

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KENTSEL DÖNÜŞÜM YÜKSEK LİSANS PROGRAMI



TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM STRATEJİSİ ÖNERMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

MEHMET ÇEVİK

tarafından

YÜKSEK LİSANS

derecesi şartını sağlamak için hazırlanmıştır.

HAZİRAN, 2016

Program: Kentsel Dönüşüm

TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM STRATEJİSİ ÖNERMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

MEHMET ÇEVİK

tarafından

OKAN ÜNİVERSİTESİ

Kentsel Dönüşüm Programı

Yüksek Lisans

derecesi şartını sağlamak için sunulmuştur.

Onaylayan:

Chair

Prof. Dr. Nihat Enver ÜLGER
Danışman

Member's

Prof. Dr. Tahsin
YOMRALIOĞLU
Üye

Member's

Name
Üye

Member's

Doç. Dr. Erol YAVUZ
Üye

Member's

Name
Üye

Haziran 2016

Program: Kentsel Dönüşüm

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	III
ÖZET	VI
ABSTRACT.....	VII
TABLO LİSTESİ.....	IX
ŞEKİL LİSTESİ.....	X
I. GİRİŞ.....	1
II. KENTSEL DÖNÜŞÜM HAKKINDA TEMEL KAVRAMLAR.....	5
2.1. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TANIMI VE AMAÇLARI	5
2.2. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHİ GELİŞİMİ.....	8
2.3. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULAMA BİÇİMLERİ.....	16
2.3.1. Kentsel Yenileme (Urban Renewal)	16
2.3.2. Kentsel Koruma (Preservation / Conservation)	17
2.3.3. Eski Haline Yeniden Getirme (Urban Rehabilitation).....	17
2.3.4. Yeniden Canlandırma (Revitalization)	17
2.3.5. Yeniden Geliştirme (Redevelopment)	18
2.3.6. Soylulaştırma (Gentrification)	19
2.4. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULAMA BİÇİMLERİ.....	20
2.4.1. Fiziksel / Çevresel Boyut	20
2.4.2. Sosyo-kültürel Boyut	21
2.4.3. Ekonomik Boyut	23

III. DÜNYADA VE TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ ÖRNEKLERİ	25
3.1. DÜNYADAN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ ÖRNEKLERİ	25
3.1.1. Beyrut Kentsel Yenileme Projesi (Lübnan).....	25
3.1.2. Rio de Janerio Gecekondu Sağlıklaştırma Projesi (Brezilya).....	29
3.1.3. Elephant & Castle Kentsel Dönüşüm Projesi (İngiltere)	31
3.1.4. La Défense Kentsel Dönüşüm Projesi (Fransa)	34
3.1.5. Guangzhou – Pearl Nehri Kentsel Dönüşüm Projesi (Çin)	37
3.1.6. Rotterdam Kop van Zuid Dönüşüm Projesi (Hollanda)	40
3.1.7. Barselona Poble Nou 22@BCN Dönüşüm Projesi (İspanya).....	43
3.2. TÜRKİYE’DEN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ ÖRNEKLERİ.....	47
3.2.1. Zeytinburnu İlçesi Kentsel Dönüşüm Faaliyetleri	48
3.2.2. İstanbul’da Daha Önce Gerçekleştirilmiş Projelerden Örnekler ..	53
3.2.3. Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi.....	54
3.2.4. Ankara Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi.....	58
IV. KENTSEL DÖNÜŞÜM STRATEJİSİ İÇİN GEREKEN ARAÇLAR 62	
4.1. KENTSEL DÖNÜŞÜM POLİTİKASI	62
4.1.1. Yerinde Dönüşüm ve Fiziksel-Sosyal Dokunun Korunumu	62
4.1.2. Mülkiyet Kullanım Reformu.....	65
4.1.3. Kentsel Dönüşümde Ortaklıklar ve Katılım İlkesi.....	68
4.1.4. Kentsel Zenginliğin Adil Dağıtımı	72
4.1.5. Yerel İdarenin Sorumlulukları	73
4.2. KENTSEL DÖNÜŞÜM MEVZUATI.....	77
4.2.1. Kentsel Dönüşümle İlgili Meri Yasalar ve Mevcut Sorunlar	77
4.2.2. Bütüncül Bir Kentsel Dönüşüm Yasasının ve Uygulama	
Yönetmeliğinin Gerekliği	83
4.3. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN GERÇEKLEŞTİRİLMESİ.....	86
4.3.1. Kentsel Dönüşüm Gerçekleştirme Modelleri.....	86
4.3.2. Kentsel Dönüşümde Planlama Süreci	90
4.4. KENTSEL DÖNÜŞÜM FİNANSMANI	92
4.4.1. Kamu – Özel İşbirlikleri	93

4.4.2. İmar Haklarının İyileştirilmesi.....	94
4.4.3. Kentsel Dönüşüm Kredileri, İndirimler ve Destekler	95
4.4.4. Uluslararası Fonlar	98

V. KENTSEL DÖNÜŞÜM STRATEJİSİNE UYGUN ÖRNEK KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI..... 100

5.1. BAYRAMPAŞA İLÇESİ VATAN MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ. 100	
5.1.1. Dönüşüm Alanının Konumu ve Dönüşümün Hedefleri.....	101
5.1.2. Gayrimenkullerin Mevcut Durumlarının Tespiti	103
5.1.3. Katılım Değeri Tespiti ve Gelir Paydaşları.....	108
5.1.4. Projenin Gerçekleştirilmesi Koşulları.....	118
5.1.5. Dağıtım	120
5.2. GAZİOSMANPAŞA İLÇESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ.....	124
5.2.1. Genel Bakış	124
5.2.2. Kentsel Dönüşüm Süreci.....	126

VI. SONUÇ VE ÖNERİLER 140

6.1. LİTERATÜRDEN ELDE EDİLEN BULGULAR	140
6.2. ÖNE SÜRÜLEN STRATEJİ	141
6.3. İNCELENEN PROJELER	144
6.4. GELECEK ARAŞTIRMALAR	146

ÖZET

Bu yüksek lisans tezinde, Türkiye için bir kentsel dönüşüm stratejisi önermesi yapılmış olup; kentsel dönüşümün tanımı ve amaçları, kentsel dönüşümün tarihsel gelişimi, kentsel dönüşümün uygulama biçimleri ve kentsel dönüşümün tüm boyutları Türkiye ve Dünya'dan proje örnekleri verilerek incelenmiştir. Tezin sunduğu stratejide ise; kentsel dönüşüm politikası, kentsel dönüşüm mevzuatı, kentsel dönüşüm uygulama yöntemleri, kentsel dönüşüm finansmanı ana başlıklarında detaylı önermelerde bulunulmuştur. Bu önerilen stratejiye paralel olarak Bayrampaşa Vatan Mahallesi ve Gaziosmanpaşa İlçesi'nde gerçekleşen dönüşüm çalışmalarıyla ilgili veriler sunulmuştur.

Anahtar Sözcükler: Kentsel Dönüşüm, Yerel Yönetimler, Değer Esaslı Yöntem

ABSTRACT

In this master of science thesis, a proposition of urban regeneration strategy for Turkey has been carried out, investigating the definitions, purposes, historical evolution and application methods of urban regeneration in all dimensions with some project examples in worldwide and Turkish context. In the strategy that this thesis demonstrates; policy-making, legislation, application methods and financial concept of urban regeneration construct main themes. Data related with Urban Regeneration Projects in Bayrampaşa Vatan Neighbourhood and Gaziosmanpaşa District, which go parallel with proposed strategy, are illustrated.

Keywords: Urban Regeneration, Local Authorities, Value-based method

Bu tezin gerçekleşmesinde üstün emeği olan, desteğini her daim hissettiğim, değerli hocam, tez danışmanım Prof.Dr.Nihat Enver ÜLGER'e,

Kentsel Dönüşüm konusunda teorik ve pratik bilgileri kazanmam konusunda bana yardımcı olan değerli Okan Üniversitesi Kentsel Dönüşüm Programı akademik kadrosuna,

Tez çalışmamda sağladıkları verilerle çalışmanın tamamlanmasını sağlayan Bayrampaşa ve Gaziosmanpaşa Belediyeleri alışanlarına,

Akademik anlamda destekleri için Prof.Dr.Tahsin YOMRALIOĞLU'na,

Doç.Dr.Erol YAVUZ'a, Yük. Müh. B. Cem ÜLGER'e ve Yük. Müh. M. Can İBAN'a,

En önemlisi de, her daim yanımda olan sevgili aileme,

Teşekkürü borç bilirim.

*Mehmet evik
Haziran 2016*

TABLO LİSTESİ

- Tablo 2.1. Roberts ve Sykes'in Kronolojik Çalışmasının Güncellenmiş Haliyle Batı Ülkelerinde Kentsel Dönüşüm Türlerinin Gelişimi
- Tablo 3.1. Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi Sayısal Verileri
- Tablo 4.1. Kentsel Dönüşüm Faaliyetleri için Geliştirilmesi Gereken Politikaların Konu Başlıkları
- Tablo 5.1: Vatan Mahallesi Dönüşüm Vizyonu
- Tablo 5.2. Vatan Mahallesi Mevcut Durumu Gösterir Geçiş Katsayıları
- Tablo 5.3. Vatan Mahallesi Konut ve Sanayi Bölgeleri Sayısal Verileri
- Tablo 5.4. Değerleme Çalışmalarının Günlük Çalışma Raporlarından Bir Örnek
- Tablo 5.5. Vatan Mahallesi Mülkiyet Durumu
- Tablo 5.6. Vatan Mahallesi Konut Değer Bantları
- Tablo 5.7. Değer Değişkenlerine ilişkin Katsayılar
- Tablo 5.8. Örnek Bağımsız Birim Değer Hesaplaması
- Tablo 5.9. Güncel Katılım Değerlerinin Dağılımı
- Tablo 5.10. Yatırımcı ve Hak Sahipleri Gelir Dağılımı
- Tablo 5.11. Hak sahiplerinin Toplam Katılım Değeri ve Katılım Payı Oranları
- Tablo 5.12. Bugüne İndirgenmiş Toplam Proje Geliri
- Tablo 5.13 Yatırımcı Katılım Payları
- Tablo 5.14. Proje Dağıtım Değerleri / Payları
- Tablo 5.15. Yatırımcılara Yönelik Dağıtım Değeri Hesabı
- Tablo 5.16. Gaziosmanpaşa Mevcut Durum Analizi
- Tablo 6.1. Gaziosmanpaşa Mevcut Durum Analizi
- Tablo 6.2. Dünya'daki Kentsel Dönüşüm Örneklerinin Özet Tablosu (1.Kısım)
- Tablo 6.3. Dünya'daki Kentsel Dönüşüm Örneklerinin Özet Tablosu (2.Kısım)
- Tablo 6.4. Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Örneklerinin Özet Tablosu
- Tablo 6.5. Önerilen Stratejilerin Özeti

ŞEKİL LİSTESİ

- Şekil 2.1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın tespit ettiği riskli alanların bulunduğu iller
- Şekil 3.1. Solidere Kentsel Dönüşüm Master Planı
- Şekil 3.2. Solidere Rıhtım Düzenlemesi
- Şekil 3.3. Solidere Proje Alanındaki Konut Bölgelerine ait Siluet ve Çizemler
- Şekil 3.4. Rio Gecekondular Yerleşim Alanları
- Şekil 3.5. Rio'daki Sağlıklaştırma Sonrası Durum
- Şekil 3.6. Elephant and Castle Kentsel Dönüşüm Projesinden Bir Görünüm
- Şekil 3.7. La Défence Konsept Planı
- Şekil 3.8. La Défence Bölgesi'nden Bir Görünüm
- Şekil 3.9. Guangzhou-Pearl Nehri Kentsel Dönüşüm Projesi'nden bir Görüntü
- Şekil 3.10. Rotterdam Kop van Zuid Master Planı
- Şekil 3.11. Rotterdam Kop van Zuid Dönüşümünden Sonra Görünüm
- Şekil 3.12. Poble Nou Genel Görünüm
- Şekil 3.13 Zeytinburnu Sümer Mahallesi Proje Görselleri
- Şekil 3.14. Zeytinburnu'da Projenin Eski ve Yeni Hali
- Şekil 3.15. Düzenleme Sonrası Sulukule
- Şekil 3.16. Doğanbey Projesi'nin Tamamlanmış Görüntüsü
- Şekil 3.17. Proje Alanının Dönüşümden Önceki Görüntüsü
- Şekil 3.18. Doğanbey Projesi Vaziyet Planı
- Şekil 3.19. Dikmen Vadisi Gecekondular ve Yıkım Sonrası İnşaat Çalışması
- Şekil 3.20. Dikmen Vadisi 3. Etap'tan Görüntüler
- Şekil 4.1. Kentsel Gelişim Stratejik Çerçevesi
- Şekil 5.1. Vatan Mahallesi Mevcut Alan Kadastral Haritası
- Şekil 5.2. Dönüşüm Alanındaki Mevcut Taşınmazlardan Toplanan Tapu Bilgilerinden Bir Örnek
- Şekil 5.3. Mevcut Durumun Tespiti için Bağımsız Birim Saha Formu Örneği

- Şekil 5.4. Vatan Mahallesi Konut-Sanayi Bölgesi Ayrımını Gösteren Harita
- Şekil 5.5. Örnek Emsal Haritası
- Şekil 5.6. Örnek Değer Bandı Haritası
- Şekil 5.7. Projenin Alternatif Mimari Proje Önerileri
- Şekil 5.8. Gaziosmanpaşa İlçesi'nin Konumu
- Şekil 5.9. Gaziosmanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Görev Hiyerarşisi
- Şekil 5.10. Gaziosmanpaşa Mevcut Yapı Analizi
- Şekil 5.11. Gaziosmanpaşa İlçesi'ndeki Kentsel Dönüşüm Alanları
- Şekil 5.12. Gaziosmanpaşa İlçesi Mülkiyet Haritası
- Şekil 5.13. Proje Etaplama Süreci
- Şekil 5.14. Master Plan Ulaşım Kararları
- Şekil 5.15. Master Plan Altyapı Hizmetleri Kararları
- Şekil 5.16. Master Plan Genel Görünüm
- Şekil 5.17. Sarıgöl Mahallesi Kentsel Dönüşüm Bürosu (Dış Çekim)
- Şekil 5.18. Sarıgöl Mahallesi Kentsel Dönüşüm Bürosu (İç Çekim)
- Şekil 5.19. Merkez – Sarıgöl Mahallesi Proje Görseli
- Şekil 5.20. Karayolları Mahallesi Proje Görseli
- Şekil 5.21. Kentsel Dönüşüm Ofisleri'nde sunulan ve projede kullanılacak akıllı ev sistemleri

I. GİRİŞ

Temelleri sağlam olmayan bir yapının üzerinde herhangi bir tadilat işlemi gerçekleştirmek ve üzerinde yeni modeller oluşturmak oldukça zordur. Birbirinden bağımsız çalışan hatalar, kişiyi düşünmekte zorluğa düşürür ve aslında bu kişinin yapacağı çok fazla şey de yoktur. Kentsel dönüşüm de böyle bir hassas yapı üzerinde oturmaktadır. Kırsal ve kentsel alanlar üzerinde, arzu edilen sağlam ve uzun vadeli politikalar, tutarlı yönetim anlayışı, sağlam kaynaklara dayalı veriler, uygun yasal düzenlemeler ve belirgin sorumluların tayin edilmesiyle, planlanmış, yaşanabilir, üretken ve modern köy-kent oluşumu başarılı olabilsin. Gelişen ülkelerin görev ve vizyonları gereği, oluşturulan stratejilerde kentsel dönüşüm dahilinde; fiziki ömrünü tamamlamış yapılar, doğal afetler sonucu harap olmuş yerleşimler ve kentin içinde kalmış, kent dokusunu bozan sanayi v.b alanların transferi gündemde kalmaktadır.

Ülkemizde; sanayileşme, ekonomik etkenler, doğal afetler, terör v.b nedenlerden dolayı şehirlerimiz hızla büyümüştür. Özellikle 1950'den sonra yaşanan hızlı kentleşme karşısında, imar ve yapılaşmaya ilişkin yasalar, imarlı arsa ve konut üretimine ilişkin politikalar yetersiz kalmıştır. Ardı ardına çıkarılan imar afları ile çarpık yapılaşmanın önüne geçileceği düşünülmüş, ancak tam tersi gerçekleşmiştir. Bunun bir çözüm olmadığı anlaşılmış ve farklı arayışlara girilmiştir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları, sosyo-ekonomik ve fiziksel anlamda detaylı olarak irdelenmesi ve sorgulanması gereken projelerdir. Ülkemizde kentsel dönüşüm, ekonomik, mekânsal ve sosyal bir gerekliliktir. Bu projelerde, fiziksel mekânın dönüştürülmesinin yanında, yaşayan canlı dokunun sosyal ve kültürel değerleri de dikkate alınmalıdır. Kentlerin sorunlarına tek yöntemli çözüm yerine; kentlerin yerleşim ve imar özelliklerine göre sürdürülebilir yaşam koşullarına uygun çözümler üretilmelidir. Aksi takdirde projeler, gecekondular ve kaçak yapılaşma alanlarındaki sorunlara çözüm getiremediği gibi, yeni sorunları da beraberinde getirecektir. Kentsel dönüşüm projeleri, sadece mikro ölçekte sorunları çözmekle kalmamalı, kentin tamamı makro ölçekte ele alınmalıdır.

Bu yüksek lisans tezinde, Türkiye için bir kentsel dönüşüm stratejisi önermesi yapılmış olup;

- İkinci bölümde kentsel dönüşümle ilgili temel kavramlar tanıtılmıştır. Bu bölümde, kentsel dönüşümün tanımı ve amaçları, kentsel dönüşümün tarihsel gelişimi, kentsel dönüşümün uygulama biçimleri ve kentsel dönüşümün tüm boyutları, detaylı bir literatür tarama ile irdelenmiş ve yorumlanmıştır.
- Üçüncü bölümde, Türkiye’den ve Dünya’da kentsel dönüşüm proje örnekleri verilmiş; bu projeler hakkındaki detaylar literatürden sunulmuş ve özet bir tablo ile karşılaştırmalı bir biçimde analiz edilmiştir.

- Dördüncü bölüm ise, tezin sunduğu strateji önermesinin gövdesini oluşturmaktadır. Bu bölümde, kentsel dönüşüm stratejisi için gereken araçlar incelenmiştir. Kentsel dönüşüm stratejisi için;
 1. Kentsel dönüşüm politikasına ihtiyaç vardır. Bunun altını dolduran, yerinde dönüşüm ve fiziksel-sosyal dokunun korunumu ilkesi, mülkiyetin korunumu, kentsel dönüşümde ortaklıklar ve katılım ilkesi, kentsel zenginliğin adil dağıtımı ve sürdürülebilir kentsel dönüşüm için yerel idarenin sorumlulukları gibi konularda analizler yapılmış ve önermeler sunulmuştur.
 2. Kentsel Dönüşüm mevzuatına ihtiyaç vardır. Türkiye'deki kentsel dönüşümle ilgili Meri Yasalar incelenmiş ve mevcut sorunlar tespit edilmiş olup; Türkiye'de bütüncül bir kentsel dönüşüm yasasının ve uygulama yönetmeliğinin gerekliliğine dair vurgular yapılmıştır.
 3. Kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesine dair tariflere ihtiyaç vardır. Kentsel dönüşümün gerçekleştirilme modelleri detaylı bir şekilde tartışılmış ve stratejimiz için en uygun ve adil model olan “Değer Esaslı Yöntem” savunulmuştur. Kentsel dönüşümdeki planlama süreci hakkında öneriler sunulmuş, kentsel dönüşüm master planının neler kapsaması gerektiği irdelenmiştir.
 4. Kentsel dönüşüme güçlü bir finansman sağlanmalıdır. Kentsel dönüşümü finanse edebilmek için vergilerin ve kamu kaynaklarının nasıl kullanılacağı tartışılmış, kamu – özel işbirliklerinin ne tür bir işlev kazandığı gözler önüne sunulmuş, uluslararası fonlar ve kentsel dönüşüm kredilerinden bahsedilmiştir.

- Beşinci bölümde ise, Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa ilçelerinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri hakkında bilgiler verilmiş ve stratejimize olan uygunluğu tartışılmıştır.
- Altıncı bölümde ise, öne sürülen stratejinin kısa bir özeti sunulmuş, bu stratejinin Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa'daki projelerle örtüşüp örtüşmediği tartışılmıştır. Bilimsel araştırmanın gereği olan, gelecek araştırmacılara yönelik tavsiyeler de, bu tezin kapanışını oluşturmaktadır.

II. KENTSEL DÖNÜŞÜM HAKKINDA TEMEL KAVRAMLAR

2.1. Kentsel Dönüşümün Tanımı ve Amaçları

“Dönüşüm” kelimesi, bir varlığın yenilenmiş haliyle ortaya çıkarılmasıdır. Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğü, dönüşüm kelimesini, “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, tahavvül, inkılâp, şekil değiştirme olarak” tanımlamaktadır.

Bununla birlikte, “kentsel dönüşüm” ise, var olan kentsel alanların sosyal, ekonomik ve fiziksel yapılarını yenilemek ve yeniden kullanmaktan daha öte bir anlam taşır [1]. Kentsel alanlarda meydana gelen ekonomik, sosyal, çevresel ve fiziksel zorlukların yaşam gereksinimlerini karşılamayacak bir hal alması, gelişen ve farklı boyutlar kazanan kentli olma gereksinimlerinin yeni kavramları doğurması, dünya genelinde önlenmesi zor afetlerin insan ve canlı yaşamına ciddi tehditler oluşturması vb. sebeplerden ötürü, mevcut kentsel alanlarda bir dönüşümün esas olduğu gerçeği toplumların bilincine nüfuz etmiştir. Bu amaç için yapılacak olan tüm eylemler, oluşturulan mali kaynaklar, bu eylemlerin etkili bir şekilde gerçekleştirilmesi ve mali kaynakların etkin kullanımı için yetiştirilecek insan gücü ve oluşturulacak bilgi birikimi kentsel dönüşümün içeriğini oluşturmaktadır.

Roberts ve Sykes [2] kitaplarında kentsel dönüşümü, kentsel problemlerin çözüme ulaştırılması için gerçekleştirilen kapsamlı ve bütüncül eylemler olarak

tanımlamaktadır. Bununla birlikte, dönüşüm alanlarında sürerli bir değişim koşulunun sağlanması gerektiğine inanılmaktadır. Yazarın burada kapsamlı ve bütüncü sözcüklerine olan vurgusu, kentsel dönüşüm projelerinde sosyal, ekonomik, fiziksel ve çevresel konuların bütünüünün işlenmesi [1].

Kentsel dönüşümün, sadece konutlarla ilgili olmadığı, kentsel çöküntü alanlarında yeteneklerin, eğitimin ve iş fırsatlarının da içinde olduğu sosyal konuları da kapsadığı anlaşılmıştır [3].

Kentler doğal, teknolojik ve insan kaynaklı pek çok tehlike ile karşı karşıya olan, aynı zamanda karmaşık ve kendine özgü sistemlerdir. Kentleri, kırsal yerleşimlere karşı giderek daha çekici kılan özellikleri (nüfus yoğunlukları, türlü ekonomik, sosyal ve kültürel hizmetler, birbiriyle ilişkili yaygın altyapı sistemleri vb.), diğer yandan sel, deprem, fırtına ve terör saldırıları gibi tehlikeler karşısında kentleri nüfus ve sağladıkları olanaklar nedeniyle daha hassas hale getirmektedir [4]. Dayanıklı bir yapıdan yoksun olan kentler, karşılaşılan her türlü zorluk karşısında korumasız olacaktır [5].

Bütün bu kavramları yerel eksenimizde düşündüğümüzde kentsel dönüşüm; çarpık yapılaşmış, köhneleşmiş, afetlere ve kentsel risklere duyarlı, altyapısı niteliksiz, yoğun yapılaşmış, yasaya ya da imara aykırı yerlerdeki mülkiyetin; yeni imar planı verilerine uygun düzenlenmesi olarak tanımlanabilir [6]. Buradaki yasaya aykırılık ülkemize özgü bir durumdur. Türkiye'deki mevcut konutlar içinde yüzde 80'inin yapı kullanma izni olmadığı ve toplam 20 milyon kadar olan konut içinde 5 milyon

konutun kaçak konut olduğu tahmin ediliyor. İstanbul'da kaçak yapılaşma oranının yüzde 60 olduğu hesaplanıyor [7]. Türkiye'deki kentsel bozunum ve kentsel alanlardaki sorunlar, genellikle kırsal alan planlamaları ve düzenlemelerinin hiç yapılmamasından kaynaklanmaktadır [6]. Türkiye'nin kentlerindeki ani ve dengesiz yapılaşma, hizmetlerin yetersizliği ve kentsel organizasyonların yeterince ve zamanında kurulamaması kentsel dönüşümü kaçınılmaz kılmıştır.

Kentsel dönüşüm, çok farklı amaçlara hizmet etmek üzere ortaya çıkmıştır. Roberts ve Sykes [2] bu amaçları beş temel başlık altında toplamıştır:

1. Kentin fiziksel koşulları ile toplumsal sorunları arasında doğrudan bir ilişki kurulması.
2. Kent dokusunu oluşturan birçok öğrenin fiziksel olarak sürekli değişim gereksinimine yanıt vermesi.
3. Kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı başarılı bir ekonomik kalkınma yaklaşımı geliştirme.
4. Kentsel alanların etkin biçimde kullanımının ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınılmasının sağlanması.
5. Toplumsal uzlaşma yoluyla kentsel politikanın şekillendirilmesi.

Böylelikle; kentsel dönüşüm projeleri, toplumsal bozulmanın nedenlerini araştırmayı, bu sorunlara çözüm önerileri geliştirmeyi, kentin hızla büyüyen, değişen, bozulan ve tahrip olan dokusunda, yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlara göre, yeni kent mekânlarının üretilmesini amaçlar. Özellikle

“sürdürülebilirlik” hedefi ile bağlantılı olarak, kentlerde daha önce kullanılmış, ancak günümüzde atıl ve boş alanların tekrar kullanımını sağlayan, böylece kentsel büyümenin ve yayılmanın sınırlandırılmasına yönelik kentsel dönüşüm projeleri geliştirilir. Kentsel dönüşüm, afete duyarlı kentsel alanların yenilenmesi ile afetlerdeki can ve mal kaybını en az düzeyde tutmayı hedefler.

2.2. Kentsel Dönüşümün Tarihi Gelişimi

Yerleşik yaşama geçilmesiyle birlikte toplumsal yaşantıda en önemli mekânsal ölçek haline gelen kentler, toplumların üretim ve yönetim tarzlarındaki değişimlere paralel olarak tarihsel süreç içinde dönüşümler geçirerek günümüze kadar gelmişlerdir. Ortaya çıkışından günümüze kadar ekonomik, politik, sosyal ve fiziksel niteliklerinde değişikliğe uğrayan kentlerin günümüzdeki anlamıyla tartışılması süreci ise Sanayi Devriminden sonra başlamıştır. Bu dönemde üretim tarzının köklü bir değişime uğraması ve sanayinin kentlerde yoğunlaşmasına paralel olarak kentli nüfus da önemli oranda artmıştır. Tarımsal faaliyetlerden kopan oldukça geniş bir nüfus, sanayiye dayalı üretimin yoğunlaştığı kentlere yönelmiş ve kentler üretimin örgütlendiği mekânsal ölçekler haline gelmişlerdir. Kapitalist sistemin kendini var ettiği ve yenileme/gelişme aracı olarak gördüğü kentler, Sanayi Devrimi ile birlikte metaların akış sistemlerinde yer alma biçimlerine göre tanımlanmaya başlamışlardır. Endüstri Devrimi sonrasında, Avrupa'nın büyük kentlerinde işçi sınıfının içinde bulunduğu insanlık dışı koşullar, birçok düşünürü ve plancıyı etkilemiş ve ilk kentsel dönüşüm fikrinin ortaya çıkmasını hızlandırmıştır [8].

19. yüzyılda ortaya çıkan kentsel dönüşüm olgusu, günümüze kadar çeşitli uygulama yöntemlerinden geçerek, güncel anlamına ulaşmıştır. Bu olgu, Avrupa ülkeleri ve Amerika'da çeşitli nedenlerle çöküntüye uğrayan kentsel alanların yeniden canlandırılması ihtiyacını karşılamaya yönelik ortaya çıkmıştır [9]. Dünyada kentsel dönüşümü incelerken beş evreyi esas almak gerekmektedir. Bu evreler, dünyadaki politik ve ekonomik faktörler göz önünde bulundurularak oluşturulmuştur.

Birinci evre, sanayi devriminden ikinci dünya savaşına kadar olan zaman aralığını kapsar ve kentsel dolu üzerindeki liberalizmin etkilerini açıklar. Bu evredeki baskın kentsel projeler, gecekonduların temizlenmesi, kentsel yenileme ve kentsel geliştirmedir.

İkinci evre, savaş sonrası başlayan ve 1960'lara kadar uzanan süredir. Bu evrede; refah devlet politikaları, savaşın etkilerini azaltmak ve üretimde Fordist yaklaşımı öne sürmek amacıyla geliştirilmiştir. Genelde, yeni teknolojik gelişmeler kentsel geliştirme projelerinin sayısının artmasına sebep olmuştur. Kentlerin yeniden inşası ve yeniden geliştirilmesi bu evredeki en yaygın kentsel yenileme stratejileri idi.

Üçüncü evre, 1960 ile 1980'ler arasındaki dönemi kapsar. 1960'lı yıllar dünya genelinde sosyo-ekonomik ve politik gelişmeler için dönüm noktasıdır. Toplumların çevresel ve sosyal konulara olan yönelimi artmıştır. Kent merkezlerindeki problemler daha göze çarpar bir hal almıştır. Yeniden canlandırma ve eski haline getiren projeleri, kent sorunlarını çözmek için geliştirilmiştir.

Dördüncü evre 1980'lerden 2000'li yıllara olan süreyi kapsar. Neoliberal ekonomik politikalar kentsel yenileme projelerinin stratejilerini şekillendirmiştir. Kentlerle ilgili tartışmalarda “sürdürülebilirlik” ve “ortak miras” gibi kavramlar yer almaya başlamıştır. Eski hale yeniden getirme ve kentsel geliştirme projeleri bu evrede baskın olmuştur.

Beşinci evre, 2000'li yıllardan günümüze kadar gelen dönemi inceler. Ortak mirasla ilgili konular ve ortak mirasın korunumu, vatandaş katılımı ve yerel kimlikler daha önce hiç olmadığı kadar önem kazandı. Eski halini yeniden kazandırma ve kentsel dönüşüm projeleri bu evrede sayıca artmıştır ve ana strateji olmuştur [10].

