönüşüm alanına ilişkin yapılan imar uygulamalarının sadece 6.7 Ha dönüşüm alanı düşünülerek yapıldığı parçacıl olduğu ve kent bütünüyle birlikte düşünülmediği sadece 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile işlem yapıldığından ölçekler arası kademeli birlikteliğin gözetilmediği ilgili idarenin bu süreci işletemediği ve dönüşüm alanı akarı ile yetkisi dışına çıktığı, 18. Madde uygulaması ile kentsel dönüşüm alanında anlaşma yapmayanların haklarının korunması gerektiği ancak yapılan uygulamada anlaşmayan hak sahiplerine yeni verilen hisseler ve kullanım itibarıyla eşit olmayan yerler verildiği. 3194 sayılı Kanunun 18. Madde uygulaması açısından doğru bir uygulama olmadığı şeklinde belirtilen görüş ve kanaate davalı idare tarafından yapılan itirazlar anılan raporu sakatlar nitelikte görülmeyle hükme esas alınabileceği sonucuna varılmıştır. Açıklanan nedenlerle dava konusu işlemin iptaline kararı verilmiştir.” Denmektedir.

Bunun dışında Solakzade Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında gerçekleştirilen, İmar Planı ve İmar Uygulamasının iptali için açılan bir başka davada ise proje alanı sınırı dışında bırakılan bazı kooperatiflerin fiiliyatta yol olarak kullandığı belediye mülkiyetinde bir alanın imar adası içerisinde bırakılması nedeniyle imar planları ile imar uygulamasının iptal edilmesi gerektiği öne sürülmüştür.

1.İdare Mahkemesinin 2003/1296 E. 2014/488 K. Kararında 3194 sayılı İmar Kanununun 5. Maddesinde *“Bu Kanunda geçen terimlerden bazıları aşağıda tanımlanmıştır. Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır 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 halihazır 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.”* dendiği belirtilmiştir. Davacı Kooperatif sahiplerinin mevcut bulunan on metrelik yolun düzeltilerek giderilmesi istemiyle Belediyeye yaptıkları başvurunun reddi üzerine daha evvel yol olan alanın imar adasına alınmasına ilişkin imar planlarının ve bu planların dayanağı meclis kararlarının iptali istemiyle açıldığı ifade edilmiştir.

Yine aynı mahkeme kararında uyuşmazlığın çözümünün teknik bilgi istemesi sebebiyle 20.03.2014 tarihinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda üç kişilik bilirkişi kurulu tarafından hazırlanarak mahkememize sunulan bilir kişi raporunda özetle *“Yapılan plan değişikliği ile konut ve konut altı ticaret kullanımları getirildiği dönüşüm alanının 6.7 Ha olduğu toplam inşaat alanı (E) değerinin $E=3$ olduğu $67.000 m^2 \times 3 = 201.000 m^2$ inşaat alanının düşünüldüğü anlaşıldığı Erzurum da ort. Daire büyüklüğünü $150 m^2$ olarak alınması halinde 1340 dairenin ortaya çıkacağı ortalama aile büyüklüğünün 4 kişi olarak alınması halinde 5.360 kişilik bir yerleşimin ortaya çıkacağı hektar başına yoğunluk hesaplaması yapıldığında 800 kişi / Hektar bir*

yoğunluk elde edileceği önceki duruma göre çok yüksek bir yoğunluk getirmiş olup, bilimsel gerekçelerin anlaşılacağı dava konusu yolun mevcutta alanda bulunan kooperatiflerin hizmet aldığı giriş cephesinde bulunduğundan gerekli olduğu kapatılması halinde mevcut yapıların hizmet alma gereksinimleri engelleyeceği ve imar mevzuatına aykırı bir durum yaratacağı dolayısıyla imar düzenlemelerinin şehircilik ilkelerinin ve planlama esasları açısından uygun olmadığı dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir” denmektedir.

Söz konusu mahkeme kararları ile imar planları ve imar uygulamaları parçalı sebeplerden açılan davalar sonucu bütün uygulamanın durmasına neden olacak şekilde topyekün iptal edilmiştir.

4.4.2. Mülkiyet Davaları

İmar İskan Blokların da bulunan hak sahiplerinin kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin (Ek-4) 5. Maddesinde *“Gayrimenkul sahibi, kendi üzerinde olan bahse konu bu gayrimenkulün tapusunu, iş bu sözleşmenin imzalanmasına müteakip aynı gün tapuda belediye emlak beyan değeri üzerinden gayrimenkulün mülkiyetini yüklenici şirkete devredebilir. Aynı gün bu tapunun, gayrimenkul sahibi tarafından yüklenici şirkete devredilmesi veya ilerde devir yapılması için herhangi birine vekalet verilmemesi halinde sözleşme tarafları arasında yürürlük kazanmayacak ve kendiliğinden fesih olacaktır. Ayrıca imar iskan evleri olarak tabir edilen bu bölgede oturan diğer kat maliklerinden her hangi birinin gayrimenkulü için kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapmaya yanaşmaz ise genel amacın gerçekleşmemesi ve hukuken projenin hayata geçirilmesi mümkün olmayacağından, yüklenici şirketin bildiri üzerinde sözleşme sona ermiş olacaktır. Bu durumda tarafların biri birlerinden herhangi bir maddi ve manevi tazminat talebi olmayacaktır.”* Denmiştir. Bunun üzerine tapu kütüğünde herhangi bir kat karşılığı yapım sözleşmesi şerhi ve satılamaz şerhi konulmaksızın hak sahiplerince ilgili muhatap firmaya tapu devirleri yapılmıştır. Daha sonra firma tarafından bilinmeyen bir nedenle, projede herhangi bir ortaklığı bulunmayan üçüncü şirketlere tapu devri yapılmıştır. Proje sürecinin devam etmeyişinin akabinde bu durumu öğrenen hak sahiplerince üçüncü şahıslara yapılan tapu devirlerinin muvazaalı olduğu iddiasıyla tapu iptal davaları açılmıştır. İhtiyati tedbir kararı verilen bu davalarda, ihtiyati tedbir şerhleri dönüşüm alanında ki bütün taşınmazlara konmuş bu nedenle taşınmazlara ilişkin her türlü işlemin yapılması engellenmiştir.

Üçüncü şirketlere yapılan bu satış belediyenin karşısına yeni muhataplar çıkararak durumun daha da karmaşık hale gelmesine neden olmuştur. Aynı zamanda artık üzerlerinde herhangi bir mülkiyet hakkı bulunmaması nedeniyle imar iskan blokları hak sahipleri belediye ile karşı karşıya kaldıklarında mağduriyetlerinin giderilmesi için kamulaştırma v.b. hiçbir işlemde muhatap olarak hukuken alınamaz hale gelmişlerdir.

a. Projeden Daire Satın Alanların Açmış Olduğu Davalar

Maket üzerinden 674 adet daire satın alan kişinin firmaya karşı Tüketici Mahkemeleriyle, Asliye Hukuk Mahkemelerinde açmış olduğu daire satış vaadi sözleşmelerinde ki yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle sayısız tazminat ve ceza davaları devam etmekte olup henüz sonuçlanmamıştır.

4.4.3. Yüklenicinin İdareye Karşı Sorumluluğunu Yerine Getirmemesi

Arsa Satışına ilişkin ihale sözleşmesinin 2. maddesi ile, ihale şartnamesinin 12. maddesinde "Sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 30 gün içerisinde nakit ödemeye esas arsa bedelinin %25' i peşin olarak ödenir. Geri kalan %75' i ise 15 ayda eşit taksitler halinde ödenecektir." denmektedir. Yapılan sözleşmenin bedeline istinaden 8.200.000,00 TL peşinat miktarı ile aylık 1.640.000,00 TL taksit tutarına tekabül etmektedir. Bu süreçte yüklenici gerekli ödemeleri yapması aksi halde 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 57. Maddesinde belirtilen "Satışlara ilişkin ihalelerde müşterinin aynı süre içinde ihale bedelini ve müşteriye ait bulunan vergi, resim ve harçları yatırması, diğer giderleri ödemesi gerekir. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve varsa geçici teminat gelir kaydedilir." hükmü uyarınca işlem tesis edileceği hususu muhtelif zamanlarda ilgisine yazılı ve sözlü olarak bildirilmiştir. Ödemeler hiçbir surette ödeme planının tutar ve tarihlerine uygun şekilde yapılmamıştır.

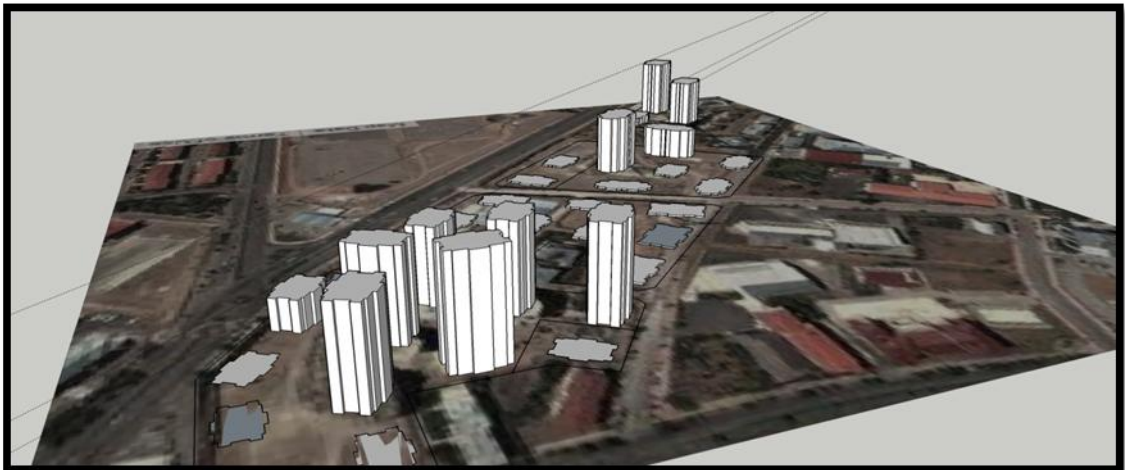
2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 62. Maddesinde belirtilen "Sözleşme yapıldıktan sonra 63 üncü maddede yazılı hükümler dışında müteahhit veya müşterinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi üzerine, idarenin en az 10 gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumun devam etmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatı gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir. Gelir kaydedilen kesin teminat,

müteahhit veya müşterinin borcuna mahsup edilemez." hükmüne istinaden arsa satışı ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi Belediye iptal edilmiştir.

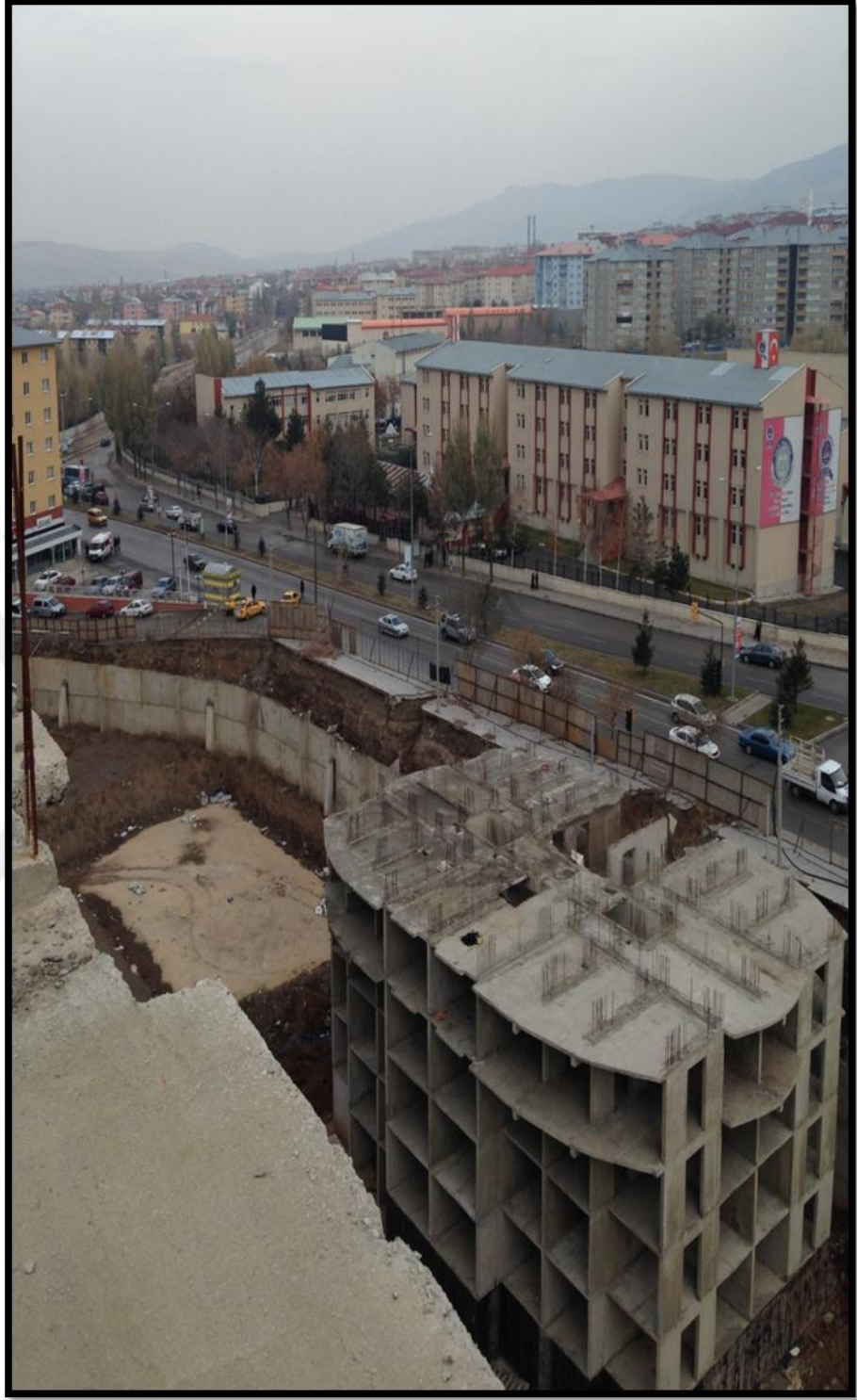
Belediye mülkiyetinde ki alanların tapuları ihale sözleşmesi gereği arsa bedelinin tamamı ödenmeden yüklenici firmaya verilmeyeceğinden belediyenin süreçte herhangi bir kaybı bulunmamaktadır. Ancak imar uygulamalarının iptal edilmesi ve mülkiyet davaları nedeniyle arsaların tamamına ihtiyati tedbir konulması belediye arsaları üzerinde de herhangi bir işlem gerçekleşmesini engellemektedir.

4.4.4. İmar Kirliliği Ve Buna İlişkin Davalar

Maket üzerinden yaptığı satışlar maliyet bedellerinin çok altında gerçekleştiğinden yüklenici firma tarafından zaten halihazırda onaylı imar planı üzerinden verilen yoğunluğun çok fazla olması üzerine arazi kotları ile oynamak suretiyle onaylı imar planı dışında kaçak katlar bulunan projeleri onaylamak ve ruhsat vermek üzere belediyeye sunmakta bir yandan da bu projelere uygunsuz şekilde imalatları devam ettirmekteydi. İnşaatların 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili maddelerine dayanılarak mühürlenerek durdurulmasına karşın firma tarafından bu süreçte de fiiliyatta yapım işlemleri devam etmekteydi. İhalenin iptali sonrasında mülkiyet haklarını da kaybeden firmanın inşaatları için yüklü miktarda para cezası uygulanarak imar kirliliğine neden olmak suçundan Türk Ceza Kanununun 184. Maddesine dayanılarak firma hakkında imar kirliliğine neden olmak suçundan suç duyurusunda bulunulmuş açılan kamu davası sonuçlanmamış olup devam etmektedir.