Avrupa ve Avrupa Birliği (AB) dahilinde, kentsel dönüşüm ve sürdürülebilir kentsel gelişme son yıllarda tartışılan konular arasındadır. 2007 yılında Leipzig Anlaşması ile birlikte üye ülkelerin “Avrupa çok merkezli kentsel yapısını kırsal alan dengeli bölgesel organizasyonları” desteklemesi, bununla birlikte fiziksel çevrenin geliştirilmesi, sürdürülebilir ulaşımı, yerel ekonomik kalkınmayı, çöküntü alanlardaki eğitim faaliyetlerini sağlaması beklenmiştir. 2010 yılında ise Toledo Deklarasyonu ile “Avrupa 2020 – Akıllı, sürdürülebilir ve kapsayıcı kalkınma için bir Avrupa Stratejisi” esas alınarak kent ajandalarına eklenmiştir. Avrupa'daki bakanlıkların ulaşmaya çalıştıkları hedefler şunlardır:

- AB uyum politikalarında kentsel boyutların güçlendirilmesi (örneğin yapısal fon programları).

- Kırsal ve kentsel konular arasında daha büyük tutarlılık ve kırsal uyum bağlamında kentsel boyutları teşvik etme.
- Araştırma gücü, bilgi paylaşımı ve ortak çalışmalar.
- Leipzig Anlaşması'nın hükümlerini her anlamda yerine getirebilmek için sürdürülebilir kentsel gelişim ve bütünleşik yaklaşımlar ile güçlendirilmiş ve geliştirilmiş araçlar oluşturma.
- Avrupa kentlerinin karşılaşılabileceği en önemli sorunların üzerinde çalışmalar yürütmek.

Tablo 2.1. Roberts ve Sykes'in Kronolojik Çalışmasının [2] Güncellenmiş Haliyle Batı Ülkelerinde Kentsel Dönüşüm Türlerinin Gelişimi

Dönem	Politika Türü	Ana Strateji ve Yönelim
1950	Yeniden inşa (Reconstruction)	Kentlerin eski alanlarının yeniden inşası ve genişlemesi, 'master planı' temel alan kentler, banliyö genişlemesi
1960	Yeniden canlandırma (Revitalization)	1950'lerdeki yönelimin devamı: Banliyö ve kent çeperlerinin genişlemesi, iyileştirme çalışmaları için bazı girişimler
1970	Yenileme (Renewal)	Yenileme ve mahalle tasarımlarına odaklanma, kent çeperlerinin genişlemesinin sürmesi
1980	Yeniden geliştirme (Redevelopment)	Gelişme ve yeniden geliştirme projelerinin tasarımlarına ağırlık verilmesi, en mükemmel projelerin şehir dışına alınması.
1990	Dönüşüm (Regeneration)	Politika ve uygulamaların bütünleşik yöntemlerle modern bir hal alması
2000-Günümüz	Sürdürülebilir Dönüşüm (Sustainable Regeneration)	Kentlerin bütününe işlev kazandıran ve kent organizmasının bütün bileşenlerinin rol aldığı, sosyal, ekonomik ve kent yapılarının karmaşıklığını tamamen çözmeyi hedefleyen, aynı zamanda da ekolojik verimliliği savunan bir bütünleşik kentsel dönüşüm anlayışı

İkinci Dünya Savaşı sonrası Türkiye’yi ele aldığımızda, kırsal alanlardan kentsel alanlara yoğun göçün etkisiyle, kentleşmenin engellenemez bir hal aldığı görülmektedir. Gecekondulaşma, bu hızlı ve kontrolsüz bir kentleşmenin ürünü olarak, özellikle İstanbul gibi büyük kentlerde sağlıklı ve altyapısız bir yerleşme biçimi olarak karşımıza çıkmaya başlamıştır [11].

Bu durumu ortadan kaldırma adına Menderes döneminde uygulanan Ankara’dan yönetilen kentsel dönüşüm uygulamaları ile kent merkezlerindeki ortak mirasta önemli kayıplar oluşmuş, karayolu kullanımı geniş yol inşaatları ile özendirilmiş ve apartmanlaşmanın önü açılmıştır. Bu uygulamalar, Türkiye’deki ilk kentsel yenileme uygulamalarıdır [9]. İlk “Beş yıllık kalkınma planı” içinde kentleşme stratejilerin belirlenmesi ve Marmara Bölge Planlama Örgütü’nün kurulması ile idare, ilk olarak kentleşmeye müdahalede bulunmaya başlamıştır [11].

1980’lere kadar olan süreçte, kaçak yapılaşmanın yoğunlaşması üzerine dönüşüm girişimleri olmuş ve bu girişimler üç etapta toplanmıştır. İlk etapta, mevcut yapıları sağlıklılaştırma yöntemine başvurulmuş olup, gecekondu yerleşimlerine altyapı hizmetleri sağlanmış ve gecekondu ıslah alanları oluşturulmuştur. İkinci evrede ise, gecekondu sahiplerinin kendi içinde yapılanarak, çok katlı apartmanlar oluşturmasını sağlanarak oluşturulan yeniden yapılandırma gözlemlenmektedir. Üçüncü evrede ise, gecekondu sahiplerinin, kentin diğer gelir gruplarının konut taleplerine yönelik olarak, bedelleri ödenmesi ile kentin başka yerlerine taşınmasının sağlanması; özel sektörün de bu alanlar üzerinde yapılaşması görülmüştür. Bunlar da özel sektör girişimi ile yapılan kentsel yenileme çalışmalarının ilk örnekleridir [9].

1980’li yıllarda İstanbul ve Ankara kentlerinde, kentsel dönüşüm projelerinin sayısının oldukça arttığı görülmektedir. Bu bağlamda, İstanbul’da, Gökkafe, Tarlabası Bulvarı, Park Otel gibi proje örneklerine rastlanırken; aynı dönemde Ankara’da ise, Ulus Tarihi Kent Merkezi, Ankara Uluslararası Ticaret Merkezi Projesi, Dikmen ve Portakal Çiçeği Vadisi projeleri hazırlanmış ve bu projeler kapsamında uygulamalar başlatılmıştır [12].

Son otuz yıldır, imar planları vasıtasıyla gecekonduların yeniden düzenlenmesi, gecekondularındaki sorunları çözememiştir. Yüksek hızda ve yasaya aykırı yapılaşma, gecekondularında oldukça gözle görülür bir hal almıştır. Yerleşim alanlarının merkezlerden uzaklaştığı ve kentsel yayılma ve küreselleşme sürecindeki neoliberal politikaların etkisi ile devlet ilgisini kentsel dönüşüm projelerine çevirmiştir. Kentsel Dönüşüm Projelerinin sosyal etkileri tartışılmaya başlanmıştır. Dahası, Kentsel Dönüşüm Projeleri sayesinde kentlerin ekonomisini yeniden canlandırmak, devletin ana stratejisini oluşturmuştur [13].

Neoliberal politikalar dahilinde, Türk kentlerinin yapısını değiştirmeye yönelik iki tür müdahale biçimi gelişmiştir:

- i) 1980’lerde kentsel gelişim planları ile kentsel dönüşüm: Gecekondularına çözüm bulabilmek için imar planlarının yapılması.
- ii) 1980’lerden beri kamu-özel sektör işbirliği ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm [14].

2000’li yıllardan günümüze, yerel yönetimlerin özel sektör ile işbirliği artmıştır. Kentsel Dönüşüm Projeleri, sadece gecekondularında değil, tarihi bölgelerde, afete duyarlı ve kentsel çöküntü alanlarında da gerçekleştirilmeye başlanmıştır. 2000’lerden itibaren, kentler arasındaki rekabet, dünya şehri olmak adına artmıştır [9].

1999’da gerçekleşen Marmara Depremi, Türkiye’deki Kentsel Dönüşüm Projeleri için bir dönüm noktası olmuştur. Olası doğal afetler karşısında kentleri hazırlamak adına, devlet yüksek risk taşıyan afete duyarlı bölgeleri tespit etmeyi amaçlamış; standartlar altındaki yapı stoğunu yeniden düzenlemeye çalışmıştır. Yasal olmayan, standartlar dışında yapılaşmış ve kent merkezlerinde öbekleşmiş gecekondular alanları, devletin, özel sektörün ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ilgi odağı olmaya başlamıştır [13].

2011 yılında gerçekleşen Van Depremi’nden sonra, hükümet yasal olmayan / kaçak yapıların yıkılması ve eski yapıların yenilenmesi adına somut adımlar atmış, bu bağlamda da “Kentsel Dönüşüm Yasası” olarak da bilinen 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki alanların Dönüşümü” adlı kanununu Mayıs 2012’de yürürlüğe koymuştur. Bu kanunun uygulama yönetmeliği ise Ağustos 2012’de çıkarılmıştır. Bu kanun ve ilişkili diğer mevzuat ile birlikte, Türkiye’de ana kentsel dönüşüm projeleri hız kazanmış ve yeni bir dönem başlamıştır. Bu yasaya göre, riskli yapılar; “risk alanı içinde ya da dışında ekonomik ömrünü tamamlamış, ya da bilimsel ve teknik olarak yıkılma ya da yüksek zarar riski taşıyan yapılar”, olarak tanımlanmıştır. Riskli alanlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ya da belediyelerin görüşü alınarak Bakanlar Kurulu’nca belirlenmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 100

adet riskli alan tespit etmiş olup (Şekil), 35 kent dahilinde yaklaşık 165000 binanın öncelikli olarak kentsel dönüşüm programına alınarak yıkılmasını hedeflemektedir. Riskli yapı sayısı ve yerleşik nüfus göz önünde bulundurulduğunda, İstanbul 27700 bina ve oturan 230000 nüfus ile en riskli alan olarak göze çarpmaktadır. İzmir ve Ankara gibi diğer geniş metropol alanlar; Gaziantep, Bursa ve Adana gibi Anadolu kentleri de diğer temel riskli alanlardandır. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, 6,7 milyon adet 2001 öncesi inşa edilmiş bağımsız bölüm deprem güvenlik tasarımı ilkelerine uygunluk göstermemektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ise, 20 yıllık süreçte, yılda ortalama 334000 bağımsız bölümün yıkılmasını ve yeniden inşasını hedeflemektedir. Sadece yıkım ve yeniden inşa masrafları göz önünde bulundurulduğunda, bu tür bir ortalama hedefi tutturabilmek için yıllık 44 milyar TL (23 milyar dolar) finansman desteğine gereksinim vardır. TOKİ tarafından devlet eliyle yıllık 50000 bağımsız birim üretilmesi mümkün görünmektedir. Bu yüzden, istenilen hedefe ulaşmak adına özel sektör ile işbirliği zorunludur. Maliklerin, binalarının dönüşüm kapsamına girmesine ikna olması için farklı konularda da (emsal artışı, imar haklarının devri) girişimlere gereksinim olmuştur [15].



Şekil 2.1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın tespit ettiği riskli alanların bulunduğu iller

2.3. Kentsel Dönüşümün Uygulama Biçimleri

Kentsel dönüşüm, bir şemsiye modeli gibi, farklı yöntemler ve operasyonlar içererek, yapılı çevrenin yenilikçi bir anlayış ile yeniden düzenlenmesini sağlar. Tüm unsurlar, mevcut kent dokusunun ihtiyaçlarına göre çeşitlilik kazanmıştır. Bazı unsurlar sadece fiziksel yapıyı değiştirmeyi (yoğunluk değiştirme, açık alan temini, zayıf konut koşullarının iyileştirilmesi, altyapı faaliyetlerini geliştirme, trafik ve ulaşım problemlerinin giderilmesi vb.) hedeflerken, bazıları ise sosyo-ekonomik yapıda değişiklikler (istihdam olanaklarını artırma, suç oranlarını azaltma, kültürel ve eğitim fırsatlarını artırma, sosyal gerilimleri yok etme, yeterli barınma koşullarını sağlama, araziye yeni fonksiyonlar kazandırma ya da mevcut fonksiyonu değiştirme, yeni ekonomik ilişkiler kurma, cazibe merkezi kentler ve bölgeler oluşturma vb.) hedeflemektedir [1].

2.3.1. Kentsel Yenileme (Urban Renewal)

Kentlerin yapılı çevrelerindeki fiziksel bileşenler üzerinde yapılacak eylemler, kentsel yenileme kapsamına girer. Sosyal ve ekonomik baskılardan etkilenilse de, doğrudan sosyal ve ekonomik konularla ilgili bir iyileştirme söz konusu değildir [16]. Couch [17] ise, kentsel yenilemeyi bir fiziksel değişiklik ya da arazi/yapı kullanımındaki ve(ya) yoğunluğundaki değişim olarak tanımlamaktadır. Kısacası, kentsel yenileme “fiziksel dokunun tamamının değiştirilmesi” olarak adlandırılabilir ve tamamen bambaşka bir fiziksel yapı ortaya koyar.

2.3.2. Kentsel Koruma (Preservation / Conservation)

Kentsel koruma, iki farklı anlam içermektedir. Birincisi, yapıların daha fazla zarar görmemesi için uygulanan programdır; ikincisi de, tarihi alanlarda kentin fiziksel dokusunun korunması göz önünde bulundurularak yapılan dönüşüm [Aktaran:1]. Bu uygulamalarda, kültürel değerler özgün hali korunarak (ya da dokuyu bozmayacak eklentiler koyarak) hem fiziksel olarak, hem de sosyo-ekonomik olarak dönüştürülebilir, yapılara ve mevcut arazilere yeni bir fonksiyon katılmaz. Fitch'e göre [18], fiziksel bütünlüğün korunması için kent kozmetiği açısından korunması gereken alanın yangın güvenliğinin, hırsızlığa karşı tedbirlerinin, ısıtma, soğutma ve aydınlatma verimliliğinin sağlanması gerekir.

2.3.3. Eski Haline Yeniden Getirme (Urban Rehabilitation)

Lichfield'e göre [16], eski haline yeniden getirme çalışmalarında, çöküntü halindeki yapıların yeni kullanım biçimleri (fonksiyonlar) kazandırılarak modern amaçlı kullanıma açılması hedeflenmektedir. Burada, çöküntü ve kullanılamaz haldeki yapılara büyük bir değer kazandırılmaktadır. Türk doktrininde, bu çalışmalar genellikle "ıslah" adıyla anılmaktadır. Örneğin, harabe bir postane binasının kültür merkezi olarak yeniden kullanıma sunulması ya da artık kullanılmayan bir tren istasyonunun lokanta haline getirilmesi bu çalışmalara birer örnektir.

2.3.4. Yeniden Canlandırma (Revitalization)

Yeniden canlandırma, genel olarak sosyo – kültürel, ekonomik ya da fiziksel yönlerden bir çöküntü süreci yaşamakta olan kentsel alanların, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi sonucu, o alanın tekrar hayata

döndürülmesi, canlandırılması yöntemi olarak tanımlanabilir [19]. Yeniden canlandırma, bir alana yeni bir hayat kazandırmaktır. Böylece, uygulanan alana (mahalleye) yeni bir yaşam tarzının da sunulması anlamına gelir ve iç ekonomisinin canlandırılması hedeflenir. İnsanların para, zaman ve enerji yatırımı yapabilmesi için, alanların daha ‘dayanıklı’ olmasını sağlar, gelecek hakkında iyimser bir tabloyu amaçlar. Sadece alanın değil, yeniden canlandırma çalışmasının, o alandan istifade eden topluluğun da yeniden canlandırılması için işe yaradığı da söylenebilir. Yeniden canlandırma için; alanın mevcut resminin çekilmesine, o alanı etkileyen pazar koşullarını araştırmaya, fiziksel ve sosyal koşulları irdelemeye ve çoklu disiplinli çalışma prensibini içselleştirmeye gereksinim vardır.

2.3.5. Yeniden Geliştirme (Redevelopment)

Yeniden geliştirme kavramı, Kent Bilimleri Sözlüğü’nde [20] “ekonomik ve yapısal özellikleri, iyileştirilmesine olanak vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan yoksul konutlarının yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir tasarlama düzeni içinde bayındırılması” olarak tanımlanmıştır. Yeniden geliştirme uygulamaları, sınırları önceden belirlenen alanlarda, hem yapıların hem de yapıların yer aldığı alanların, bir bütün olarak, yitirmiş buldukları ekonomik ve toplumsal değerleriyle, fiziksel standartlarına yeniden kavuşturulması amacını güder [21]. Yeniden geliştirme kavramı, güncel bir deyiş kullanmak gerekirse, kent dokusundaki kaybolan ‘değer’in yeniden kazanılması olarak tanımlanabilir.

2.3.6. Soylulaştırma (Gentrification)

Soylulaştırma, genellikle kent altyapılarında gerçekleştirilen geçmiş yatırımların kar getirici yeniden geliştirme potansiyelleri doğurması, iş dünyasının ve kentin elit çevrelerinin iş olanaklarını ve yatırım fırsatlarını arttırması olasılığının, kentin o bölümündeki dengesiz yapılanma, işsizlik ve estetik yoksunluğu gibi problemler ile kesiştiği noktalarda görülür. Soylulaştırma çalışmaları, sosyal dönüşümün görülen bileşenidir. Yerleşim alanlarının yanı sıra, kent merkezlerindeki kullanım türlerinin, yeni 'trend'lere uygun olmasını sağlayarak, kent merkezlerindeki otel ve kongre merkezleri, restoranlar, iş merkezleri sayısında artış görülür [22]. Kent merkezleri, daha önce bu alanda yerleşmiş bulunan üst gelir grupları tarafından terk edilmekte ve kent çeperlerinde farklı gelir gruplarına hitap eden banliyöler ortaya çıkmaktadır. Ancak bu durum vergi gelirlerinde ve elde edilen kazançlarda azalmaya neden olduğundan, idare de hem sermayeyi hem de orta-üst gelir gruplarını yeniden kent merkezine getirmenin yollarını aramaktadır [23]. Literatürde, soylulaştırma çalışmaları ile ilgili farklı görüşler bulunmaktadır. Genel algı olarak soylulaştırma çalışmalarını, orta ve üst gelir gruplarının, kent öbeklerinde bulunan alt gelir gruplarını bedeli karşılığı ile başka bir yere taşıyarak, taşınmazları üzerinde yeniden geliştirme faaliyetleri yürütmek olarak irdeleyebiliriz. Kimi görüşler bunu bir ekonomik dönüşüm olarak algılarken, kimi görüşler ise soylulaştırma çalışmalarının toplumlar arasındaki sosyo-kültürel sınıflar arası bir çatışma olarak öne sürmektedir [24].

2.4. Kentsel Dönüşümün Uygulama Biçimleri

Kentsel dönüşüm uygulamalarında fiziksel, sosyal ve ekonomik açıdan sağlıklı ve yaşanabilir bir çevre oluşturulabilmesi amaçlarının bütünsel olarak gerçekleştirilebilmesi için öncelikle sürece katılacak tüm paydaşların yer aldığı bir örgütlenme biçimi oluşturulmalıdır.

2.4.1. Fiziksel / Çevresel Boyut

Birleşmiş Milletlere göre, yeterli barınma, kişilerin üstündeki çatıdan ibaret değildir. Aynı zamanda, yeterince güvenliği, yeterince fiziksel alanı, fiziksel ulaşılabilirliği, yeterince özel yaşamı, mülkiyet hakkının korunmasını, yapısal sabitliği ve sağlamlığı, yeterince aydınlanmayı, ısınmayı ve havalandırmayı, yeterince temel altyapıyı, örneğin su temini, sağlık ve atık yönetimi faaliyetlerini, uygun çevre kalitesini ve sağlığa ilişkin unsurları; yeterince ve ulaşılabilir iş ve temel faaliyetlere olan bağlantıyı ve tüm bu gereksinimlerin yetirilebilir bir ücrete sunulmasını da içerir [Aktaran: 25].

Kentsel dönüşüm projeleri yapılı çevrenin yaşama standartlarını geliştirmeli, kamu hizmetlerini altyapıyı genişletmeli, güvenli yaşam çevreleri sunabilmelidir. Kentsel tasarımın yeniden canlandırılması ve koşullarının iyileştirilmesi gerekmektedir. Bunun genel adı da kent resminin iyileştirilmesi anlamına gelmektedir.

Dönüşüm projelerinde hiçbir koşulda tarihi ve kültürel değerlere zarar verilmemeli, bu niteliğe sahip alanlarda gerçekleştirilecek dönüşüm projeleri, tarihi ve kültürel mirasın korunması ve geliştirilmesi çabasının bir parçası olarak ele alınmalıdır.

Dönüşüm projeleri aynı zamanda, yaşam kaynağı olan ormanlar, meralar, koruma alanları ve tarım arazileri üzerinde yapılaşmaya izin vermeyecek şekilde tasarlanmalı; sanayi tesislerini kent merkezlerinden uzaklaştıran politikalar yürütmelidir. Biyolojik çeşitliliği, hassas ekosistemleri, kirlilik kaynaklarını bertaraf etmeyi, verimli ve yenilenebilir enerjiyi desteklemeli, sürdürülebilir ulaşım sistemlerini desteklemelidir.

2.4.2. Sosyo-kültürel Boyut

Sosyo-kültürel boyuttan önce, insan faktörünün irdelenmesi gerekmektedir. İnsan faktörü, bireylerin içinde bulunan, kişisel, sosyal ve ekonomik olarak iyi olmak amacıyla var olan bilgi, yetenekler, yeterlilikler ve diğer özelliklerden oluşmaktadır. Bu bağlamda, sosyal boyut ise bütünleşik eylemlerin gerçekleştirilmesi için gereken ilişkiler, ağlar ya da normlardır. Sosyal boyut, bir takım insanın bir araya gelip, bilgilerini, algılayış biçimlerini ve ilişkiler dokusunu paylaşması ile somutlaştırılır. Kültürel boyut ise, gelenekler, kültürel miras, kimlik ve tarih gibi konular vasıtasıyla paylaşılan deneyimin bir ürünüdür [26].

Sosyo-kültürel boyut, bireylerin, toplumların ve insan gruplarının beraber nasıl yaşadığını, yaşadıkları mekânın fiziksel boyutlarını göz önünde bulundurarak ve gezegeni bir bütün algılayarak, kendileri için seçtiği gelişme /kalkınma modellerini başarabilmek için nasıl hareket ettiklerini inceler. Uygulama ölçeğinde ise, çevresel

ve mekânsal eşitsizlikleri dengeleyebilmek için bir kapasite geliştirmek zorunda olan topluluklar, sosyo-kültürel politikalar geliştirerek, eşitlik-sağlık-katılımcı yaklaşım gibi acil ihtiyaçlarını sağlayabilmek ve yaşam kalitelerini yükseltmek adına birlikte hareket etmelidir. Bu bağlamda, kentsel dönüşümün de bir sosyo-kültürel boyutu söz konusu olmuştur; fakat bu boyutun gücü ve konumu, kentsel dönüşüme olan bakış açısı ile farklılıklar gösterebilir. Bazı yaklaşımların öne sürdüğü üzere, yerinde olmayan dönüşüm faaliyetleri ve soylulaştırma çalışmaları, yerel topluluklar dahilinde belirli gruplarca sosyal patlamalara neden olmaktadır. Tersinir yaklaşımlarda; yani katılım esasının olduğu, iş olanaklarının gelişmesi için eğitim faaliyetlerinin sürdürüldüğü, yerel sosyo-kültürel problemlerin süreçte göz önünde bulundurulduğu durumlarda; kentsel dönüşümün yerel topluluklar üzerinde daha pozitif etkilet oluşturduğu görülmektedir [27].

Ülkemiz kentlerinde çöküntü alanlarında yaşayan kentli nüfusun, kırsal alanlardan hızlı bir göç ile bu bölgelere yerleşmesi ile yeterince kentlilik olgusu bu nüfusa kazandırılmamıştır. Belirli derecede kentli olmanın gerektirdiği, sosyo-kültürel faaliyetler, bu nüfus içinde zayıf bir yoğunluğa sahiptir. Bu yüzden kentsel dönüşüm faaliyetlerinde, hem toplulukların sürece katılımı adil bir şekilde sağlanmalı, hem dönüşüm alanlarında sosyo-kültürel donatı alanlarının yeterince ve etkili bir şekilde dağıtılması için planlama faaliyetleri yürütülmeli, hem de sosyo-kültürel kent yaşamına nüfusun entegre edilebilmesi için eğitim faaliyetleri düzenlenmelidir.

Kentsel dönüşümün sosyo-kültürel boyutunun ölçütleri ise; o kentsel alandaki eğitim ve işgücü seviyesi, eşitlik ilkesinin ne denli uygulandığı, insan hakları ve kadın-erkek

eşitliği, sosyal adalet, göç-yaşlanma ve nüfus hareketliliği bilgileri, yerele ait kültürel kimlik ve aidiyet duygusu, sağlık ve güvenlik, mutluluk ve yaşam kalitesi indeksleri olmalıdır.

Kentsel dönüşümde, diğer bir göz önünde tutulacak husus ise mülkiyet hakkıdır. Kentsel dönüşüm çalışmaları, mülkiyeti temel alması gereken, sağlıklı ve güvenli yaşam çevreleri oluşturma projeleridir. Bunu başarabilmek için, gerek hukuksal, gerek teknik problemlerden arındırılmış bir kadastr haritası ve mülkiyet bilgisi üzerine kentsel dönüşüm projelerinin inşa edilmesi gerekmektedir.

Yerel yöneticilerin sürdürdüğü kentsel dönüşümün sosyal boyutunu ilgilendiren politikalar, o alanda yaşayan bireylerin yerel ve genel seçimlerdeki tercihlerini belirlemekte; alanda oluşan arazi pazarının üzerinde derin etkiler bırakmakta ve toplumun kentsel dönüşüm algısını doğrudan oluşturmaktadır.

2.4.3. Ekonomik Boyut

Kentsel dönüşümün sadece teknik boyutla çözülemeyeceği ve ekonomik bir boyutun da olması gerektiği aşikârdır. Kentsel dönüşümün ekonomik boyutunun ilk sorusu, kentsel dönüşüm projeleri için gerekli finansman kaynağının nereden bulunacağıdır. Finansman kaynağını bankacılık sistemi ya da sermaye piyasaları karşılayabilmektedir. Araziye erişimin finanse edilebilmesi, konut pazarına katılamayanlar için kredi imkânlarının sunulması, mevcut konut pazarının ödenebilir

fiyatlar içermesi, sürdürülebilir bir arazi / konut pazarının oluşturulması, bu boyut için hayati önem taşımaktadır.

Arazilerin ve binaların dönüşümü, sermaye kaynaklarının kullanımını ve özel sektör finansmanının ulaşılabilirliğine dair soruların yükselmesini sağlar. Açıkçası, daha yoğun seviyedeki geliştirme çalışması anapara gereksinimleri için, finansmana ve yatırım pazarlarına daha bağlı süreçlerle ilişkilidir. Özel sektör bakış açısından, şehir merkezleri ve kentsel dönüşüm projeleri, yeni yerleşim birimleri oluşturmaya göre daha ciddi riskler taşımaktadır; böylelikle değerlerin geri kazanılması için yeterli güvenliğin sağlanması ve kentsel dönüşüm bölgelerinde potansiyel fırsatlar üzerinde düşüncelerin desteklenmesi gerekmektedir [28].

Kentsel dönüşümün finansman kaynağının yanı sıra, projenin alanda oluşturacağı istihdam da önem arz etmektedir. Bunun için de kent merkezlerindeki fonksiyonların iyileştirilmesi gerekmektedir. Fonksiyonlar çoklu olmalıdır ve araziler asla tek bir kullanım fonksiyonu ile sınırlandırılmamalıdır. Ekonomik ve sürdürülebilir kalkınma için gereken fonların ve uluslararası ilişkilerin desteklenmesi ile destekleyici ve açık bir ekonomik sistemi kurmak, tüm ülkelerde olumlu etkiler sağlayacaktır. Kırsal alanlardaki sağlık, eğitim vb. hizmetlerin geliştirilmesi ve yatırımların yönlendirilmesi ile kentlere olan göç önenebilecektir, böylelikle kentlerdeki yığılmaların ve kontrolsüz nüfus artışının önüne geçilebilecektir.

III. DÜNYADA VE TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ ÖRNEKLERİ

3.1. Dünyadan Kentsel Dönüşüm Projeleri Örnekleri

3.1.1. Beyrut Kentsel Yenileme Projesi (Lübnan)

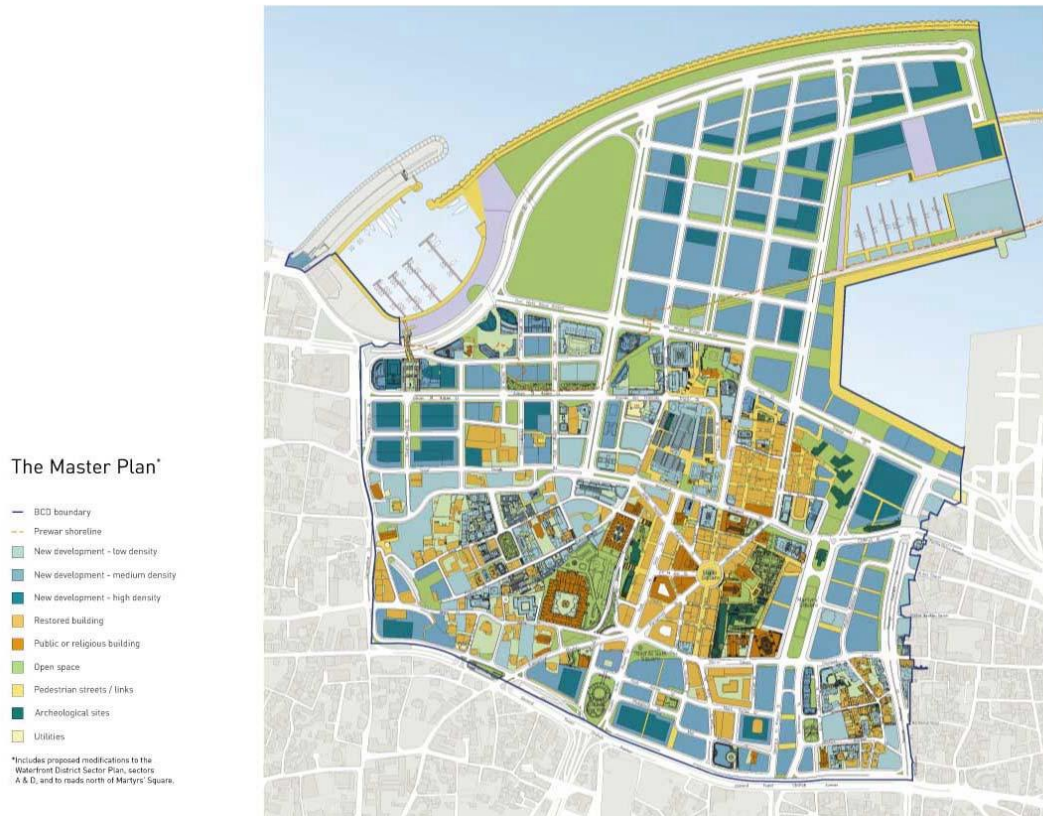
1991 yılında Lübnan İç Savaşı'nın sonlanmasıyla, ülkenin bütünlüğünün yeniden kazandırılması ve savaşın kötü etkilerinin hemen ortadan kaldırılması amacıyla ulusal ölçekte bir master plan yapılmıştır. Bu plan, gayrimenkul geliştirme şirketlerinin kurulmasını öngörerek, kentlerin tarihi merkezlerinin geliştirilmesini hedeflemiştir.

Bu bağlamda, 1994 yılında Beyrut kent merkezinin geliştirilmesi ve yeniden yapılandırılması için, tüm hak sahipleri ve yatırımcılar ortaklığında Solidere adında (*The Lebanese Company for Development and Reconstruction of Beirut Central Districts*) bir anonim şirket kurulmuştur [29]. Bu şirket, ilk başta bölgedeki mülkiyet durumunu inceleyerek hak sahipliklerini tespit etmiş; daha sonra da kentin sahilinde dolgu yapılarak inşa edilen limandaki kamusal alanların yarısını hak sahipleri, yarısını da yatırımcılara dağıtacak şekilde bir model öngörmüştür.

Şirketin temel hedefleri:

- Beyrut'un İkinci Dünya Savaşı sonrası taşıdığı Ortadoğu'nun finans merkezi olma amacının yeniden üretilmesi,

- Ticaret, finans, turizm, eğitim ve kültür olanakları bağlamında bir merkez oluşturma ve bu merkezin dünya sistemi ile bütünleşmesi,
- Kentin merkez bölgesinin üstünlüğünün vurgulanması ile merkezin, liman, havalimanı ve şehrin diğer bölgeleri ile ilişkilendirilmesi,
- İşyeri, ticaret ve konut başlıkları altında yapılacak olan yatırımlarla Lübnan'ın ekonomik gelişiminin sağlanmasıdır.



Şekil 3.1. Solidere Kentsel Dönüşüm Master Planı [29]

Savaş sonrası Beyrut'ta karşılaşılan sorun; yalnızca fiziksel yapının değil, sosyal yapının da büyük ölçüde hasar görmüş olmasıdır. Kentin geleneksel kimliğine uymayan bir biçimde ikiye bölünerek, dine dayalı bir ayrıma gidilmiş olması,

Lübnan'ın savaş sonrası ulus olma yolundaki çabalarıyla çelişmektedir. Bu bağlamda temel konulardan biri de kentin sosyal dokusunun bütünleştirilmesidir. Bunu sağlamanın en iyi yolu olarak da, kent merkezinin; yenilenecek kentin doğu ve batı tarafının birbirine bağlanması, merkezde ticaretin yanı sıra sosyal ve kültürel aktivitelerle de tüm kentlilerin buraya çekilmesi ve böylece kentin iki yakasında yaşayanların burada bir araya gelmesi hedeflenmiştir.



Şekil 3.2. Solidere Rıhtım Düzenlemesi [29]

Kentsel dönüşüm, kentsel kimlik, sürdürülebilir kentsel yenileme, sosyal denge üretimi ve ekolojik değer bütünlüğü gibi ana prensiplere sahip olan proje; bütüncül modern altyapı sisteminin sağlanmasını, yeni geliştirilecek alanlar için belirlenmiş bir

kentsel tasarım çerçevesini oluşturmayı, tarihi alanlarda restorasyon projelerini sürdürmeyi, denize açık ve denizin aktif olarak kullanıldığı bir kent yaşamını, modern ve klasik mimari arasındaki dengeyi sağlamayı ve şehir merkezinin yeniden cazibesini artıracak çevre düzenlemelerini gerçekleştirmeyi amaçlamıştır. Beyrut'ta 191 ha alan üzerinde, toplam 4.69 milyon m² inşaat alanını içeren proje, iki fazdan projelendirilmiştir. Birinci faz, 1994-2004 yılları arasında tamamlanmış olup, ikinci faz ise 2030 yılına kadar sürecektir. Her iki fazın da uygulama sorumluluğu Lübnan hükümeti tarafından kurulmuş, yarı özerk yapıdaki Solidere girişimine aittir. Bu ortaklığa Solidere şirketinin kurucusu Hariri ailesinin yanı sıra, Avrupa ve Kuzey Amerika'dan fonlar ve Körfez Ülkeleri'nden de bireysel yatırımcılar dahildir. Solidere şirketi, 2009 yılı Haziran ayında, 5 milyar \$ değerinde gayrimenkul geliştirme projeleri planladığını, bunların içinde The Souks adı verilen bir alışveriş bölgesinin de olduğunu belirtmiştir. Şirket, Beyrut'un mimarisinin korunmadığına dair eleştirilere yönelik olarak, 2009 yılında 2 milyon dolarlık bağışı, özellikle dini tesislerin yeniden restore edilmesi hususunda yapmıştır [30].



Şekil 3.3. Solidere Proje Alanındaki Konut Bölgelerine ait Siluet ve Çizemler [29]

3.1.2. Rio de Janerio Gecekondur Sağlıklaştırma Projesi (Brezilya)

Rio de Janerio, Brezilya'nın en kalabalık ikinci kentidir. Köleliğin son bulması ve cumhuriyetin kurulması ile birlikte, Rio kentine yoğun i g  başlamış; bu sebeple kent nüfusunun yaklaşık üçte biri kötü şartlardaki "favelas" olarak adlandırılan gecekondur bölgelerinde yaşamaya başlamıştır. Bu bölgeler, kentin en değerli ve merkezi konumunda bulunan yamaçlarda bulunmaktadır. Bu alanlarda yaşayan kişilerin altyapı hizmetlerine erişimi oldukça kısıtlıdır ve kirlilik problemleri baş göstermiştir [31].

Dünyadaki birçok gecekondur örneğine baktığımızda, gecekondur alanlarında yaşayan halkın ağır yaşam koşulları, bu alanda çeşitli sosyal problemleri de beraberinde getirmektedir. Bölgede suç oranı artmakla birlikte, bölge halkının fakirlikle savaşması, çalışma imkânlarının kısıtlı olması, eğitim imkânlarının olmayışı veya az oluşu beraberinde çeşitli sosyal problemleri de getirmektedir. Gecekondur alanlarında özellikle uyurşturucu çetelerinin oluşumu, yaşam şartlarındaki olumsuzluklar, çeşitli sosyal ve ekonomik sorunlar sonucu şehrin kalbi sayılan alanda meydana gelen görüntü, evre kirliliği ve sosyal problemler bölgede bir sağlıklaştırma projesinin hayata geçirilmesi ihtiyaını doğurmaktadır.

Brezilya'nın gelişen ekonomisi, 2016 Yaz Olimpiyatları ve 2014 Dünya Kupası gibi büyük organizasyonlara ev sahipliği yapması ile birlikte kentteki çöküntü alanlarını dönüştürmek amaçlı projelere hız verilmiştir. Projenin amaı, konut alanlarının iyileştirilmesi ve gelecek nesiller düşünülerek sosyal problemlerin giderilmesi, iş ve

eğitim olanaklarının artırılması, b6lgede yaşam şartlarının d6zeltilmesidir. Ayrıca halkın 6rg6tlenmesinin sağlanması da projenin amaçları arasındadır. 6ncelikle evre kirliliğinin ortadan kaldırılması hedeflenmiştir. Halk meydanları, spor faaliyetleri için merkezler, ocuk bakım merkezleri inşa ederek sosyal imkânların geliştirilmesi d6ř6n6lm6ştir.



şekil 3.4. Rio Gecekondu Yerleşim Alanları



şekil 3.5. Rio'daki Sağlıklaştırma Sonrası Durum

Bölgede yaşayan halkın kendi paralarıyla veya banka kredisi olarak kendi evlerinin inşaatını gerçekleştirmeleri gerekmektedir. Program, bu bağlamda kamu ve yerel halk işbirliği ile gerçekleştirilmektedir. Ayrıca programın sosyal bileşeninin ağır basması, çeşitli ortaklıkların kurulmasına da neden olmuştur. Özel sektör ve çeşitli yerel örgütler programın çeşitli aşamalarında programa dâhil olmuştur. Program, Inter-American Bankası ve yerel yönetimler tarafından finanse edilmektedir. 180 milyon dolarlık kısım Inter-American Bankası tarafından, 120 milyonluk kısım ise yerel yönetim tarafından karşılanmıştır [32].

1994-1998 yılları arasında gerçekleştirilen projenin ilk etabında 300 milyon dolarlık yatırım yapılmış, 62 yerleşim alanı yenilenmiş ve 250.000 kişinin ihtiyaçları karşılanmıştır. 1998-2005 yılları arasında gerçekleştirilen ikinci etapta ise yine 300 milyon dolarlık yatırım yapılmış ve 106 yerleşim alanı iyileştirilirken, 350.000 kişinin yenileşme çalışmasından faydalanması sağlanmıştır. Programın 3. etabı tamamlandığında ise gecekondualarda yaşayan bir milyon kişinin yaşam kalitesi yükselecek ve ihtiyaçları karşılanacaktır [33].

3.1.3. Elephant & Castle Kentsel Dönüşüm Projesi (İngiltere)

Sanayi devrimi ve sonrası süreci ilk yaşayan ülkelerden olan İngiltere, kentsel dönüşüm olgusuna en yakın olan kurumsal yapıların başında gelmektedir. Bu bağlamda İngiltere geneli, Londra özelinde, bazı kentsel alanlarda birden fazla kentsel dönüşüm modeli uygulanmış olması nedeniyle, dönüşüm ve yenileşme olgularına sosyal politikalar ve sürdürülebilirlik açısından yaklaşılmaktadır [34].

Elephant & Castle, merkezi Londra'nın güneyinde bulunan ve kent merkezinin gelişimine bağlı olarak altyapı ve emlak piyasalarının yarattığı artan baskılardan en çok etkilenen bölgelerden biri konumundadır. Proje alanının dönüşüm projesiyle yeniden ele alınmasında; alanın kuzey-güney aksındaki ana yol ağında olması ve kamu ulaşımındaki temel bağlantı noktalarına sahip olması gibi ayrıcalıklar belirleyici olmuştur [35]. Elephant & Castle bölgesinde yarım yüzyıla yakındır süren dönüşüm faaliyetlerinde, son zamanlarda farklı çabalar içine girilmiş; Londra gibi bir dünya kentinin göbeğinde olmasıyla bir "fırsatlar alanı" oluşturulmaya çalışılmıştır. Elephant & Castle bölgesindeki projede dört temel esas gündemde tutulmuştur. Bunlar, mekânsal, zamansal, finansal ve bürokratik esaslardır. Mekânsal esastan kasıt geniş parsellerin küçültülmesi; zamansal esas olarak eski ve yeni yapılar arasında dengenin sağlanmasından bahsedilebilir.



Şekil 3.6. Elephant and Castle Kentsel Dönüşüm Projesinden Bir Görünüm [36]

Sürdürülebilir kentsel dönüşüm ve sosyal bileşenlere vurgu yapan projenin temel hedefleri aşağıdaki gibidir:

- Barınma, çalışma ve rekreasyon koşullarının iyileştirilmesi
- Ulaşım ağlarının iyileştirilmesi
- Yerel halk için iş imkânlarının yaratılması
- Yerel halkın projede aktif rol alabilmesinin sağlanması
- Fırsat eşitliğinin sağlanması olarak belirlenmiştir [35].

Bu temel hedefleri benimseyen projenin stratejileri ise:

- Sürdürülebilir şehir bağlantısı; ticari ve boş zaman gelişimi için alan ortaya çıkartmak ve yüksek kaliteli ve iyileştirilmiş konularla merkezi Londra'ya çekici yeni bir mahalle yaratmak
- Ulaşım Bağlantısı; bölgesel giriş özelliğiyle Elephant & Castle'ı kilit ulaşım ağı olarak öne çıkartmak
- Girişim Bağlantısı; sürdürülebilir ve yerel ekonomik aktiviteleri desteklemek ve yerel insanlar için istihdam imkânları sağlamak
- Toplum Bağlantısı; alanın yenileşmesine ortak olarak yardım edebilmelerine imkân verebilecek biçimde yerel grupları ve ağları güçlendirmek
- Bireysel Bağlantı; sosyal dışlanmışlıktan zarar gören insanların, alanının dönüşümünden yararlanabilmesi için amaçları ve programları koordine etmek olarak tanımlanmıştır [37].

Elephant & Castle bölgesi için oluşturulan kentsel dönüşüm projesi ilgililerin konuyu sosyal açıdan ciddiye aldıklarını göstermektedir. Proje kapsamında bölgede yer

seçmiş olan düşük gelir grubunun, yer değiştirmesinin önüne geçilerek, söz konusu problem projenin bir parçası olarak görülmekte ve proje bağlamında çözülmesi hedeflenmektedir [34]. İç içe geçmiş kentsel sorunların çözülmesinde ve kaynakların verimli kullanımında, yerel halkın katılımıyla desteklenen güçlü bir ortaklığın oluşturulmasının büyük bir önemi bulunmaktadır. Bu doğrultuda Elephant & Castle dönüşüm projesinde projenin temeli; mahalle sakinleri, yerel işletmeciler, eğitim ve sağlık kuruluşları, sivil toplum örgütleri ve gönüllü kuruluşlar, ziyaretçiler ve alanda çalışan insanları içeren geniş bir toplumsal katılımı ile desteklenmiş güçlü bir ortaklığa dayandırmaktadır [37]. Bu bağlamda Southwark Belediyesi ile özel sektör arasında kamu-özel sektör işbirliğine dayanan bir örgütlenme modeli benimsenerek projeden elde edilen gelir, bölgede yaşayan insanların sosyal koşullarının iyileştirilmesi adına ticari birimler, konut alanları, kültürel tesisler, yollar gibi işlevler için harcanacaktır [34].

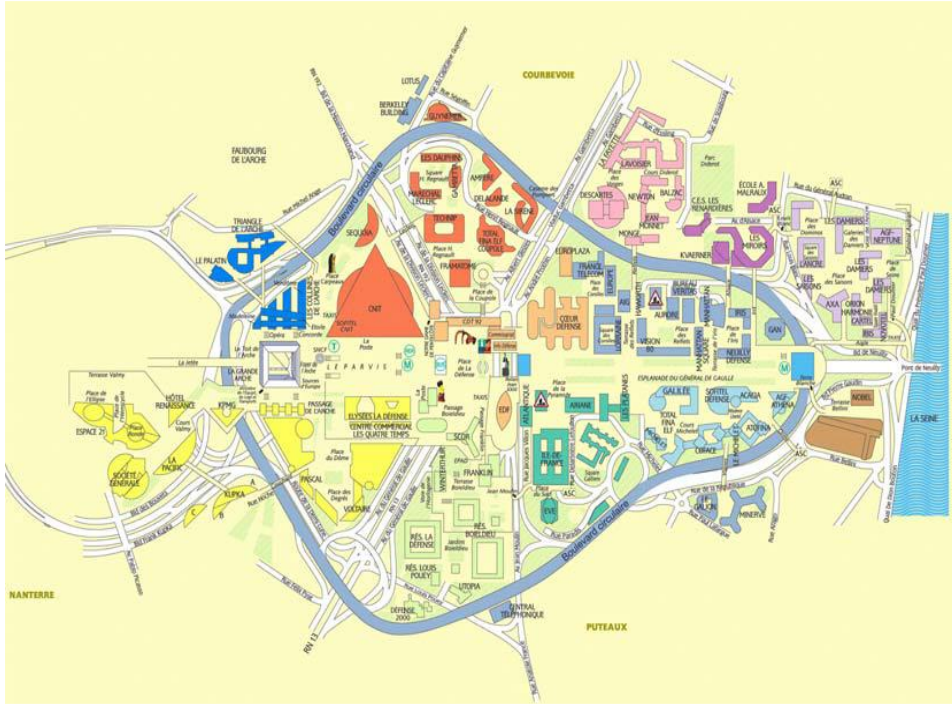
3.1.4. La Défense Kentsel Dönüşüm Projesi (Fransa)

Fransız İhtilali ile başlayan ve günümüze kadar devam eden süreç içerisinde Fransa, özellikle de Paris, kıta Avrupa'sının önemli ülke ve kentlerinden biri olmuştur. Paris'in kentsel dönüşüm sürenine girmesini; güvenlik, Avrupa Birliği'nin oluşum süreci, dış dinamikler, hizmet sektörünün mekânsal yer seçimi, merkezin önemi, sosyal yapı dengelemesi, tarihi kent merkezindeki kentsel kültürü korumak ve devlet politikaları gibi sebepler olarak sıralayabiliriz.

La Défense, Avrupa'nın ileri gelen iş bölgelerinden biri olup, Fransız ekonomisinin sergisi niteliğindedir. Périphérique Bulvarı'nın batısında konumlanmış olup, Paris

kent merkezi ile banliyölerini ayıran bir sınırdadır. Günümüzde La Défense bölgesi 160 hektarın üzerinde (bunun 40 hektarı yaya yolu olarak tasarlanmıştır) bir alanı kapsamaktadır. 2600 otel odası, 3.35 milyon metrekare ofis alanı, 10120 bağımsız konut birimi (bunun % 36'sı düşük maliyetli konuttur) ile 180000 kişiye istihdam ve 20000 kişiye barınma imkânı sunmaktadır. La Défense bölgesi 14 adet üst düzey Fransız firması ve 50 adet üst düzey uluslararası ölçekteki markayı barındırarak, toplam 2500 kuruma hizmet vermektedir.

La Défense bölgesinin geçmişten günümüze kadar bir gelişme bölgesi olarak tanımlanması (Metropolitan ölçekte planlanmış 9 gelişme alanından birisi) ve kentin taşıma kapasitesinin aşılmasıyla birlikte kent makro formunun batıya yönlendirilmesi hedeflenmiştir.



Şekil 3.7. La Défense Konsept Planı

Bu bağlamda üretilen kentsel dönüşüm projesi “1933 Atina Şartı’na eksiksiz, sadık kalınarak tasarlanmış ve tasarım üç temel ilke üstüne kurulmuştur;

- Yüksek binaların yaygınlaştırılması,
- Geleneksel yol dokusunun ortadan kaldırılması,
- Yaya ve otomobil akışının birbirinden ayrılması

La Défense bölgesinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesinin temelinde devlet politikaları bulunmakla birlikte, projenin çeşitli aşamalarında uygulamaya özel sektör de iştirak etmiştir. Ancak projenin başlangıç noktasında söz konusu bölgede gerçekleştirilen kamulaştırma işlemleri, daha sonraki kriz dönemlerinde devletin müdahale etmesi vb. girişimler projenin %70 kamu, %30 özel sektör katılımlı kamu-özel sektör ortaklığı olduğunu göstermektedir.



Şekil 3.8. La Défence Bölgesi’nden Bir Görünüm

1958’de Paris’in tarihi yatay eksenine dik olacak şekilde düşey yapılanmayı ön gören imar planı yapılmıştır. 1959’da ise La Défense içinde çember şeklinde bir yol ve kent merkezine bağlantı için bir otoban projesi sunulmuştur. 1964-1969 döneminde ise yüksek binaların yapımının ilk dalgası gözlenmiştir. 1970’de kent merkezi ile La Défense arasındaki metro hattı tamamlanmıştır. 1990’lı yıllarda ise yapılaşmaya hız verilmiş ve enerji verimliliğini üst düzeye çıkarma hedefi ortaya çıkmıştır. 2006 yılının Aralık ayında ortaya çıkarılan yeni strateji ise:

- 150000 metrekaresi eski yapıların dönüştürülmesi ile oluşacak olan 450000 metrekarelik ofis inşaatı,
- 100000 metrekarelik konut birimleri,
- Çembersel yolun yeniden tanzimi,
- Toplu taşıma sistemlerinin iyileştirilmesi,
- Kamu yönetim birimlerinin oluşturulması,
- Sürdürülebilir gelişme ilkesi ışığında yeni bir imajın desteklenmesi

hususlarını içermektedir.

3.1.5. Guangzhou – Pearl Nehri Kentsel Dönüşüm Projesi (Çin)

Küresel dünya sisteminin güçlü aktörleri arasında rol almak isteyen ve bunu büyük ölçüde gerçekleştirmiş bulunan Çin, aynı zamanda sınırlı karasal alanı ve çok sayıdaki nüfusu nedeni kentsel planlama konusunu da çok ciddiye almakta ve konuda dünya literatürüne yeni açılımlar sunmaktadır. Bu bağlamda kentsel dönüşüm olgusu da, Çin açısından gündemindeki yerini korumaktadır. Guangzhou kenti, kentleşme hızı dünyadaki her yerden çok daha fazla olan Pearl Nehri deltasının merkezinde yer alır. Bu bölgenin, dev bir endüstri bölgesine dönüşümü çok hızlı bir şekilde

gerçekleşmiştir. Bu dönüşümün sonucunda, kentte arazi kullanımı ve çevresel kaynaklar açısından emsalsiz bir baskı sistemi oluşturulmuştur. Bu baskıya karşılık olarak devlet burada bölgesel bir planlama safhası oluşturmuştur. Böylece deltanın gelişimi daha iyi koordine edilecektir. Bu safha sonucunda kentin güneydoğusunda 370 kilometrekarelik bölgede 65 kilometre uzunluğundaki Pearl Nehri boyunca tarım alanları, köyler, tarihi bölgeler ve adalar oluşturulmuştur.

Proje ağırlıklı olarak koruma ve sürdürülebilirlik olguları üzerine kurulmuştur. Guangzhou kentinin kültürel birikimini ve tarihsel zenginliğini vurgulamak için hazırlanan projenin temel hedefleri aşağıdaki gibidir:

- 21. yüzyıl için sürdürülebilir kent yaratmak üzerine hedeflerin belirlenmesi,
- Nehir, dağ, orman ve çeltik ekosistemlerinin birbirleriyle bağlantılı, dünyanın en büyük eko-koridorunu oluşturmak ve bunu sunmak,
- Nehir kenti olgusunu, Pearl River ve çevresindeki nehirleri kullanarak geliştirmek ve yaymak,
- Tarımcılık ve kent arasındaki ortak yaşamı teşvik etmek,
- 21. yüzyıl endüstrisi için yeni bir merkez yaratmak. Buradaki ekosistem üzerine araştırmalar yapabilecek ve bunları kullanabilecek şirketleri buraya çekmek,

Bu temel hedeflerle yola çıkılan projenin stratejileri ise:

- Pearl nehrinin rekreasyon ve turizm koridorunda, alanın kuzey kapısı olarak kentsel yerleşimi yoğunlaştırmak,
- Mevcuttaki balıkçı kasabasını kültürel bir olgu olarak ön plana çıkarmak,

- Projenin ve adanın ateşleyici noktası olarak Kırsal Turizm olgusuna odaklanmak,
- Tarıma dayalı tarihi ve kültürü, turizm deneyimlerine başvurarak araziye entegre etmek,
- Fırsatlar için yerel adetler, mimari ve tarımsal metotların muhafaza edilerek baskınlaştırılması,
- Eko-turizme ağırlık verilmesi ve kamp, vahşi yaşam sergisi ve doğa yürüyüşü ağırlıklı olması,
- Topografyanın sunduğu mükemmel fırsatları turizmin gelişiminde ön plana çıkarmak,
- Yeni golf alanları için topografyası ve göl kenarı bölgelerini turizm gelişme alanları için kullanmak,
- Çevre ve ziraatla ilgili üniversiteler ve tarım ürünlerinin sergilendiği görsel açıdan zengin bahçeler ile tarımsal sanayi ile eğitim ve turizmin arasındaki ilişkiyi güçlendirmek.

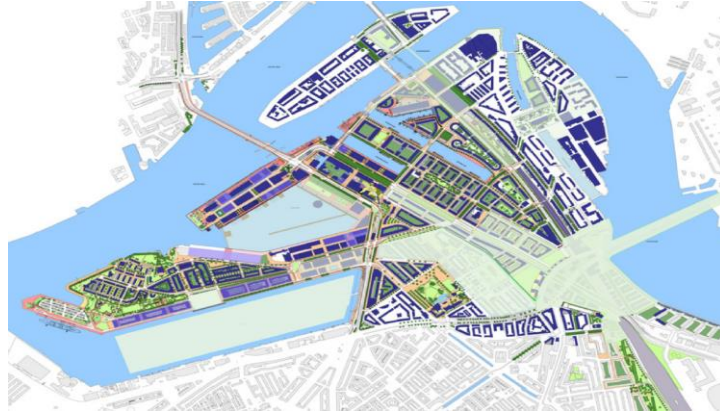


Şekil 3.9. Guangzhou-Pearl Nehri Kentsel Dönüşüm Projesi'nden bir Görüntü

Pearl nehri deltası için önerilen sürdürülebilir kentsel gelişim kavramı örgütlenme modelinde ise kamu önderliğindeki kentsel dönüşüm modeli benimsenmiştir. Bu modelinin benimsenmesi ile oluşturulan sürdürülebilir kentsel dönüşüm modelinin içeriğine bakıldığında ise; yeni gelişim bölgesi, turizm bölgeleri, tarım alanları, kültürel ve tarihi bölgeleri birbirine bağlayan yeşil akslar, halkı bölgeye çekecek metro, otobüs, feribot yolları ve yeni endüstri alanlarından oluşmaktadır [34]. Sonuç olarak Guangzhou-Pearl Nehri Kentsel Dönüşüm Projesinin, kentsel dönüşüm bileşenlerinden ekolojik bileşene diğerlerinden daha fazla vurgu yaptığını söylemek mümkündür. Ancak proje kapsamında kimlik bileşeni de unutulmamıştır.

3.1.6. Rotterdam Kop van Zuid Dönüşüm Projesi (Hollanda)

Mass nehrinin güneyinde konumlandırılmış bir liman bölgesi olan Kop van Zuid ve çevresindeki yerleşimler, 1970'li yıllarda ekonomik atılımla birlikte olumsuz yönde gelişmişlik değerlerine sahipti. 1986 yılında, Rotterdam Kent Yönetimi, Kop van Zuid'in dönüşümü için bir master plan hazırladı. Kent merkezi ile olan bağlantıların güçlendirildiği, çok amaçlı kullanıma sahip yapıların geliştirildiği, kira gelirlerinin arttırıldığı ve mümkün mertebede anıt binaların yeniden kullanımını barındıran bir plan hazırlandı [38].



Şekil 3.10. Rotterdam Kop van Zuid Master Planı (Alıntı:Geemente Rotterdam)



Şekil 3.11. Rotterdam Kop van Zuid Dönüşümden Sonra Görünüm (Alıntı:Geemente Rotterdam)

Kop van Zuid'de bulunan liman bölgesinin, 1960 ve 1970 yıllarında bölge dışına ve daha batıya kaydırılması ile Kop van Zuid fonksiyonunu yitirmiş ve bölge adeta terk

edilmiştir. Bölge işsizlik oranının yüksek olduğu, imajı zayıf, insanlar için yaşama isteği uyandırmayan ve yatırımcıların ilgisini çekmeyen bir hal almıştır. Bu alan için yapılması tasarlanan sosyal konutların planları, 1979 yılında yapılmış ve 1980'lere kadar bu konutlar inşa edilmiştir. 1980'de konutların yapımı tamamlandıktan sonra, devlet kentsel yenileme konusunda politikasını değiştirmiştir. Artık, ekonominin gelişmesi, ticari piyasa rekabetinin artması ile birlikte ülkeler arasındaki çekişmeler artış göstermiştir. Rotterdam'ı kalkındırma çalışması kapsamında Kop van Zuid için 1986 yılında dönüşüm planı tasarlanmıştır.

Proje, Rotterdam'ın imajını yalnızca yatırımcılar için değil, aynı zamanda hali hazırda yaşayanlar için de değiştirmeyi hedeflemiştir. Projenin çok güçlü sosyal, ekonomik ve fiziksel hedefleri bulunmaktadır. 2010 yılına kadar Kop van Zuid'de 15.000 kişinin yaşayacağı ve 18.000 kişi için iş olanağının sağlanacağı tahmin edilmiştir.

Projenin planlanmasında ve gerçekleştirilmesinde birçok aktörün rolü olmuştur. Plan; belediye, devlet yetkilileri ve özel sektör işbirliğinde oluşturulmuştur. Bu projenin gerçekleşmesine katkıda bulunan kurum ve kuruluşlar şöyledir: Rotterdam Kentsel Alan Planlama Departmanı, Rotterdam Kent Geliştirme Kurumu, Rotterdam Ulaşım şirketi, Rotterdam Kamu İşleri, Rotterdam Rıhtım Otoritesi.

Projeyi yürüten proje takımı içinde yerel halkla iletişimi sağlayan "İletişim Takımı" ve yerel halkın projeden faydalanması için geliştirilen "Ortak Çıkar Programı" bulunmaktadır. 2006 yılından itibaren bu takımlar, dönüşüm faaliyetlerinin etkilerini ölçmek ve kazanılan değeri Rotterdam'ın diğer bölgeleri ile karşılaştırmak amacıyla, 1,5 milyar avroluk bütçeden istifade etmektedir. Bu projedeki nihai hedef; eski ve terk

edilmiş yapıların, aktif ve üretken alanlara dönüşmesi ile ‘uyumlu yeniden kullanım’ stratejisini gerçekleştirmektedir.

3.1.7. Barselona Poble Nou 22@BCN Dönüşüm Projesi (İspanya)

Barselona, nüfusuyla yoğunluğu en yüksek Avrupa kentlerinden biri olma konumundadır. Nüfusu 4,3 milyon olan ve yaklaşık 2 milyon kişiye iş imkânı sağlayan Barselona, İspanya ekonomisinde ki payı oldukça büyük olan bir kenttir.

Dünya’da 1970’ler boyunca yaşanan dönüşümlerden bütün sanayi kentleri gibi Barselona da derinden etkilenmiş ve o dönemde giderek ciddi bir ekonomik kriz içine girmiştir. 1980’lerin ortalarından itibaren bu politikalarda önemli değişikliklere gitmiş ve daha dışa dönük bir ekonomi politikası izlemeye başlamıştır. 1992 Olimpiyatlarını Barselona’nın gelişmesi açısından büyük bir fırsat olarak gören kent yönetimi, başlangıçta bu fırsatı daha çok yerel siyasal hedefler çerçevesinde algılamıştır. Ancak bu algılama giderek yabancı sermayeyi çekmek, kenti bu amaçla uluslararası arenada tanıtmak gibi daha geniş boyutlar kazanmıştır. Bu süreçte Barselona’yı, Avrupa çapında bir servis merkezi yapmayı amaçlayan bir modele yöneldiği görülmüştür. Barselona, yeni kimliği ile İspanya’nın teknoloji platformu haline gelmeyi hedeflemiştir [39]. Poble Nou bölgesinin bu anlamda böylesine bir dönüşüm yatırımını olanaklı kılacak birçok avantajı bulunmaktadır. Bunlar, alanın eskiden beri var olan sanayi karakteri, metropoliten alan içindeki merkezi konumu, kolay ulaşılabilirliği, üretime dönük kentsel dokusu ve hâlihazır yapı stokudur.

Eski bir sanayi bölgesi olan Poble Nou'nun bilgi teknolojisi üzerine odaklı yenilikçi ve üretken bir alana dönüştürecek olan proje, Barselona Kent Konseyi tarafından 2000 yılında onaylanmıştır. Bu bölgenin zon numarası 22a iken yeni durumda 22@ olarak tanımlanmaktadır. Bu da alanın yeni kimliğine uygun bir kodlamayı ve projenin adını ifade etmektedir. Proje, işlevini yitirmiş bir alana teknoloji firmalarının çekilmesi ile yeni bir ekonomi ve kültür alanı yaratılmasını hedeflemiştir. Proje kapsamında bölgenin çekici hale gelebilmesi için 3,2 milyon metrekarelik işyeri alanı yaratmak, kamu tesisleri ve rekreasyon alanlarının arttırmak, sosyal konutlarda yaşayanlar için 4000 adet konut inşa etmek, eski dokuyu iyileştirmek ve 100 bin kişi için iş imkânı yaratmak gibi hedefler bulunmaktadır. Böylelikle proje, işlevini yitirmiş bir alana teknoloji firmalarının çekilmesi ile üniversitelerin, araştırma merkezlerinin, iletişim sektörünün, sosyal ve kamu alanlarının olduğu yeni bir ekonomi ve kültür alanı yaratacaktır [40].