Şekil 4.13. Projenin durdurulduğu andaki hali.



Şekil 4.14. Proje alanından görünüm.



Şekil 4.15. Proje alanından görünüm.



Şekil 4.16. Yapılmak İstenen Proje Maketi Görüntüsü



Şekil 4.17. Alanın Zaman İçerisindeki Değişimi

4.4.5. Projenin Halk Üzerindeki Sosyal Ve Siyasi Etkisi

Projenin durma sürecinin 2014 yılı Yerel Seçimleri ile 2015 yılı Genel Seçimleri süreçlerine denk gelmesi 1099 daire satışı yaptığı ve hak sahibi kişiler, bunlardan etkilenen aile bireyleri, yine projeden daire almak karşılığı inşaat malzemesi ve işçiliği anlaşması yapan sayısız firmanın ve bunlardan etkilenen aile bireylerinin olduğu dikkate alındığında sayısı onbinler ile ifade edilecek bir mağdur kitlesinin yerel yöneticiler ile karşı karşıya kalmasına neden olmuştur.

Firmanın yapmış olduğu 11 adet ruhsatsız inşaatın tamamının belediye mülkünün üzerinde bulunması ve arsa satış ihalesinin Belediye tarafından yukarıda anılan sebeplerden dolayı iptal edilmesi mağdurların inşaatları belediye tarafından ruhsatlı hale getirerek tamamlanması noktasında beklentilere itmekteydi. Bu durum medya tarafından da sürekli olarak kullanılmakta bir yandan hukuk kurallarınca hareket etmeye

çalışan yerel yöneticileri diğer yandan siyasi tercihlerde bulunma arasında bırakılmaktaydı.

Tablo 4.1. Şirketin direk olarak projeden daire satışı yaptığı vatandaşların beyanlarına göre dağılımı.

Proje	Satılan Kat	Sözleşme Miktarı (TL)	Sözleşme Miktarı
3+1	Yüksek Bodrum	2,948,025.00	51 Kişi
3+1	Bodrum	3,225,000.00	65 Kişi
4+1	Ara Kat	8,660,767.00	52 Kişi
3+1	Bahçe Kat	4,125,375.00	64 Kişi
4+1	Bahçe Kat	757,000.00	11 Kişi
3+1	Ara Kat	27,688,799.00	236 Kişi
2+1	Ara Kat	11,092,028.00	141 Kişi
2+1	Zemin	651,500.00	8 Kişi
3+1	Zemin	2,006,000.00	17 Kişi
4+1	Zemin	776,000.00	4 Kişi
	TOPLAM	61,930,494.00	649 Kişi

Toplam 649 kişi sözleşmesini beyan etmiş ve beyan edilen belgelere göre Toplam 53,048,876.00 TL ödenmiştir. Ayrıca İmar İskan Evleri Hak Sahibi olan 450 kişiden 423 kişi Tapu devri yaparak Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi yapmış, kalan 27 kişi ise muhtelif sebeplerden ötürü tapu devri yapmamıştır.

Tüm bu olaylardan bir çok sayıda vatandaş etkilendiği ve projenin Erzurum da yapılan en büyük Kentsel Dönüşüm ve Gelişim çalışması olması dolayısıyla gerek ulusal gerek ise yerel basında olaylar geniş yer bulmuştur. Projenin bir çok yönü adım adım olumlu ve olumsuz olarak basın tarafından eleştirilmiştir. Bahse konu haberler ekte sunulmuştur.

4.4.6. Kamu Eli İle Çözüm Arayışları

Süreç devam ederken maket üzerinden daire satın alan vatandaşlar tarafından daire bedellerinin tamamının firmaya ödenmiş olması ve imar iskan blokları hak sahiplerinin

ise arsalarını kaybetmiş olmasının ortaya çıkardığı sonuçta 1099 kişiden oluşan mağdurların daire sahibi olmalarını sağlamak, üçüncü firmalara satılan arsaların bedellerinin bu firmalara ödenmesine ilişkin maliyetler yerel yönetimce ortaya koyulmaya çalışılmıştır. Artık yapılması gereken bu alanda öyle bir projenin formilize edilmesidir ki projede üretilecek olan konutlar hem mağdurların konut sahibi olmasını, hem de firmalara ait arsaların bedellerini ödeyecek aynı zamanda toplam inşaat maliyetini karşılayacak oranda satış kabiliyeti olan bir nitelik kazanmalıdır.

Öte yandan çözüme kavuşturulması gereken diğer bir konu belediye mülkiyetinde ki alanların bu projeye dahil edilmesi halinde belediye arsalarının bedellerinin kim tarafından ne şekilde karşılanabileceğidir. Bütün hesaplar yapıldığında 6.7 Hektarlık konut parselleri üzerinden mevcut imar planlarında ki yoğunluğun en az iki katı kadar imar hakkı verilmesi halinde projenin finanse edilmesini mümkün olabilecektir. Hali hazırda mevcut yoğunluklar bile plan yapma teknikleri, kamu yararı, şehircilik ilkeleri, donatı dengesi bakımından mahsurlu bulunarak iptal edilmişken yeni bir yoğunluk artışı kararının yol açacağı hukuki sıkıntılar ve kamuoyunda alacağı tepkiler endişe verici bulunmaktadır. Ortaya çıkan tek açık gerçek herkesi memnun edecek bir formül ile mağdurların beklentilerinin bu alanda sağlamanın mümkün olmadığıdır.

Merkezi idarenin de bir türlü çözümlenemeyen süreçte halkın verdiği tepkilerin önüne geçme adına sürece müdahil olması sonucu doğmuştur. Bu bağlamda TOKİ tarafından düşük maliyetler ile konut üreterek söz konusu kentsel dönüşüm ve gelişim alanı içerisinde ki projeden sözleşmesi olmak koşuluyla mağduriyet yaşamış kişilerin konut sahibi olması yolunda formüller üretilmeye başlanılmıştır. TOKİ mülkiyetinde ve proje alanından uzak kentin yeni gelişme bölgesinde bulunan bir alan bu amaçla planlanarak TOKİ ile protokol çalışmaları başlatılmıştır.

Ancak yine ortaya çıkan sorun kişilerin firmaya ödediği rakamların TOKİ ve Belediyece yeni projede dikkate alınmasını talep etmesi ve peşinat ve taksit miktarlarından düşülmesidir. Buna karşın TOKİ ve Belediye ilgili kanun hükümleri ve yönetmelikler uyarınca vatandaşların firma ile olan ilişkilerinde ve sözleşmelerinde taraf olmadığından bu talebin karşılanması mümkün değildir. Kamu kaynakları ile yapılan inşaatların vatandaşlara verilmesinin tek yolu bedelinin kamuya ödenmesidir. Aksi halde kamu taşınmazların satışına ilişkin kanun ve yönetmeliklere aykırı hareket edilecektir.

5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME – İMAR HAKKI TRANSFERİNİN KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE ÇÖZÜM OLARAK UYGULANMASI

Ülkemizde yaşanan ve başarısızlık yada istenen başarı düzeyini yakalayarak sonuçlanmayan Kentsel Dönüşüm Uygulamaları arasından çarpıcı bir örnek üzerinden bir önceki bölümde yapılan incelemede ortaya çıkan sorunların projede görev alan aktörler nedeniyle ortaya çıktığı savunulmaktadır. Ancak asıl problemin tüm detayları ile ortaya konabilmiş bir sistemin olmaması ve buna ilişkin yasal düzenlemelerin uygulama detaylarını içermemesi ve mevcut yasaların birbirlerini tamamlayıcı rollerinden çok birbirleri ile çelişen taraflarının baskın olması şeklinde bulgular elde edilmiştir.

Daha önce ki bölümlerde İmar Hakkı Transferi yönteminin uygulama alanı olarak 2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Yasası ve koruma altına alınmış alanlar ile sosyal donatı alanlarında yer alan kısıtlılık halinde ki bölgelerin mülkiyet haklarının korunmasına çözüm bulmakta olduğu ifade edilmiştir. Ancak yine daha önce ki bölümlerde değinildiği üzere bazı kent parçalarının giderek yoğunlaşmasının önüne geçilerek kentsel dokuya uyumlu şekilde yapılaşmasını sağlamak amacını da gütmelidir. Özellikle kentin merkezi ve stratejik bölgelerinde yer alan, yüksek rant beklentisinin bulunduğu, arazi fiyatlarının yüksek olduğu ve mevcut kullanım ve mülkiyet durumunun dönüştürülmesinin yüksek maliyet gerektirdiği bölgelerde kentsel dönüşüm uygulamaları yapıldığından; ülkemizde kullanılan mevcut uygulamaların yetersiz kaldığı görülmüştür.

5. Bölümde anlatılan örnek proje dikkate alındığında projenin başlangıç aşamasından itibaren yüksek arsa bedelleri, hak sahiplerinin talepleri ve dönüşümü gerçekleştirecek kişilerin rant beklentileri gelişi güzel bir modelle tamamen dönüşüm bölgesi üzerinden karşılanmaya çalışılmıştır. Bu durumun mahsurları incelendiğinde,

Yüksek yoğunluk içeren bir uygulama imar planı ortaya çıkmıştır.

Sosyal donatı dengesi plan yönetmeliklerinde öngörülen standartların çok altındadır.

Sosyo-Ekonomik düzeyleri bir birinden çok farklı kesimlerin aynı proje içerisinde yer aldığı görülmektedir.

Arsa maliyeti (hak sahiplerine ücreti mukabilinde veya daire karşılığı ödenen tutar) ve inşaat maliyetleri fizibil bulunmadığından yoğunluk artışı talepleri projeler devam ederken yeniden gündeme gelmektedir.

Alanda ki konut yoğunluğunun ani artması ve bu alanı besleyecek olan sosyal donatıların ve ulaşım ağlarının alanı karşılayacak nitelikte olmaması, kendi içerisinde gereksinimlerini karşılayamaması kent bütününde olumsuz etkiler yaşatmaktadır.

Bu çalışmada tespit edilen olumsuz yönlerin örnek olarak incelenen kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanının bulunduğu kente ilişkin bir sistem önerisi tarafımızca sonuç bölümünde tartışılmaktadır.

Erzurum Kent bütününde toplam 6 milyon m² Büyükşehir Belediyesi tarafından 5393 sayılı Kanunun 73. Maddesine istinaden ilan edilmiş Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı bulunmaktadır. Bu alanlar kentin en merkezi kısmı olan MİA' dan (Merkezi İş Alanı) en dış çeperde ki gelişme alanlarına doğru dağılmaktadır. Merkezde bulunan ve tarihi çevrenin korunması içerikli projeler ve sit alanlarında ki dönüşüm alanlarının dışında tutulması kaydıyla konut, ticaret ve diğer yaşam bölgelerinin yenilenmesini içeren bu projeler genellikle konut üretim amacını taşımaktadır.

Bu bölümde tartışmaya açılan sistem önerisinde yönetsel olarak aynı idarenin yetkisi altında bulunan alanlar üzerinde işlem yapılacağından projeleri bir bütün olarak düşünerek bütüncül bir kent planı yapılması gibi formüle edilmelidir. Sitemin başlangıç aşaması, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanının bulunduğu bölgelerinde isabet ettiği kent parçalarının erişmesini istediğimiz, maksimum yoğunluk değerlerine ulaşacak şekilde zonlara ayırmak olacaktır. Böylelikle en merkezi alanda bulunan KDGA' nın dönüşebilmesi için mülkiyet deseni, arazi fiyatları ve enkaz bedelleri ile yeni projenin yapım maliyetleri açısından fizibil olabilecek yoğunluk değeri 1.000 kişi/Ha iken bu alan için bütüncül planda belirlenen maksimum yoğunluk 600 kişi/Ha olmalıdır. 2. Zona düşen Kentsel Dönüşüm Alanları için fizibil yaklaşımda 800 kişi/Ha yoğunluk gerekirken bu alana belirlenen maksimum yoğunluk 520 kişi/Ha, 3. Zon için 640 kişi/Ha iken 400 kişi/Ha, 4. ve son Zon için ise, 400 kişi/Ha iken 320 kişi/Ha olarak planlanmalıdır. 5. ve en son Zon ise tamamen bir rezerv alan niteliğinde olup maliyetin ve yoğunluğun sıfır olduğu bir noktada 300 kişi/Ha olarak planlanmalıdır. Yalnız bu durum 5. Zonun mülkiyetinin kamu elinde olduğu bir durum nedeniyle sıfır maliyet olarak sisteme girmektedir. Aksi durumda yapılaşmanın olmadığı bir yer dahi olsa arsa maliyeti sistem içerisinde hesaplanmalıdır.

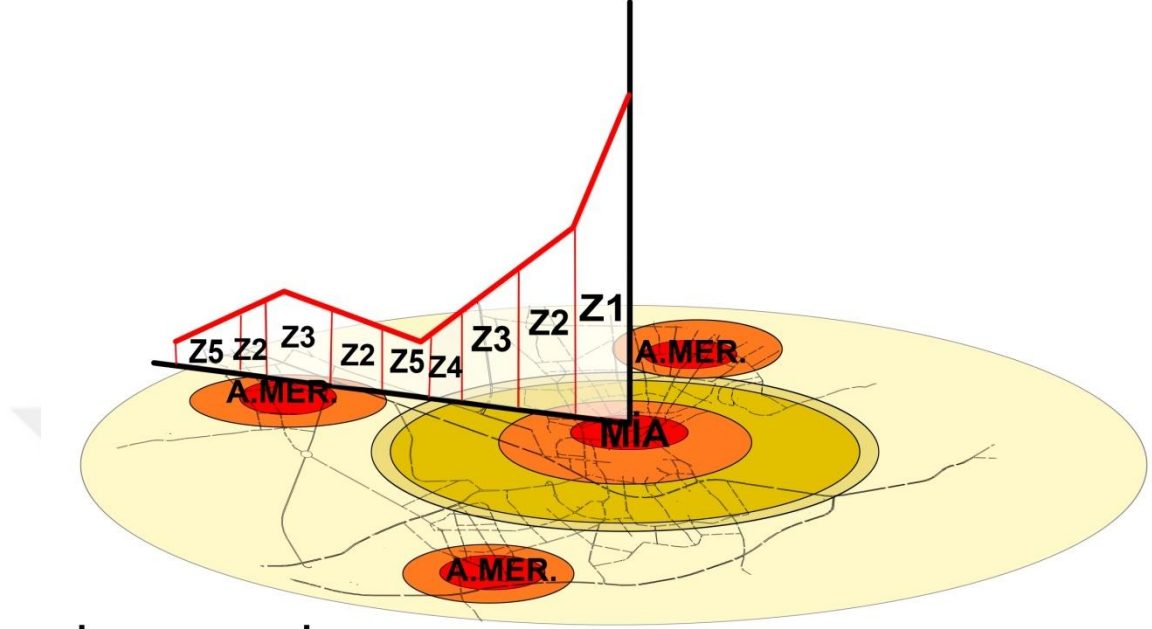
5. Zon sistemin maliyet dengeleyici unsuru unsuzu olarak değerlendirileceğinden sistemin olmazsa olmazı bu bölgenin kamu mülkiyetinde bulunması yada kamulaştırma

yöntemi ile kamu eline geçirilmesi mümkün bir halde olmasıdır. Dolayısıyla bu sistem önerisinde ana aktör olarak rol alan yerel idareyi imar hakkı transferine konu taşınmazların elde edilmesi noktasında güçlü kılacak düzenlemelerin olması da gerekmektedir. Ülkemizde yürürlükte bulunan yasalar ve işleyişte özellikle kent içerisinde ve gelişme alanlarında yer alan konut, ticaret v.b. kullanımlarda bulunan hazine arazilerinin ekonomik değere dönüşmesi öncelendiğinden çoğu zaman yerel idareyi özel sektör nazarıyla görmekte ve gerek arsa fiyatlarının belirlenmesinde gerekse de bürokratik işlemlerde herhangi bir avantaj sağlanmamaktadır. Oysaki imar hakkı transferinde yerel yönetimlerin elinde bulunan taşınmazlar ile hazine taşınmazları sosyal donatı ve yoğunluk dengelerinin sağlandığı sağlıklı bir kent planının oluşturulmasında katalizör görevi üstlenerek ekonomik değer kaygısı gütmeyen kullanılarak yapılacak imar uygulamalarında dağıtımlarda değerlendirilmesi gerekir. Bunun için yerel yönetim lehine kamu taşınmazlarının devri noktasında “Hazine Taşınmazlarının İdaresi

Hakkında Yönetmelik” hükümlerinde gerekli değişikliklerin yapılması birinci şart olarak önerilmektedir.