Projenin gerçekleşmesindeki en önemli kurum, Belediye ve Belediye Başkanı'nın kendisi olmuştur. Belediyenin, projenin hayata geçirilmesinde işbirliği yaptığı diğer aktörler ağırlıklı olarak bilgi ve iletişim sektörü firmaları, uzmanlardan oluşan danışma kurullarıdır. Barselona Kent Konseyi tarafından projeyi yürütmek üzere 22@BCN Belediye Topluluğu adında bir şirket kurulmuştur. Bu topluluk planlanan uluslararası projeler, bilim, eğitim ve kültürel alanda yapılacak aktiviteler ve inşaat ve altyapı faaliyetlerini yürütmekten sorumludur.



Şekil 3.12. Poble Nou Genel Görünüm [40]

Proje, bölge için sürdürülebilir kent, ekonomi ve sosyal yenilenme amaçlamaktadır. Bu amaca ulaşmak için:

Kentsel gelişim: Modern bina, tesis, altyapı ve servis planlayarak destek olunması öngörülmektedir. Projenin ilk etabı, kamu tesisleri, sosyal konutlar ve rekreasyon alanları sağlamakla birlikte öncelik olarak eski sanayi binalarının restore edilmesi, geleneksel ekonomik aktivitelerin iletişim ve bilgiye dayalı ekonomiyle birleştirilmesi için fiziki şartların yerine getirilmesi oluşturmaktadır. Bununla birlikte bu başlıkta işyerlerinin teknolojik ihtiyaçlarına cevap verebilecek altyapı, modern ve etkileyici konut ve ofis alanları inşası yer almaktadır.

Ekonomik gelişim: şirketler için teknoloji merkezleri, ağ, yetenek, danışmanlık gibi servisler sağlamak, üniversitelere ve araştırma merkezlerine ev sahipliği yapmak, öğrenciler ve araştırmacılar için konut alanları sağlamak gibi destekler sunulması planlanmıştır. Bu tip servisler içinde, şirketler için proje kapsamında geliştirilen

program ya da organizasyonlar aracılığı ile finans sağlamak, projenin yoğunlaştığı medya, IT, enerji, tasarım gibi her bir sektör için kar amacı gütmeyen kuruluşların yardımıyla üniversitelerden ve araştırma merkezlerinden teknoloji transferi yapmak, gene sektörlerin ihtiyacına göre periyodik olarak eğitim programları, konferanslar, tanışma toplantıları düzenlemek bulunmaktadır.

Sosyal gelişim: Sosyal ve kültürel tesisler, sosyal amaçlı programlarla profesyonellere ve yaşayanlara daha kaliteli yaşam sunarak sağlanması planlanmıştır. Profesyonellere çalışıp yaşayabilecekleri ve yeni fikirler üretecekleri bir çevre, iş ilişkilerini geliştirici etkinlikler ve bu etkinliklerin gerçekleşeceği mekânlar, şirketlere ve yeni gelen profesyonellere danışmanlık hizmeti sağlamak gibi aktiviteler bu başlıkta yer almaktadır. Yaşayanlara ise kar amacı gütmeyen kuruluşlar ve programlar aracılığı ile eğitim ve araştırma programları düzenlemek, aile ve yaşlılar için sosyal projeler geliştirmek yer almaktadır. Proje, aynı zamanda çeşitli kültür programları ile genel kültür ve sanatsal aktivitelere ev sahipliği yapmakta, bağımsız sanat akımlarının gelişebilmesi için ortak kullanım mekânları tasarlanmaktadır [40].

Proje başlangıcından Aralık 2011'e kadar eski sanayi alanının %70'lik kısmı yenilenmiş, iki milyon metrekare üzerinde yeni tesis inşa edilmiş, 1.441 adet çoğunluğunu IT, medya, enerji ve tasarım sektörlerini içeren şirket bölgeye taşınmış ve yeni çalışan sayısı yarısı üniversitelerde olmak üzere 44 bini geçmiştir [40].

Bu projede, örnek olarak verilen diğer projelerden farklı olarak halkın katılımı konusunda yeterli çaba görülmemektedir. Proje bir kültür projesi olmasına karşın, tabandan yukarı bir katılım sağlanmamıştır. Alt yapı yatırımları için 180 Milyon Euro

yatırım planlanmış, bunun %30'u kamu , %70'i özel sektör tarafından karşılanacaktır. Yapılan bütün gönüllü faaliyetler ve sosyal programlar şirketlerin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ve diğer projelerdeki gibi özellikle yerel halkın projeden faydalanmasını sağlayacak araçlar bulunmamaktadır.

3.2. Türkiye'den Kentsel Dönüşüm Projeleri Örnekleri

Türkiye'de kentlere olan her türlü “dokunuş”, kentsel dönüşüm kavramı altında incelenmektedir ve yanlış anlaşılmalara sebep olmaktadır. Yasaların eksikliğinden ya da boşluğundan dolayı; kentsel yenileme, kentsel canlandırma ve iyileştirme gibi projeler de kentsel dönüşüm olarak adlandırılmıştır. Bundan dolayı, kentsel dönüşüm proje örnekleri verilirken, bu gerçek göz önünde bulundurulmuştur.

Türkiye'de kentsel dönüşüm ihtiyacının akıllara gelmesine neden olan alanlar şu şekilde sıralanabilir:

- Gecekondulaşmanın yoğunlaşması,
- Eskimiş ve tarihi dokusunu yitiren alanlar,
- Afete duyarlı ya da afetten kötü etkilenmiş alanlar,
- Kent merkezlerinde değeri yüksek, ayrıcalıklı bölgeler.

Türkiye'deki uygulamalarda aşağıdaki amaçlar daha çok güdülmüştür:

- Gecekondu bölgelerinin ıslah edilmesi,
- Altyapısı geliştirilmiş, sürdürülebilir ve sağlıklı çevre ilkelerini edinmiş yerleşim alanlarının oluşturulması,

- Merkezi iş ve ticaret alanlarının oluşturulması,
- Turizm faaliyetlerinde hareketlilik sağlanmasıdır.

Türkiye’de 1970’li yıllardan itibaren, kentsel dönüşüm kavramı kentleşme ve planlama politikalarına giriş yapmıştır. 1980’lerde ise kentsel dönüşümün, uygulamaya dökülmesini ve mutlak bir uygulama aracı olarak kullanılmaya başlandığını görebilmekteyiz. Bu tercihin sebebi, Türkiye’deki serbest pazar ekonomisinin ortaya çıkması ve liberal politikaların yerleşmeye başlamasıdır.

Geçtiğimiz yıllar boyunca, kent nüfuslarının kırdan kente yoğun göç dolayısıyla hızla artması, büyük kentlerdeki konut taleplerinin artmasına sebep olmuştur. Bu yoğun talebe arz edilebilecek yapı stoğu, arazi pazarı ve planlamanın olmaması, çarpık kentleşme ve imara aykırı / kaçak yapılaşmayı doğurmuştur. Arazi kullanım sınıflarının iyi planlanmadığı bir kentte, tarihi dokunun korunması, doğal kaynakların yönetimi, güvenli ve sağlıklı yapılaşma beklemek güçtür. Bu güçlüğün de en büyük örneklerinden birisi de İstanbul’dur. Bu yüzden, kentsel dönüşüm faaliyetlerinin oran olarak en çok uygulandığı kent, İstanbul’dur.

3.2.1. Zeytinburnu İlçesi Kentsel Dönüşüm Faaliyetleri

İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve işbirliği yapılan Japon bir ajans ile 2002 yılında “İstanbul ili Sismik Mikro-Bölgeleme Dahil Afet Önleme / Azaltma Temel Planı” çalışması olarak tanınan JICA raporu, beklenen büyük Marmara Depremi’nin risklerini belirlemek amacıyla yapılmıştır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Ortadoğu Teknik Üniversitesi ve

Boğaziçi Üniversitesi işbirliği ile “İstanbul Deprem Master Planı” hazırlanmıştır. Bu planda, acil gerçekleştirilmesi gereken eylemler tarif edilmiş ve kentsel dönüşüm uygulamaları için pilot bölge olarak Zeytinburnu İlçesi seçilmiştir.

Zeytinburnu, İstanbul’daki tarihi yarımadanın hemen yanı başında, Marmara Denizi’ne kıyısı olan, çevre yoluna ve havalimanına ulaşımı kolay, 25 bine yakın işyeri, 10 bin civarı imalathane ve 170 adet fabrikaya ev sahipliği yapan üretimi güçlü bir ilçedir. 1990’lı yıllarda, sanayinin bu bölgeden uzaklaştırılması ile yerine yenilerinin gelmesi engellenememiştir ve binaların altında dokuma ve dericilik sektörüne yönelik depolar ve imalathaneler açılmıştır.

JICA raporunda detaylı olarak incelenen Zeytinburnu’nda yaklaşık 16000 binanın %80’i yüksek riskli olarak tespit edilmiş ve Zeytinburnu, jeolojik özellikleri sebepleri ile “birinci dereceden riskli alan” olarak tanımlanmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi’nin, İstanbul’u yeniden bir “dünya kenti” yapabilmek ve AB’ye uyum sürecini kentsel anlamda hızlandırmak için, bölgesel gelişim plan ve stratejilerine uyumlu olarak “Kalkınma Modelleri” ile birlikte “Kentsel Dönüşüm Projeleri” yürütmek amacı ile Nisan 2002’de kurduğu İŞAT (İstanbul Şehircilik Atölyesi) [41]. Zeytinburnu Pilot Projesini, 2003’de BİMTAŞ. (Boğaziçi Peyzaj İnşaat Müşavirlik Teknik Hizmetler Ağaç Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi) ihale etmiştir [42]. 2005 yılında BİMTAŞ bünyesinde İstanbul için bir planlama merkezi olarak kurulan ve İstanbul ile ilgili kentsel dönüşüm faaliyetlerini yürüten İMP (İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi), Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamındaki çalışmalara Temmuz 2005 tarihinde başlamıştır.

Projede öncelikle İŞAT tarafından hazırlanmış olan Zeytinburnu Pilot Projesi verileri değerlendirilerek kentsel tasarım projesine altlık oluşturacak analiz ve sentez çalışmaları yapılmış, ardından yerel belediye ile dönüşümün öncelikli alanları tespit edilerek seçilen pilot alanda kentsel tasarım projesi ve mimari proje hazırlanmıştır [42].

İ.B.B. Başkanlığı İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi, Kentsel Tasarım Grubu çalışmaları içerisinde yer alan Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi'nin amacı, İstanbul Metropolitan alan bütününde büyük bir problem haline gelen çarpık kentleşme sorununa alternatif olarak, yaşam standartları yüksek, yaşanılabilir, sürdürülebilir, yenilikçi, canlı ve estetik kentsel mekânların üretilmesi vizyonu ile öncelikli olarak deprem riski altındaki Zeytinburnu ilçesinin, ekonomik, sosyal ve mekânsal dönüşümünün sağlanmasıdır. Oluşturulan kentsel tasarım modeli şu şekilde tanımlanmıştır:

- Ekonomik, sosyal ve mekânsal ilişkilerin birlikte ele alınması.
- Üst ölçekte oluşturulacak ticaret aksı ile Zeytinburnu'na yeni bir kimlik yüklenmesi ve kentsel dönüşüm için tetikleyici projelerin oluşturulması.
- Modeli oluşturacak bütünleştirilmiş yapı adalarının tanımlanması.
- Kademeli yeşil sistemin oluşturulması.
- Yapı adaları içinde ortak yeşil mekân, otoparklar ve çocuk oyun alanlarının oluşturulması.
- Yapı adaları içerisinde çok işlevli yapının oluşturulmasıdır. (Konut + İş Yeri+Donatı)

Sümer Mahallesi, bu ilçenin en sorunlu görünen bölgesi olarak tespit edilmiş ve ilk uygulama alanı olarak burası seçilmiştir. Sümer Mahallesi Deprem Odaklı Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, 1.280 konut ve işyeri yapılacak, mahallede iç bahçeler, spor tesisleri ve çocuk oyun alanları ve kapalı otopark da bulunacaktır. İlk etapta 642 adet daire ve 22 adet işyeri yapılacak, her dairenin kapalı otoparkı bulunacaktır. İki yılda tamamlanacak ilk etabın 400 milyon TL'ye mal olacağı hesaplanmaktadır. Projenin gerçekleştirilmesi için % 75 “kat karşılığı anlaşma modeli” benimsenmiştir. Buna göre 100 metrekarelik dairesi olanlara dairelerin 75 m2 bedelsiz verilecek, mevcut metrekare ile verilecek metrekare arasında bir fark doğarsa aradaki fark 10 yıllık banka kredisi ile tahsil edilecektir. Projenin temel atma töreni 17 Ağustos 2008 günü gerçekleşmiştir [42].



Şekil 3.13 Zeytinburnu Sümer Mahallesi Proje Görselleri [42]

Zeytinburnu'nun İstanbul'un deprem gerçeği ile birlikte kentsel dönüşüm için pilot bölgesi seçilmesi bir rastlantı değildir. Ali Müfit Gürtuna'nın 1999 Marmara Depremi öncesi İstanbul 2023 kent vizyonu için kullandığı; “Kozmoslaşmış Kentlerin Vizyon Projeleri”, “Bir Uygarlık Atağı Projesi: Mega Kentsel Dönüşüm Projesi” gibi

kavramlar, Marmara Depremi ile değişerek; İstanbul'un kentsel dönüşüm projeleri ile depreme hazırlanması halini almıştır [41] [43]. Deprem öncesi ilk müdahale edilmesi düşünülen alan Zeytinburnu iken, deprem sonrası projelerde de ilk müdahale alanı Zeytinburnu olmuştur. Bugünlerde ise yeni İstanbul kurgusu ile birlikte, Zeytinburnu da üst sınıf bir mağazacılık fonksiyonu ile üst sınıf bir konut yerleşimi için hazırlanmaktadır [43].



Şekil 3.14. Zeytinburnu'da Projenin Eski ve Yeni Hali [44]

6 Aralık 2013 tarihli Milliyet Gazetesi haberine göre; Zeytinburnu'nda deprem referanslı kentsel dönüşümün ilk projesi tamamlandı ve Sümer Mahallesi'nde gerçekleşen ilk etapta oluşturulan 455 daire ve 29 işyeri hak sahiplerine törenle teslim edildi.

3.2.2. İstanbul'da Daha Önce Gerçekleştirilmiş Projelerden Örnekler

İstanbul'da kentsel dönüşüm kavramlarının tartışılmaya başlanması ile, kentteki ilk rehabilitasyon projesi Beyoğlu Tarlabası Rehabilitasyon Projesi'dir. Bu projenin kapsamında, mevcut yapıların orijinaline uygun olarak korunması, bir kısmının güçlendirme faaliyetleri ile yeniden canlandırılması, bir kısmının da tamamen yıkılıp, orijinaline uygun şekilde yeniden inşa edilmesi hedeflenmiştir. Diğer bir hedef ise, bölgedeki kültür ve turizm faaliyetlerini artırmak amacıyla, binaların içlerinde alışveriş merkezleri, pansiyon tipi konutlar ve butik oteller oluşturmaktır.



Şekil 3.15. Düzenleme Sonrası Sulukule [45]

Türkiye'deki kentsel dönüşüm faaliyetlerinde yapılan en ciddi hatalardan biri de, Zaha Hadid ve Ken Young gibi yabancı tasarımcıların projelere dahil edilerek, o bölgelerde yaşayan nüfusun ihmal edilerek, sanki birer boş arazi üzerinde çalıştıkları varsayımıyla projelerini icra etmesidir. Projelerin öncelikli hedefleri arasında, mevcut nüfusa göre daha varlıklı kesimlere hitap eden marina, alışveriş merkezi ve tema parkların inşa edilmesi de söz konusu olabilmektedir. Emlak pazarındaki

değişimlerden ötürü değer artışı gözlenen Sulukule ve Tarlabası örneklerinde sosyolojik sıkıntılar yaşanmış olup, medyaya yansımıştır; yerel yöneticilerin bu konudaki çıkarımları doğrultusunda “yerinde dönüşüm” ilkesini İstanbul genelinde yaygınlaştırma çabası desteklenmelidir.

3.2.3. Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi

Bursa Osmangazi İlçesi’nde, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Yasası ve 5393 sayılı Belediye Yasası vasıtasıyla belediyenin edindiği yetkiler ile kamu eliyle dönüşümün gerçekleştirildiği bir projedir. Proje, yenileme imkânının bulunmadığı, kent dinamiklerinden dışlanmış, Bursa Tarihi Hanlar Bölgesi’ne oldukça yakın bir konumda bulunan ve çöküntü alanları haline gelmiş Doğanbey, Tayakadın, Kırcaali ve Kiremitçi mahallelerinde, yerel yöneticilerin aldığı kararlar ve imar tadilatları ışığında, yapıların yeniden inşa edilmesini kapsamaktaydı.

Şekildeki uydu görüntüsünde görülmektedir ki, Doğanbey, Kiremitçi, Kırcaali ve Tayakadın olarak adlandırılan dört mahallenin kent genelinde oluşturduğu doku, örüntü şeklinde, sokaklar ile bölünmüş ve birbirine eklenmiş binalardan oluşmaktadır. Proje alanına ilişkin sayısal veriler, Tablo 3.1’deki gibidir.

Proje paydaşları arasında, yöneticiler, yatırımcılar, meslek odaları, üniversiteler, sivil toplum kuruluşları ve en önemlisi de yerel halk bulunmaktadır. Bütün bu paydaşlar, bu kentsel dönüşüm eylemine birlikte yön vermişlerdir.

Bu bölge için Osmangazi Belediyesi, yapı biçimi ve sosyal yaşam anlamında geri kalmışlık ve çöküntülük kararı vermiştir. Bu kararı alma sebepleri olarak, hukuksak ve

sosyal problemler, yapılarla ilgili haklarda sorunların olması ve paylı ve çoklu mülkiyetin yoğun görülmesi verilmiştir.

Tablo 3.1. Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi Sayısal Verileri

Proje Alanı Toplam Büyüklüğü	282.000 m ²
Kadastro Parsellerinin Toplam Alanı	158.000 m ²
Kadastro Parsellerinin Toplam Sayısı	888 adet
Mülkiyet	% 96 özel mülkiyet
	% 4 kamu mülkiyeti
Konut Sayısı	966 adet
Bağımsız Bölüm Sayısı	1220 adet
Toplam Paydaş Sayısı	1910 adet



Şekil 3.16. Doğanbey Projesi'nin Tamamlanmış Görüntüsü [48]



Şekil 3.17. Proje Alanının Dönüşümden Önceki Görüntüsü [47]

Kararda, bölge çevresinin arazi kullanım çeşitliliğine ve modern yapısına vurgu yapılmıştır. Buna rağmen, bölge içinde kalan konutların fonksiyonlarını yitirdiği, ekonomik olarak yenilenmesinin mümkün olmadığı, bölgeye ait üst ölçekli ulaşım, imar ve altyapı planlarını mevcut haliyle uyum gösteremeyeceği ve miras yoluyla mülkiyet paylaşımının çok artması ile çözüm olanağının zorlaştığı belirtilmiştir. Bu sebeplerden ötürü, mülkiyete müdahale edilen ve arazi kullanımlarında değişiklik getiren plan ve projelerin gerektiği anlaşılmış ve kamu denetimli Kentsel Dönüşüm kararı verilmiştir.

Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi’ni, diğer dönüşüm projelerden farklı kılan bir özelliği de; dönüşüm alanının tarihi dokunun içinde olmasıdır. Osmangazi Belediyesi tarafından yapılan proje ile ilk önce alandaki tüm taşınmaz varlığı tespit edilmiştir.

Osmangazi Belediyesi ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı arasında, 06.02.2006 tarihinde “Bursa Kentsel Yenileme Projesi Ön Protokolü”, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasası ve 5393 sayılı

Belediye Kanunu ve diğ er meri mevzuatın verdiğ i yetkiler kapsamında imzalanmıştır [46].

Mülkiyetin çok parç alı olmasından ötürü, tüm katılımcıların bu dönüşüm projesinden memnuniyetleri esas alınmış olup, teferruatlı sayısal çizelgeler ile paylaşımın adil bir şekilde gerçekleştirilmesi hedeflenmiştir. Malikler ile 13 Şubat 2007 tarihinde başlayan müzakereler sonucunda, katılımcıların %98'lik kısmında anlaşma sağlanmıştır.

Proje alanındaki taşınmaz mal mülkiyetleri incelendiğ inde 1910 adet olan malik sayısı, miras işlemlerinin göz önünde bulundurulması ile 3784'e çıkmaktadır. Maliklere imzalatılan 28.11.2006 tarihli resmi senetlerde, parsel büyüklüğüne esas alınarak verilecek konut adetleri ve büyüklükleri belirtilmiştir. Resmi senette, aynı zamanda, senetlerin imzalandığı tarihten itibaren tapu bölünmeleri ile oluşacak yeni maliklerin hak sahibi olamayacağı da belirtilmiştir.

Proje öncesi gerekli anlaşmalar tamamlandıktan sonra, 1.5 yıl gibi çok kısa bir sürede, katılımcıların tapuları TOKİ Başkanlığı'na devredilmiştir. Osmangazi Belediyesi tarafından, maddi durumu yeterli olmayan katılımcılara ise aylık kira yardımı yapılmıştır. Müzakereler esnasında anlaşma sağlanamayan katılımcıların parsellerine, kamulaştırma yoluyla el atılmıştır. Konutların tahliyesi ile birlikte, toplamda 1220 hane boşaltılmış ve bunların yıkımları tamamlanmıştır.



Şekil 3.18. Doğanbey Projesi Vaziyet Planı

Kentsel dönüşüm projesinin gerçekleştirilmesinden önce alanda toplamda 145.000 m² inşaat alanı bulunuyorken, dönüşüm projesinden sonra 505.000 m² inşaat alanı 3.5 emsal değeri ile var olacaktır. Projeye göre, toplam inşaat alanınının 107.000 m²'si TOKİ'ye ait olacak ve bu alan ticaret amaçlı kullanılacaktır. Sosyal donatılar ve diğer hizmet alanları için toplam 20000 m2 ayrılmış, kalanı ise konut alanı olarak ayrılmıştır.

3.2.4. Ankara Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

Ankara'da kamu ile özel sektör işbirliği ile gerçekleştirilen ilk kentsel dönüşüm projelerinden birisi, Dikmen Vadisi Projesi'dir. Vadide, 1960'lardan beri gerçekleşen gecekondulaşmadan dolayı, bölge köhneleşmiş ve cazibesini yitirmiştir. Bu dönüşüm

projesi ile birlikte vadinin yeşillendirilmesi ve ticari-kültürel faaliyetlerin artırılması hedeflenerek, Dikmen'i tekrardan bir çekim merkezi haline getirmeye çalışmıştır.

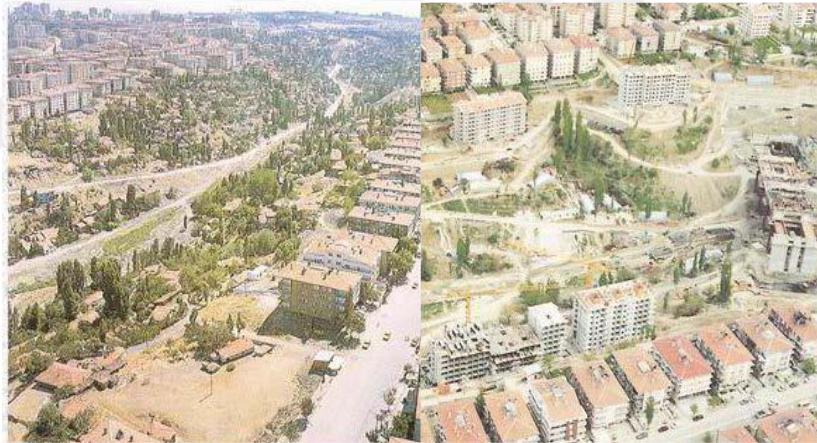
1989 yılı Mahalli İdare Seçimlerinin ardından Ankara Büyükşehir Belediyesi ile Çankaya Belediyesi ortaklığında kurulan Metropol İmar A.Ş. tarafından "Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi" hazırlanmıştır. Uygulamaya hemen sokulan bu proje, beş kilometrelik bir şerit üzerinde toplamda 300 hektarlık bir alan üzerinde gerçekleştirilmiştir. Vadi, gecekondulardan arındırılarak, yeşil dokunun ön plana çıkarılmasıyla konut, işyeri ve sosyokültürel donatıların yapımına da olanak verilecektir. Bunun yanı sıra, vadinin tüm kente yönelik bir rekrasyon ve kültür alanına dönüştürülmesi [49] [50].

Kurulan "Proje Karar Kurulu" ile yerleşik halkın karar mekanizmasına katılımı ve fikirlerini beyan edebileceği bir platformun kurulumu sağlanmıştır. Bu kurul dahilinde, yerel yöneticiler, şirket temsilcileri ve gecekondulu sakinlerinin kurdukları mahalle kooperatiflerinin yöneticileri bulunmaktaydı.

- İlk etabın yıkım ve inşaat çalışmalarına başlamadan önce, kurul vasıtasıyla aşağıdaki ilkeler hakkında, kurul paydaşları arasında mutabakat sağlanmıştır:
- Yapılacak olan yeni konutlardan yalnızca hak sahipleri istifade edecektir.
- Maliklere dağıtılacak olan konut büyüklüklerinin hesaplanmasında, mevcut arsa ve gecekondunun büyüklüğü esas alınacaktır.

- Maliklere verilmesi öngörülen 80 m² büyüklüğün değeri karşılığında olan ortalama puanın altında kalan maliklerden ilave ödeme yapmaları, üstünde kalan maliklerden de ilave ödeme almaları gerekmektedir.
- Malikler, kendilerine dağıtılacak olan “tek” bir konuta yerleşinceye kadar, idareden kira yardımı alacaktır.

Projenin birinci etabı süresince, 80 m² olarak üretilen konutlar, düşük kalitede inşa edilmiştir. Toplamda 180 bin m²'den oluşan birinci etap, 2000 yılında tamamlanmış ve inşa edilen 404 konutun 330'u hak sahiplerine yapılan kura ile teslim edilmiştir.



Şekil 3.19. Dikmen Vadisi Gecekondu ve Yıkım Sonrası İnşaat Çalışması [51]

1994 yılında yapılan Mahalli İdareler Seçiminin ardından kent yönetimi el değiştirmiştir. Yeni gelen yönetim, dönüşüm projesinin daha çok yatırımcılar lehinde geliştirilmesini ve uygulanmasını prensip olarak edinmiş ve bundan ötürü proje içeriğinde çok fazla değişikliğe gitmiştir [49]. Belediye kaynaklarına göre, bu dönemde toplamda beş etaptan oluşan projenin ikinci ve üçüncü etapları da

tamamlanmış, Ekim 2009'da tamamlanan 1134 konutun 303'ü hak sahiplerine dağıtılmıştır.



Şekil 3.20. Dikmen Vadisi 3. Etap'tan Görüntüler [51]

Projenin ilk etabında, kamulaştırma yöntemi tercih edilmemiş, yerine gecekonduların sahipleri ile anlaşma usulüne göre, yapılacak konutlardan mevcut maliklerin de yararlandığı; ticari yatırımlarla sadece bölgenin canlandırılmasının hedeflendiği bir modelden faydalanılmıştır. Bu anlamda, birinci etap çalışmaları, katılım esaslı diğer projelere örnek teşkil etmiştir. Bu etap yürütülürken, akademik çevrelerden de önemli bir destek alınmıştır.

Gelinen noktada Dikmen Vadisi artık bir yeşil ve rekreasyon alanı olma hedefinden uzaklaşmış ve Ankara merkezinde daha çok üst düzey bürokratların tercih ettiği bir konut kompleksi haline almıştır.

IV. KENTSEL DÖNÜŞÜM STRATEJİSİ İÇİN GEREKEN ARAÇLAR

4.1. Kentsel Dönüşüm Politikası

4.1.1. Yerinde Dönüşüm ve Fiziksel-Sosyal Dokunun Korunumu

Her bölgenin kendisine özgü fiziki ve sosyal yaşam biçimi söz konusudur. O bölgede bulunan yapıların tipik mimarisi, binaların dağılımı, arasındaki fiziksel ilişkileri, yolların ve diğer altyapının durumu, topografik şartlarının getirdikleri ve kullanılan yapı malzemeleri, bölgenin fiziksel biçimini oluşturur. Öte yandan, o bölgede yaşayan insanların doğa ve kent ile ilişkisi, birbirleriyle olan temas yöntemleri, kültürel ve ahlaki değerleri, gelenekleri ve yaşam felsefeleri, gelir düzeyleri, etnik ve dini temelleri ve alışkanlıkları ise, o bölgenin sosyal yaşam biçimini belirler. Burada sıralanan tüm özellikler, bir bölgenin diğer bir bölgeden ayırt edilmesini ve kentsel kimliklerin oluşmasını sağlar.

Bu yüzden kentsel dönüşüm politikasının en önemli ilkelerinden birisi de “**yerinde dönüşüm**” olmalıdır. *Yerinde dönüşümden kasıt; bölgeye özgü tipik fiziki ve sosyal yaşam biçimlerini koruyarak, bölgede bulunan kent dokusunu geliştirmektir. Bu ilkeye aykırı fiziksel eylemlerden bazıları şunlardır:*

- Bölgenin tipik mimarisini kısmen ya da tamamen yok edecek yeni tür mimarilere yönelik projelendirme,

- Doğa ile teması olan yapılaşma biçimlerinin, doğa ile temasının kesilmesi; yeşil alanların ve manzaraların tahribatı,
- Sokak ve cadde tasarımlarının aşırı derecede geometrik değişimi,
- Bölgenin topoğrafyasına uygun olmayan yapılaşma biçimi

İlkeye aykırı sosyal eylemler ise:

- Bölgede yaşayan kişilerin, makul sayılan küçük bir mesafenin dışında, çok uzak alanlara yerleştirilmesi (desantralizasyonu) ya da uzak alanlarda bu kişilere yeni yerlerin tahsis edilmesi,
- Jeolojik olarak riskli alanlarda gerçekleşen dönüşüm faaliyetlerinde, taşınım yoluyla yeni yerler tahsis edilen kişilerin, eski bölgelerindeki yaşam biçimlerinin yeni bölgelerde sağlanmasının zorlanması.

Örneğin, geçimini evinin bahçesinde midye doldurarak ve hazırladığı midye dolmaları satarak sağlayan bir mahalle sakininin; dönüşüm sonrası apartman dairesinde, olmayan bir bahçede midye doldurarak geçimini sağlamasını beklemek olanaksızdır. Balıkçılıkla uğraşan bir mahalleyi, deniz kenarından uzaklaştırmak ekonomik olarak bu mahallenin geçimini sağlayamayacağı anlamına gelir.

Diğer bir örnek ise; sokak düğünlerine alışkın bir mahallenin, rezidans konutların bulunduğu bir bölgede bu düğünleri icra etmesinin olanaksız olması olarak verilebilir. Çünkü, toplumun rezidans bölgelere yüklediği anlam, “sessiz” bir yerleşim biçimi olmasıdır; burada gürültü yaratabilecek sokak düğünleri düzenlemek mümkün değildir.

Buradan anlaşılıyor ki, “dönüşüm yapılacak alandaki sosyal dokunun korunması mı, yoksa sosyal dokunun yenisiyle yer değiştirmesi mi önemlidir?” sorusu idareciler için mühim bir husustur. Bu hususa verilecek cevap, her proje alanı için özel olmalıdır. Kentsel dönüşüm proje alanının ilan edilmesinden önce, o alandaki sosyal dinamikler iyi gözden geçirilmeli ve bu dinamiklerin olabildiğince korunması gerekmektedir. Bir alan üzerinde yaşayan kişilerin eski ya da yeni yerleşen kişi olarak ayırt edilmesi, hukuki olarak da, sosyolojik olarak da sakıncalıdır. O alanda hâlihazırda yaşayan herkesin, o alan üzerinde uygulanacak olan bir dönüşüm projesinde söz hakkı vardır.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasa’sına göre, idarenin görevlerinden biri de tarih, kültür ve tabiat varlıklarını korumaktır. Anayasa’nın 63. Maddesi “*Devlet, tarih, kültür ve tabiat varlıklarının ve değerlerinin korunmasını sağlar, bu amaçla destekleyici ve teşvik edici tedbirleri alır.*” hükmü ile Türkiye’de gerçekleşecek herhangi bir kentsel dönüşüm çalışmasının fiziki ve sosyal yaşam biçimini korumayan bir şekilde gerçekleştirilmesi Anayasa’ya aykırıdır. Aynı zamanda, 16.6.2005 tarihinde kabul edilen 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun”, tarihi eserlerin, kültürel ve tabii varlıkların yerel yönetimler tarafından “*yenilenmesine*” olanak sağlamaktadır.

Şüphesiz ki; bazı durumlarda; belli bir alanın yerleşime kapatılması gerekebilir. Örneğin zemin yapısı itibariyle yapılaşmaya çok uygun olmayan veya bu haliyle dönüştürülmesi çok yüksek bir maliyet gerektiren yerlerde dönüşüm, bu alanların yapılaşmaya kapatılarak mümkün olan en yakın bölgelerde yeni yerleşim birimleri

oluşturmak suretiyle gerçekleştirilebilir. Ancak önemle ifade etmek gerekir ki, yerinde dönüşüm ilkesine böyle bir istisnanın kabul edilebilmesi için, zorunluluk bulunmasının yanında çözümünde mümkün olduğu ölçüde bireylerin tercihleri ve yerleşme tercihlerini etkileyen olgular göz önüne alınarak tespit edilmesi gerekir.

4.1.2. Mülkiyet Kullanım Reformu

Türkiye'nin de imzasının bulunduğu Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ek protokolüne göre göre Mülkiyetin Korunması; “Her gerçek ve tüzel kişinin, mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Herhangi bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.” ifadesi ile açıklanmaktadır.

Mülkiyet hakkı, mutlak bir haktır. Ancak, “kesinlikle dokunulamaz” bir hak özelliği taşımamaktadır. Dolayısıyla, mülkiyet hakkı gibi temel hak ve özgürlüklere bazı sınırlamalar getirilmesi kaçınılmazdır. **Ancak, bu sınırlamaların ne şekilde ve hangi ölçüde yapılacağıın da belirlenmesi gerekir.** Bu gereklilik, hukuk devleti ilkesi, kanunilik ilkesi ve hukuki güvenlik ilkesi gibi temel hukuk ilkelerinin bir neticesidir.

Her kentsel fonksiyon, belirli büyüklükte kentsel toprağa ihtiyaç duyar. Kentleşmenin gerektirdiği tüm hizmet ve tesislerin gerçekleştirilmesi için, gerek kamunun, gerekse özel sektörün artan kent toprağı istemleri, toprağın değerini ve ederini doğal olarak ve sürekli bir biçimde arttırır. Devletin de, kentte uygulanacak imar planları için kendi özel mülkiyetinde bulunan toprakları elden çıkarması da doğru bir durum değildir.

Kamu düzeni ve toplum hayatı gibi birtakım gereklerden ötürü temel hak ve özgürlüklere bazı sınırlamalar getirilebilir. Devletin mülkiyet hakkına kamu yararı amacıyla sınır koymasında titizlikle üzerinde durulması gereken kısım, hakkın özünün zarar görmemesine özen göstermektir. Devletin yegâne sorumluluklarından biri de, bireysel çıkarlar ile toplumun kısa-orta ve uzun vadedeki çıkarları arasındaki teraziyi ortalayabilmektedir. Kamu kuruluşlarının gerçekleştirdiği uygulamalarda, bu dengenin herhangi bir yönde değişmesi durumunda, mülkiyet hakkı sahiplerinin rahatsızlıklarının ve şikâyetlerinin ortaya çıkması çok tabiidir. Mülkiyet hakkına müdahalenin nesne bir ölçütü olarak “kamu yararı” kavramı belirlenmiş olsa da, bu tanımın uygulamada belirgin bir tanımı olmamasından ötürü, müdahalelerin zorlaşması söz konusudur.

Böylece, kamu yararı kavramı, buradaki sınırlamayı ifade etmektedir. **Devletlerin, bireyin menfaati ile kamunun menfaatinin çatıştığı durumlarda, tercihini hangisi yönünde kullanacağını iyi bilmesi gerekmektedir ve amacı da çoğunluğun çıkarlarını korumak olmalıdır.** Buna karşın, hakkı ortadan kaldırılan bireyin, yararını da yok etmek söz konusu olamaz. Bunun için, bireye bu yarar karşılığındaki hakkının da sunulması gerekmektedir.

Ulusal mevzuatımız açısından ise durum şöyledir: Hem 1982 Anayasası’nda hem de Türk Medeni Kanunu’nda mülkiyet hakkı düzenlenmiş ancak tanımlanmamıştır. Mülkiyet hakkı ve sınırlandırılması Anayasa’nın 35. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre, *“Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum*

yararına aykırı olamaz.” Türk Medeni Kanunu’nun 683. maddesinde ise bu hak “Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir” şeklinde düzenlenmiştir.

Ülkemizin içinde bulunduğu koşullar itibariyle ve bugüne kadar süregeldiği biçimiyle, mülkiyet haklarının yasalara bağlı olarak imar kurallarına uygun kullanıldığı söylenemez. Tescille kazanılmış mülkiyet hakkı yasalara aykırı biçimde kullanılarak; haksızlıklara, toplumsal eşitsizliklere, arazi anlaşmazlıklarına, kırdan ve kentte yasa dışı yapılaşmalara, imara aykırılıklara, kırsal ve kentsel yaşam kalitesinin bozulmasına neden olmaktadır. Yasalara aykırı ve doğru olmayan arazi kullanımları; işgal, çarpık kentleşme, çevre kirliliği, kır-kent dengesizliği, alt yapı yetersizliği, ulaşım ve otopark sorunları, gıda ve su güvenliği, tarımsal üretimin zayıflığı, çiftçinin topraklandırılması, istihdam sorunları, yoksulluk, iklim değişikliğine ve doğal afet risklerine duyarlılığın yükselmesi gibi birbirini tetikleyen ve halen gündemde olan sorunları beraberinde getirmiştir. İmar afları, kentsel dönüşüm, 2B arazilerinin ve hazine arazilerinin doğrudan satışı, tarım reformu çalışmaları, afet riskli alanların dönüştürülmesi, konut edindirme vb. düzenlemeler; bahsi edilen sorunların çözümlenebilmesini sağlamak amacıyla yapılan parçacıl yaklaşımlardan bazılarıdır. Bütün bu uygulamaların temel amacı, arazi mülkiyetinin ve kullanımının düzenlenmesidir. Yani, kişi-hak-nesne ilişkisinin yasal zemine oturtulmasının gerekliliğidir. **Bu bağlamda, öncelikle Anayasanın ilgili maddeleri başta olmak üzere Türk Medeni Kanunu ve diğer ilgili tüm kanunlarda; arazi mülkiyeti ve bağlı haklar ile onların kullanımına yönelik yeni düzenlemelerin yapılarak, arazi**

üzerinde mülkiyet-kullanım-hukuk eksenindeki uyumun ve doğruluğun sağlanması zorunluluğu ortaya çıkmaktadır.

Hukukun konusu olan arazi mülkiyetinin edinimi, düzenlemesi ve mühendislik çalışmaları gerektiren uygulamaları, geniş anlamda teknik uğraşılara gereksinme duyar. Farklı kamusal ihtiyaçlar için uygulamalarda kullanılma, edinme isteği, mülkiyet/araziye; birçok kamu kuruluşunun nesnesi haline getirmiş, zorunlu ilgi alanına sokmuştur. Bu kamu kuruluşlarının, farklı kanun ve yönetmeliklerle yönetilmesi ve arazi/toprak edinme istekleri, pratikte çok başlılığı ve dağınık uygulama kanun ve yönetmeliklerinin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Buda yeni, bütüncül, ülke koşullarına özgü ancak küresel dünya ile de çatışmayan bir arazi/taşınmaz mal mevzuatına ve sürdürülebilir bir arazi yönetimine olan gereksinmeyi yakıcı hale getirmektedir [57].

Bütün bu düzenlemelere olan ihtiyacın ivediyle başarılabilmesi için “mülkiyet kullanım reformu” başlığı altında, üstte belirtilen hususlar dikkate alınarak çalışmaların yürütülmesi gerekmektedir.

4.1.3. Kentsel Dönüşümde Ortaklıklar ve Katılım İlkesi

Kentsel dönüşüm çalışmalarında, uzun yıllar boyunca idari kurumlar, özel sektör ve sivil toplumun ortak bir çerçevede rol aldığı gözlemlenmiştir. Projelere katılımcı paydaşlardan herhangi birinin eksikliği, projenin tatmin edici seviyeden uzak bir şekilde hayata geçirilmesine sebep olmakla birlikte; demokrasiye ve anayasal düzenin gerektirdiği temel haklara da karşı bir tutum olacaktır. Roberts'e göre [2]; merkezi hükümetin tüm sorumluluğu üstlenmesi fikrinden 1980'lerden itibaren vazgeçilmiştir.

Bu durum ise, ortaklıkların rolünün artırılmasını doğurmuştur. Bu durumda ortaya çıkan ortaklıklar genellikle, ortak bir faaliyet planı ve amaç uğruna birleşen ve resmi olarak birliktelikleri bulunan aktör gruplarından oluşmaktadır.

Beswick'e göre [52]; ortaklıkların en iyi çözüm olmasının altında; ortaklıkların bir kentsel problemi tüm yönleriyle ele alabilmesi gücü, dönüşüm projelerinin ihtiyaç duyduğu finansman kaynağını temin edebilme ve bu kaynağın tüm sektörlerin kapsanarak verimli ve adil dağıtımı, katılımcıların tüm dikey ve yatay organizasyonları ile birlikte ortak aktiviteler için fon ve koordineli çalışmalar oluşturabilmesi sebepleri yatmaktadır.

Carty'e göre ise [53]; ortaklıkların temel ilkeleri; değişen koşullara tepki verebilecek esneklik, uygun gözlem ve değerlendirme mekanizmalarını temel alarak deneyim yoluyla öğrenme kapasitesini sağlayan düşünsellik, karşılıklı destek ve fayda paylaşımı olanakları, dikeyde merkezi yönetimin farklı mekânsal seviyelerindeki, yatayda ise sektörler arası bağlantıları sağlayan örgütsel bütünleşme ve tüm üyelerin amaç ve düşüncelerini yansıtabilme kapasitesini sağlayan kapsamlılık olarak sıralanabilir.

Kentsel dönüşüm projelerinde öngörülen ya da kullanılan ortaklık modelleri çeşitlilik göstermektedir. Ortaklık içindeki aktörlerin sayısı ve sektörleri, projenin uygulanacağı alana, kapsamına, mali bütçesinde göre değişiklik gösterebilmektedir. Özden [23] eserinde, temelde üç tür ortaklık modeli bulunduğunu belirtmiştir:

1. Kamu – kamu ortaklıkları (KKO): Genelde merkezi yönetim ve bir yerel belediyenin, bazen de birden fazla belediyenin kurmuş olduğu işbirliği biçimidir.
2. Kamu – Özel Sektör ortaklıkları (KÖO): Belediyelerin özel sektör ile kurdukları ortaklık biçimidir. Özel sektörle çalışmanın ortaklar arasındaki güç ilişkilerinin yapısına ve projenin her bir ortak için ne kadar önemli olduğuna bağlı olduğunu ifade eder.
3. Özel sektör – özel sektör ortaklıkları (ÖÖO): Daha çok, kamunun girmeyi tercih etmediği, müdahaleyi özel sektöre bıraktığı ya da rant getirisi yüksek olduğu için doğrudan özel sektörden gelen taleple oluşan ortaklık türüdür.

Kent yönetimlerinde, ortaklıklarla birlikte gelen devlet yönetiminin dışına taşma gerçekliği, kentlerin artık daha esnek, geniş ve bilgiye dayalı bir şekilde yönetilmesi sonucunu doğurmuştur. Yerelleşme, karar süreçlerine katılımın artırılması ve kente ait hizmetlerin yerel eliyle yerinde gerçekleştirilmesi bakımından demokratik ve etkin bir yönetim türü olarak kabul görmüştür. Kentsel mekânlara yönelik devletin değişen yaklaşımı karşısında, yerel yönetimler de kent yönetiminde daha güçlü aktörler haline gelmiştir. Hizmet üretiminde daha etkin rol alan yerel yönetimler, böylece yeniden biçimlendirmeye başlamıştır.

Katılım, günümüzde demokratik kamu yönetimi bakımından temel ilkelerden biri olarak kabul edilmekte ve kişi ve kuruluşları çeşitli yollarla idarenin karar alma ve bu kararları uygulama sürecinde etkili olmasını ifade etmektedir. Çağdaş demokrasilerde, belli sıklıklarda oy kullanarak yönetime katılmanın yetersizliği kabul edilmekte ve

seçimler dışında da halkın değişik yol ve yöntemlerle idari faaliyetlere katılımı sağlanmaktadır [54].

Kamu yönetimi ve idari faaliyetler bakımından genel bir ilke olarak kabul edilen katılım ilkesinin, kentsel dönüşüm uygulamaları bağlamında ayrıca üzerinde durulması gerekmektedir. Öncelikle; kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin karar alma ve uygulama sürecinde kimlerin ne şekilde ve ne ölçüde katılacağına tespit edilmesi gerekmektedir. Şüphesiz ki; uygulayıcı kurum ve kuruluşlar (belediye, merkezi idare, ilgili kamu kurumları vb.), hak sahipleri (malik, kiracı vb.), sivil toplum kuruluşları, meslek odaları gibi ilgililerin sürece katılımı mümkün olacaktır. Ancak bu kişilerin hepsinin; dönüşüm sürecine aynı yoğunlukta katılmaları ve dolayısıyla da idarenin uygulamalarını aynı oranda etkilemeleri mümkün değildir. Örneğin; süreçte hak sahiplerinin onayı aranırken sivil toplum kuruluşlarının ise görüş, eleştiri, alternatif proje gibi yollarla sürece katılımı sağlanabilir. Özellikle; kişilerin temel hak ve özgürlükleri ile ilgili olan ve sonuçları ve etkileri itibari ile de hayatlarını ve geleceklerini doğrudan etkileyecek böyle bir sürecin dışında tutulmaması gerekir. Zira dönüşüm uygulamalarının tek bir kişi kurum ya da kuruluş eliyle gerçekleştirilmesi zor, hatta imkânsız olup, dönüşüm süreci yerel yönetimlerden sivil toplum kuruluşlarına merkezi idareden yerel halkın kendisine kadar pek çok farklı kesimi bulundurmaktadır [55]. Bu nedendir ki; kentsel dönüşüm politikalarının başarıyla hayata geçirilmesindeki en önemli etkenlerden birisi, yukarıda ifade edilen farklı kesimlerinin ortaklıkları ve uzlaşmaları üzerinde gelişmiş olmalarıdır. Kentsel dönüşüm uygulamaları konusunda Türkiye'den daha ileri bir tecrübeye sahip olan Batılı ülkelerde başarılı olarak tanımlanan kentsel dönüşüm

projeleri müzakereci yöntemlerle geliştirilmiş, bu projelerin araştırma, geliştirme, uygulama, izleme ve öz değerlendirme süreçlerinde müzakereci ve katılımlı yöntemler uygulanmıştır [54].

4.1.4. Kentsel Zenginliğin Adil Dağıtımı

Kentsel dönüşüm projelerinde kamu desteği ile oluşturulan zenginliğin adil olmayan bölüşümü, birçok vatandaşın yaşam alanlarını, sosyal ve ekonomik haklarını kısıtlayıp, yok etme olasılığını taşımaktadır. Kamu yararı yerine zenginlik yaratmaya dayalı kentsel dönüşüm politikaları çok ciddi haksızlıkları ve çevre kırımını da beraberinde getirebilmektedir. Sürdürülen kentsel dönüşüm politikaları dahilinde, imar ve kentleşme uygulamaları ile ortaya çıkan kentsel zenginliğin adil paylaşımının sağlanıp sağlanmadığının incelenmesi; kentsel dönüşüm projelerinde yaratılan olası mağduriyetlerin tespit edilmesi; yaratılan rantın ilk toprak sahibine mi, yoksa ayrıcalıklı toplum zümrelerine mi dağıtıldığının araştırılması; kamu otoriteleri tarafından yapılan kamulaştırma uygulamalarından sonra kamu yararının kaldırılmasıyla mülkiyetin nasıl el değiştirdiğinin tespit edilmesi ve bu sebeplerden ötürü sosyo-ekonomik sorunların incelenmesi bulunmalıdır.

Dönüşüm alanları, genellikle kent merkezlerindeki çöküntü alanlarında, yani ekonomik değeri oldukça düşük yerleşimlerde bulunmaktadır. Bu yüzden, dönüşüm faaliyetleri sonucunda bir değer artışı oldukça olağandır. Önemli olan, bu projelerinin getirdiği ekonomik değer artışının proje finansmanı için kullanılması, bir başka kar amacının güdülmemesidir. Kentsel dönüşüm ile kazanılan değer, doğal olarak bir sonuç olarak görülmelidir.

Kentsel dönüşüm projelerinden elde edilen net gelirin yatırımcı, hak sahibi, yerel idare ve yerel gelişim fonu arasında paylaşılması gerekmektedir. Bu paylaşımın, taraflar arasında hangi oranlarda gerçekleştirileceğine dair sabitlenmiş sayıların verilmesi, ülkemiz gerçeklerine uygun değildir. Örneğin, bir kentte bulunan farklı bölgelerde bulunan iki farklı kentsel dönüşüm projesinde, hak sahipleri dönüşüm sonrası elde edecekleri net m² için farklı taleplerde bulunabilir. Bu durum, o bölgelerdeki maliklerin farklı beklentilerinden kaynaklanmaktadır. Aynı şekilde, yatırımcı olan herhangi bir inşaat firması, her bölge için farklı net gelir arayışında olabilir. Bu duruma, o bölgenin gelecek potansiyelleri, inşaat firmasının o bölge için hedeflediği müşteri profili ve dönüşüm sonrası elde edilen altyapı niteliğinin bölgeler arası farklılıklar göstermesi neden olmaktadır. Bundan ötürü, kentsel dönüşüm projelerinde, net gelirin taraflar arasında paylaşılması esnasında, her proje için tarafların katıldığı müzakereler sürdürülür ve bu gelirin nasıl dağıtılacağı, bu projenin paydaşları tarafından ortak bir şekilde, adil olarak belirlenmelidir.

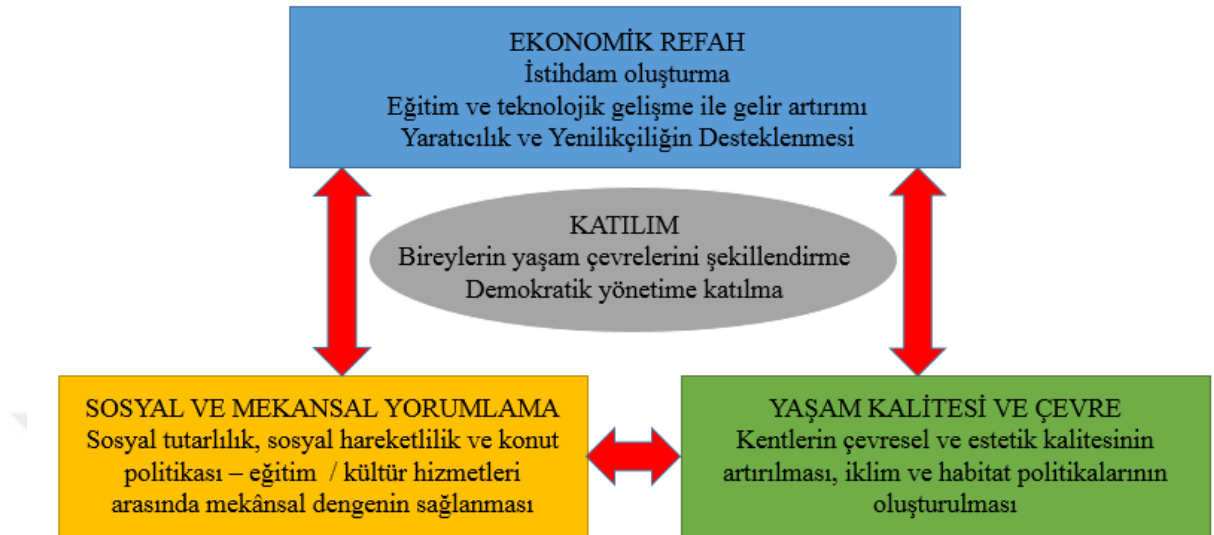
4.1.5. Yerel İdarenin Sorumlulukları

Bir projenin sürdürülebilir olabilmesi için, gelecek kuşaklara aktarılan yaşam temellerinin, kaynakların paylaşımcı olarak kullanılmasının ve dönüşümden ötürü iş olanaklarının ve ekonomik fırsatların artırılmasının göz önünde tutulması gerekmektedir.

Tüm koşullar incelendiğinde, gelecek yıllarda yerel yöneticilerin karşılaştıkları sorunlar şunlardır:

- *Küreselleşen pazarlar:* Kentler ve bölgeler arasındaki rekabetin artması, her yönetimin iş gücü ve istihdam kalitesini yükseltme arzusu, yaratıcı akıl üretimi hedefi, iş yükünün daha az konuma bağımlı hale getirilmesinin istenmesi gibi sonuçlar doğurmaktadır.
- *Gelir adaletsizliklerinin artması:* Kentlerdeki yoksul ve sosyal olarak dezavantajlı grupların artması.
- *Eğitim eksiklikleri*
- *Kırılgan kent toplulukları:* Bireyselleşmenin ve ekonomik-sosyal-etnik farklılıkların kentler için paralel topluluklar oluşturması.
- *Sosyal ve Demografik Değişimler:* Nüfus dağılımlarının, yaş yapılarının ve yaşam biçimlerinin değişmesi; konut, iş pazarları ve altyapı gereksinimlerinin doğrudan demografik gelişimlere bağlı olması.
- *İklim Değişimi:* Kentlerdeki enerji tüketiminin artması ile oluşan emisyon, buna karşı kısa mesafelerin, karbon salınımı düşük taşıt kullanımının (örneğin; bisiklet) ve toplu taşımanın özendirilmesi.
- *Kamu Hizmetlerinin Özelleştirilmesi:* Bu sayede, yerel yönetimlerin kontrol ve işletme kapasitelerinin azalması.

Bu çeşitlendirilen sorunlara bağlı olarak, kentsel dönüşüm için strateji geliştirmeye çalışan yerel yönetimler için tam olarak tanımlanmış bir planlama stratejisi ya da yöntemi mevcut değildir. Fakat genel hatları ile aşağıdaki, bir kentin göz önünde bulundurması gereken sürdürülebilir kentsel gelişim stratejik çerçevesi Şekil 4.1'deki gibi olmalıdır.



Şekil 4.1. Kentsel Gelişim Stratejik Çerçevesi

Günümüzde, idari yönetimlerin kentsel dönüşüm (hatta tüm kent geliştirme programları) projeleri için farklı ölçekteki mekânsal seviyelerde planları koordine edebilmeli ve sektörel planları / politikaları hazırlayabilmelidir. Bu planların uygulanabilmesi için, fiziksel donanımların nasıl kullanılacağını da planlamalıdır.

Yerel idarelerin, kentsel dönüşüm ve kentsel gelişim programlarını yaparken, göz önünde bulundurması gereken ana konular Tablo 4.1’de gösterilmiştir. Bu konular üzerinde çalışırken, yerel idarenin nesnel göstergelerden faydalanması (**güncel, bilimsel ve doğru envanter çalışmaları yürütmesi**), öznel değerlendirmelerde bulunması (buradaki öznellik; uzman görüşlerinin toplanması, çalıştaylar düzenlenmesi vb. olarak düşünülebilir) ve kentlerde “trend” araştırmaları yürütmesi gerekmektedir.

Tablo 4.1. Kentsel Dönüşüm Faaliyetleri için Geliştirilmesi Gereken Politikaların Konu Başlıkları

Uluslararası görünüm ve diğer dünya kentleri ile işbirliği

- Uluslararası bağlantıların avantajlarından faydalanmak
- Kültürel ve ekonomik paylaşımların artırılması

Metropol bölgeleri, kentler ve kent çevreleri ile işbirliği

- Metropol alanlarda işbirliği ve bölgenin profili
- Bölgesel strateji ve master planlar ile ticari, konut ve ulaşım konularındaki yapılması gerekenleri, idareler ve farklı iş kolları ile birlikte belirlemek
- Dönüşüm projelerinin ve kentsel geliştirme çalışmalarının diğer kentleri de düşünülerek uygulanması

İş dünyası, akademi ve yaratıcılık

- Bilgi üretimini ve yaratıcı fikirleri desteklemek
- Üniversite ve araştırma bölgelerine öncelik tanınması
- İş kollarının, araştırma gücü ile bütüncü hale getirilmesi

Sosyal bağlılık ve entegrasyon

- Sosyal ve mekânsal farklılıklara, farklı cinsiyetlere ve nesillere eşit ölçüde fırsatlar sunmak
- Karma demografik yapıyı bir tutacak entegrasyon çalışmalarının sağlanması

Yaşam alanı olarak kent

- Farklı yaş ve hedef gruplarına yönelik konut ihtiyacının belirlenmesi

Eğitim ve Bakım

- Toplumun her kesimine hitap edebilecek eğitim ve bakım altyapısının sağlanması

İklim değişimi ile savaş

- Karbon salımını azaltacak projeler geliştirilmesi
- Kent içi ulaşımda mesafeleri azaltacak politikalar üretilmesi
- Enerji tasarrufu

Arazi kullanımı

- Arazi yönetimi çerçevesinde yoğunlukların belirlenmesi
- Karma kullanımın desteklenmesi

Yeşil alanlar

- Kent içi yeşil kuşakların sağlanması
- Mimari ile yeşil alanların entegrasyonu

Kent ve mimari kültür

- Kamusal ortak kullanım alanlarının geliştirilmesi
- Kentin kültür simgelerinin oluşturulması

Gelişim ve Ticari Atak

- Kent merkezlerinde gelişim ve ticaret için odak noktaların oluşturulması

Kültür ve Spor

- Her türlü kültür ve spor faaliyetlerinin desteklenmesi ve diğer kentlerle rekabet içinde olunması

Kentsel dönüşüm projelerinin fizibilite çalışmalarını yürüten yerel yönetimlerin, mutlak surette risk analizlerini yapması, kalite kontrol politikalarını belirlemesi ve kazanılan iyi ve kötü olan her deneyimi, bir sonraki proje çalışması için göz önünde bulundurması gerekmektedir.

Türkiye’de arazi mülkiyetinin kullanımı, edinimi ve düzenlenmesine yönelik uygulama ve faaliyetler; farklı ve çeşitli kamu idarelerinin yetki ve sorumluluk alanlarında ve ilgili mevzuat çerçevesinde yürütülmektedir. Diğer bir ifadeyle, Türkiye’de ülke ölçeğinde kapsamlı ve bütüncül bir **Arazi Yönetimi Sisteminin** oluşturulması sağlanamamıştır [57].

4.2. Kentsel Dönüşüm Mevzuatı

4.2.1. Kentsel Dönüşümle İlgili Meri Yasalar ve Mevcut Sorunlar

Ülkemizin hızlı gelişimi ve şehirleşmenin artması ile birlikte, sağlıksız ve plansız yapılaşmalar nedeniyle, basına yansıyan şekliyle yaklaşık ortalama 6,5 milyon yapının riskli olduğu ve dönüşmesi gerektiği yetkililerce ifade edilmektedir. Kentsel dönüşüme yönelik yasal hazırlıklar ilk olarak 2004 yılında Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ile Ankara’da Kentsel dönüşümün başlangıcı yapılmıştır. Daha sonra 2005 yılında korunması gerekli kültür varlığının yenilenmesine yönelik “*Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun*” çıkarılmıştır. Bu yasayla, yakılarak, yıkılarak, tahrip edilerek, yok edilmek istenen yapıların yenilenmesi ve korunması

amaçlanmıştır. Daha sonra 03.07.2005 tarihli 5393 sayılı belediye kanunu ile kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarının oluşturulması amacıyla ilk yasal altyapı oluşturularak 73. maddede tanımlanmış; bu madde 17/6/2010 tarihinde güncellenerek mevcut halini almıştır. Bu maddeye göre; *“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.”* hükmüyle belediyelere kentsel dönüşüm uygulaması yetkisi vermiştir.

Ancak ülke genelinde kentsel dönüşüme esas yasal düzenleme 31 Mayıs 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile yapılmaya çalışılmıştır. Kanunun uygulanmasına ilişkin olan yönetmelik 15 Aralık 2012 tarih ve 28498 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Bu Kanun, günümüze kadar iki kez değişikliğe uğramıştır (Birincisi 02.07.2013 tarihinde, ikincisi 25.07.2014 tarihinde gerçekleşmek suretiyle).

Kanun, ekonomik ömrünü tamamlamış, yıkılma ve ağır hasar riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayalı olarak tespit edilen yapıları riskli yapı olarak tarif etmekte ve bu yapıların tasfiyesini ve iyileştirmesini ön gördüğü gibi, yapılaşmaya uygun olmayan alanların yapıdan arındırılmak suretiyle riski yönetmeyi öngörmektedir.