Bununla birlikte her zonda bulunan Kentsel Dönüşüm Alanına bulunduğu zonun arazi fiyatları, mevcut imar planlarında ki hakkı ve diğer değer artırıcı unsurları dikkate alınarak öncelikle objektif bir gayrimenkul değerlendirme işlemine tabi tutulmalıdır. Bu gayrimenkul değerlendirme işlemini yapan lisanslı kuruluşun ehliyet bakımından donanımlı ve objektif kriterleri gözetir şekilde yaklaşması için gerekli yasal düzenlemelerin ve kontrollerin kamu tarafından yapılması şarttır. Değerleme işleminin ardından bulunduğu zonun fizibil değeri olan metre kare başına düşen inşaat alanı ile donatı alanlarının da toplam alan içerisinde değerlendirildiği bir fizibil kişi/Ha yoğunluk değeri katsayısı hesaplanmalıdır.

BÖLGELERE GÖRE KENTSEL YOĞUNLUK DAĞILIMI GRAFİĞİ



MİA : Merkezi İş Alanı

A.MER. : Alt Merkez

Z1 : Zon 1

Z2 : Zon 2

Z3 : Zon 3

Z4 : Zon 4

Z5 : Zon 5

Şekil 5.1. Bölgelere Göre Kentsel Yoğunluk Dağılım Grafiği

Hesap edilen bu yoğunluk değeri katsayısı bulunduğu zondaki belirlenen maksimum yoğunluk katsayısını aşması halinde bir sonra ki zonda imar planıyla hesaplanan ve eksik kalan yoğunluk katsayısına tamamlanmak üzere aktarılır. Burada sistemin işlemesi her şeyden önce doğru yapılmış bir kent planı günümüzde halen genel geçer kullanılan imar planı ile söz konusu olduğu aşikardır. Planda hedef yılına ait projeksiyon nüfusu ile belirlenecek donatı alanları büyüklük ve niteliği her zondaki kişi/ha değerine göre matematiksel olarak tanımlanmalıdır.

Bu alanların yerel yönetim elinde bulunan KDGPA halinde olması aktarımın yapılmasını ilave herhangi bir yasal düzenleme yapılmaksızın sağlayacaktır. Sistem bir

nevi trampa işlemi şeklinde yürütüldüğünden yoğunluğa karşılık gelen inşaat alanı metrekaresi ve gayrimenkul değerlendirme bedeli belli olduğundan belediye meclisi ve encümenince alınacak kararlar sistemin işlemesi için yeterli yasal dayanağı oluşturacaktır. Ancak sistemin mevcut mevzuat açısından işleyebilmesinin yegane yolu hak sahipleri ile hem gönderici zonda hem de alıcı zonda yerel yönetimin uzlaşmış olmasıdır. Aksi halde uzlaşma sağlanamadığı durumda yürürlükte olan 2942 sayılı Kanunun hükümleri uyarınca hareket edilecek ve açılacak kamulaştırma davaları ile bedeller parasal olarak ödenerek hak sahibi proje dışında bırakılacaktır. Ancak bu durum yerel idare açısından projenin maliyetini artıracığından kamulaştırma kanununda projeden mahkemelerin belirleyeceği kamulaştırma bedelleri yerine toplam proje üzerinden hesaplanacak bir pay verilmesi kararı verilebilecek şekilde yasal düzenlemelere gidilmesini gerektirmektedir. Sistemin doğru işleyebilmesi için bir etmen SPK lisanslı değerlendirme uzmanlarının raporlarının gelişi güzel değil denetimli bir sistemde veri bankası şeklinde tutulmasıdır. Bunun için Sermaye Piyasası Düzenleme Kurulunun çalışma esaslarına ve yönetmelikler de değişiklik gerekmektedir.

İmar hakkı transferinin kentsel dönüşümde bir uygulama aracı olarak kullanılması için gereken bir diğer yasa değişikliği ise 4721 Sayılı Türk Medeni Kanununa madde eklenmesidir. Bilindiği üzere Türk Medeni Kanunun 718. Maddesinde taşınmaz mülkiyetinin içeriğinden bahsedilerek “Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar.” denmiş, yine 704. Maddesinde taşınmaz mülkiyetinin konusunun ‘1. Arazi, 2. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, 3. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.’ olarak tanımlamıştır. Bu durumda Medeni kanunda taşınmazların mülki hakları dışında sahip oldukları imar hakkının da belgelendirilebilir nitelikte tesciline imkan tanınması için tanımlanması ve çerçevesinin belirlenmesi gerekmektedir.

Önemli olan bir diğer etmen ise yeni kentsel dönüşüm gelişim proje alanında belirlenecek olan yoğunluğun hiçbir surette plan yapım yönetmeliklerinde ki standartların altına düşmemesidir. Aksi halde sistemin sağlıklı bir kentsel mekan oluşturmada herhangi bir katkısı olmayarak mevcut sistemden farkı kalmayacaktır. Dolayısıyla 6306 sayılı yasanın aksine kentsel dönüşüm yasaları içerisinde bu alanlarda yapılacak imar planlarında donatı standartlarının sağlanmasına yönelik yerel yönetimleri

bağlayıcı hükümler mutlaka getirilmelidir. “ İmar Hakkı Sertifikası” ve “İmar Hakkı Transferi Sertifikası Bankası” gibi oluşumların ulusal düzeyde uygulamaya geçmesi köklü mevzuat ve kurumsal oluşumlar gerektirmektedir. Sistem önerisi örnek çalışma üzerinden de bakıldığında özellikle yerel idare inisiyatifinde bulunan kentsel dönüşüm alanlarını kapsadığından Belediye Kanununda değişikliğe gidilerek Belediyelere verilecek bir takım yetkilerle yerel düzeyde hukuki zemin bulabilecektir. Kentlerin kanayan yarası olan ve istenen başarı düzeyine ulaşamayan mevcut yöntemlerle büyük maliyetler gerektiren “Kentsel Dönüşüm” olgusu “İmar Hakkı Transferi” yöntemiyle daha yaşanabilir kentlere doğru yol almamızı sağlayacaktır.



KAYNAKLAR

KİTAPLAR

AKEN, J., Eckert, J., Fox, N. & Swenson, S., 2008. Transfer of Development Rights (TDR) in Washington State: Overview, Benefits, and Challenges. The Cascade Land Conservancy, March,

AKKAR E. M., 2012. "Kamusal Mekan". Derleyen: M. Ersoy, Kentsel Planlama: Ansiklopedik Sözlük, Ninova Yayınları, İstanbul.

DOĞANAY, H., 1994. "Türkiye Beşeri Coğrafyası". Gazi Büro Kitabevi, Ankara.

KELEŞ, R., 2004. "Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı". H. B. Tuna (Editör), Dosya: Kentsel Dönüşüm ve Katılım, Mimarist Dergisi, C.4, S.12. TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi.

ERTÜRK, H., 1997. "Kent Ekonomisi". Ekin Kitapevi, Bursa.

GÖKSU, A.F., 2003, İmar Hakları Toplulaştırması, İmar Hakları Transferi, Menkulleştirme, TMMOB-Şehir Plancıları Odası.

GÖKSU, A.F., 2005, imar Hakları Transferi Kavramı ve Yeni Yasada Taşınmaz Hak Aktarım Uygulama Aracının Değerlendirilmesi, 2.oturum: Yeni Yasal Düzenlemeler, Modeller ve Araçlar, TMMOB-Mimarlar Odası, Diyarbakır.

DÜNDAR, Ö., 2003, "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Tartışma". TMMOB Şehir Plancıları Odası-Kentsel Dönüşüm Sempozyumu. Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu. İstanbul.

GÖNEY, S., 1995. "Şehir Coğrafyası I". No: 2274, İstanbul: İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Yayınları.

KALABALIK, H., 2005, İmar Hukuku, Planlama, Arsa, Yapı, Koruma, 2. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınevi

KALABALIK, H., 2005, İmar Hukuku. (Planlama, Arsa, Yapı, Koruma). Ankara.

KELEŞ, R., 1961. "Şehir ve Bölge Planlaması Açısından Şehirleşme". Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yay., Ankara.

KİREÇCİ, TEBERNÜŞ. "10 Soruda Kentsel Dönüşüm". Derleme : Cüneyt Çakar

ÖZÇAĞLAR A., 2003. "Coğrafyaya Giriş". Hilmi Usta Matbaacılık. Ankara

ÖZDEN, P. P., 2016: Kentsel Yenileme Yasal-Yönetmelik Boyut Planlama ve Uygulama, İmge Kitabevi, Haziran 2016, Ankara

ÖZDEN, P. P., 2006: Planlamada Koruma Yaklaşımı ve Sürdürülebilirlik", Kent Gündemi ISSN:1301-2282, Ocak 2006, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını

RİGGS, E., 2007. Potential Impacts of Transfer of Development Rights for Michigan Communities. A Project of the Huron River Watershed Council.

SARIBAY Y., 2002. "Kent: Modernleşme ve Postmodernleşme Arasındaki Köprü, Kentte Birlikte Yaşamak Üstüne". Demokrasi Kitaplığı Yayınevi. İstanbul.

SEY Y., 1998. "Cumhuriyet Döneminde Konut, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık". Tarih Vakfı Yayınları. İstanbul.

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı İmar Hakkı Transferi Çalıştayı Sonuç Raporu, Kasım 2014, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Eğitim Ve Yayın Dairesi Başkanlığı

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Çalıştayı Sonuç Raporu, Kasım 2014, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Eğitim Ve Yayın Dairesi Başkanlığı

TOPRAK Z., 1998. "Kent Yönetimi ve Politikası". Akevler Akdeniz Bilimsel Araştırma Merkezi Yayınları. İzmir.

SÜRELİ YAYINLAR

AÇIKGÖZ, A. T., 2014, Kentsel Dönüşümün Ekonomik, Mekansal, Sosyal Etkileri Ve Kamunun Rolü; Ankara Gültepe (Çinçin) Örneği, Yüksek Lisans Tezi, ANKARA; G.Ü. FBE.

ATAŞ, M., 2015, Kentsel Dönüşüm Sürecinde Oyuncular, Söylemler Ve Eylemler; Küçükçekmece Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Balıkesir: B.Ü. SBE.

DÜKKANCI, U., 2013 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi Ve Günümüzdeki Yasal-Yönetsel Boyutun İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul; Y.T.Ü. FBE

DÜNDAR, S., İmar Hakkı Aktarımı İstanbul Üzerine Bir İnceleme, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul; İ.T.Ü. FBE.

İŞILDAK, M.F., 2010. State, Property Owners and Barter System in Conservation Field. Ortadoğu Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kentsel Politika Planlaması ve Yerel Yönetimler Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Ankara

KAPLOWITZ, M. D., Machemerb, P. & Pruetzc, R., 2008. Planners’ Experiences in Managing Growth Using Transferable Development Rights (TDR) in the United States. ScienceDirect, Land Use Policy,

KİNG COUNTY, 2010. A model Transfer of Development Rights Ordinance for Virginia Localities

KOCALAR, A. C., 2009, Koruma Amaçlı İmar Planı Uygulanan Taşınmazlarda Mülkiyet Ve İmar Haklarının Aktarımı, Doktora Tezi, İstanbul; M.S.G.S.Ü. FEB.

MELİKŞAH, Y., “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu”. Türkiye Barolar Birliği Dergisi. Y.18

MELİKŞAH, Y., 2006, “Tarihi Mekânların Dönüştürülmesi Sürecinde Mahalli İdarelerin Rolü”. Legal Hukuk Dergisi. Y.4.

MELİKŞAH, Y., 2005. “İdari İrtifaklar”. Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2005/2.

MESSER, KENT D., 2007. Transferable Development Rights Programs: An Economic Framework for Success. Journal of Conservation Planning, Vol. 3

MİCELLİ, E., 2006: Development Rights Markets to Manage Urban Plans in Italy, Urban Studies, Volume:39, Issue:1,

NARAMORE, J. ve S. FİNNEGAN, 2015, Transfer of Development Rights.

ÖZDEN, P. P., “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler”. İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi. S.35. Ekim 2006.

PRUETZ, R., 2003, Beyond Takings and Givings, Arje Press, CA, U.S.A.

PRUETZ, R. & STANDRIDGE, N., 2009. What Makes Transfer of Development Rights Works: Success Factors From Research and Practise. Journal of The American Planning Association. Volume:75, Issue:1.

Pruetz, R. ve STANDRIDGE, N., 2009: What Makes Transfer of Development Rights Works: Success Factors From Research and Practise, Journal of The American Planning Association, Volume:75, Issue:1, syf:78–87

SARAÇ, M., 2014, Kentsel Dönüşüm Ve Gelişimi, Sosyal Boyutu, Kentsel Dönüşümden Doğan Hukuki Sorunlar, Yüksek Lisans Tezi, Ankara; Ç.Ü. SBE.

SEKMEN, S., 2007, “Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Model Önerisi: İzmir Ferahlı Mahallesi Örneği”, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İzmir.

SÖKMEN, P., 2003. “Kentsel Yenileşmede Örgütleyici Kapasitenin Belirleyici Rolü-The Role of Organising Capacity In Urban Regeneration”. Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, Kentsel Yenileşme ve Kentsel Tasarım (Urban Regeneration And Urban Design). MSU-Fındıklı- İstanbul

SÜHER H., 1991. “Kentleşme ve Kentlileşme Politikaları”. Türkiye’nin Sorunları Dizisi:7. Türkiye Sosyal Ekonomik Siyasal Araştırmalar Vakfı. İstanbul.

ŞAHİN, Ö., 2012, ESKİ SANAYİ ALANLARI DÖNÜŞÜMÜNDE ORTAKLIK MODELİ ÖNERİSİ : KARTAL ÖRNEĞİ

ŞAHİNALP, M. S., 2005. “Şanlıurfa Şehrinin Kuruluş ve Gelişmesi”. Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Coğrafya (Bölgesel Coğrafya) Anabilim Dalı, Basılmamış Doktora Tezi. Ankara.