Yasanın uygulanması sırasında taşınmazlarla ilgili her türlü işlemin tapu kaydına dayalı yapılması gerekmektedir. Riskli ve rezerv yapı alanlarının belirlenmesi ve tapu sicilinde yapılacak işlemler yasada özetle şöyle tanımlanmıştır:

- Riskli olarak belirlenen yapıların, tapu sicil kütüğündeki beyanlar hanesine işlenmesi ve ilgilileri ile idareye bilgi verilmesi,
- Riskli yapıların tespiti sırasında yapılan masrafin tapu kaydına işlenmesi,
- Kat mülkiyeti bulunan yerlerde riskli yapıların yıkılması halinde cins değişikliği işlemleri,
- Kat irtifakı ve kat mülkiyeti işlemlerinin tapu kaydından terkini,
- Uygulama ile ilgili anlaşma şartlarının tapu kaydına işlenmesi,
- Riskli binalarda kararın 2/3 oy ile alınması sonucu geriye kalan hisselerle ilgili değer tespiti ve hissedarlara satış işlemleri sonucu tapu kaydına malik yönüyle son değişiklik işlemlerinin işlenmesi veya kamulaştırma ile ilgili tapuda yapılacak işlemler.

Kanunda “riskli alan” tespiti ile “riskli yapı” tespiti birbirinden ayrı tutulmuştur. Riskli alanlar, bakanlar kurulu kararı ile belirlenmekte ve ilgili Kanun’un uygulama yönetmeliğinin 5. Maddesine göre gerçekleştirilmektedir. Riskli alanların tespitinde, maliklerin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır, fakat ellerinde gerekli delil ve belgelerin olması durumunda, bu konuda bizzat başvuruda bulunabilirler. Bununla beraber, riskli yapı tespitinde ilk sorumluluk malike aittir. İdare ya da bakanlık, risk tespit bedelini daha sonradan maliklerden isteyebilmektedir.

Riskli yapılar, verilen 60 günlük süre içinde malikler tarafından, yoksa mülki amirler tarafından; bu şekilde yıkımın gerçekleşmemesi halinde ise idare ve son olarak da bakanlık tarafından yıktırılmalıdır.

Kanun'un 5. madde 1.fikrasında ise, anlaşma ile tahliyenin sağlanması durumunda bir takım yardımların yapılabileceği hükmü verilmiştir. Yapılacak yardımların sadece malik ile anlaşmanın sağlandığı haller için düzenlendiği açıkça belirtilmiştir. O halde yıkımın malik dışındaki kurumlar tarafından yaptırılması halinde bu yardımların söz konusu olup olmayacağı netlik kazanmamıştır. Kanun'un 6. madde 1. fıkrası uyarınca taşınmaz "... önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir." ifadesinden anlaşılacağı üzere, bu Kanun'da da kat mülkiyetinin sona ermesi üzerine taşınmazın paylı mülkiyete geçişini görebilmekteyiz. Ancak, burada Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 49. madde 3. Fikrasından farklı olarak "önceki vasfı ile değerlemede bulunulması" hususu gözlere çarpmaktadır. Bir başka deyişle, Kanun gereği paylı mülkiyetin tescilinden önce bağımsız bölümlere bağlı arsa paylarının belirlenmesi için yeniden bir değerlendirme yapılacaktır. Kat Mülkiyeti Kanunu, arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibine, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurma hakkı vermektedir. Buna rağmen, 6306 sayılı Kanun, böyle bir mahkeme koşulu sunmamış ve terkin işleminin tapu müdürlüklerince re'sen yapılmasını hükmetmiştir.

Normalde paylı mülkiyete ilişkin Medeni Kanun hükümleri uyarınca oybirliği ile alınması gereken yeniden bina yapma, taşınmazın satılması gibi kararlar, 6306 sayılı Kanun uyarınca 2/3 çoğunluk ile alınabilmektedir. 2/3'lük çoğunluğa katılmayan paydaşlar, paydaşıktan çıkarılabilmekte ve onların payları diğer malikler ya da acele

kamulaştırma yoluyla devlet tarafından satın alınabilmektedir. Paydaşıktan çıkarma, mülkiyet hakkına müdahale niteliğinde olduğunda, Medeni Kanun'a göre dava açma yoluyla ve belirgin sebeplerle gerçekleştirilebilmektedir. Ancak, 6306 sayılı Kanun bu koşullar yerine, tek sebep olarak alınan karara muhalif kalmayı yeterli görmüştür.

Yasanın sadece afet riski taşıyan bölgeleri incelemesi; kentsel dönüşüm projeleri esnasında işlemlerin nasıl yapılacağı, kimlerin nelerden sorumlu olduğu, bu sorumlulukların sonuçlarının neler olacağı, kişilere ne gibi haklar verileceği gibi sorulara net cevap vermediğini göstermektedir. Yıkım işleminin ardından, kişilerin yeni yapılan yapılarda mı oturacağı, oturacaksa nasıl oturacağı belirsizdir. Kanunda temel olarak "riskli yapıların" ele alınmasına karşın, uygulamada "riskli olmayan-sağlam yapıların da" bu kanun kapsamında istisnai olarak bu Kanun çerçevesinde dönüşüm projelerinin uygulandığı gözlemlenebilmektedir.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın ve Türk Medeni Kanunu'nun hükümlerine göre, mülkiyet hakkının hukuksal boyutu oldukça belirgindir. Ancak, Türkiye'de %60'lara varan kaçak mülkiyet oranı nedeniyle, bu belirginlik uygulama boyutunda görünmemektedir. Yasaların hükümlerinin uygulamalarda geçerliliğinin olmadığı ve bu konuda karar vericilerin oldukça zorluk çektiği barizdir. Bu sebepten ötürü, alt hukukta çıkarılacak yasaların, üst hukuka da uygun olması beklendiğinde; Medeni Kanun ve ona bağlı kanunlar, hiyerarşik biçimde düzeltme girmek zorundadır. Ancak bu haliyle, yasalarda belirtilmiş net hükümler, uygulamanın sosyal-duygusal gerçeği ile örtüşür ve uygulamanın teknik boyutuyla ilgili sorunlar ortadan kalkar.

6306 sayılı Kanun, Medeni Kanun'un 731/1 fıkrasının "*Taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan kısıtlamaları, tapu siciline tescil edilmeksizin etkili olur.*" şeklindeki hükmü gereği taşınmaz mülkiyetine emredici sınırlamalar getirmiştir. Malikin tasarruf ve yararlanma yetkisine getirilen bu kısıtlamalar kamu düzenine ilişkindir. İşte taşınmaz mülkiyetinin bu kapsamda değişimi söz konusu olabilmektedir. Bu değişiklikler mülkiyet hakkının objesini veya süjesini de hukuki değişikliklere uğratabilmektedir. Bu bağlamda, 6306 sayılı Kanun ile hak sahiplerine öncelik tanıyan "Hak sahiplerinin anlaşması esastır" kuralı gereği, yeniden yapılanma muhataplarının iradi özgürlüğüne de saygı duyulması sonucu dönüştürülme, malikin isteğine bağlı da gerçekleştirilebilmektedir.

Farklı hukuki disiplinlerin ve hukuki kurumların konusu olabilecek bu değişimler ancak ortak bir amaç doğrultusunda "dönüştürülmeye" yönelik uygulanabildikleri ölçüde başarılı olabilecektir. Bu noktada halka rağmen halkla beraber ayırımında dayatmacı ve adil olmayan çözümler mutsuzluk getirecektir.

Bu aşamada yönetmeliğe büyük iş düşmektedir. Ancak "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin" yasanın yürürlüğe girmesinden itibaren üç kez değişmiş olmasına rağmen bu konuda bir çözüm üretilmemiştir.

Diğer bir husus ise, kentsel dönüşüm projelerinde üretilen parseller için arsa-arazi düzenlemeleri ile ya da ıslah imar planı ile üretilmiş parseller mevcut olabilir. Bunun anlamı; "daha önceden Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) donatısı kesilmiş parseller,

yeniden uygulamaya girdiği zaman, ilave DOP donatısı kesilecek midir?” sorusu ile karşılaşmaktayız. Bunun yanı sıra, proje alanında bulunan toplu yapılarda parselden bağımsız (yüzme havuzu, sosyal tesis, spor tesisi, otopark vb.) ve müşterek medhal olarak adlandırılan farklı parseller mevcut olabilir. Bu parsellerin malik kısmında isim yazılmaz; bunun yerine kullanıcı bağımsız bölümlerin kütük sayfa numaraları belirtilir. Dolayısıyla, bu tür parsellerin paylara aktarılabilmesi için öncelikle isimlere dönüşmesi, ardından da malik haline gelmesi gerekmektedir.

4.2.2. Bütüncül Bir Kentsel Dönüşüm Yasasının ve Uygulama Yönetmeliğinin Gerekliliği

Mülkiyet haklarının ve mülkiyetin kullanımı ile ilgili problemlerin çözüme kavuşturulduğu; ekonomik göstergeleri üst düzeyde bulunan, nüfus yapısıyla ilgili problemleri bulunmayan; ülkede bulunan yerleşim alanlarının belirli bir standarda kavuşması sağlanmış ülkelerde bilimsel esaslara dayanan imar uygulama yöntemleri önermek daha kolaydır. Ne yazık ki, ülkemiz için şu anki koşullarda böyle önermelerin yapılması oldukça güçtür.

Bir önceki bölümde söz edilen durumlardan yola çıkılırsa, Türkiye’de bütüncül ve tüm çeşit sorunlara cevap verebilen bir Kentsel Dönüşüm Yasası’na ve uygulama yönetmeliğine gereksinim bulunmaktadır. Bu yasada ve uygulama yönetmeliğinde bulunması gereken belli başlı özellikleri sıralamak gerekirse;

- Afet riskinin önlenmesindeki kamu yararı ile bireylerin haklarının korunması arasında gözetilmesi gereken “adil dengenin” bozulmasına yol açabilecek müdahale ve yaptırımlara yer verilmemesi, Anayasa ile teminat altına alınan temel hak ve özgürlüklerin demokratik toplum düzeninin gereklerine aykırı bir şekilde sınırlandırılmaması ve mülkiyet hakkının kullanımının belirsizliğe bırakılmaması;
- Yasanın, çoklu disiplinli bir anlayış ile hazırlanması, kurgulanacak olan dönüşüm yalnızca fiziki çevrenin iyileştirilmesine yönelik değil, ulusal ya da uluslararası örneklerin dikkatlice incelenip, sosyo-ekonomik temellere de dayandırılması;
- Dönüşümün “yerinde” olmasına gayret edilmesi, toplumun dezavantajlı gruplarının yaşam biçimlerini radikal bir şekilde değiştirilmemesine özen gösterilmesi;
- Salt amacın, “yatırım yapılacak toprak bulma sıkıntısına düşen gayrimenkul sektörüne yeni fırsat yaratılması” olarak görülmemesi;
- Planlama disiplininin bilimsel temellerine dayalı, bütüncül bir anlayışa dayanan kural ve esaslarından uzaklaşılması;
- Koruma ve kullanma ilkelerinin yok sayılmaması;
- Mevcut mülkiyet sorunlarının tamamını irdelemesi, kaçak yapılaşma görülen alanlara da hakkaniyet çerçevesinde çözümler sunabilmesi;
- Arazi yönetimi çerçevesinde, sürdürülebilir kalkınma ilkelerini göz önünde bulundurması;

- Türkiye için en iyi model olduğu gözlemlenen “Değer esaslı yöntemin” prensip olarak önerilmesi, değer ve değerlendirme ile ilgili dağınık olan mevzuatın bir an evvel toparlanarak, ulusal standartları oturmuş bir değerlendirme mekanizmasının yasayla birlikte sunulması;
- Yerel özgünlükleri dikkate alınarak belirleyecek olan ulusal ve kentsel gelişim ve dönüşüm felsefesini ortaya koyabilmesi;
- Merkezi hükümet ve yerel yönetimlerin görev yetki ve sorumlulukları, denetim mekanizmalarını dikkate alınarak belirlenmeli, etkin halk katılımı, performans denetimi ve değerlendirme standartlarını kurabilmelidir. Denetim için, tüm paydaşların görev aldığı bir kontrol döngüsü oluşturulmalıdır. Bu döngüde bulunan her basamaktaki, görev ve sorumluluklar, iş tanımları, işin nasıl gerçekleştirileceği, iş standartları yasada ya da yasaya dayalı yönetmelikte mutlaka belirtilmelidir. Döngüde bulunan basamaklar; temel bilgilerin toplanması (envanter çalışmaları), kent modelinin ve profilinin tespit edilmesi, eylem plan ve programının detaylı bir şekilde hazırlanması, anahtar projelerin çoklu disiplinli bir anlayışla yönetilmesi ve tüm paydaşların bütünleştirilmesi, önemli göstergelerin her daim kent genelinde ve küçük ölçekli olarak, uzun vadeli bir şekilde gözlemlenmesi ve nihai olarak da proje uygulamasının analiz edilmesi ve ihtiyaçların belirlenmesi olarak sıralanabilir.

4.3. Kentsel Dönüşümün Gerçekleştirilmesi

4.3.1. Kentsel Dönüşüm Gerçekleştirme Modelleri

Türkiye’de ve Dünya’da genellikle uygulanan kentsel dönüşüm gerçekleştirilme modellerini üç ana başlık altında toplamak doğru olacaktır. Bunlar; kentsel dönüşümün bir nevi yöntemlerini belirler ve uygulayıcıya rehber niteliği taşır. Bunlar:

1. Kamu esaslı model
2. Anlaşma esaslı model
3. Değer esaslı model

Kamu esaslı modelde; proje alanının tamamen yıkılıp, mevcut alan toplamı kadar yeniden yapı inşaatı yaparak, gayrimenkul sahiplerine teslimi öngörülür. Bununla birlikte; yapılaşmamış arsası olan hak sahiplerine, dönüşüm sonrasında, katılımdaki alanı kadar alan verilmesi düşünülmektedir. Gerekli tüm maliyetlerin kamu tarafından karşılanacağı varsayımı üzerine kurulmuştur. Bu modelin uygulanması için Türkiye’deki “kamunun” yeterli gücü yoktur, çünkü dönüşüm alanlarımız küçük değildir. Özellikle dönüşüm alanlarının büyük olduğu, İstanbul gibi kentlerde, bu modelin sürdürülmesi mümkün görünmemektedir.

Anlaşmaya dayalı modelde, katılım ve dağıtım değerlerinin ayrıntılı olarak belirlenmediği, bilinemediği, genel ölçütlere dayanan, çok dar ve küçük alanlarda, mülkiyet sorunu olmayan yerlerde uygulanabilecek parasal paylaşımı esas alan modeldir. Bu sözleşmelerde, taraflar hesaplarını kazanç / değer üstüne kurgular ve

kararlar verir. Temel mantık ortaklıktan elde edilen parasal kazanç miktarı üzerinde oturmaktadır. Arsa bedeli ile karşılığında alınan hasılat veya kat karşılığı bağımsız bölüm, değer esaslı kentsel dönüşüm projelerindeki katılım değeri ile dağıtım değeri arasındaki ilişkiye benzer. Bu süreçte ne yazık ki, adil yönetimi gerçekleştirebilecek sivil ya da kamusal uzlaştırıcı bulunmamaktadır. Hem katılım/katılım değeri, hem de dağıtım / dağıtım değeri sonuçlarına göre hesaplanacak kazancın, yani projenin net bugünkü değerinin, tarafların adil olarak dağıtılmasını sağlayacak ölçütler de belirsizdir. Anlaşma esaslı model, günümüzde Türkiye'nin birçok noktasında uygulanmaktadır. Örneğin, İstanbul'un Kadıköy ilçesindeki bazı mahallelerde, bu model sorunsuz bir şekilde yürütülmektedir. 6306 sayılı yasa ile gelen "riskli yapı tespiti", anlaşma esasının sürdürülebilir bir hal almasını sağlamıştır.

Değer esaslı modelde, yeni bir projenin, yüklenici karı dahil, tüm giderlerini de içeren bir yatırım maliyeti mevcuttur. Mevcut katılım değeri (arsa + bina değerleri) ise; bu yatırım maliyetini oluşturan giderlerden biri gibi düşünülmektedir.

Yatırımcı projeyi yapması karşılığında yatırım beklentilerine bağlı olarak kar elde etmek ister.

Yatırım maliyeti ve kar toplamının yükleniciye tüm projeyi yapması karşılığında verilmesi zorunludur. Bu tutar, yatırımcıya para olarak ya da buna denk düşen inşaat alanı veya arsa alanı olarak, aynı yerden veya başka bir yerden verilmelidir.

Ayrıca hak sahibi (kamu) de kentsel dönüşüm projesi ile ortaya çıkacak artı değerden pay almalıdır. Yatırımcı – hak sahibi arasındaki bu ilişkiyi meşru olarak kuracak yöntemin adı değer esaslı modeldir. Böylece, kentsel dönüşümde ve tüm imar uygulamalarında, değer esaslı yöntem, güvenilir ve adaletli uygulama yöntemidir.

Değer esaslı model, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesindeki “ 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 paylaşımı esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir.” ifadesiyle de tarif edilmektedir.

Değer esaslı modelde kentsel dönüşüm süreçleri:

- Dönüşüm alanlarının belirlenmesi;
- Taşınmazların mevcut durumlarının tespiti ve ilgili envanter çalışmalarının tamamlanması;
- Katılım değerlerinin tespiti, oranlarının belirlenmesi, hak sahipliğinin tespiti işlemlerinin yapılması gibi basamaklardan oluşur.
- Kentsel dönüşümün, bu model üzerinden hak sahiplerine inandırıcı gelebilmesi için; mülkiyet yerine geçecek değer olarak adlandırılan katılım değerine hak sahiplerinin inanması gerekmektedir. İnandırıcılık sağlandıktan sonra, projenin kesinleşmesi söz konusudur; bunun için de, yatırımcının dönüşüm alanı ilan edilen yerlerdeki tüm katılımcıları ikna etmesi zorunludur.

Kullanılan mevcut gayrimenkulün alanı ile yeni projeden önerilecek gayrimenkulün alanı arasındaki ilişkiyi anlatan çalışmalarda ortaya çıkan hesaplamaların sonuçları, , mevcut değer (katılım değeri) ve bunu anlatan katılım payı oranı (KPO) ile proje bitimindeki değer (dağıtım değeri) ve bunu anlatan dağıtım payı oranı (DPO) parametreleri üzerinden yapılmaktadır.

İmar uygulaması esasına dayanan bu yöntemde, proje geliştirme mantığı ile hak sahipleri mülkiyetlerindeki gayrimenkulleri (katılım değerini) yatırımcı ise inşaat ve proje geliştirme maliyetini ortaya koymaktadır. Senaryolar tüm proje satılacak şeklinde kurgulanarak toplam gelir ve giderler hesaplanır. Katılım değerleri bir maliyet kalemi gibi esas alınarak bu gelir projenin tarafları arasında paylaşılır. Fiktif yapılan satış gelirinin bugüne indirgenmiş haline karşılık gelen toplam dağıtım değeri ise dağıtım payı oranları esas alınarak hak sahiplerine verilebilecek konutlar ya da ticari ünitelerle eşleştirilir.

Yatırımcı projeyi yapması karşılığında yatırım beklentilerine bağlı olarak kar elde etmek ister. Yatırım maliyeti ve kar, yatırımcıya (yükleniciye) tüm projeyi yapması karşılığında verilmesi zorunludur. Bu tutar; yatırımcıya para olarak ya da buna denk düşen inşaat alanı veya arsa alanı olarak, aynı yerden veya başka bir yerden verilmelidir.

Türkiye genelinde, İstanbul özelinde çok farklı ve karmaşık mülkiyet ve imar sorunları ile karşılaşılmaktadır. Hem bu sorunların çözümüne ilişkin, hem de uygulama ile ilgili hukuksal ve meşruiyet temelinde yöntem ve önermeler geliştirilmeye çalışılmıştır. İmar ve mülkiyete ilişkin sorunlar giderildikçe önerilen

modeller de yeniden düzenlenecektir. Değer esaslı yöntemle göre yapılacak olan tüm imar uygulamalarında; mevcut olan ülkenin hukuksal, ekonomik ve zihinsel algısına uygun bir uygulama örneği olan ÜLGER MODELİ'ne burada atıfta bulunmak doğru olacaktır. Bu modelde aşağıda belirtilen alanlar için ayrı ayrı uygulamalar geliştirilmiştir.

- İmar planları (1/5000 ve 1/1000 ölçeğinde) olan yapılaşmış kentsel dönüşüm yapılacak, planlı olup ancak imara aykırılığın da olduğu alanların katılım değerinin belirlenmesi;
- Yapılaşmamış arsaların (1/5000 ve 1/1000) katılım değerlerinin bulunması;
- İmar uygulamalarında (18. Madde uygulamaları) katılım değerinin belirlenmesi;
- İmar planları olan alanlarda, kentsel dönüşüm ya da 18. Madde uygulamalarında, dağıtım değerinin (proje değerlemesi) belirlenmesi;
- Kat mülkiyeti kanununa göre arsa paylarının değere göre belirlenmesi.

Modelin detayları bu tezin içeriğinde detaylı anlatılmayacaktır. Okuyucu, detayları Prof. Dr. Nihat Enver Ülger'in "Türkiye'de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm" adlı eserinde bulabilir [6].

4.3.2. Kentsel Dönüşümde Planlama Süreci

Kentsel dönüşüm planlama boyutu ile incelendiği zaman, kentsel dönüşümün nerede yapılacağı, neden herhangi bir kent parçasının dönüştürülmesi gerektiği detaylı olarak sorgulanır. Ülkemizin önünde bulunan çok ciddi büyüklükteki dönüştürülmesi

gereken alan miktarı, planlama yapan birimlerin dönüşüm kararı alma ve karar alınan alanlardaki tespit çalışmalarını yürütme sorumluluklarını doğurmaktadır. Tespit çalışmaları ise genellikle, kentsel dönüşüm yapılacak olan alandaki mevcut durum, fiziki yapı olarak konut adedi, konut kat sayısı, sağlanan kullanım oranı ve bu alanlarda yaşayan nüfusun sosyal yaşam biçimlerini araştırmayı kapsar. Bu tür veriler büyük çoğunlukla, planlama çalışmasının arazi kullanımı sınıfını belirleme amacı için büyük önem taşımaktadır.

Tespit faaliyetlerinden sonra, planlama faaliyetleri yer almaktadır. Bu kısımda, alandaki fonksiyonun ve yoğunluğun belirlenmesi, ardından da kentsel tasarımın hazırlanması öne çıkmaktadır. Fonksiyon dağılımında, kentin en üst ölçeğini incelemekte fayda vardır. Çünkü kentin nerelerine konut, ticaret, sanayi fonksiyonlarını koyacağını bilemeyen yönetimler, her kentsel dönüşüm projesinde, o alan içinde sadece ticaret alanı ya da sadece konut alanı oluşturmak gibi ciddi bir hata ile karşılaşabilir; bu durumda da, kent genelinde ciddi bir fonksiyon dağılımı dengesizliği ortaya çıkar. Bu durumdan ötürü, kentsel dönüşüm çalışmalarında nazım imar planı ölçeğinde kararların alınması daha bütüncül sonuçlar doğuracaktır.

Türkiye’de arazi kullanımı ve toprağın korunması, Anayasanın 44 ve 45 inci maddeleri ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun 1, 9 ve 10 uncu maddelerinde yer alan arazi kullanım planlaması esaslarına dayanmaktadır. Anayasanın “Toprak Mülkiyeti” başlıklı 44 üncü maddesinde Devletin, toprağın verimli olarak işletilmesini korumak ve geliştirmek amacıyla gerekli tedbirleri alacağı hükme bağlanmıştır. Ayrıca, Anayasanın 35 inci maddesinde mülkiyet hakkının

ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlandırılabilceği ve hakkın kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayacağı hükmü yer almaktadır.

Arazi kullanım planlaması ile ilgili diğer yasal düzenlemeler; 6360 sayılı Yeni Büyükşehir Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'dir.

5403 sayılı Kanun, 6360 sayılı Kanun'un yetki kapsamında olan tarım arazilerinin kullanımını ve kırım düzenlenmesinin nasıl olacağına ilişkin kısıtlamalar ve ölçütler getirmektedir. 5403 sayılı Kanun, 6360 sayılı Kanunun kırsal ve kentsel tüm alanların yönetilmesi amacına, arazi sınıflandırması ve arazi kullanım planlaması bakımından büyük destek ve katkı sunmaktadır. Dolayısıyla, hazırlanacak olan Arazi Kullanım Planlarında bu sınıflandırmaya göre "güncel ve doğru arazi bilgisi veri tabanının" oluşturulması öncelikli bir konudur.

4.4. Kentsel Dönüşüm Finansmanı

Kentsel dönüşüm faaliyetlerinde, yerel ve merkezi idarecilerin en büyük finansman kaynağı vergiler ve diğer kamu kaynaklarıdır. Çeşitli bakanlıkların ve genel müdürlüklerin aldığı yıllık bütçelerde, bir kalem de kentsel dönüşüm için de ayrılmaktadır. Bu bölümdeki amaç; kamu kaynakları ve vergiler haricindeki diğer

finansman kaynaklarını incelemek ve kentsel dönüşüm için oluşturulan bütçe meblağlarının daha fazla artmasını engelleyecek yöntemleri sunmaktır.

4.4.1. Kamu – Özel İşbirlikleri

Kamu – özel işbirlikleri, kamu sektörünün sunduğu olanakların, iş ve faaliyetleri amacı ile özel sektörün hizmetine sunulması anlamı taşımaktadır. Bu olanaklar, sadece ekonomik boyutla değil, yetki ve sorumlukların yüklenilmesi ile de kullanılmaktadır. Neo-liberal politikaların dünya genelinde yaygınlaşmasının ardından, bu tür işbirlikleri oldukça önemli bir pozisyona gelmiştir. Buradaki amaç; özel sektörün işletmecilik anlamında daha başarılı çizgisi ile kamunun yapılan yatırımları yönetmedeki becerisini, planlama – denetim – politika tayini gibi süreçlerde birleştirebilmektir.

1980 yılından itibaren Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından, bireysel ya da işbirliği ile inşa edilmiş konutlar üretilmiştir. TOKİ'nin haricinde, çeşitli kooperatifler ve özel girişimciler Türkiye'deki konut yatırımlarını günümüze değin gerçekleştirmiştir. Konut kooperatifleri ise, günümüze kadar insanların istedikleri fiziki biçimde konut üretimine fırsat vermiştir ve bu kooperatif sayısı sürekli olarak ülkemizde artış göstermiştir.

Kentsel dönüşümün güvenilirliğini artırmak ve fonksiyon kazandırabilmek için kamu-özel sektör işbirliği önerilmektedir. Kamu yönetiminin görev ve sorumluluklarının iyi belirlenmesi, bu işbirliği için gereken anahtardır. Yerel yönetimlerin, özel sektöre kentsel dönüşüm için çeşitli destek imkânları sunması da, özel sektörün bu konudaki

motivasyonunu artıracaktır. Merkezi idare de, kentsel dönüşüm için kredi sağlayan bankalara çeşitli imtiyazlar sağlamalıdır.

Kamunun, özel sektörler işbirliği yapması için, özel sektörü temsil eden firmaların bu konuda belirli standartları taşıması gerekmektedir. Oluşturulacak olan bu standartları taşıyan firmalara denklik belgesi ya da teknik itimatname verilmelidir.

4.4.2. İmar Haklarının İyileştirilmesi

İmar hakkı denilen kavram ile bir taşınmaz malın çeşitli mevzuat, plan ve yönetmelikler ile izin verilen yapının fiziki özellikleri ve bu özelliklerin doğurduğu hak ve sorumluluklar anlaşılmaktadır. Mevzuata uygun olarak belirlenmiş herhangi bir imar parselinin sahip olduğu haklar, pratik olarak yapılaşma hakları anlamına da gelmektedir. Bu haklardan en önemlileri olan konut, işyeri vb. fiziki donatılar doğal olarak kullanım ömrünü belirli bir zaman sonra kaybetmektedir. Deprem riski taşıyan alanlarda, kullanım ömrü ile ilgili detayların üzerine daha hassas bir şekilde düşülmesi gerekmektedir; böylelikle yapının fiziki kullanım ömrünün dolmasından ötürü, olası herhangi bir afetten kaynaklı can ve mal kayıplarının azaltılması hedeflenebilmektedir.

Kullanım ömrünü tamamlamış binaların hızlı bir şekilde dönüştürülerek, topluma daha yaşanabilir ve güvenli bir fiziki çevre sunma zorunluğu; bu hızlı gereksinime ayak uydurabilecek hızlı bir finansman yöntemine olan ihtiyacı gözler önüne sermektedir. Buna karşın, bu hıza taşınmaz sahiplerinin ekonomik gücü yetişmemektedir ve binanın dönüştürülmesi süreci sürekli gecikebilmektedir. Bu tür bir probleme yönelik en uygun çözüm; imar haklarının iyileştirilmesi yöntemidir.

İmar veya belediye mevzuatında uygulanabilecek bir değişiklik ile yeniden inşa edilecek yapının kat sayısı, yıkılacak olan yapıya göre fazla tutulabilir ve bu fazla katlar da inşaat firmaları adına tescil edilebilir. Bunun yanı sıra, yapının kullanım durumuna ticari alanlar da eklenerek, fonksiyonel değişim sağlanabilir. İnşaat firması adına tescil edilecek olan kısımların, inşaat firmasının tasarrufu ile dönüşümün finansmanı, malikler herhangi bir bedel ödemededen sağlanabilir.

4.4.3. Kentsel Dönüşüm Kredileri, İndirimler ve Destekler

6306 sayılı yasa kapsamında kentsel dönüşümde başlıca finansal destekler tespit, taşınma, yıkım, yeni konut satın alma faiz desteğine kadar değişik kapsamlarda sağlanmaktadır. Desteklerin sağlandığı başlıklarda, özellikle proje sahasının alt yapısının yapılması ile ilgili masraflar hesaplarda yatırımcı ya da hak sahiplerine yük olmaması nedeniyle dikkate alınmamıştır.

Tespit Kredisi

Kanunun 3 üncü maddesi uyarınca yapılacak riskli yapı tespitleri için, özel hesaptan tespit kredisi verilebilir. Kredi tutarının hak sahibinin hesabına aktarıldığı tarihten itibaren üç ay içerisinde tespitin yaptırılması ve Bakanlığa gönderilmesi zorunludur. 9 Çalışma konusu saha riskli alan ilan edilmesi nedeniyle bu desteğin kullanımı gerekmemektedir. Özel hesaptan kredi kullanmak isteyen hak sahiplerince, buldukları yerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine başvurulur. Kredinin geri ödeme süresi 24 aydır. Geri ödemeler kredinin verildiği tarihi takip eden ay başlar. 100 m² daire için 600 (üst limit) TL'dir. Özel hesaptan kredi kullanmak isteyen hak sahiplerince, buldukları yerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine başvurulur.

Kredinin geri ödeme süresi 24 aydır. Geri ödemeler kredinin verildiği tarihi takip eden ay başlar. 100 m² daire için 600 (üst limit)TL'dir.

Yıkım Kredisi

Riskli alanda yer alan veya riskli olduğu tespit edilen yapılar için, Bakanlıkça özel hesaptan yıkım kredisi verilebilir. Kredi tutarının hak sahibinin hesabına aktarıldığı tarihten itibaren altı ay içerisinde yıkım işleminin yaptırılarak enkazının kaldırılması ve Bakanlığa bilgi verilmesi zorunludur. Kredi kullanmak isteyen hak sahiplerince, buldukları yerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine başvurulur. Kredinin geri ödeme süresi 24 aydır. Geri ödemeler kredinin verildiği tarihi takip eden ay başlar. 1000 m² yapı için 6.000 TL'dir.

Faiz Desteği

Kanun kapsamında kredi kullanacak gerçek veya tüzel kişilerin bankalardan kullanacağı kredilere; Hazine Müsteşarlığının bağlı bulunduğu Bakanın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir. Bakanlık kendisine başvuran bankalarla protokol imzalar. Banka, kredi başvurularını protokol hükümleri ve bankanın kredilendirme usul, esas ve mevzuatı çerçevesinde değerlendirir. Banka kredi vermeyi uygun gördüğü hak sahiplerinin listesini Bakanlığa bildirir. Bakanlıkça başvuru 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilir.

Faiz desteğinden yararlandırılacaklar Bankaya bildirilir. Faiz desteği sağlanacak krediler için bankalar tarafından talep edilecek ücret, sigorta ve benzeri giderler hak sahipleri tarafından ödenir.

Bankalar tarafından sağlanacak kredilere verilecek faiz desteği ödemeleri, bankanın kullandırılan kredilere ilişkin taksit vadesi sonuna kadar hesaplanan ve her ay kendi kayıtlarına göre kesinleşmiş aylık faiz desteği tutarlarını Bakanlığa bildirmesini takiben Bakanlıkça hesaptan gerçekleştirilir. Hak sahipleri tarafından geri ödemesi gerçekleştirilmeyen krediler için faiz desteği ödemeleri durdurulur.

Hak sahiplerinin bankalar ile yapılacak olan protokoller kapsamında kullanacakları kredinin anapara riski ile faiz desteği dışında kalan faiz ödemelerinden doğan risk tamamen bankaya aittir.

Kira Yardımı

Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapılar ile uygulama alanı dışındaki riskli yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine veya ilgili kurumca belirlenecek tarihe kadar, mümkün olması hâlinde geçici konut veya işyeri tahsisi, mümkün olmaması hâlinde ise, Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. Kira yardımı aylık 600 Türk Lirasını, yardım süresi ise, 18 ayı geçemez. Aylık kira bedeli, her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi oranında güncellenir. Yapılacak kira yardımının ilk beş aya kadar olan kısmı, taşınma masrafları da dikkate alınarak peşin olarak ödenebilir. Yapılarda kiracı veya sınırlı aynî hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere, Bakanlıkça belirlenecek oranda defaten kira yardımı

yapılabilir. Uygulama alanında, riskli alan veya rezerv alanı belirlenmesine ilişkin karar ve tapu belgesine istinaden ilgili kuruma, uygulama alanı dışındaki riskli yapılarda, riskli yapı tespitine ilişkin rapor ve tapu belgesine istinaden Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne yapılır. Uygulama alanında kira yardımı talebinin uygulamayı yapan İdare veya TOKİ'ce uygun görülmesi ve onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilmesi üzerine, ilgililerine ödenmek üzere İdare veya TOKİ'nin hesabına, uygulama alanı dışındaki riskli yapılarda kira yardımı talebinin Müdürlükçe uygun görülmesi ve onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilmesi üzerine, doğrudan riskli yapı maliklerinin hesap numaralarına yapılır. Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından aynı kişiye hem kira yardımı ve hem de faiz desteği yapılamaz. Kira yardımından faydalananlar faiz desteğinden, faiz desteğinden faydalananlar ise kira yardımından faydalanamaz.

4.4.4. Uluslararası Fonlar

Küreselleşen uluslararası ekonomi dahilinde, yatırımcıların tercihlerini ülkelere ve bölgelere olan güveni belirler. Bu anlamda, gelişmekte olan ülkelerde bulunan kentsel dönüşüm projeleri, uluslararası finans şirketlerinin ilgisini oldukça çekmektedir. Türkiye'de gerçekleşen ekonomik atılımlar, yabancı finans şirketlerinin bu konudaki yatırımlarını çekme gücünü gözle görülür şekilde artırmıştır. Türkiye, bu konuda çeşitli yasal düzenlemeler de yerine getirmiştir.

Yerel idareler tarafından hayata geçirilen projelerde, yurtdışına sunulan tahviller vasıtası ile uluslararası fonlardan istifade şansı doğmaktadır. Avrupa Birliği, Birleşmiş Milletler ve UNESCO gibi uluslararası örgütler de, kentsel dönüşüm

alışmaları için çeşitli fon imkânları sunmakta, hatta bu projeleri kendileri de gerçekleştirmektedir.



V. KENTSEL DÖNÜŞÜM STRATEJİSİNE UYGUN ÖRNEK KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI

5.1. Bayrampaşa İlçesi Vatan Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

İstanbul'un Bayrampaşa İlçesi; yerleşim dokusunun yoğun, sağlıklı nitelik göstermesi, sosyal ve teknik altyapı alanlarının standartların altında kalması, depremsellik açısından riskli, ekonomik ömrünü tamamlamış, ancak ekonomik dönüşüm potansiyeli olan bölgelerden oluşmaktadır. Klasik planlama anlayışıyla artık ilçenin gelişmesinin mümkün olamayacağı, kentsel dönüşüm ve kentsel tasarım projeleriyle ilçenin İstanbul Metropolitan Alan içerisinde yükleneceği misyon ve vizyon çerçevesinde gelişmesi hedeflenmektedir.

15.06.2009 tarihinde onaylanmış, 1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni planına ilave edilen plan notundan hareketle; her an olması muhtemel büyük İstanbul depremine ve diğer afetlere karşı fiziki ömrünü tamamlamak üzere olan ve deprem esnasında büyük hasarlara uğrayacağı kaçınılmaz olan binaların yenilenmesini sağlamak, kentsel donatı standartlarının yükseleceği mekânsal alanların oluşmasıyla, çarpık kentleşmenin önüne geçmek, bunu gerçekleştirirken de sosyal yapının dönüşümünün ve gelişiminin sağlandığı, katılımcı bir planlama anlayışıyla hareket eden, dönüşüm ve tasarım uygulamalarını gerçekleştirmek amaçlanmıştır.

5.1.1. Dönüşüm Alanının Konumu ve Dönüşümün Hedefleri

Bayrampaşa İlçesi, İstanbul İli'nin batı yakasında, Çatalca Yarımadası'nda yer almaktadır. Doğusunda Eyüp, güneyinde Zeytinburnu, batısında Esenler ve kuzeyi ve kuzeydoğusunda Gaziosmanpaşa ilçeleri ile çevrilidir. Bu alan içerisinde yaklaşık yüz ölçümü 961,31 ha'dır. Kuzeybatı-Güneydoğu uzanımlı alanın KB-GD doğrultusunda uzanımı yaklaşık 6,7 km, GB-KD doğrultusunda uzanımı ise 760 m ile 2,46 km arasında değişmektedir.

Bayrampaşa İlçesi içerisinde riskli alan ilan edilmiş Vatan Mahallesi yaklaşık 23 hektar alana tekabül etmektedir. Vatan Mahallesi, konum itibari ile ilçenin güney sınırında yer almaktadır. Vatan Mahallesine erişim hafif metro hattıyla sağlanabilmekte olup; Sağmalcılar, Otogar, Bayrampaşa ve Terazidere metro durakları alana yürüme mesafesindedir. Karayolu toplu ulaşım ile de ulaşım imkânları bulunmaktadır. Otobüs ve minibüs güzergâhları ana arter olan Esenler Caddesinden sağlanmaktadır. TEM Bağlantı yolundan bölgeye kolaylıkla erişilebilmektedir.

Vatan Mahallesi'nin üst ölçekli planlarda da belirlenmiş olan kimliği doğrultusunda, konut alanları, ticaret ve hizmet alanları ile yaşatılacak nüfusa hizmet edecek gerekli donatıların sağlanmış olduğu, çağdaş yeni teknoloji ve yapıları barındıran fakat mahalle özelliklerini yitirmemiş, yerinde dönüşüm vizyonu çerçevesinde organize edilmesine yönelik hedefler ve ilkeler Tablo 5.1'deki gibidir.

Tablo 5.1: Vatan Mahallesi Dönüşüm Vizyonu

MEKÂNSAL HEDEFLER VE İLKELER	1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda da belirlenmiş olduğu üzere, bölgenin Merkezi İş Alanı (MİA) Etkileşim Alanı kimliği ile uyuşmayan, ekonomik ve fiziki ömrünü tamamlamış sanayi alanlarının desantralizasyonu.
	1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı çerçevesinde MİA Etkileşim Alanı fonksiyonu ile uyumlu, Ticaret-Hizmet ve Konut alanlarının Planlanması
	Ekonomik ve fiziki ömrünü tamamlamış ya da tamamlamak üzere olan konut bölgelerinin, depreme dayanıklı, yönetmeliklere uygun, açık alanlarıyla birlikte organizasyonunu sağlamak
	Arazi kullanım kararlarını, planlama alanında yaşayacak nüfusun, konut/yaşam, çalışma, yeşil alan, eğitim tesisi, dini tesis, sosyal ve teknik donatı alan ihtiyaçlarını gerekli tüm mekân organizasyonlarını yaparak yeterli düzeyde karşılayabilecek şekilde geliştirmek, donatı alanlarının, mekânda mümkün olduğunca dengeli, yeterli büyüklük ve sayıda dağılımını sağlamak
	Ulaşım altyapısını güvenli ve hiyerarşik bir yapıya kavuşturarak geliştirmek, kullanım alanlarına gerek araç, gerekse yaya trafiği açısından ulaşılabilirliği sağlamak, planlama alanı içerisinde yaya ve bisiklet kullanımlı aksların oluşturulmasını sağlamak
	Yerleşme için planlamada veri olarak kullanılması gerekli tüm resmi kurum etüt ve görüşlerinin plana yansıtılarak, tüm plan kararların bu girdileri de dikkate alınarak oluşturmak.
TOPLUMSAL HEDEFLER VE İLKELER	Planlama alanı içerisinde yerleşik olan nüfusun azami ölçüde bu bölgede yeniden yaşayabilmesini sağlayacak dönüşüm modelinin geliştirilmesi, buna uygun tasarım ve planlamanın yapılması
	Planlama alanında yaşanabilir bir çevrenin oluşumuna ve kentin yaşam kalitesi yüksek, gerekli standartlara sahip bir yapıda olmasını sağlamak
	Depreme dayanıklı ve estetik mekânlar inşa ederek toplumun yaşamsal öz güvenini artırmak, toplumsal yaşam kalitesi düzeyini artırmak
EKONOMİK HEDEFLER VE İLKELER	Planlama alanının kendi içerisinde dönüşümünü sağlayacak ve ekonomik getiriye sağlayabilecek dönüşüm modeli ve fonksiyon dağılımının oluşturulması
	Planlama alanını yüksek katma değere ulaştıracak "En iyi en verimli kullanım analizi" doğrultusunda fonksiyonların geliştirilmesi
	Sürdürülebilir kalkınmayı sağlamak üzere planlama sınırları içindeki gelişmeleri değerlendirip, koruma---kullanma dengesi gözetilerek, stratejik kararlar ve arazi kullanım kararlarını vermek, ulaşım alternatifleri oluşturmak, altyapı sistemine yönelik çözümler geliştirmek

5.1.2. Gayrimenkullerin Mevcut Durumlarının Tespiti

“Riskli Alan İlan Edilen Vatan Mahallesi Hizmet Alımı” işi kapsamında yapılan gayrimenkul mevcut durum tespitleri ve analitik etütler çerçevesinde hazırlanan bina ölçüm çalışmaları referans alınarak Vatan Mahallesi’ndeki yapı brüt inşaat alanları hesaplanmıştır. Ayrıca gayrimenkullerin mevcut durum tespitleri sırasında gayrimenkullere ait bağımsız bölüm net alanı (halı alanı) ve bağımsız bölüm brüt alanlarının (brüt bağımsız alanı) belirlenmesi ile birlikte aşağıda mevcut durumu gösterir geçiş katsayıları oluşturulmuştur. Buna göre bağımsız bölüm net alanı gayrimenkul değer tespit çalışmaları sırasında yapılan ölçümlerle belirlenmiş ve bu net alana ortalama %15 oranında duvar alanı eklenerek bağımsız bölüm brüt alanı bulunmuştur. Ayrıca bina ölçümleri (bina taban alanları ve bina çıkma alanları) kullanılarak bağımsızlara ait yapı brüt inşaat alanları hesaplanmıştır.

Tablo 5.2. Vatan Mahallesi Mevcut Durumu Gösterir Geçiş Katsayıları

	<i>NET ALAN</i>	<i>BRÜT ALAN</i>	<i>GENEL BRÜT ALAN</i>	<i>KAT BRÜT ALANI</i>
<i>Katsayılar</i>	0,87	1,00	1,02	1,05

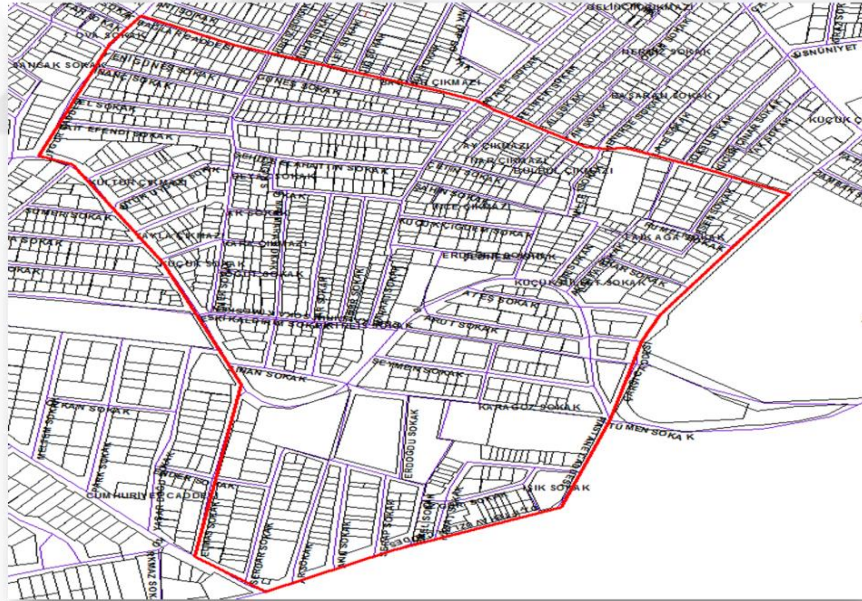
Yukarıdaki tabloya göre **87 m² net alanı** (halı alanı) olan bir bağımsızın, duvarları ile birlikte **100 m² brüt alanı**, ortak alanlarının bağımsız alanına eklenmesi ile **102 m² genel brüt alanı** ve emsal harici alanlar ile birlikte (merdivenler, asansör boşlukları, ışıklıklar vb) bağımsızın büyüklüğü **105 m² kat brüt alanına** ulaşmaktadır.

Vatan Mahallesi, Bayrampaşa İlçesi’ne ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre işlevsellik kazandırılmış konut ve sanayi bölgesi olmak üzere iki bölgeye ayrılmıştır.

Aşağıdaki tabloya göre konut ve sanayi bölgelerinde yer alan bina ve parsel sayıları ile birlikte parsel alanlarının m² değerleri verilmiştir.

Tablo 5.3. Vatan Mahallesi Konut ve Sanayi Bölgeleri Sayısal Verileri

<i>BÖLGELER</i>	<i>PARSEL SAYISI</i>	<i>BİNA SAYISI</i>	<i>PARSEL ALANI (m²)</i>
<i>Konut Bölgesi</i>	788	876	106.678,58
<i>Sanayi Bölgesi</i>	199	190	57.174,80
<i>VATAN MAHALLESİ TOPLAM</i>	987	1.066	163.853,38



Şekil 5.1. Vatan Mahallesi Mevcut Alan Kadastral Haritası

Taşınmaz Tapu Bilgileri

Ada No	Parsel No	Ana Taşınmaz Alanı	Pfz	İlçe	Mahalle/Koy	Arsa Payı	Arsa Payda	Bağınmaz Bölüm No	Kat	Blok	Nitelik	Çift	Sayı
	1677	751.00000	12	BAYRAMPAŞA	SAGMALCILAR	90.000	980.000	1	2.BODRUM		DUKKAN	281	27799
		Ad	Soyad	Baba Adı	Pay	Payda	Edinme Sebebi	Yevmiye No	Yevmiye Tarihi				
		LIHAN	ILKER	MEHMET	1.000	1.000	Satış	524	14.01.2010				
Ada No	Parsel No	Ana Taşınmaz Alanı	Pfz	İlçe	Mahalle/Koy	Arsa Payı	Arsa Payda	Bağınmaz Bölüm No	Kat	Blok	Nitelik	Çift	Sayı
	1677	751.00000	12	BAYRAMPAŞA	SAGMALCILAR	12.000	980.000	2	1.BODRUM		DAIRE	281	27800
		Ad	Soyad	Baba Adı	Pay	Payda	Edinme Sebebi	Yevmiye No	Yevmiye Tarihi				
		HÜSEYİN	İSTÜN	EMİN	1.000	1.000	[pka (Katan) - Toplu Veri Sayıllaştırma	4813	10.10.2002				
Ada No	Parsel No	Ana Taşınmaz Alanı	Pfz	İlçe	Mahalle/Koy	Arsa Payı	Arsa Payda	Bağınmaz Bölüm No	Kat	Blok	Nitelik	Çift	Sayı
	1677	751.00000	12	BAYRAMPAŞA	SAGMALCILAR	12.000	980.000	3	1.BODRUM		DAIRE	281	27801
		Ad	Soyad	Baba Adı	Pay	Payda	Edinme Sebebi	Yevmiye No	Yevmiye Tarihi				
		MEHMET	KAÇURU	HÜSEYİN	1.000	1.000	Satış	6451	16.12.1996				
Ada No	Parsel No	Ana Taşınmaz Alanı	Pfz	İlçe	Mahalle/Koy	Arsa Payı	Arsa Payda	Bağınmaz Bölüm No	Kat	Blok	Nitelik	Çift	Sayı
	1677	751.00000	12	BAYRAMPAŞA	SAGMALCILAR	12.000	980.000	4	1.BODRUM		DAIRE	281	27802
		Ad	Soyad	Baba Adı	Pay	Payda	Edinme Sebebi	Yevmiye No	Yevmiye Tarihi				
		MEHMET	KAÇURU	HÜSEYİN	1.000	1.000	Satış	6451	16.12.1996				
Ada No	Parsel No	Ana Taşınmaz Alanı	Pfz	İlçe	Mahalle/Koy	Arsa Payı	Arsa Payda	Bağınmaz Bölüm No	Kat	Blok	Nitelik	Çift	Sayı
	1677	751.00000	12	BAYRAMPAŞA	SAGMALCILAR	18.000	980.000	5	1.BODRUM		DAIRE	281	27803
		Ad	Soyad	Baba Adı	Pay	Payda	Edinme Sebebi	Yevmiye No	Yevmiye Tarihi				
		YILDIZ	ERKEK	ABDULCELİL	1.000	1.000	Satış	1154	10.03.1998				
Ada No	Parsel No	Ana Taşınmaz Alanı	Pfz	İlçe	Mahalle/Koy	Arsa Payı	Arsa Payda	Bağınmaz Bölüm No	Kat	Blok	Nitelik	Çift	Sayı
	1677	751.00000	12	BAYRAMPAŞA	SAGMALCILAR	12.000	980.000	6	1.BODRUM		DAIRE	281	27804
		Ad	Pay	Payda	Edinme Sebebi	Vergi No	Yevmiye No	Yevmiye Tarihi					
		TÜRKİYE DİYANET VAKFI	1.000	1.000	Boş		4891	16.05.2006					
Ada No	Parsel No	Ana Taşınmaz Alanı	Pfz	İlçe	Mahalle/Koy	Arsa Payı	Arsa Payda	Bağınmaz Bölüm No	Kat	Blok	Nitelik	Çift	Sayı
	1677	751.00000	12	BAYRAMPAŞA	SAGMALCILAR	18.000	980.000	9	1.BODRUM		DAIRE	281	27807

BTUNGUC - 25.03.2013 - 14:31

1 / 7 sayfa

Şekil 5.2. Dönüşüm Alanındaki Mevcut Taşınmazlardan Toplanan Tapu Bilgilerinden Bir Örnek

**BAGIMSIZ BİRİM SAHA FORMU
(KONUT-ISYERİ)**

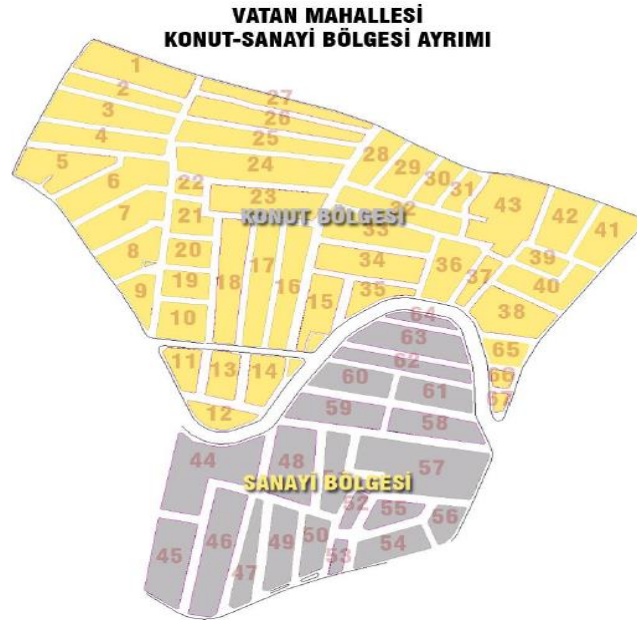
Zemin "1" Daire

İŞYERİ	KONUT	ID	1225547	DEĞ. TARİHİ	03:10:13	ADA/PARSEL	0/22163 Parsel								
ADRES							KAR SOKAK NO:9								
KULLANICI ADI		Dilek UDUK		KULLANIM SEKLI	KIRACI	BEYAN EDİLEN MAL SAHİBİ	Hüseyin SARAR								
				MALSAHİBİ											
MALZEME ADI															
DUVAR	MAHAL	HOL-ANTRE	SALON	MUTFAK	BANYO	WC	ODA-1	ODA-2	ODA3	TERAS/BALKON					
	TUĞLA														
	KABA-SIVA														
	KIREÇ														
	ALÇI SIVA														
	ALÇI SIVA-BOYA														
	KABA SIVA-BOYA	✓	✓				✓								
	KAĞIT														
AHŞAP															
SERAMİK				✓	✓	✓									
ZEMİN	KABA														
	ŞAP														
	MOZAIK														
	MERMER														
	GRANİT														
	MARLEY														
	PARKE AHŞAP														
	PARKE LAMİNAT														
	PVC-MUŞAMBIA		✓												
	SERAMİK	✓			✓	✓	✓								
PALEDYEN															
TAVAN	KABA														
	SIVA														
	KIREÇ														
	BOYA	✓	✓	✓	✓	✓	✓								
	ASMA T. ALÇIP.														
	ASMA T. TAŞ YO.														
	ASMA T. ALUMİN.														
	PVC														
AHŞAP-LAMBRI															
KARTONPİYER															
KULLANIM TÜRÜ		DAİRE	✓	DÜKKAN		OFİS-BÜRO		MUAYNE		ATÖLYE		TAMİRHANE		OTOPARK	
		MÜS.EV		MAĞAZA		İDARİ BİNA		DEPO		BEKÇ. KUL.		FABRİKA		DİĞER	
MALZEME ADI															
KAPI VE PENCERE ÖZ.		AHŞAP	✓	ÇELİK		DEMİR		AMERİKAN PRES KAPI		PVC		ALÜMİNYUM		DİĞER	
PENCERE DOĞRAMASI															
İÇ KAPI DOĞRAMASI		✓													
DIŞ KAPI DOĞRAMASI		✓													
SOGUTMA VE ISITMA SİST.	ISINMA	KATI YAKIT		KÖMÜR		FUEL OİL		DOĞALGAZ	✓	LPG		ELEKTRİK		SOGUTMA	
	SOBA														
	MERKEZİ SİSTEM													SPLIT KLİMA	
	KOMBİ KALORİFER														
BAĞIM. BİR. DIŞ CEPHESİ		KABA		SIVA		BOYA		AHŞAP		PVC		CAM		BTB	
														ALÜMİNYUM	
														SERAMİK	
														DİĞER	
ÖZEL DONANIMLAR	SAUNA			ŞÖMİNE/ BARBEKÜ		JAKUZZİ		DEMİR FARKAK.		GÖMME DOLAP		MUTFAK DOLAPLARI			
											MDF	LAKE	TELARO		
											LAMI KAPLAMA	MASIF AHŞAP	DİĞER		
	ÖZEL BAT.			ÖZEL AYDN. ARMATÜRÜ		GÜNEŞ ENERJİSİ		DUŞA KABİN		İSİ YALITIMI		MUTFAK TEZGAHI			
											MER.	LAMİNAT	GRAN.	SERAMİK	DİĞ.
BAĞ. BİRİMİN MANZARA DURUMU		CADDE		SOKAK	✓	GÖL		ORMAN		PARK		KAPALI CEPHE			
		DENİZ		İMALATHANE		HURDALIK		ŞEHİR PANOR.		MEZARLIK		YOL/OTOYOL			
		STADYUM		SABİT PAZAR		ÇÖPLÜK		DİĞER							
OTOPARK İMKANI		VAR		YOK		✓	GÜVENLİKLİ BÖLGEMİ			EVET		✓	HAYIR		

Şekil 5.3. Mevcut Durumun Tespiti için Bağımsız Birim Saha Formu Örneği

Tablo 5.4. Değerleme Çalışmalarının Günlük Çalışma Raporlarından Bir Örnek

TARİH	GÜNLÜK DEĞERLEME ÇALIŞMA RAPORU						GENEL TOPLAM
	DEĞERLEME YAPILAN BAĞIMSIZLAR			DEĞERLEME YAPILAMAYAN BAĞIMSIZLAR			
	DEĞERLEME TESPİTİ YAPILAN KONUT	DEĞERLEME TESPİTİ YAPILAN İŞYERİ	EVDE YOK	MÜSAİT DEĞİL	BOŞ BAĞIMSIZ	TESPİTİ REDDEDİ	
21.8.2013	4		4				8
22.8.2013	29	6	30		1		66
23.8.2013	10	1	4				15
27.8.2013	33	22	32	8		13	108
28.8.2013	34	22	22	4	2	4	88
29.8.2013	14	23	13	3	3		56
2.9.2013	32	47	34	16		7	136
3.9.2013	40	44	31	21		10	146
4.9.2013	47	50	23	24	1		145
5.9.2013	48	22	23	40	9	10	152
6.9.2013	45	41	36	6	4	2	152
7.9.2013	9		1				10
9.9.2013	50	24	31	2	6	2	115
10.9.2013	70	47	33	2	7	4	163
11.9.2013	46	56	33	5	13	5	158
12.9.2013	33	41	30	1	7	5	117
13.9.2013	62	38	51	4	8	12	175
14.9.2013	1						1
16.9.2013	52	41	26	4	2	7	132
17.9.2013	99	58	36	3	9	3	208
18.9.2013	67	69	42	18	8	8	212
19.9.2013	77	60	38	10	5	11	201
20.9.2013	68	55	11	1	9	9	153
21.9.2013	54	9	18	3	3	5	92
22.9.2013	26	5	8		7	4	50
23.9.2013	95	37	31	1	6	5	195
24.9.2013	131	87	46	4	15	19	302
25.9.2013	132	64	50	3	32	20	301
26.9.2013	124	55	34	34	11	6	264
27.9.2013	94	70	69	13	9	13	268
28.9.2013	34	5	26	5	2	13	85
30.9.2013	84	59	59	9	11	3	225
1.10.2013	62	70	69	8	8	57	274
Genel Toplam	1.804	1.228	1.014	252	198	257	4.753
Toplam Bağımsız	3.032						



Şekil 5.4. Vatan Mahallesi Konut-Sanayi Bölgesi Ayrımını Gösteren Harita

5.1.3. Katılım Değeri Tespiti ve Gelir Paydaşları

Mülkiyet analizinde şahıs ve tüzel kişilere ait parsellerin en büyük paya sahip olduğu görülmektedir. Kamuya ait parseller neredeyse yok denecek kadar azdır.

Tablo 5.5.Vatan Mahallesi Mülkiyet Durumu

Mülkiyet Sahipliği	Alan (m ²)	Adet	Ada	Parsel
Hisseli (Bir adet bağımsız birim vakfa aittir)	5068	1	0	1677
İl Özel İdaresi	21314,14	1	0	22785
Şahıs ve Tüzel Kişiler	156699,83	983		
Belediye	33,03	2	0	1870 ve 22665

Katılım değerinin belirlenmesinde; taşınmaz mal pazarı/piyahasında benzer karakterli emsal verilerden elde edilen m² birim fiyatı/(ham) değer çarpanı bulunmuştur. Sonra, her bağımsız birimin/bölümün ham m² birim fiyatı/değer çarpanı; değere etki eden her değer düzeltme etkeni ve değer düzeltme etkenlerine ait değer düzeltme değişkenlerine karşılık gelen değer düzeltme katsayıları ile çarpılarak, artı ya da eksi yönde düzeltmeler getirilmiştir. Elde edilen bu değer, net m² birim fiyatı/değer çarpanı olarak kabul edilecektir. Bu çarpanın mevcut/yasal alanlarla çarpılması ile bağımsız birim değerleri bulunacaktır.

Değerleme raporları hazırlanırken mevcut yapılaşma koşulları; 21.11.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan notları gözetilmiştir.

Ayrıca gayrimenkul değerinin belirlenmesinde incelenen diğer unsurlar şunlardır:

- Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin nüfus hareketleri,

- Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin çevresel özellikleri,
- Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin zemin durumu,
- Gayrimenkulün bulunduğu yerin deprem ve afet açısından değerlendirilmesi,
- Gayrimenkulün bulunduğu yerin sosyal donatı alanları ile olan ilişkisi,
- Gayrimenkulün bulunduğu yerin kamu hizmetlerinden yararlanabilmesi,
- Gayrimenkulün üzerinde bulunan yapının niteliği ve yıpranma oranı,
- Gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki gayrimenkul pazarının durumu.

Çalışma sırasında, bağımsız birimlerin iç ve dış ölçüleri alınarak krokisi çizilmekte ve fiziki durumları tespit edilmektedir. Bu tespit sırasında alınan ölçüler, çizimler ve krokiler taşınmazlara ait, hâlihazır harita, tapu kayıtları, kadastro paftası, imar paftası, uydu fotoğrafı, belediye imar arşivi ve tapu sicil müdürlüğü arşivinden alınan tüm evraklar karşılaştırılarak yasal durum ve mevzuata aykırı yapılaşma tespiti yapılmaktadır.