USLU G., UZUN B., 2014. Kentsel Dönüşüm Projelerinde Deprem Etkisi. Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi, 6,

USLUGİL, T., 2010, Kentsel Dönüşüm Projeleri Ve Kamu Yararı: Meram Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projeleri, Yüksek Lisans Tezi, Konya; S.Ü. SBE

ÜSTÜN, G., 2008, Kentsel Dönüşüm, Doktora Tezi, İSTANBUL; M.Ü.SBE.

YAMAK, Y., 2006. İmar (Yapılanma) Haklarının Devri: Model Uygulama Araçları ve Sonuçlar. Maliye Dergisi, Sayı:150,

YASİN, Melikşah. “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu”.

YİRMİBEŞOĞLU, Funda ve Reyhan Genli Yiğiter. 2003, “Kentsel Dönüşüm Sürecinde ‘Yerel Gündem 21’ in Rolünün Türkiye’ deki Uygulamalar İle Değerlendirilmesi”. TMMOB Şehir Plancıları Odası-Kentsel Dönüşüm Sempozyumu-Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu. İstanbul.



DİĞER YAYINLAR

HANLY-FORDE, J., HOMSY, G., LİEBERKNECHT, K. ve STONE, R., 2003,
Transfer of Development Rights Programs, Using the Market for Compensation and
Preservation, Government Accounting Office Report, USA,
<http://government.cce.cornell.edu/doc/html/Transfer%20of%20Development%20Righ>

URL-1 www.csb.gov.tr

URL-2 www.mevzuat.gov.tr

URL-3 www.meram.bel.tr

URL-4 www.resmigazete.gov.tr

URL-5 www.tasfiyeemlak.com.tr

URL-6 www.toki.gov.tr



EKLER

Ek-1; 15.04.2009 Tarih Ve 42 Sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı

**T.C.
ERZURUM BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ**

Karar Tarihi : 15 Nisan 2009
Karar No : 2009/42

Büyükşehir Belediye Meclisi, Meclis Başkanı Av.Ahmet KÜÇÜKLER'in başkanlığında, üyeden Ali KORKUT, Orhan BULUTLAR, Fatih CENGİZ, Cafer ÖZDEMİR, Hasan BAYRAKDAR, Ömer Faruk YILDIRIM, Fuat DURSUN, Şengül TAN, Tayyip GÜNGÖR, Gültekin GÜNGÖR, Doğan ALP, Nimet AYDEMİR, Mehmet AYDIN, Abdullah TURAN, Eyüp TAVLAŞOĞLU, Mevlüt COŞKUN ve Gülşen SEFEROĞULLARI'nın iştirakiyle 15 Nisan 2009 tarihine müsadif Çarşamba günü saat 14.00'de Meclis Salonunda toplandı.

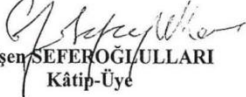
TOKİ Başkanlığı, Erzurum Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Emniyet Genel Müdürlüğü ve Palandöken Belediye Başkanlığının işbirliği ile gerçekleştirilecek olan Erzurum Palandöken Kentsel Yenileme (Gecekondu dönüşüm) Projesinin görüşülmesi konulu Yakıteye İlçe Belediye Başkanlığının 13.04.2009 tarih ve 42 sayılı teklif yazısı okundu, yapılan müzakere sonucunda;


K A R A R : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile Erzurum Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Emniyet Genel Müdürlüğü ve Palandöken Belediye Başkanlığı işbirliği içerisinde gerçekleştirilecek olan **Erzurum Palandöken Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi** kapsamında Mal Meydanı (Han-Mandra Tesisleri) yaklaşık **27,5 Ha** alan, Palandöken İlçesi İmar İskan Bloklarının bulunduğu alan yaklaşık **6,7 Ha** alan ile Erzurum Pasinler istikametinde Soğucak ve Çayırtepe (Müdürge) köylerinin bitimindeki Maliye Hazinesi ve şahıs yerleri üzerinde yapılacak Tarım Köy Uygulamasına ait alanın;

a) Belediyemizin 5 yıllık imar programına alınmasına,

b) "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" ilan edilerek kamulaştırma ve tasfiye çalışmalarının başlatılmasına, konuyla ilgili kamulaştırma ve tasfiye işlemlerini yürütmek üzere **Encümeneye yetki verilmesine,**

c) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emniyet Genel Müdürlüğü ve Belediye Başkanlığımız arasında yapılacak olan her türlü iş ve işlemleri yapmak üzere Belediye Başkanımız Av.Ahmet KÜÇÜKLER'e **yetki verilmesine,** meclis üyeleri arasında **ışari oyla** yapılan oylama sonucunda, Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.04.2009 tarihli 3.olagan birleşiminin 1.oturumunda **oybirliği** ile karar verildi.


Gülşen SEFEROĞULLARI
Kâtip-Üye


Mehmet AYDIN
Kâtip-Üye

Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.04.2009 tarih ve (42) sayılı kararı, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 14. maddesine göre;

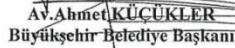
KARAR KESİNLEŞMİŞTİR

KARAR KESİNLEŞMEMİŞTİR

(Büyükşehir Belediye Meclisinde yeniden görüşülmek üzere kararın iadesine (Gerekçe ektedir.)

Valilik Makamına sunulmasına

21.04/2009


Av. Ahmet KÜÇÜKLER
Büyükşehir Belediye Başkanı

Ek-2; Erzurum Palandöken Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesine İlişkin Protokol

**ERZURUM PALANDÖKEN
KENTSEL YENİLEME (GECEKONDU DÖNÜŞÜM) PROJESİNE
İLİŞKİN PROTOKOL**

**BÖLÜM I
İlk Hükümler**

Taraflar ve Dayanak

Madde 1 – İş bu Protokol T.C. İçişleri Bakanlığı Emniyet Genel Müdürlüğü, Erzurum Büyükşehir Belediyesi, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile, Palandöken Belediyesi arasında imzalanmak üzere hazırlanmış olup, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve ilgili diğer Kanunlar kapsamında yapılmıştır.

Tanımlar ve Kısaltmalar

Madde 2 -

E.G.M.

: T.C. Emniyet Genel Müdürlüğü'nü

BÜYÜKŞEHİR

: T.C. Erzurum Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nı

TOKİ

: T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nı

BELEDİYE

: T.C. Palandöken Belediye Başkanlığı'nı

MAL MEYDANI KENTSEL YENİLEME ALANI: Erzurum İli, Palandöken İlçesi Mal Meydanı mevkiindeki yaklaşık 33 Ha alanı, (Ek-1)

İMAR İSKAN BLOKLARI KENTSEL YENİLEME ALANI : Erzurum İli, Palandöken İlçesi İmar İskan Bloklarının bulunduğu yaklaşık 6,7 Ha alanı, (Ek-2)

TOPLU KONUT ALANI : Erzurum Pasinler istikametinde Soğucak ve Çayırtepe (Müdürge) Köylerinin bitimindeki Maliye Hazinesi ve Tescil dışı alanı (Ek-3) ifade eder.

Protokolün Konusu ve Kapsamı

Madde 3 - Bu Protokolün konusu, Erzurum İli, Palandöken Belediyesi sınırları içinde bulunan ve hali hazırda üzerinde eski imar yapıları, gecekondu ve çarpık yapılaşma bulunan Mal Meydanı ve İmar İskan Blokları Kentsel Yenileme Alanlarında yaşayan hak sahiplerine TOKİ tarafından aynı alanda yapılacak konutlardan veya Toplu Konut alanında yapılacak tarımköy tipi evlerden faydalandırmak yolu ile, E.G.M., BÜYÜKŞEHİR, TOKİ ve BELEDİYE işbirliği çerçevesinde mevcut çarpık yerleşme alanlarının tasfiye edilerek çağdaş özelliklere sahip modern standartlarda kentsel bir alan oluşturulmasıdır.

**BÖLÜM II
TOKİ' nin Yükümlülükleri**

Kentsel Yenileme Alanlarında Yapılacak Konutlara ait Bilgiler

Madde 4 - Bu Protokolün ekindeki Kentsel Yenileme Alanına ait Bilgiler'de belirtilen Alanda 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 5393 sayılı Belediye Kanunu çerçevesinde TOKİ tarafından çağdaş konutlar ve gerekli kentsel donatı yapıları yapılacaktır.

İş bu Protokol kapsamında yapılacak tüm yapılar TOKİ tarafından projelendirilecek, yapıların ihalesi, yapım şekli, mahal listeleri TOKİ tarafından belirlenecek, yapılara ilişkin proje ve/veya imalat değişikliği ile malzeme onayları da TOKİ tarafından yapılacaktır.



Kentsel Yenileme Alanlarında yapılacak konutların ve ticari yapıların satışına ilişkin usul ve esaslar ile fiyatlarını belirlemeye TOKİ yetkilidir. Kentsel Yenileme Alanlarında ve Toplu Konut Alanında yapılacak konutlardan hak sahiplerine yararlandırılacak olanların tespitinden sonra arta kalan tüm konutların ve ticari yapıların tasarruf hakkı TOKİ'ye aittir.

TOKİ projelendirme ve ihalelerinde, Kentsel Yenileme Alanının Madde 5'e göre muvafakat sürecinin ve Madde 7'ye göre de yıkım sürecinin tamamlanması şartını arayacaktır.

BÖLÜM III Belediye'nin Yükümlülükleri

Kentsel Yenileme Alanlarında Yaşayan Hak Sahiplerinin Belirlenmesi

Madde 5 –Kentsel Yenileme Alanlarında yaşayan hak sahiplerinin tespiti, tapudaki tahsislerin kaldırılması ve hak sahiplerine verilecek olan konutların teslimi BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE tarafından yapılacaktır. Hak sahipliği tespit sürecinde istenecek Belgeler (EK 4)'de örneği sunulan kriterler çerçevesinde TOKİ, BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE işbirliğinde hazırlanacaktır.

BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE, Kentsel Yenileme Alanlarında ikamet eden tapu sahibi olan veya olmayan vatandaşlardan mülkiyetlerinde bulunan arsa, bina ve eklentilerini, aynı alanda yapılacak konutlardan mahsuplaşma veya borçlandırma yoluyla konut edinmek üzere TOKİ'ye devir edilmesi şartıyla **Muvafakatname** alacaktır.

Kentsel Yenileme Alanına ve Toplu Konut alanına yerleştirilecek ve bu Madde'de tanımlanmış esaslar uyarınca belirlenmiş hak sahipleri dışında başka kişi veya kurum/kuruluşa teslim ve/veya tahsis işlemi yapılamaz. BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE'nin hak sahipleri dışındaki kişilere yapacağı teslim işlemi TOKİ yönünden hüküm ifade etmeyecektir. Bu tür işlemlerin iptali ile konutu tahliye etmeye TOKİ her zaman yetkilidir. Ayrıca BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE bu nedenle doğabilecek TOKİ zararlarını tazmin etmekle yükümlüdür.

Kentsel Yenileme Alanının Değer Tesbiti ve Komisyon Oluşturulması

Madde 6 – Kentsel Yenileme Alanlarında yaşayanlara ait arsa, bina ve eklentilerin değerlerini tespit etmek üzere TOKİ'den 1 (bir), BÜYÜKŞEHİR'den 1(bir) kişi, BELEDİYE'den 2 (iki) kişi ve EGM'den 1 (bir) kişiden oluşacak 5 (beş) kişilik komisyon oluşturulacaktır. E.G.M. komisyon üyesi sadece İmar İskan Blokları ile ilgili değerlendirme çalışmasında görev alacaktır.

BECAYIŞ YÖNTEMİ

BELEDİYE, Madde 5'de belirlenen esaslar dahilinde Kentsel Yenileme Alanlarında ikamet eden hak sahibi olan vatandaşlardan, taşınmazların mülkiyetini öncelikle becayiş yöntemini benimseyerek TOKİ adına devir alacaktır. Becayiş yönteminde; komisyon tarafından belirlenecek taşınmaz değeri ile TOKİ tarafından Kentsel Yenileme alanlarında yapılacak konut inşaatlarının maliyetleri dikkate alınarak belirlenecek konut satış fiyatı karşılaştırılarak, değer ve fiyat arasında kalabilecek miktar için TOKİ ve şahıslar arasında mahsuplaşma yoluna gidilecektir.

Komisyonca takdir edilen taşınmaz değerinin TOKİ tarafından belirlenecek konut satış fiyatından düşük çıkması durumunda konut edinmek istediğini muvafakat yolu ile beyan eden ve mevcut mülkiyet haklarından TOKİ'ye devir şartı ile feragat eden 3 üncü şahıslar

TOKİ'nin belirleyeceği ödeme koşullarını kabul edecekler ve bir (1) konut için konut satış sözleşmesi imzalayacaklardır.

Komisyonca takdir edilen arsa ve bina değerinin TOKİ tarafından belirlenecek konut fiyatından yüksek çıkması durumunda 3 üncü şahıslara ait taşınmaz değerine karşılık gelecek sayıda konut verilmesi için gereken düzenleme TOKİ tarafından yapılacaktır.

TOKİ tarafından Kentsel Yenileme Alanlarında ve Toplu Konut Alanında inşa edilecek konutlar tamamlanmaya kadar, mahsuplaşarak veya borçlanarak konutlardan faydalanmak isteyen ve muvafakatname veren hak sahiplerinin geçici iskanından BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE sorumludur.

E.G.M. kullanımındaki 200 adet İmar İskan Blokları ile ilgili değerlendirme hak sahipliği tespiti ve mülkiyet araştırmasının ardından imzalanacak Ek Protokol ile belirlenecektir.

KAMULAŞTIRMA İŞLEMİ

Becayış yöntemi ile 3'üncü şahıslarla anlaşma sağlanamayan durumlarda Madde 5'te tanımlanan esaslar dahilinde, Kentsel Yenileme Alanlarındaki ve Toplu Konut Alanında şahıslara ait mülkiyetler için BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE tarafından kamulaştırma yapılacaktır.

Madde 5'te tanımlanan esaslara göre belirlenen sınırlar içerisinde yaşayanlar ve hak sahibi olarak belirlenen kişilerin TOKİ'ce Kentsel Yenileme Alanlarında ve Toplu Konut Alanında yapılacak konutlar yerine, komisyonca takdir edilen bedelin taraflarına ödenmesini talep etmeleri durumunda, söz konusu bedeller BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE tarafından hak sahiplerine ödenecektir.

Kentsel Yenileme Alanlarında ve Toplu Konut Alanında tamamlanacak kamulaştırma işlemlerinde, BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE tarafından ödenecek bedeller ve kamulaştırma işlemleri karşılığında ibraz edilen belgeler dikkate alınarak BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE'ye Toplu Konut Alanında yapılacak konutlardan verilecektir. Verilecek konut sayısı TOKİ'nin mevzuatına göre belirlenecek konut maliyetleri dikkate alınarak bulunacak olup, bu hususta Ek Protokol yapılabilir.

Kamulaştırma iş ve işlemlerin tamamlanmasından sonra mülkiyet devri TOKİ adına tamamlanacaktır.

Kentsel Yenileme Alanının Tasfiyesi, Yıkımı ve Temizlenmesi

Madde 7 –Kentsel Yenileme Alanlarında ve Toplu Konut Alanında yer alan tüm gecekondular, yapı ve eklentilerin tasfiyesi, yıkımı ve molozların temizlenmesi BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE tarafından yapılacaktır. TOKİ tarafından ihalesi yapılacak alanların ihale sonrası mütcahitlere yer teslimi yapılırca kadar geçen süre zarfında tapulu, tapusuz her türlü işgalden arındırılarak boş olarak TOKİ'ye fiilen teslimi BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE'nin sorumluluğundadır. Kentsel Yenileme Alanındaki ve Toplu Konut Alanında ki tüm işgallerin kaldırılması ve alanların temizlenmesi BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE tarafından üstlenilecek olup, TOKİ tarafından yapılacak ihale sürecinde alandaki işgallerin temizlenmiş olması şartı aranacaktır. Aksi takdirde İdarenin uğrayacağı her türlü zarar ve ziyandan BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE sorumlu olacaktır.

Kentsel Yenileme Alanı Mülkiyetinin TOKİ'ye Devri

3 5 7 8 4 2

Madde 8 – BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE, Madde 5’de tanımlanan hak sahipleri tespit sürecini ve Madde 6’da tanımlanan değer tespiti sürecini tamamladıktan sonra, Kentsel Yenileme Alanlarında ve Toplu Konut Alanında yer alan ve muvafakat vererek becayiş yöntemini, ya da mülkiyetleri karşılığı para miktarını almayı kabul eden hak sahiplerine ait gecekondular, yapı ve eklentileri Madde 7’deki esaslar uyarınca tasfiye edip temizleyecek ve mülk sahibi tarafından tapudaki tüm tahsis ve takyidatların kaldırılmasından sonra çağdaş bir kentsel yerleşimin yapılması için mülkiyetlerini TOKİ’ye devredecektir. Taşınmazın devrinden doğacak tapu masrafları taraflarca karşılanacaktır.

Kentsel Yenileme Alanlarında ve Toplu Konut Alanında Hazine ve benzeri kamu kuruluşu mülkiyetinde bulunan taşınmazların devir işlemleri TOKİ tarafından yapılacaktır.

Kentsel Yenileme Alanlarında bulunan BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE’ye ait taşınmazlar TOKİ’ye emlak değer üzerinden devredilecek ve devir bedeli karşılığı olarak BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE’ye Toplu Konut Alanında TOKİ tarafından yapılacak konulardan verilecektir.

TOKİ’ye devredilecek Kentsel Yenileme Alanlarında ve Toplu Konut Alanında üzerinde TOKİ tarafından uygulama yapana kadar geçebilecek zaman zarfında her türlü işgal ve TOKİ’nin rızası dışındaki kullanımlara karşı tedbirler BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE tarafından alınacaktır.

Kentsel Yenileme Alanına Ait İmar Planlaması

Madde 9 - Kentsel Yenileme Alanı için TOKİ tarafından talep edilecek imar planı tadilatı, imar uygulaması, ifraz ve tevhid işlemleri BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE tarafından yerine getirilecektir ve bu işlemler için TOKİ’den herhangi bir ücret talep edilmeyecektir.

Kentsel Yenileme Alanına ve Toplu Konut alanına Ait Jeolojik ve Jeoteknik Zemin Etüd Raporları

Madde 10 - Kentsel Yenileme Alanına ve Toplu Konut Alanına ait jeolojik ve jeoteknik zemin etüdüleri BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE tarafından yaptırılacak, ilgili kurum ve kuruluşlara onaylatılarak TOKİ’ye sunulacak ve bu işlemler için TOKİ’den herhangi bir ücret talep edilmeyecektir.

BELEDİYE tarafından hazırlanan ve ilgili mercilerce onaylanan Protokol ekindeki alanların zemin etüdlerinin, TOKİ’ce incelenmesi ve alanın projelendirilmesi sürecini müteakip, alanın elverdiği yapılaşma koşulları çerçevesinde, TOKİ’ce yaptırılacak toplam inşaat alanı netleştirilecek olup, maliyetler ile Madde 5’de tanımlanan haksahipliği tespitinin tamamlanması neticesinde Kentsel Yenileme Projesi için; TOKİ tarafından fizibilite analizi yapılacaktır. TOKİ tarafından yapılan sözkonusu fizibilite analizi sonucuna göre projenin uygun görülmesi halinde iş bu Protokol yürürlüğe girecektir.

Kentsel Yenileme Alanına Ait Öncelikli Teknik Altyapı Hizmetleri

Madde 11 – Kentsel Yenileme Alanlarında ve Toplu Konut alanında TOKİ tarafından konut inşaa edilecek alan sınırlarına kadar imar yollarında kalan öncelikli teknik altyapı projelendirme ve inşaat işleri (içmesuyu, kanalizasyon, yağmursuyu, yol vb.) BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE tarafından yapılacak, elektrik, telefon, doğalgaz vb. diğer alt yapı hizmetleri için de ilgili kurumlarla gerekli koordinasyonu sağlayacaktır. Bu hizmetlerle ilgili herhangi bir bedel TOKİ’den talep edilmeyecektir.

BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE tarafından yapılacak ve bunlarla ilgili herhangi bir bedel TOKİ’den talep edilmeyecektir.



BÖLÜM IV Diğer Hususlar

Protokolde Bulunmayan Hususlar

Madde 12 - Bu Protokol yürürlüğe girdikten sonra bu Protokolün yürütülmesinde Protokolde bulunmayan hususlara ihtiyaç duyulması halinde veya diğer Etaplarla ilgili Ek Protokoller tanzim edilebilir ve düzenlenen bu Ek Protokoller işbu Protokolün ayrılmaz parçası haline gelir.

Protokolün Feshedilmesi

Madde 13 - İşbu Protokolden doğan yükümlülüklerin taraflardan biri tarafından ihlal edilmesi veya makul süre içerisinde yerine getirilmemesi veya yerine getirilmesi hususunda (diğer taraflardan biri tarafından) ihtarname keşidesine rağmen verilen süre içerisinde yerine getirilmemesi halinde, ihtarname ile verilen süre sonunda başkaca ihtara gerek kalmaksızın Protokol kendiliğinden feshedilmiş sayılır.

Tarafların fesih nedeniyle doğabilecek zararlarını, zarara neden olan taraftan talep hakları saklıdır.

Anlaşmazlıkların Çözümü

Madde 14 - Bu Protokolün uygulanmasından doğabilecek anlaşmazlıkların çözüm yeri Ankara Mahkemeleri ve İcra Daireleridir.

Madde 15 - Onbeş (15) maddeden ibaret olan iş bu Protokol taraflar arasında 01./09/2008 tarihinde iki (4) nüsha olarak imzalanmış olup, Madde 10'da ifade edildiği gibi Erzurum Palandöken Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesinin TOKİ tarafından uygun görülmesi halinde yürürlüğe girer.

EKLER:

- Ek-1: Mal Meydanı Kentsel Yenileme Alanına ait Bilgiler.
- Ek-2: İmar İskan Blokları Kentsel Yenileme Alanına ait Bilgiler.
- Ek-3: Toplu Konut Alanına ait Bilgiler.
- Ek-4: Haksahipliği Değerlendirme Formları

T.C.
İŞLERİ BAKANLIĞI
MİNİYET GENEL
MÜDÜRLÜĞÜ

T.C.
ERZURUM BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ
BAŞKANLIĞI

T.C.
BAŞBAKANLIK TOPLU
KONUT İDARESİ
BAŞKANLIĞI

T.C.
PALANDÖKEN
BELEDİYE
BAŞKANLIĞI


Kağan KÖKSAL (Vali)
İYET GENEL MÜDÜRÜ
İçişleri Bakanı a.


Ahmet KÜÇÜKLER
Büyükşehir Belediye Başkanı


Erdoğan BAYRAKTAR
Başkan


Cenap Köksal BİRDAL
Belediye Başkanı

Ek-3; Erzurum Palandöken Kentsel Yenileme Protokolüne İlişkin 3 Nolu Ek Protokol

**ERZURUM PALANDÖKEN
KENTSELYENİLEME PROTOKOLÜNE İLİŞKİN
3 NOLU EK PROTOKOL**

Madde 1-

BÜYÜKŞEHİR : T.C. Erzurum Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nı
TOKİ : T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nı
BELEDİYE : T.C. Palandöken Belediye Başkanlığı'nı

Madde 2 İş bu Protokol, Erzurum Büyükşehir Belediyesi, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile, Palandöken Belediyesi arasında, 01/09/2008 tarihinde imzalanan " Erzurum Palandöken Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi'ne İlişkin Protokol"ün "Protokolde Bulunmayan Hususlar" başlıklı 12 nci maddesine istinaden iş bu Ek Protokol yapılmıştır. İş bu Ek Protokol, 01/09/2008 tarihli Protokolün (Ek-1) ayrılmaz bir parçasıdır.

Madde 3- 01/09/2008 tarihli Erzurum Palandöken Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi'ne İlişkin Protokolün 2. maddesinde yer alan;

"İMAR İSKAN BLOKLARI KENTSEL YENİLEME ALANI : Erzurum İli, Palandöken İlçesi İmar İskan Bloklarının bulunduğu yaklaşık 6,7 Ha alan,

TOPLU KONUT ALANI : Erzurum Pasinler istikametinde Soğucak ve Çayırtepe (Müdüрге) Köylerinin bitimindeki Maliye Hazinesi ve Tescil dışı alan" protokolden çıkarılmıştır.

Madde 4- 01/09/2008 tarihli protokolün 8. Maddesi, 3 paragrafındaki "Kentsel Yenileme Alanlarında bulunan BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE'ye ait taşınmazlar TOKİ'ye emlak değer üzerinden devredilecek ve devir bedeli karşılığı olarak BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE'ye Toplu Konut Alanında TOKİ tarafından yapılacak konutlardan verilecektir." İfadesi,

"Kentsel Yenileme Alanlarında bulunan BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE'ye ait taşınmazlar TOKİ'ye komisyonca belirlenen rayiç değer üzerinden devredilecek ve devir bedeli karşılığı olarak BÜYÜKŞEHİR ve BELEDİYE'ye Toplu Konut Alanında TOKİ tarafından yapılacak konutlardan verilecek olup, bu konuda Ek Protokol yapılacaktır." olarak değiştirilmiştir.

Madde 5- Protokolden doğan yükümlülüklerin taraflardan biri tarafından ihlal edilmesi veya makul süre içerisinde yerine getirilmemesi veya yerine getirilmesi hususunda taraflardan biri tarafından ihtarname keşidesine rağmen verilen süre içerisinde yerine getirilmemesi halinde, ihtarname ile verilen süre sonunda başkaca ihtara gerek kalmaksızın Protokol kendiliğinden feshedilmiş sayılır. Tarafların fesih nedeniyle doğabilecek zararlarını, zarara neden olan taraftan talep hakları saklıdır.

Madde 6- Protokolden doğan anlaşmazlıkların çözümünde ANKARA Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

Madde 7- İş bu Ek Protokol yedi (7) maddeden ibaret olup, taraflar arasında varılan anlaşma gereğince üç (3) nüsha olarak imzalanmış olup,/2011 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

EKLER:

Ek-1 : 01/09/2008 tarihli Erzurum Palandöken Kentsel Yenileme Projesi'ne İlişkin Protokol

**T.C.
ERZURUM BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ
BAŞKANLIĞI**


Ahmet KÜÇÜKLER
Büyükşehir Belediye Başkanı

**T.C.
BAŞBAKANLIK TOPLU
KONUT İDARESİ
BAŞKANLIĞI**


Ahmet Haluk KARABEL
Başkan

**T.C.
PALANDÖKEN
BELEDİYE
BAŞKANLIĞI**


Orhan BULUTLAR
Belediye Başkanı

Ek-4; Hak Sahipleriyle Yapılan Kat Karşılı Sözleşme Örneği

22 Temmuz 2011

T.C.
ERZURUM
ÜÇÜNCÜ
NOTERLİĞİ

ERZURUM ÜÇÜNCÜ
NOTERİ

ZÜBEYDE
BONCUKCUOĞLU

PELİT MEYDANI
NO:2 ERZURUM
Tel : 0442 234 44 22

SOĞUK MÜHÜR VARDIR

ÖRNEKTİR

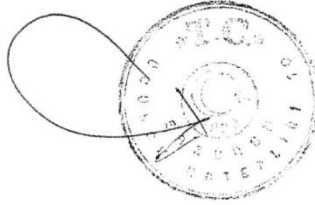
DÜZENLEME ŞEKLİNDE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

İkibinonbir yılı Temmuz ayının yirmiikinci günü 22.07.2011
Aşağıda mühür ve imzası bulunan ben ERZURUM ÜÇÜNCÜ NOTERİ ZÜBEYDE
BONCUKCUOĞLU Vekili İmzaya Yetkili Başkatip KEMALETTİN EDİS PELİT MEYDANI NO:2 ERZURUM
adresindeki dairemde görev yaparken yanıma gelen ve Erzurum 3. Noterliğinden tanzimli 20.07.2011
tarih ve 10581 yevmiye nolu vekaletname ile KARADAYI KONUT YAPI MİMARLIK MÜHENDİSLİK
İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ'ne vekaleten hareket eden ve gösterdiği
PALANDÖKEN NÜFUS MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN verilmiş 19.3.2009 tarih, 2702 kayıt, 111 seri ve 795627
numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre ERZURUM ili AZIZİYE ilçesi FERAH mahallesi / köyü 205 cilt,
25 aile sıra, 5 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, [REDACTED] doğum tarihi
29.3.1974, doğum yeri ÇAT olan ve halen OSMAN GAZİ MAH. EMNİYET SK. 53/14
PALANDÖKEN/ERZURUM adresinde oturduğunu, okur yazar olduğunu söyleyen, 24370752314 T.C.
kimlik numaralı, KARADAYI KONUT YAPI MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET VE
SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ'NE VEKALETEN İ. H. G. ile gösterdiği YAKUTİYE
NÜFUS MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN verilmiş 22.7.2011 tarih, 6975 kayıt, B13 seri ve 728872 numaralı fotoğraflı
Nüfus Cüzdanına göre ERZURUM ili ÇAT ilçesi YAYLASUYU mahallesi / köyü 39 cilt, 28 aile sıra, 41 sıra
numaralarında nüfusa kayıtlı olup, [REDACTED] doğum tarihi 1.5.1973, doğum yeri
ÇAT YAYLASUYU olan ve halen DERE MAH. KÖŞK CAD. 15/23 YAKUTİYE/ERZURUM adresinde
oturduğunu, okur yazar olduğunu söyleyen, 46369011516 T.C. kimlik numaralı ERKAN MERAL, birlikte
bana başvurarak bir KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ düzenlenmesini istedikler.
İlgililerin kimlikleri hakkında yukarıda yazılı belge ile kanı sahibi olduğum gibi bu işlemi yapma
yeteneklerinin bulunduğunu ve okur yazar olduklarını anladım.

Bunun üzerine KARADAYI KONUT YAPI MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT TAAHHÜT
TİCARET VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ'NE VEKALETEN İSMAIL HAKKI GÜNAYDIN, E. ME. [REDACTED]
şu suretle söze başladılar:

İMZA

İMZA



FOTOĞRAFYA SOĞUK MÜHÜR VARDIR

№ 10844 22 TEMMUZ 2011

gelmemesi halinde veya tebligatın bila tebliğ dönmesi durumunda, sözleşmedeki adrese Tebligat Kanununun 35. maddesine göre tebligat gönderilmesi durumunda bu tarihten başlayarak 5. günün sonunda daire teslim edilmiş sayılacaktır.

5-Gayrimenkul sahibi kendi üzerine olan bahse konu bu gayrimenkulün tapusu iş bu sözleşmenin imzalanmasına müteakip aynı gün tapuda belediye emlak beyan değeri üzerinden gayrimenkulün mülkiyetini yüklenici şirkete devredecektir. Aynı gün bu tapunun gayrimenkul sahibi tarafından yüklenici şirkete devredilmemesi halinde, iş bu sözleşme taraflar arasında yürürlük kazanmayacak ve kendiliğinden fesih olacaktır. Ayrıca İmar İskan Evleri olarak tabir edilen bu bölgede oturan diğer kat maliklerinden her hangi birinin, gayrimenkulü için kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapmaya yanaşmaz ise genel amacın gerçekleşmemesi ve hukuken projenin hayata geçmesi mümkün olmayacağından, yüklenici şirketin bildirim üzerine sözleşme sona ermiş sayılacaktır. Bu durumda tarafların biri birbirlerinden herhangi bir maddi ve manevi tazminat talebi olmayacaktır.

6-Tüm resmi merciler ve belediyelerden alınması gereken izinlerde, şirketin kusuru bulunmayan gecikmeler, yetkili makamların emir ve yasakları, yapımı veya tahsisi kamu kurum veya kuruluşlarına ait olan malzeme ve hizmetlerdeki aksamalar, olağanüstü hava şartlarından dolayı çalışmanın durması veya durdurulması gibi yüklenici şirketin yetkisi ve sorumluluğu dışında kusuru bulunmaksızın meydana gelen tüm gecikmeler, teslimi kararlaştırılan dairenin teslimi süresine ayrıca ilave edilecektir. Bu süre en fazla kararlaştırılan dairelerin teslim tarihinden itibaren bir yılı geçmeyecektir. Buna rağmen dairelerin tesliminin mümkün olmaması halinde, yüklenici şirketin sorumluluğu verilecek 1 adet dairenin uzamış teslim tarihindeki emsal daire aylık kira bedeli kadar olacaktır.

7- Gayrimenkul sahibi bahse konu gayrimenkul için, belediye v.b gibi tüzel veya gerçek kişilere olan, doğmuş veya doğacak olan borçlarını ödeyecek ve varsa arsayı tüm takyidatlarından arındırarak 5. madde gereğince şirkete mülkiyetini devredecektir.

8- Sözleşmeye konu arsa üzerinde yapılacak olan bloklar için tüm resmi merciler ve belediyelerden alınması gereken izinlerde, blokların yapılmasına engel teşkil edecek durumlarda veya diğer kat maliklerinin herhangi birisinin sözleşme yapmaya yanaşmaması halinde, söz konusu yerin fiilen ve hukuken yapılması mümkün olmayacağından, iş bu yüklenici şirketin, gayrimenkul sahibine bildirimde bulunması üzerine kendiliğinden fesih olacaktır. Bu durumda sözleşmenin taraflarının biri birlerinden zarar ve ziyana ilişkin olarak herhangi bir tazminat talebi olmayacaktır.

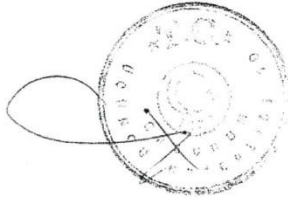
9- Bu gayrimenkulün emlak beyan değeri 18.052,00 TL (ON SEKİZBİN ELLİ İKİ TÜRK LIRASI) dir.

10- İhtilaf halinde Erzurum mahkemeleri ve icra daireleri yetkili ve selahiyetlidir.

11- İş bu kat karşılığı inşaat sözleşmesi 11 ana madde ve 11 alt maddeden ibaret olup 1 nüsha hazırlanarak taraflarca okunarak imzalanmıştır.

İMZA

İMZA



№ 10844

22 TEMMUZ 2011

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

TARAFLAR:

Bir tarafta KARADAYI KONUT YAPI MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ (Yüklenici şirket olarak anılacaktır) ile diğer tarafta E M (Gayrimenkul sahibi olarak anılacaktır) arasında aşağıdaki şartlar dahilinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmıştır.

SÖZLEŞMENİN GENEL AMACI VE KONUSU :

AMACI :

Erzurum ili Palandöken ilçesi fiili konum itibarıyla Polis Okulu karşısı, Çapa Market arkasında kalan ve Erzurum'da İmar İkan Evleri mevki olarak bilinen bölgedeki dairelerin, fiilen kullanılmayacak derecede yıpranmış olması ve oturulmasının insan sağlığı açısından zarar doğuracağı açık olan bu binalarda oturan kat maliklerinden dairelerinin alınarak, her bir daire sahibiyle yapılacak kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile 1 adet daire verilmesi sözleşmenin genel amacıdır.

Bu amaç gereği gayrimenkul daire sahiplerinden alınacak ve daha sonra eskimiş olan bu dairelerin yıkımı yüklenici şirket tarafından gerçekleştirilerek ve bu bölgede ki tüm daire sahiplerinden bu şekilde alınan dairelerin yıkımı yapılarak, kat mülkiyeti olarak gözükken bu yerler arsaya dönüştürülecek ve arsa tevhit işlemleri yapılarak, aşağıda belirtilen şartlarda konut inşası yapılacak ve gayrimenkul sahiplerine, toplu yıkım sonucunda ortaya çıkacak bu arsaların herhangi bir yerine inşa edilecek konutlardan 1 adet daire verilecektir.

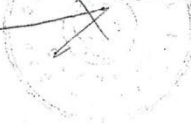
KONUSU :

Bu doğrultuda fiili yeri yukarıda belirtilen, tapuda Erzurum ili Palandöken ilçesinde kadastronun 74 pafta 1444 ada 10 parsel de kayıtlı 1/20 arsa paylı B blok ZEMİN kat 2 nolu bağımsız bölümde bulunan gayrimenkulün, iş bu kat karşılığı inşaat sözleşmesi şartları gereğince, maliki E M tarafından şirkete verilmesi karşılığında, yüklenici şirket tarafından bu bölgede, ayırt edici vasıf ve niteliği aşağıda belirtilen konutlar içerisinden yapılacak kura çekimi gereği 1 adet daire verilmesidir.

SÖZLEŞME ŞARTLARI:

- 1- Yüklenici şirket, gayrimenkul sahibinden ; Sözleşmeye konu tapuda Erzurum ili Palandöken ilçesinde kadastronun 74 pafta 1444 ada 10 parsel de kayıtlı 1/20 arsa paylı B blok ZEMİN kat 2 nolu bağımsız bölümdeki gayrimenkulü, diğer arsa pay sahiplerinin payları ile tevhit ederek oluşacak adada brüt 120 m2, 3+1 olan dairelerden, kura sonucu belirlenecek olan 1 adet daire karşılığı almıştır. Bu hususa yüklenici şirket ve gayrimenkul sahibi karşılıklı olarak gayri kabili rucu olarak muvafakat edip anlaşmaya varmışlardır.
- 2-Madde 1 de belirtilen anlaşmaya göre gayrimenkul sahibine verilecek olan daire, arsaların tevhid yapılarak oluşacak adada binaların inşaat ruhsatını aldıktan sonra, brüt 120 m2 ve 3+1 den ibaret olan bloklarda noter nezaretinde yapılacak olan kura yolu ile belirleme usulüne göre 1 adet daire verilecektir.
- 3-Gayrimenkul sahibine kura sonucu verilecek olan daire; anahtar teslimi, birinci sınıf malzemeden yapılarak verilecektir. Dairelerin Merkezi sistem doğalgaz tesisatı, mutfak dolabı, vestiyer, tapu masrafları (kat irtifak ve kat mülkiyet), şirket tarafından yapılacaktır. Gayrimenkul sahibine verilecek olan daire sözleşmede belirtilen vasıflarıyla teslim edilinceye kadar sözleşme konusu inşaatın yapımı için gereken vergi, harç, SSK (SGK) prim borcu, iskan raporu giderleri yüklenici şirkete ait olacaktır.
 - a-Binaların betonarme ve iç imalatında TSE belgeli malzeme kullanılacaktır.
 - b-Bina girişi ve merdivenler mermer yapılacaktır.
 - c-Daire giriş kapıları çelik kapı, daire iç kapıları amerikan panel kapı yapılacaktır.
 - d-Daire (odalar, hol, mutfak) zemin laminant parke, wc, banyo zemini, duvarları tavana kadar ve balkon tabanları kalebodur yapılacaktır.
 - e-Her blok için asansör yapılacaktır.
 - f-Pencereler PVC plastik pencere ve ısıcamlı yapılacaktır.
 - g-Duvarlar saten alçı vurulup üzeri saten boya ile boyanacak, tavanlar kartonpiyer yapılacaktır.
 - h-Dairelere telefon ve merkezi sistem tv tesisatı ve anahtar yapılacaktır.
 - i-Elektrik ve su tesisatı TSE li malzeme kullanılarak yapılacaktır.
 - j-Daireler 3 oda 1 salon brüt 120 m2, mutfak, 1 banyo ve 1 ebeveyn banyosu şeklinde yapılacaktır.
 - k-Site içerisine tenis kortu, basketbol sahası, çocuk oyun alanları yapılacaktır.
- 4-Gayrimenkul sahibine kura sonucu adına isabet olan daire, inşaat ruhsatının alındığı tarihten itibaren başlamak üzere 2 yılda teslim edilecektir. Kat irtifak tapuları çıkmış olması ön şartı ile 3.maddenin (a,b,c,d,e,f,g,h,i,j) fıkralarındaki hususları yerine getirilmiş olması durumunda daire tamamlanmış ve teslim hazır duruma gelmiş sayılacaktır. İş bu sözleşmede gayrimenkul sahibinin belirtilen adresine yapılan dairenin bittiği ve gelip teslim alınması için gönderilen tebligat üzere, gayrimenkul sahibi 5 gün içinde daireyi tutanak karşılığı teslim alacak olup bu tarihten sonra şirketin teslim hususunda hiç bir sorumluluğu kalmayacaktır. Tebligata rağmen daire sahibi

İ M A R



İ M A R

Türkiye Cumhuriyeti

№ 10844
(Ev.No: A)

22 TEMMUZ 2011

T.C.
ERZURUM
ÜÇÜNCÜ
NOTERLİĞİ

ERZURUM ÜÇÜNCÜ
NOTERİ
ZÜBEYDE
BONCUKCUOĞLU

PELİT MEYDANI
NO:2 ERZURUM
Tel : 0442 234 44 22

" diye sözlerini bitirdiler.
Yazılan bu tutanak okuması için kendilerine verildi. Okudular. Yazılanların gerçek isteği olduğunu beyan etmeleri üzerine ilgililer ve tarafımdan imzalandı, mühürlendi. İkibinbir yılı Temmuz ayının yirmiikinci günü 22.07.2011

İLGİLİLER

YÜKLENİCİ FİRMA :
KARADAYI KONUT YAPI MİMARLIK MÜHENDİSLİK
İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET VE SANAYİ LİMİTED
ŞİRKETİ'NE VEKALETEN İ [REDACTED] H [REDACTED] G [REDACTED]
T.C. No : 24370752314

GAYRİMENKUL SAHİBİ :
E [REDACTED] M [REDACTED]
T.C. No : 46369011516

İMZA

İMZA

ERZURUM ÜÇÜNCÜ NOTERİ
ZÜBEYDE BONCUKCUOĞLU
Vekili İmzaya Yetkili Başkatip
KEMALETTİN EDİS
RESMİ MÜHÜR VE İMZA

DAYANAK: 1-ERZURUM ÜÇÜNCÜ NOTERLİĞİ 'nden 20.07.2011 tarih ve 10581 yevmiye no ile tastikli KARADAYI KONUT YAPI MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ ADINA ŞİRKET MÜDÜRÜ A [REDACTED] M [REDACTED] K [REDACTED] isimli şahsın İ [REDACTED] H [REDACTED] G [REDACTED] adlı kişiye verdiği vekaletnamenin incelenmesinden, Hakiki ve hükmi şahısların sahibi veya hissedarı bulunduğu ERZURUM ili, ilçeleri ve köyleri hudutları dahilinde bulunan bilumum gayrimenkuller ile ilgili olarak dilediği zaman, dilediği şekil ve koşullarda, dilediği özel ve tüzel kişilerle anlaşarak, yapıcı firma, müteahhit, şirket olarak KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ yapmaya ve imzalamaya... yetkisi olduğu görüldü.

2-T.C. ERZURUM PALANDÖKEN İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ EMLAK Ç.T.V. SERVİS'inden verilme 08.03.2011 tarih ve M.25.7.PAL.0.25-1-819 sayılı yazı eklidir. İşbu dayanak Noterlik Yasasının 79.maddesine göre eklenmiştir.

ERZURUM ÜÇÜNCÜ NOTERİ
ZÜBEYDE BONCUKCUOĞLU
Vekili İmzaya Yetkili Başkatip
KEMALETTİN EDİS
RESMİ MÜHÜR VE İMZA

İş bu örnek daire dosyasında saklı aynı tarih ve yevmiye no'lu aslının aynıdır.
ERZURUM ÜÇÜNCÜ NOTERİ
ZÜBEYDE BONCUKCUOĞLU
Vekili İmzaya Yetkili Başkatip
KEMALETTİN EDİS

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
(K/E) A/S Ka=3074/3163, A/S YAZI=4/4, A/S DeK.=2/2, DYNK.Sf.Ka.=,80.3

S-1/2

T.C. ERZURUM ÜÇÜNÇÜ NOTERLÜĞÜ

ERZURUM ÜÇÜNÇÜ NOTERİ

ZÜBEYDE BONCUKCUOĞLU

PELİT MEVDANI NO:2 ERZURUM Tel : 0442 234 44 22



ÖRNEKTİR DÜZENLEME SEKİNDE VERİLEN... ERZURUM ÜÇÜNÇÜ NOTERİ ZÜBEYDE BONCUKCUOĞLU PELİT MEVDANI NO:2 ERZURUM... KARANAYI KONYU YAPI MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT TAHHÜT VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ ADINA AHMET METİN KARADAYI... ERZURUM ÜÇÜNÇÜ NOTERİ ZÜBEYDE BONCUKCUOĞLU

ERZURUM ÜÇÜNÇÜ NOTERİ ZÜBEYDE BONCUKCUOĞLU RESMİ MÜHÜR VE İMZA

DAYANAK: 1-Erzurum 3. noterlikten tarihli 15.02.2011 tarih ve 1964-yenimye holu şirketle ait imza sirkülerine göre şirketin temsilcisi AHMET METİN KARADAYI'nın imzasıyla adresiz olarak imsal ve izama yetkili olduğu görülmüştür. 2-Erzurum İcraet Sicil Memurluğundan tarihinde 05.01.2011 tarih ve 13447 sayılı no.lu faaliyet ve yetki belgesi ektiler.

ERZURUM ÜÇÜNÇÜ NOTERLÜĞÜ İMZA YERİNİN GÖRÜLÜŞÜ ZÜBEYDE BONCUKCUOĞLU KEMALETTİN EPİS

ERZURUM ÜÇÜNÇÜ NOTERLÜĞÜ ZÜBEYDE BONCUKCUOĞLU... ERZURUM ÜÇÜNÇÜ NOTERİ ZÜBEYDE BONCUKCUOĞLU... ERZURUM ÜÇÜNÇÜ NOTERİ ZÜBEYDE BONCUKCUOĞLU... ERZURUM ÜÇÜNÇÜ NOTERİ ZÜBEYDE BONCUKCUOĞLU...

MUSTENİDATIR TEK BASINA KULLANILMAYI... ERZURUM ÜÇÜNÇÜ NOTERLÜĞÜ ZÜBEYDE BONCUKCUOĞLU... ERZURUM ÜÇÜNÇÜ NOTERİ ZÜBEYDE BONCUKCUOĞLU...

Ek-5; Yüksek Bodrum Satış Vaadi Sözleşmesi

-YÜKSEK BODRUM SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİDİR-

1.SÖZLEŞMENİN KONUSU : ERZURUM ili Palandöken ilçesi YENİŞEHİR mevkiinde İmar iskan blokları arsası üzerinde inşa edilecek Sitesinde 1(ADET) adet 3+1 yüksekbodrum satışdır.

2.TARAFLAR :

2.a-SATICI : H. K.
Adres : 2.MARKETLER ÇAĞDAŞ EMLAK
PALANDÖKEN/ERZURUM

ALICI : S. D.

Tlf.no :
TC.No :

SÖZLEŞME KONUSU DAİRENİN :

3.a-Bulunduğu Blok :C6 DOĞU-GÜNEY
3.b-Bulunduğu Kat :BAHÇEKATI
3.c-Daire numarası : GÜNEY BATI

3-d-Bu satış sözleşmesi sadece 1ADET(3+1)yüksekbodrum İçin Geçerlidir.
İnşaatın Diğer kısımları(Dükkan, vs.) için hak talep edemez.

4.Satıcı Firmaya Ait olan işler :

- Kapı, Pencere ve Elektrik Tesisatı
- Boyası ve Taban Döşemesi (Laminant Parke)
- Fayans(İslak zeminler) ve Petekler
- Su Tesisatı
- 4' lü takım ve bataryalar
- Bina Asansörü,
- Doğalgaz merkezi sistem tesisatı,şofben

5.-Daire Satın Alana Ait olan İşler :

- Doğalgaz, Elektrik ve Su Aboneliği ve dosya ücretleri
- Mutfak Dolabı ve Vestiyer

6.TEKNIK AÇIKLAMALAR :

- Binâların betonarme ve iç imalatında TSE belgeli malzeme kullanılacaktır.
- Bina girişi ve merdivenler mermer yapılacaktır.
- Daire giriş kapıları çelik kapı olacaktır.Daire iç kapıları amerikan panel kapı yapılacaktır.
- Daire (odalar,hol,mutfak)zemin laminant parke,wc+banyo tavana kadar ve balkon tabanları kalebodur yapılacaktır.
- Pencereler PVC plastik pencere ve ısıcamlı yapılacaktır.
- Duvarlar sıva üstü alçı,üzeri saten boya ile boyanacak,kartonpiyer yapılacaktır.
- Her blok için 2 adet 6 kişilik asansör yapılacaktır.
- Dairelere telefon ve merkezi sistem tv tesisatı ve anahtarı yapılacaktır.
- Elektrik tesisatı ve su tesisatı projeye uygun olarak ve TSE'li malzeme kullanılarak yapılacaktır.

2. Marketler Yenişehir/ERZURUM
Tel:316 07 84 K.K.V.D.581 033 6056

ESASA İLİŞKİN SARTLAR

7-Alıcı,Satıcının,gerektiğinde projelerde ve vaziyet planında vb. tadilat veya değişiklik yapmasını şimdiden kabul eder.

8.-Alıcı,dairesini teslim almadan önceki safhada,satıcının yazılı izni olmadıkça şantiyeye ve dairesine malzeme,işçi-usta-taşeron v.b. ekip getiremez.

9.-Satıcı,dairede,sözleşmeye göre uygun olmayan ve/veya kalitesiz,arızalı v.b. imalatı daireyi teslimden önce düzeltmeye mecburdur.

10-Sözleşme konusu bağımsız bölüme ait numara özel vaziyet planına göre numaralandırılmış olup,dairenin filli yeri sabit kalmak şartı ile numarası değiştirilebilir.

12-Sözleşmeye konu daire 2014 yılı 12.ayda teslim edilecektir.

11-Satıcı,bağımsız bölümün teslim hazırladığını Alıcıya ,sözleşmedeki adres ve telefon bilgilerine iadeli taahhütü mektupla ve telefonla veyahut ta elden imza karşılığı yapılacak tutanak karşılığında bildirir.Alıcı bildirim kendisine yapıldığı tarihten itibaren en geç 15(on beş)takvim günü içerisinde dairesini teslim almakla yükümlüdür.Alıcı sözleşmedeki bilgilerin(adres ve tlf) değişikliğini satıcıya yazılı olarak bildirmediği takdirde bu süre sonunda dairenin kendisine teslim edilmiş sayılacağını kabul eder.Bu durumda sözleşmedeki adrese gönderilen tebliğatların tebliğat kanunu 35. maddeye göre yapılacağını şimdiden kabul eder.Bağımsız bölümün alıcı tarafından teslim alınması yada teslim alınmış sayılması/teslimden kaçınılması durumunda bağımsız bölüm ile ilgili tüm sorumluluk ALICIYA geçecektir.Bu durumda satıcının hiçbir sorumluluğu kalmayacaktır.

12-Tüm resmi merciler ve belediyelerden alınması gereken izinlerdeki Satıcının kusuru bulunmayan gecikmeler, yetkili makamların emir ve yasakları, yapımı ve tahsis kamu kuruluşlarına ait olan malzeme ve hizmetlerdeki aksamalar, olağanüstü hava şartlarından dolayı çalışmanın durdurulması gibi Satıcının, yetkisi ve sorumluluğu dışında kusuru bulunmaksızın meydana gelen tüm gecikmeler teslim süresine ilave edilecektir.Bu süre en fazla kararlaştırılan daire teslim tarihinden itibaren 1(bir)yılı geçmeyecektir.Buna rağmen dairenin tesliminin mümkün olmaması halinde satıcının sorumluluğu normal teslim tarihindeki emsal daire kira fiyatı kadar olacaktır.

13-Satıcı,Alıcıya daireyi tesliminden itibaren 6ay(altı) içinde işçilik ve malzeme hatalarından kaynaklanan sorunları gidermeyi kabul eder.Ancak kullanım hataları ile satıcıya ait olmayan kusurlardan(mücbir sebep,hava muhalefetinden binanın çatısının uçması,asansör kurulumundan ve çaişir vaziyetteki tesliminden sonraki vs. arızalar) dolayı yüklenicinin sorumluluğu söz konusu olamaz.Garanti süresinin bitiminden itibaren sözleşme konusu daireyle ilgili olarak SATICIYA sorumluluk yükletilemez.

2. Kat Katilimci Yenişehir/ERZURUM
3316 07 84 K.R.V.D.581 033 6056

14.-SATIŞ BEDELİ :

14.a.-Sözleşme konusu 1 adet 3+1 bahçe katı dairenin kdv dahil satış bedeli 63.000 TL.dir.(Yalnız ALTMİŞÜÇBİN Türk Lirasıdır.)

ÖDEME KOSULLARI : 63.000 TL YE YUKARIDA BELİRTİLEN ŞARTLARLA SATIŞI YAPILDI.ÖDEMESİ AŞAĞIDAKİ GİBİDİR.

BANKA KREDİ

NAKİT

63.000 TL NAKİT ALINDI

SENET

14.-CEZAI SARTLAR :

14.a.-Alıcının yukarıdaki ödeme tablosundaki ödemelerini geciktirmesi halinde,geç ödenen her taksite aylık %3 (yüzde üç) gecikme zammı uygulanır ,bu durumda henüz vadesi gelmemiş çek ve senetlerde muacceliyet kazanır.Protesto,ihtarname v.b.masraflar ayrıca tahsil edilir.

14.b.-Alıcının,sözleşme ve ödeme yapıldıktan sonra alımdan vazgeçmesi halinde,sözleşmede esas alınan daire satış bedelinin % 10 (yüzde on) kesinti yapılarak vazgeçme dilekçesi tarihi itibarıyla dört eşit taksitle mahsup yapılarak bakiye alıcıya iade edilir.Alıcı bu durumda masraf v.b.hiç bir hak talep edemez.

14.c.-Şayet alıcı daireyi banka kredisi kullanarak satın almış ise ; alıcı banka ile arasındaki hukuki ilişkiyi sonuçlandırarak ve gayrimenkul üzerindeki ipoteği kaldırdığına dair fek yazısını vede borcu yoktur yazısını satıcıya ibraz ettikten sonra tapuda satıcı adına tescil işlemi yapılacaktır.Bu hususlar yerine getirildikten sonra yukarıda belirtilen 14.b maddesi gereğince alıcıya ödeme yapılacaktır.Alıcı bu hususları yerine getirmeden satıcıdan hiçbir talepte bulunmayacaktır.Tüm bu işlemler nedeni ile çıkacak masraflar alıcı tarafından karşılanacaktır.

14.d.-Aynı şekilde,hangi sebeple olursa olsun,satıcı,kendisinden kaynaklanan nedenlerle dairenin satışından vazgeçerse,alıcının ödediği miktarı % 5 (yüzde on) fazlasıyla peşin iade etmek zorundadır.

15.-İhtilaf halinde Erzurum Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

16-İş bu "Daire satış Sözleşmesi" 3(üç) sayfadan ibaret olup 2 (iki) nüsha olarak hazırlanmış ve taraflarca okunarak imzalanmıştır. 08/00/2013

SATICI (İMZA)

ALICI (İMZA)

08/03/2013

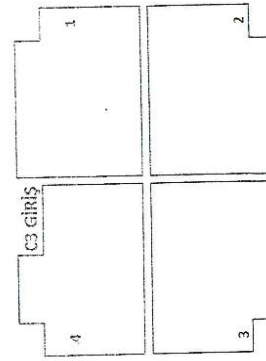
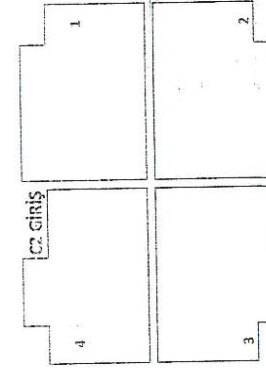
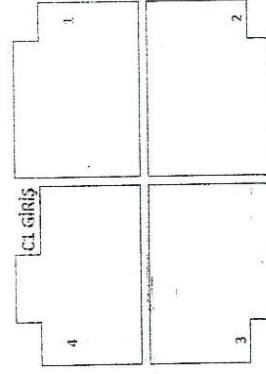
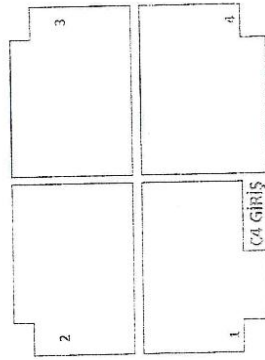
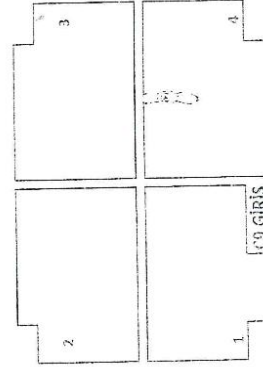
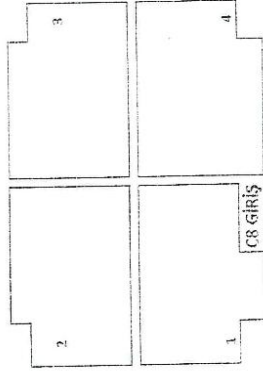
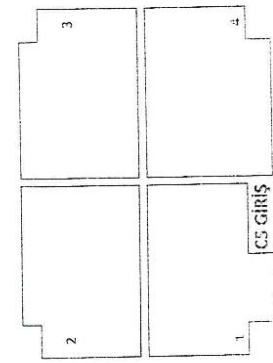
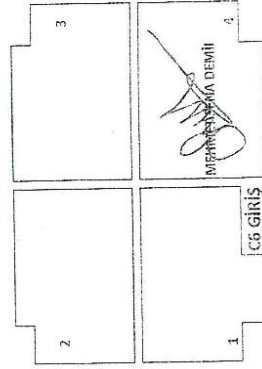
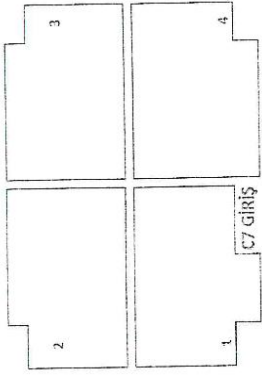
H. K.

S. D.



2. Markettek Yenisehir/ERZURUM
Tel:316 07 84 K.K.V.D.581 033 6058

YÜKSEK BODRUM



3.ADA

PALANDOKEN

GÜNEY

TAHSİLAT MAKBUZU

KASA KODU : 001

TARİH : 08.03.2013

CARİ HESAP
ALICININ ADI SOYADI ÜNVANI

S [REDACTED] D [REDACTED]

ÖDEME ŞEKLİ

NAKİT : 63.000 TL

ÇEK:

SENET :

TESLİM ALAN / KARADAYI GROUP ADINA

H [REDACTED] K [REDACTED] J-H [REDACTED] H [REDACTED]

[Handwritten signature]

ONAY

[Handwritten signature]

TESLİM EDEN

S [REDACTED] D [REDACTED]

[Handwritten signature]

Ek-6; Basın Haberleri

emlak kulisi .com

Ara

Proje Ara Hemen Teslim Soru Sor Konut Projeleri Yeni Projeler Emlakta Nostalji Ticari Projeler TOK KIPTAŞ Diğer Kategoriler

MARMARAMS İlk Lansman Fiyatı Avantajıyla Satışta! YENİ PROJE

Marmarams'ta Yedi Kat Güzel Hayat!

İzmir Körfez Geçişi projesi yıl sonuna kadar tamamlanacak!

Emlak sektöründeki düzenlemeler franchise taleplerini artırdı!

Başş Aydın: Faiz indiriminin önu açıldı!

50 Ay SIFIR FAİZ İMKANI KAÇIRMAYIN

Colorist Şile

ERZURUM NEWCITY'DE 80 BIN LIRAYA 2+1!

Erzurum Newcity Evleri'nde fiyatlar 80 bin liradan başlıyor, projenin teslimlerinin 2014 yılında gerçekleşmesi planlanıyor.

PAYLAŞ TWEETLE PAYLAŞ PAYLAŞ

PROJEYE SORU SOR

Avrupa Arsa Merkezi

iPhone Uygulamamızı Yayında Ücretsiz İndir!

EmlakKulisi

MY NEWWORK ATASEHİR

444 6 777

Mynewwork

Teberrüş Kireççi Sorularınızı yanıtlıyor.

Firma: Karadağlı Group
Proje: Erzurum New City

Erzurum'da 75 bin metrekare arsa alanı üzerindem **Karadağlı Group** tarafından hayata geçirilen New City projesinde 2+1, 3+1 ve 4+1 konut tiplerinden meydana geliyor. 13 katlı 30 blok halinde hayata geçirilen projede 2.100 konut yer alıyor.

Erzurum New City projesinde, 110 metrekare alana sahip 2+1 daireler 80 bin liradan, 120 metrekare alana sahip 3+1 daireler 105 bin liradan, 160 metrekare alana sahip 3+1 daireler 150 bin liradan, 210 metrekare alana sahip 4+1 daireler 190 bin liradan başlayan fiyatlarda alıcılarnı bekliyor. Projenin teslimlerinin 2014 yılı içerisinde gerçekleştirilmesi planlanıyor.

444 9642 SATIYA YAPI

Kriya Time

ORTADOĞU GRUP

Ortadoğru Grup

AVRUPARK BAHÇERENT

ÜLKEMİZİN YARINLARINA GÜVENİYORUZ!

Avrupark

ARSA YATIRIMI ARTIK

146



Son Gün
31 Ekim

TÜM KAPILAR İNDİRİME ÇIKAR

799% İNDİRİM

KALE
ÇELİK KAPI

EKONOMİ Piyasa Emlak Otomotiv Enerji Sosyal Güvenlik Şirketler

Erzurum'da 2 bin kişiye gökyüzünden daire satılmış

Beğen Share G+1

22.10.2015 Perşembe 12:04 - Son Güncelleme: 22.10.2015 Perşembe 16:33



f t g+ M - A +

0 YORUM YAZ

Erzurum'un Yenişehir Semtinde inşaatı, 'ruhsat ve projesi' olmadığı gerekçesiyle Büyükşehir Belediyesi tarafından durdurulan 2 bin konutluk 'New City' projesinde maketlere bakarak ev aldılar ve sonra dolandırıldıklarını anladılar

Erzurum'un Yenişehir Semtinde inşaatı, 'ruhsat ve projesi' olmadığı gerekçesiyle Büyükşehir Belediyesi tarafından durdurulan 2 bin konutluk 'New City' projesinde maketlere bakarak ev alanlar, Bölge İdare Mahkemesi'ne başvurdu. Büyükşehir Belediyesi 1'inci Hukuk Müşavirliği tarafından mahkemeye gönderilen savunmada ise, "Müvekkiliniz dolandırılmaya karşı hiç bir tedbir almamıştır. İmzaladığı kağıtta gayrimenkulün pafta, ada, parsel numaraları ile diğer mülkiyet bilgileri bulunmamaktadır. Adeta gökyüzünden daire satın almıştır" denildi.



Konya namaz vakitleri



Rosetta kuyruklu yıldız çarpacak!





New City davası başladı...

66

2 Yorum Yapıldı [Yorum Yaz](#) 20 Nisan 2016

Erzurum Büyükşehir Belediyesi eski Başkanı Ahmet Küçükler döneminde başlatılan ve yüzlerce vatandaşın mağdur olduğu New City projesinin davası görülmeye başlandı. Savcı, firma sahibi Ahmet Metin Karadayı hakkında 1400 yıl hapis cezası istedi.



Palandöken İlçesi'nin Yenişehir semtinde 2013 yılında kentsel dönüşüm projesi olarak başlatılan ve Büyükşehir Belediyesi'nin de proje ortağı olduğu New City Konutları, 90 dönüm arazi üzerinde başlatılmıştı. Toplam 40 bloktan oluşan ve 2300 konut yapılması planlanan proje, 30 Mart'ta yapılan yerel seçimlerden sonra göreve gelen Büyükşehir Belediye Başkanı Mehmet Sekmen tarafından ruhsatı olmadığı gerekçesiyle durduruldu. İnşaatların durdurulmasının ardından şehrin kanayan yarası haline gelen New City konutları, yüzlerce kişinin mağdur olmasına neden olmuş, vatandaşlar seslerini duyurmak için protesto gösterileri düzenlemişlerdi.

Yılan hikâyesine dönen proje aylarca Erzurum gündemini meşgul etti. Siyasetçilerin mağdurların sorunlarını giderememesi üzerine konu yargıya taşındı ve Karadayı Grup Yönetim Kurulu Başkanı Ahmet Metin Karadayı hakkında, 1'nci Ağır Ceza Mahkemesi'nde dava açıldı. 200 kişinin şikâyetçi olduğu dosyada Karadayı hakkında 400 yıldan 1400 yıla kadar hapis cezası istendi.

Kategoriler

- [Ağrı](#)
- [Ardahan](#)
- [Basın İlan Kurumu](#)
- [Bingöl](#)
- [Bitlis](#)
- [Eğitim](#)
- [Ekonomi](#)
- [Erzurum](#)
- [Flash Haber](#)
- [Foto Galerisi](#)
- [Genel](#)
- [Gezi](#)
- [Gündem](#)
- [Haberler](#)
- [Hakkari](#)
- [İğdir](#)
- [İlginç Haberler](#)
- [Kars](#)
- [Köşe Yazıları](#)
- [Magazin](#)
- [Manşet Yan](#)
- [MANŞETLER](#)
- [Muş](#)
- [Önemli Haber](#)
- [Otomotiv](#)
- [Röportaj](#)



Erzurum'da "Nitelikli Dolandırıcılık" Davası

3 ay önce

Erzurum'da, maketten satışa sunulan ancak inşa edilmeyen konut projeleriyle nitelikli dolandırıcılık yaptığı iddiasıyla 692 yıldan 2 bin 400 yıla kadar hapis istemiyle yargılanan firma sahibi Ahmet Metin Karadayı, kefaletle tahliye edildi.

SonDakika.com

Erzurum'da, maketten satışa sunulan ancak inşa edilmeyen konut projeleriyle nitelikli dolandırıcılık yaptığı iddiasıyla 692 yıldan 2 bin 400 yıla kadar hapis istemiyle yargılanan firma sahibi Ahmet Metin Karadayı, kefaletle tahliye edildi.

Erzurum 1. Ağır Ceza Mahkemesindeki duruşmaya, mağdurlar ve avukatları, tanıklar ile video konferans yöntemiyle, Bursa E Tipi Cezaevinde tutuklu bulunan sanık Ahmet Metin Karadayı katıldı.

EKONOMİ

ENERJİ EMLAK OTDÜŞAŞAM TARIM KOBİ

Ekonomi Haberleri

Hürriyet > Haberler > Ekonomi > Erzurum'da 'New City' protestosu

Erzurum'da 'New City' protestosu

DHA

30 Eylül 2014 - 16:45 | Son Güncelleme : 30 Eylül 2014 - 16:13



PAYLAŞ



A + Yorum yaz

ERZURUM'da ruhsat ve proje olmadığı gerekçesiyle Büyükşehir Belediyesi tarafından inşaatı durdurulan 2 bin konutluk 'New City' isimli konut projesinden daire alan aileler, 6 kilometre yürüyerek eylem yaptı.

Merkez Palandöken İlçesindeki Yenişehir semtinde, Büyükşehir Belediyesi'nin kentsel dönüşüm projesi kapsamında 2012 yılında İmar İskan Evleri yıkıldı. İhaleyi alan İyadımı Ahmet Metin Karadayı'nın şirketi Karadayı Grup tarafından 2 bin konutluk ve 240 milyon liraya çıkacak 'New City Projesi'nin temeli geçen yıl atıldı. 3

Ö Mart'ta yapılan yerel seçimlerden sonra Büyükşehir Belediye Başkanı olan AK Partili Mehmet Sekmen, Erzurum'un en büyük konut projesini ruhsat ve proje olmadığı gerekçesiyle durdurdu.



Mağdur olanlardan 500 kadan ilk önce yarım kalan inşaat alanına girdi. Burada basın açıklaması yapanlar muhatap bulunmadıklarını söyledi. Kalabalık grup daha sonra 'Belediye Karadayı eleje, halkın hakkı nerede?', 'Van'a sahip çıkan devlet dadalarına da sahip çık!', 'Kentsel dönüşüm değil belediyesel yolsuzluk!', 'Hakk sahipleri burada sahtekarlar nerede?' yazılı pankartlarla yürüyüşe geçti. Her kavşakta yaklaşık 20'er dakika oturma eylemi yapan grup yolları trafiğe kapatarak polislerin ikna çabalarına aldırmıy etmedi. Başkan Sekmen'i istifaya davet eden grupta bulunanlar Vali Ahmet Altıparmak'ın Havuzbaşı semtinde Paşalar Caddesindeki konutu önünde de oturma eyleminde bulundu.

KapitalFX Profesyonel Yatırım Canlı borsa için tıklayın >

BİST	76.580,9	% -0,93
DOLAR	5,0052	% 0,14
EURO	5,3552	% -0,39
ALTIN	327,874	% 0,39

bigpara

SONBAHARDA SPOR BAŞKADIR

Takibor

2 ADET Antrenman Padi
32,95 TL

Alişverişe Başla >

Bunları da Beğenebilirsiniz



Okulda başarıya giden yol bu odadan geçiyor!

IKEA Türkiye katkısıyla...



Duvarlardaki kalıcı lekelerden 'kalıcı' olarak kurtulmanın formülü!

MARSHALL katkısıyla...



Anneler babalar DİKKAT! Okula göndermeden bunu mutlaka öğretin...

Domestos katkısıyla

EN ÇOK OKUNANLAR



Milliyet.com.tr » Erzurum Haberleri » Haber

26 Ekim 2015 - 13:10

CHP MİLLETVEKİLİ ADAYLARINDAN NEW CITY AÇIKLAMSI

Paylaş Tweet G+1 0



IHA

Haberin diğer fotoğrafları için tıklayın



CHP Erzurum Milletvekili adayları Tuncer Aktaş ve Orhan Bozkurt, yaptıkları basın açıklaması ile binlerce ailenin mağdur edildiği 'New City Projesi' için uzlaşma çağrısını yaptı.

CHP Milletvekili adayları Aktaş ve Bozkurt, "2013 yılında Erzurum'a 'Doğu Anadolu'nun En Büyük Kentsel Dönüşüm Projesi' olarak sunulan New City projesi bugün 'Karadayı Mağdurları' olarak anılan ve Erzurumlu için bir kabus haline gelen hukuk samalı halindedir" diye konuştu.

"EN BÜYÜK MAĞDUR ERZURUM OLMUŞTUR"

CHP Milletvekili adayları Tuncer Aktaş ve Orhan Bozkurt, Yerel idarelerin siyasi irade sergileme noktasındaki eksiklikleri dolayısıyla binlerce ailenin mağdur edildiğini vurgulayarak, seçim sürecinde AKP'li siyasilerin konuya ilişkin yeni vaatlerde bulunmalarını da eleştirdiler.

CHP Erzurum Milletvekili Adayları Tuncer Aktaş ve Orhan Bozkurt'un konuya ilişkin olarak AKP'li siyasilere çağrı yaparak sunulan söylediler:

"Cumhuriyet Halk Partisi'nin kentsel dönüşüm konusundaki çağdaş ve adil bir anlayış üzerine kurulu olan birikimini Erzurum için kullanmak istiyoruz. Hukuken bir çıkmaza giren bu süreci Erzurum için çözmeye vanz. Anlaşılmaktadır ki, tarafları bir araya getirmek, alternatif çözümler uygulamak, yasama organlarını konuyla ilgilenmesi için harekete geçirmek noktasında eksiklikleri bulunan AKP milletvekilleri ve belediye yöneticilerini ortak bir çözüm bulmak üzere "Karadayı Mağdurları İçin Buluşmaya" davet ediyoruz.

Erzurum Yerel Seçim Sonuçları

Lütfen Şehir Seçiniz

Erzurum Hava Durumu
21°C ŞİMDİ
CUMA

NetWork
FINAL SALE
UP TO %70
ALİŞVERİŞE BAŞLA

Erzurum Namaz Vakitleri
9/30/2016 / 29 Zilhicce 1437

İmsak	04:39
Güneş	06:03
Öğle	12:12
İkindi	15:29
Akşam	18:08
Yatsı	19:26

Akşam namazına kalan süre
02:18:26

milliyet emlak.com
Erzurum Emlak İlanları

Başkan Sekmen'den New city mağdurlarına müjde...

10.11.2015 17:22:32

Erzurum Büyükşehir Belediye Başkanı Mehmet Sekmen, şehrin dört bir tarafından yapılan inşaatlarla il genelinde büyük bir kentsel dönüşüm atağı başlattıklarını söyledi.



Erzurumajans-Erzurum Büyükşehir Belediye Başkanı Mehmet Sekmen, şehrin dört bir tarafından yapılan inşaatlarla il genelinde büyük bir kentsel dönüşüm atağı başlattıklarını söyledi.

Başkan Sekmen, Tarihi Müceldili Konağı'nda düzenlenen basın toplantısında, TOKİ ve Erzurum Büyükşehir Belediyesi tarafından yürütülen Palandöken Konutları ile ilgili kamuoyunu bilgilendirdi. Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı Finansman Daire Başkanı Ayhan Karaca, Büyükşehir Belediyesi Genel Sekreteri Ali Rıza Kiremitçi, ESKİ Genel Müdürü Mevlüt Vural, Büyükşehir Belediyesi Genel Sekreter Yardımcıları Ünsal Kırac, Selami Keskin, Cevat Öksüz ve Zafer Aynalı'nın da katıldığı toplantıda Başkan Sekmen, kentte büyük bir konut açığının bulunduğunu ifade etti. Sekmen, şunları kaydetti: "TOKİ ve Büyükşehir Belediyemiz tarafından Eski Mal Meydanı'nda 579 konutun yapımı devam ediyor. Son zamanlarda gelişen ve değişen bir Erzurum'u görmekteyiz. Alt ve üstyapı faaliyetleriyle Türkiye genelinde büyük bir hamle başlatmış bulunuyoruz. Şehrin dört bir yanını çan tiye alanına çevirdik. Bu kadim şehir daha güzel bir görünüm kazandıracağız.



Ali Korkut, engelli bir çocuğun kalbini yaptı



HAVA DURUMU

Erzurum Bugün Yarı

11°

ERZURUM

- SONDAKİKA
- 14:39 Erzurum'da Caddesi TOMA kesti, esnaf 'iflasın eşliğindeyiz' diyor
 - 14:20 İş makinesi interneti kesti, hastanede hasta kaydı yapılamadı
 - 14:14 Horasan'da TIR'ın çarptığı genç öldü
 - 13:50 Oltu'da boz ayı zehirlendi
 - 13:32 Erzurum'da Osmanlı döneminden kalma su kanalları ortaya çıktı
 - 13:00 Memurların beklediği maaş zammı belli oldu
 - 17:50 Ali Korkut, engelli bir çocuğun kalbini yaptı
 - 17:30 Erzurum'da bir gece 3 hırsızlık olayına karışan şahıs yakalandı
 - 17:15 Büyükşehir'den öğrencilere özel hat ve kart jesti
 - 16:50 Erzurumlular Kültür ve Dayanışma Vakfı'ndan eğitime büyük destek

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Soyadı, Adı; ARINÇ AKKUŞ, Şennur
Doğum Yeri; Bitlis
Doğum Tarihi; 1981
Medeni Hali; Evli
Çocuk Sayısı; 1
Yabancı Diller; İngilizce-Almanca
e-mail; sennurarincakkus@mail.com

EĞİTİM BİLGİLERİ

<u>Yıl</u>	<u>Okul</u>
1999	Bitlis Anadolu Lisesi
2004	Erciyes Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü
2013	Bahçeşehir Üniversitesi-Fen Bilimleri Enstitüsü-Yerel Sistemler Ve Ulaştırma Anabilim Dalı - Yüksek Lisans

ALDIĞI KAMU GÖREVLERİ

<u>Yıl</u>	<u>Görev</u>
2005	Erzurum Büyükşehir Belediyesi Şehir Ve Bölge Plancısı
2008	İmar ve Şehircilik Şube Müdürü
2013-Devam	İmar ve Şehircilik Daire Başkanı

ALDIĞI DİĞER GÖREVLERİ

<u>Yıl</u>	<u>Görev</u>
2008-2016	Erzurum Valiliği Toprak Koruma Kurulu Üyeliği
2009-Devam	Erzurum Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Üyeliği
2012-Devam	Kültür Yolu Projesi-Proje Koordinatörlüğü