Çalışmada kabul edilen varsayımlar;

1- 1999 İzmit depremi sonrasında yapılaşmalardaki uygulamalarda, yasal süreçteki denetimlerin arttırılması ve sağlaştırılmasından dolayı eski ve yeni bina değerleri arasında farklıklar olduğu gözlenmiştir. Değerleme çalışmaları sırasında eski ve yeni bina ayrımı yaş ve deprem öncesi veya sonrası yapıp yapılmadığı kriterleri dikkate alınarak bina yaşları 0-4, 5-14,15-24, 25 ve üzeri olacak şekilde sınıflandırılmış ve bu kapsamda değer çarpanları farklı tutulmuştur.

2- Kira değerleri mevcut alana göre hesaplanmıştır.

3- Çekme kat ile çatı katı değer ataması yapılırken aynı tanımlama içinde kabul edilmiştir.

4- Çatı katında işyerlerine ait depo olarak kullanılan bağımsız birimler o binanın denk düştüğü değer bandında bodrum kat birim değerinden hesaplanmıştır.

5- Projesinde zemin ya da bodrum katta bulunan bir bağımsız bölümün deposu olarak görülen kısımların değeri bulunduğu katın birim değeri ile çarpılarak hesaplanmıştır.

6- Bina alanları hesaplanırken, binada bulunan bağımsız birimler ve her katta bulunan ortak alanlar dahil edilerek raporda gösterilmiştir. Ancak projesine göre, ortak alan olarak planlanmasına rağmen, hali hazırda bağımsız birim olarak kullanılan yerler için ayrı bir bağımsız birim raporu düzenlenmiştir.

7- Dekorasyonun değere yansıtılmasında alt ve üst sınırlar maliyetler gözetilerek tespit edilmiştir. Bu değer aralığının üstüne çıkmak veya altına inmek değerlendirme uzmanının kanaatidir.

8- Bitişik binalarda fiilen birlikte kullanılan fakat yasal olarak (projesinde) ayrı binalarda bulunan bağımsız birimler için mevcutta ve yasalda buldukları binadaki alanları ve birim değerleri ile hesaplanarak kendi raporunda belirtilir.

9- Projesindeki çatı piyesli daire mevcutta iki ayrı kat olarak kullanılıyorsa her kat için kendi kat değer çarpanları ile hesaplanarak değerlemesi yapılmıştır.

10-Her bir bağımsız birim için tek bir değerlendirme raporu düzenlenmektedir. Ancak dubleks olarak kullanılan dairelerde dairenin her katının dekorasyon ve planlama özelliklerinin tarif edilebilmesi için ayrı bağımsız birim numarası

verilmesine rağmen bu iki bağımsız birimden oluşan dubleks daire için tek değer verilmiştir.

11- Alanı çok küçük olan konut ve işyerlerinde alım satımda perakende etkisinden dolayı birim değerlerde yükseltilmeye gidilmiştir.

12- Parsel üzerindeki bina/binaların bağımsız birimlerin değerlerinin toplamından oluşan mevcut değeri parselin arsa değerinden küçük çıkmışsa, mevcut değer arsa değerine eşit atanmıştır. Oluşan bu yeni değer, bağımsız birimler arasında ilk hesaplanan değerleri oranında paylaşılır.

13- Eski metruk binalarda değer; yıkım maliyeti göz ardı edilerek, mevcut imar durumu dikkate alınarak hesaplanan arsa değerine eşit tutulmuştur.

14-Belediyede hiçbir evrakı bulunmayan yapılar cins tashihi yapılmış olsa dahi ruhsatsız kabul edilmiştir.

15-Belediye veya tapu sicil müdürlüğü arşivinde ruhsat, iskân, proje vb. evrakı olmasına rağmen, mahallen incelenen binalar hiçbir şekilde bu evraklara uygun değilse bu yapılar ruhsatsız kabul edilmiştir.

16-Belediye veya tapu sicil müdürlüğü arşivinde bulunan projesinde tek bina olarak görülen ancak farklı girişleri bulunan yapılar hâlihazır paftalarda farklı parseller üzerinde bulunan yapılara dönüşmüş ise bu yapılar yasal kabul edilmiştir.

17-Saha çalışması sırasında içleri görülemeyen bağımsız birimlerin iç özellikleri aynı binada içi görülen bir bağımsız birim var ise bu bağımsız birim ile aynı kabul edilmiştir. Ancak binada hiçbir bağımsız birimin içi görülememişse, bu binada bulunan bağımsız birimlerin iç özellikleri vasat (orta) olarak kabul edilmiştir.

18-Üzerinde yıkım kararı olan mülklerde sadece arsa değeri verilecektir. Ancak yıkım kararı kısmi ise yıkım kararından etkilenmeyen kısımlar için değer bandına göre değer verilecektir.

19-Değerlemesi yapılan mülk **boş arsa** ise değer; oluşturulan değer bantlarına ve mevcut imar durumuna göre, proje geliştirme ve gelir yaklaşımı uygulanarak elde edilir.

20-Değerlemesi yapılan mülk üzerinde **ruhsatsız bina bulunan bir arsa** ise; binada bulunan bağımsız birimler özellikleri ve kullanım alanları göz önünde bulundurularak arsanın bulunduğu değer bandına göre, ruhsatsız kısımlara uygulanacak değer çarpanı indirilmesi ile değer hesaplanır. Ayrıca arsanın mevcut imar durumuna göre değeri analiz edilir.

21- Değerlemesi yapılan mülk üzerinde **kat irtifakı kurulmamış ruhsatlı bina bulunan arsa** ise;

a-Bu bina projesine ve ruhsatına uygun ise; binada bulunan bağımsız birimler özellikleri ve kullanım alanları göz önünde bulundurularak arsanın bulunduğu değer bandına göre değerlendirilir.

b-Bu bina ruhsatına ve projesine uygun değil ise; binada bulunan bağımsız birimler özellikleri ve kullanım alanları göz önünde bulundurularak arsanın bulunduğu değer bandına göre, ruhsatlı kısımlara, ruhsatsız kısımlara uygulanacak değer çarpanı indirilmesi ile atanan değerlerin ilave edilmesi sureti ile değer hesaplanır.

22- Değerlemesi yapılan mülk üzerinde **kat irtifakı kurulmuş ruhsatlı bina bulunan arsa** ise;

a-Projesine ve ruhsatına uygun ise;

a-1: Bina projesine uygun ve bağımsız birim dağılımı, bağımsız bölüm dağılımı ile aynı ise; binada bulunan bağımsız birimler özellikleri ve kullanım alanları göz önünde bulundurularak arsanın bulunduğu değer bandına göre değerlendirilir.

a-2: Bina projesine uygun ve bağımsız birim dağılımı, bağımsız bölüm dağılımı ile aynı değil ise; binada bulunan bağımsız birimler özellikleri ve kullanım alanları göz önünde bulundurularak arsanın bulunduğu değer bandına göre değerlendirilir.

b-Parsel üzerinde bulunan bina projesine uygun değil ise;

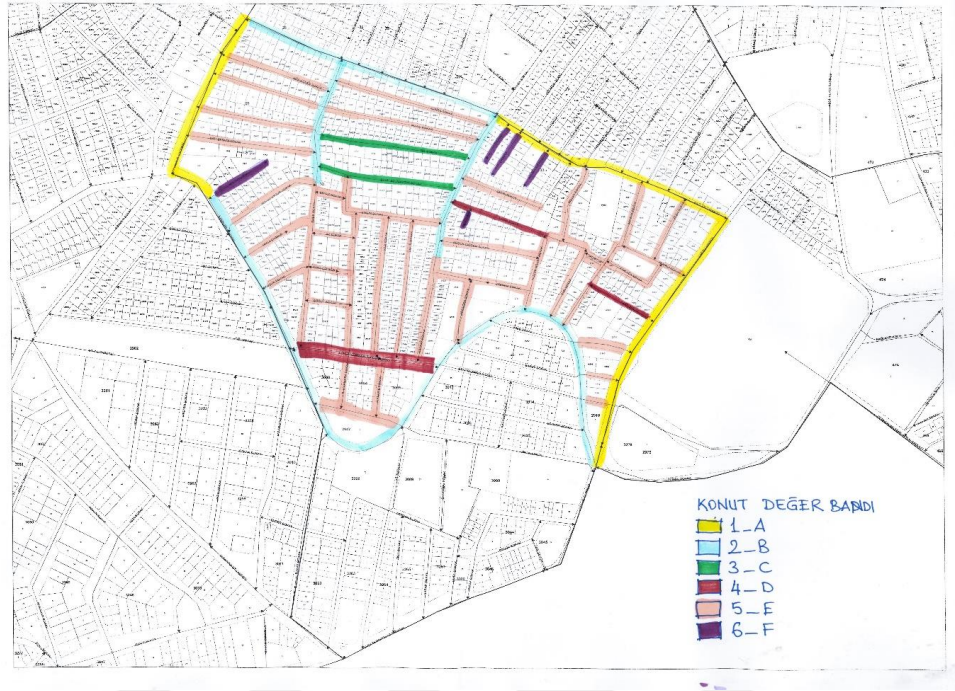
b1- Bina projesine uygun değil (ruhsatsız ilave yapılaşma var) ancak bağımsız birim dağılımı, bağımsız bölüm dağılımı ile aynı ise; binada bulunan bağımsız birimler özellikleri ve kullanım alanları göz önünde bulundurularak arsanın bulunduğu değer bandına göre değerlendirilir.

b2- Bina projesine uygun değil (ruhsatsız ilave yapılaşma var) ve bağımsız birim dağılımı, bağımsız bölüm dağılımı ile uyumsuz ise; binada bulunan bağımsız birimler özellikleri ve kullanım alanları göz önünde bulundurularak arsanın bulunduğu değer bandına göre değerlendirilir.

Ayrıca tüm parseller için kullanılmamış imar haklarının analizi bakımından boş arsa olduğu varsayımı ile proje geliştirme ve gelir yaklaşımı ile mevcut imar şartlarına göre değer hesabı yapılır. Bu şekilde elde edilen değer bağımsız birim değerlemesinden elde edilen toplam değerden yüksek ise bu değer, bağımsız birimler arasında değer oranlarına göre pay edilir.



Şekil 5.5. Örnek Emsal Haritası



Şekil 5.6. Örnek Değer Bandı Haritası

Tablo 5.6.Vatan Mahallesi Konut Değer Bantları

KONUT DEĞER BANTLARI

KATLAR	ORTALAMA BİRİM DEĞERLER (TL/M2)					
	1.BAND	2.BAND	3.BAND	4.BAND	5.BAND	6.BAND
BODRUM	800	X	X	X	X	X
ZEMİN	1.000	X	X	X	X	X
ARA KAT	1.150	X	X	X	X	X
SON KAT	1.050	X	X	X	X	X
ÇATI KATI	950	X	X	X	X	X

Ruhsatlı yapıda; A, isimli bağımsız birim var ise bunun değeri için örnek hesaplama:

A Bağımsız Birimi İçin; Bağımsız birimimizin 1. Değer Bandında, 17 yaşında betonarme binada 1.normal katta yer alan, sokak cepheli, iki yöne cephesi bulunan, içi tamamen yenilenmiş, manzarası olmayan 75 m² alanlı bir daire olduğunu kabul edelim. Dairenin projesi incelendiğinde 50 m²'sinin yasal, 20 m²'sinin proje dışı büyüme, 5 m²'sinin de ortak alana büyümeden oluştuğu tespit edilmiş olsun.

Değerleme aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Değer Değişkenlerine Ait Katsayılar aşağıdaki gibi kabul edilmiş ise;

Tablo 5.7. Değer Değişkenlerine ilişkin Katsayılar

Yasallık Değer Düzeltme Etkeni (YDD)	1,00
İmara Aykırılık Değer Düzeltme Etkeni (İAD)	1,00-0,85-0,75
Binanın Yaşına İlişkin Değer Düzeltme Etkeni (BYD)	0,85
Binanın Yapı Cinsine İlişkin Değer Düzeltme Etkeni (BCD)	1,00
Bağımsız Birimin İç Dekorasyonuna İlişkin Değer Düzeltme Etkeni (BDD)	1,20
Bağımsız Birimin Bina İçindeki Konumuna İlişkin Değer Düzeltme Etkeni (BKD)	1,00
Binanın Sokak İçindeki Konumuna İlişkin Değer Düzeltme Etkeni (BSD)	1,00
Bağımsız Birimin Manzarasına İlişkin Değer Düzeltme Etkeni (BMD)	1,00

Değer Bandı Tablosundan normal kattaki birim fiyatın 1.150.-TL/m² olduğu görülmektedir.

Tablo 5.8. Örnek Bağımsız Birim Değer Hesaplaması

	ALANI	DEĞER ÇARPANI	YDD	İAD	BYD	BCD	BDD	BKD	BSD	BMD	TOPLAM
Yasal	50 m ²	1.150 -TL/m ²	1	1	0,85	1	1,2	1	1	1	58.650 TL
Proje Dışı Büyüme	20 m ²	1.150 -TL/m ²	1	0,75	0,85	1	1,2	1	1	1	17.595 TL
Ortak Alana Büyüme	5 m ²	1.150 -TL/m ²	1	0,85	0,85	1	1,2	1	1	1	4.985 TL
Bağımsız Birimin Değeri											81.230 TL

Yapılan hesaplar neticesinde elde edilen güncel katılım değerlerinin dağılımı aşağıdaki Tablo 5.9'da sunulmuştur.

Tablo 5.9. Güncel Katılım Değerlerinin Dağılımı

Konut	473 milyon TL	% 50,74
Ticaret	212 milyon TL	% 22,74
Sanayi	237 milyon TL	% 25,42
Arsa	10.2 milyon TL	% 1,09
TOPLAM	932,2 milyon TL	% 100,00

Projenin geliştirilmesi sonucunda elde edilmesi muhtemel gelirin paylaşılması aşağıdaki tabloya göre yapılmaktadır. Yatırımcının %40 getiri sağlaması koşulu ile tasarlanan modelde, diğer paydaşların getirileri de yakın seviyede tutulmuştur. Yatırımcının peşin çıkışlar nedeniyle elde ettiği hisseler de ayrı belirtilmiştir.

Peşin çıkışlar sonrasında hak sahiplerinin sahip oldukları hisselerin, yatırımcı tarafından satın alınmasından ötürü katılım değerlerinde değişiklikler söz konusu olmuştur. Hak sahiplerinin katılım değerlerindeki azalma, aynı şekilde yatırımcılar nezdinde artış olarak yansımıştır.

Yatırımcı, hak sahiplerinden biri olarak hisse sahibi olmuştur. Bu durum proje geliştirme maliyetlerini üstlenmesinden kaynaklı katılım hakkına ek olarak ortaya çıkmaktadır ve hesaplarda iki ayrı isimlendirme altında değerlendirilmiştir.

Yaklaşık olarak 125 milyon TL tutarındaki hak sahipliği katılım değeri yatırımcı tarafına geçmiştir. Dağıtım değeri hesabında düzeltilmiş olan değerler kullanılacaktır.

Tablo 5.10. Yatırımcı ve Hak Sahipleri Gelir Dağılımı

Yatırımcı	% 39,52	901.680.020		
Yatırım Tutarı (TL)		644.057.157		
Gelir Payı	% 39,52			
Gelir (TL)		901.680.020		
Kazanç (TL)		257.622.863		
Getiri Oranı	% 40,00			
Hak Sahipleri	% 60,48	1.379.963.226		
Konut			Arsa	
Katılım Tutarı (TL)		403.869.339	Katılım Tutarı (TL)	10.200.000
Gelir Payı	% 26,20		Gelir Payı	% 0,66
Gelir (TL)		597.899.695	Gelir (TL)	15.099.362
Getiri Oranı	% 48,03		Getiri Oranı	% 48,03
Ticaret			Yatırımcı Hakları	
Katılım Tutarı (TL)		191.351.690	Katılım Tutarı (TL)	124.376.849
Gelir Payı	% 12,41		Gelir Payı	% 8,07
Gelir (TL)		283.263.565	Gelir (TL)	184.118.728
Getiri Oranı	% 48,03		Getiri Oranı	% 48,03
Sanayi				
Katılım Tutarı (TL)		202.375.121		
Gelir Payı	% 13,13			
Gelir (TL)		299.581.877		
Getiri Oranı	% 48,03			
	% 100,00	2.281.643.246		

5.1.4. Projenin Gerçekleştirilmesi Koşulları

Projenin gerçekleştirilmesi neticesinde fayda sağlayacak paydaşlar ile ilgili olarak ortaya konulan koşullar bulunmaktadır, bunların başında hem yaşam standartları açısından hem de mimari fonksiyonellik nedeniyle hak sahiplerine verilecek

konutların en küçük satılabilir brüt alanı 64 m² olarak belirlenmiştir. Projenin diğer paydaşı olan yatırımcı ile ilgili olarak da yapılacak yatırım toplam tutarı üzerinden benzeri proje rayiçlerini aşmamak koşulu ile brüt %40 getiri sağlanması hedeflenmektedir. Kullanım amacı olarak ise dönüşüm bölgesi kapsamında imalathane, depo ya da sanayi nitelikli yapı bulunmayacağı ilgili imar planları ile karar bağlanmıştır. Projenin ön hazırlıklarının tamamlanması çalışmalarının Aralık 2014 itibariyle tamamlanması ve takip eden 2 yıl sonunda hak sahiplerine teslimi Bayrampaşa Belediyesi tarafından hedeflenmektedir. Ön hazırlık çalışması ile birlikte proje toplam süresi 3 yıl olarak hesaplanmaktadır. 2017 yılı ise, yatırımcının satışa devam edeceği düşünülerek eklenmiştir.

Proje sahası ile ilgili olarak 3 farklı senaryo ve bu senaryolara temel teşkil eden aynı sayıda emsal değeri kullanılmıştır:

Senaryo A - Emsal: 3,00 Brüt Emsal: 4,05

Senaryo B - Emsal: 3,30 Brüt Emsal: 4,46

Senaryo C - Emsal: 3,60 Brüt Emsal: 4,86



Şekil 5.7. Projenin Alternatif Mimari Proje Önerileri

5.1.5. Dağıtım

Modelin başlangıç katılıma dayanmakta olup, hak sahipleri katılım değeri düzeltilmesi yapılarak dağıtıma geçiş yapılır. Öncelikle dağıtıma esas olacak gelirin düzeltilmiş katılım değerleri kullanılarak paylaşımı yapılır ve sonrasında hak sahiplerinin dağıtım neticesinde alacakları pay ve dağıtım değerleri hesaplanır. Projenin tamamına ait dağıtım değerleri ise dağıtım sonuçları başlığı altında takip eden bölümde incelenmiştir.

Peşin çıkışlar sonrasında hak sahiplerinin sahip oldukları hisselerin yatırımcı tarafından satın alınması katılım değerlerinde değişikliğe neden olmuştur. Hak sahiplerinin katılım değerlerinde azalma ve aynı miktarda yatırımcı tarafında artış gerçekleşmiştir. Yatırımcı, hak sahiplerinden biri olarak hisse sahibi olmuştur. Bu durum proje geliştirme maliyetlerini üstlenmesinden kaynaklı katılım hakkına ek

olarak ortaya çıkmaktadır ve hesaplarda iki ayrı isimlendirme altında değerlendirilmiştir. Aşağıdaki tablo hak sahiplerinin toplam katılım değerini ve kendi aralarındaki katılım payı oranlarını göstermektedir.

Tablo 5.11. Hak sahiplerinin Toplam Katılım Değeri ve Katılım Payı Oranları

	Başlangıç	Pay	Güncel	Pay
Konut	473.000.000 TL	% 50,74	403.896.339 TL	% 43,33
Ticaret	212.000.000 TL	% 22,74	191.351.690 TL	% 20,53
Sanayi	237.000.000 TL	% 25,42	202.375.121 TL	% 21,71
Arsa	10.200.000 TL	% 1,09	10.200.000 TL	% 1,09
Yatırımcı Hakları	0 TL	% 0,00	124.376.849 TL	% 13,34
TOPLAM KATILIM DEĞERİ	932.200.000 TL	% 100,00	932.200.000 TL	% 100,00

Yaklaşık olarak 125.000.000 TL tutarındaki hak sahipliği katılım değeri yatırımcı tarafına geçmiştir. Dağıtım değeri hesabında düzeltilmiş olan değerler kullanılacaktır.

Yatırımcı ve hak sahiplerinin katılım payı oranları kullanılarak hesaplanan gelir paylaşımı tablosuna katılımcı olmayan ancak gelirden pay ayrılan paydaşlar eklenmiştir. Yatırımcının maliyet kaynaklı katılım payında değişiklik olmayıp kamu ve fon altında eklenen paydaşlara aktarım hak sahiplerinden eşit oranda yapılmıştır.

Bu durumda hak sahiplerine düşecek gelirden yaklaşık 11.500.000 TL azalma olmuştur. Oransal olarak ise proje toplam gelirinin %0,05'idir. Bugüne indirgenmiş toplam proje gelirinde değişiklik olmamış, 2.300.000.000 TL civarında kalmıştır.

Yatırımcı tarafından satın alınan haklar da hak sahipleri ile birlikte görülmektedir.

Tüm hak sahipleri katılım değerleri karşılığı elde ettikleri dağıtım değerinin

karşılaştırılması neticesinde aynı getiri oranı elde etmişlerdir. %46,81 oranındaki getiri, yatırımcı için belirlenmiş olan hedef %40 oranının üstündedir.

Tablo 5.12. Bugüne İndirgenmiş Toplam Proje Geliri

		Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı	Paya Düşen Gelir (TL)
Yatırımcılar				901.680.020
	Yatırımcı	901.680.020	% 39,52	
Kamusal Paydaşlar				11.408.216
	Kamu	9.126.573	% 0,40	
	Fon	2.281.643	% 0,10	
Hak Sahipleri				1.368.555.010
	Konut	592.956.832	% 25,99	
	Ticaret	280.921.813	% 12,31	
	Sanayi	297.105.220	% 13,02	
	Arsa	14.974.535	% 0,66	
	Yatırımcı Hakları	182.596.610	% 8,00	
TOPLAM PROJE GELİRİ			% 100,00	2.281.643.246

Yatırımcı tarafından satın alınan haklar da hak sahipleri ile birlikte görülmektedir. Tüm hak sahipleri katılım değerleri karşılığı elde ettikleri dağıtım değerinin karşılaştırılması neticesinde aynı getiri oranı elde etmişlerdir. %46,81 oranındaki getiri, yatırımcı için belirlenmiş olan hedef %40 oranının üstündedir. Proje başlangıcında hak sahiplerinin katılım değerleri değerlendirme uzmanları tarafından yapılan çalışma neticesinde belirlenmiştir. Yatırımcı katılım payı ise geliştirme maliyeti kaynaklı ve senaryo çalışması neticesinde elde edilmiştir. Kamusal paydaşların ise başlangıçta herhangi bir katılım payları bulunmamaktadır.

Tablo 5.13 Yatırımcı Katılım Payları

	Katılım Değeri	Pay
Yatırımcılar	644.057.157	% 40,86
Kamusal Paydaşlar	0	% 0
Hak Sahipleri	932.200.000	% 59,14
Toplam Katılım Değeri	1.576.257.157	%100,00

Projenin tamamlanması neticesinde ise yatırımcının proje geliştirme maliyetinden kaynaklı katılım payına düşecek dağıtım değeri ve satın aldığı hakların toplamı aynı satırda verilmiştir. Bu duruma göre dağıtım sonucunda gelirin %47,52 'ini alacak ve %41,10 getiri oranına sahip olacaktır.

Tablo 5.14. Proje Dağıtım Değerleri / Payları

		Dağıtım Değeri	Getiri	Pay
Yatırımcılar	<i>TL</i>	1.084.276.630	<i>41,10%</i>	<i>47,52%</i>
Kamusal Paydaşlar	<i>TL</i>	11.408.216		<i>0,50%</i>
Hak Sahipleri*	<i>TL</i>	1.185.958.400	<i>46,81%</i>	<i>51,98%</i>
Toplam	<i>TL</i>	2.281.643.246	<i>44,75%</i>	<i>100,00%</i>

* "Yatırımcı Hakları", Yatırımcılar içinde gösterilmiştir.

Yukarıda verilen katılım değeri karşılığında ise yatırımcı toplamda 315.000.000 TL civarında kazanç sağlayacak olup birleştirilmiş getiri oranı %41,10 olacaktır.

Tablo 5.15. Yatırımcılara Yönelik Dağıtım Değeri Hesabı

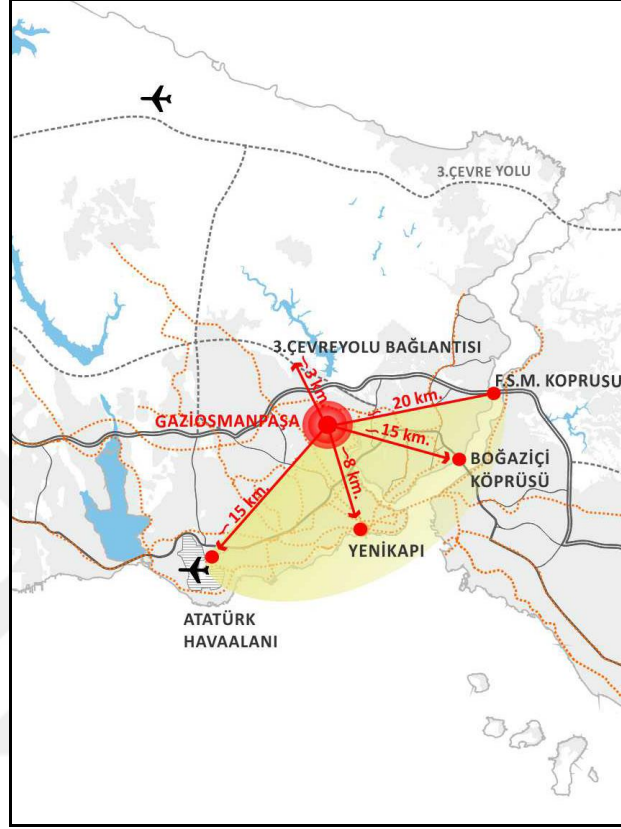
		<i>Dağıtım Payı</i>	<i>Nihai Pay</i>	<i>Kazanç</i>	<i>Getiri Oranı</i>
Yatırım	TL	901.680.020	39,52%	257.622.863	40,00%
Yatırımcı Hakları	TL	182.596.610	8,00%	58.219.761	46,81%
Toplam Dağıtım Değeri	TL	1.084.276.630	47,52%	315.842.624	41,10%

Dağıtım sonuçlarına göre hak sahipleri, yatırımcıya göre daha yüksek getiri sağlamaktadır. Projenin tamamlanma süresi, proje ve piyasa riskleri dikkate alındığında getiri oranının kabul edilebilir seviyenin üzerinde olduğu görülmektedir. Süreç boyunca hak sahiplerine sağlanacak finansal ve vergi destekleri de dikkate alındığında diğer yatırım araçlarına göre oldukça avantajlı bir sonuç alacakları görülmektedir. Ancak bu durum elde ettikleri getiriye nakde çevirmeleri durumunda, pazar durumuna da bağlı olarak düşebilecektir.

5.2. Gaziosmanpaşa İlçesi Kentsel Dönüşüm Projesi

5.2.1. Genel Bakış

Gaziosmanpaşa ilçesi, İstanbul kent merkezine ve kentin otoyol ağına yakın bir konumda bulunmaktadır. Gaziosmanpaşa genç ama eğitim seviyesi nispeten daha düşük bir nüfus barındırmaktadır. 1173 hektarlık alanda yaklaşık 500 bin kişinin yaşadığı ilçede, 8.150.389 m² parsel alanı, 31.315 bina, 1581 cadde, 164.133 bağımsız bölüm, 27.596 işyeri, toplamda da 14.175.000 m² inşa edilmiş alan bulunmaktadır.



Şekil 5.8. Gaziosmanpaşa İlçesi'nin Konumu

İstanbul Metropolitan Çevre Düzeni Planı'ndaki ana amaç kent merkezlerinin eşit özelliklere sahip olması, sanayinin merkezden uzaklaştırılması ve güçlü toplu taşıma ağlarının kurulmasıdır. Gaziosmanpaşa, yaşam destek sistemlerinin ve ekosisteme olan hassasiyetin tüm yaşam alanlarında uygulanmaya çalışıldığı bir gelişme bölgesi içinde kalmaktadır. Diğer amaçlar ise, doğal afet bilinciyle kentsel gelişim, tarihi – kültürel değerlere olan hassasiyet, yaşam alanlarında artan mekânsal kalite ve çevre kirliliğinin önlenmesidir.

Gaziosmanpaşa İlçesi, 2016-2010 döneminde metro hatları ile kent merkezine bağlanacak ve şu anda inşa edilmekte olan 3. Boğaz Köprüsü'ne doğrudan erişime sahip olacaktır.

Tablo 5.16. Gaziosmanpaşa Mevcut Durum Analizi

<u>GAZİOSMANPAŞA MEVCUT DURUM</u>		
MEVCUT NÜFUS BÜYÜKLÜĞÜ:	482,553	
FONKSİYON ADI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	KİŞİ BAŞINA DÜŞEN M2
DİNİ TESİS ALANI	81,580	0.16
SAĞLIK TESİS ALANI	62,190	0.13
İDARİ TESİS ALANLARI	104,350	0.21
YEŞİL ALANLAR (AKTİF-PASİF)	613,634	1.24
SPOR ALANLARI	167,769	0.34
KÜLTÜREL TESİS ALANI	11,123	0.02
EĞİTİM TESİS ALANLARI	297,014	0.60
TOPLAM DONATI ALANI	1,337,660	2.70

5.2.2. Kentsel Dönüşüm Süreci

Nedenler ve Aktörler

Gaziosmanpaşa İlçesi'nde kentsel dönüşüm faaliyetlerini başlatmak için birçok neden bulunmaktadır:

- İslah İmar Planları ile gelişmiş, sağlıklı ve ekonomik ömrünü yitirmiş konut alanları
- Nüfusun ihtiyacına cevap veremeyen, standartların altında kalmış donatı alanları
- Mevcut yoğunluğu taşıyamayan, en kesitleri yetersiz ulaşım aksları
- Kullanım ömrünü doldurmuş, mevzuat ve yasalara uyulmadan gelişen, kötü durumdaki gecekonduların yoğunluğu
- İlçe içinde yer alan sanayi alanlarının desantralizasyonunun gerekliliği
- Gaziosmanpaşa İlçesi ve metropol alan arasındaki bütünleşmenin zayıf olması.

Gaziosmanpaşa Bölgesi'nde yürütülen kentsel dönüşüm projelerinde üç ana aktör bulunmaktadır. Gaziosmanpaşa'da yaşayan halk, projenin tüm süreçlerine doğrudan katılım sağlamaktadır. Yerel yönetimler ise, tüm kentsel dönüşüm süreçlerini yönetme ve kamu ile yatırımcılar arasındaki ilişkileri sağlama sorumluluğu taşır. Kentsel dönüşüm süreçleri boyunca yatırımcı, kamudan ve yerel yönetimlerden aldığı geri bildirimlere göre kentsel alanları dönüştürmeye devam eder.

Hak sahipleri, Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin bir iştiraki olan GOPAŞ firması ile müzakere edebilmektedir. GOPAŞ, hak sahipleri ile sözleşmeler imzalandıktan sonra yatırımcılar ile anlaşmalar düzenler.

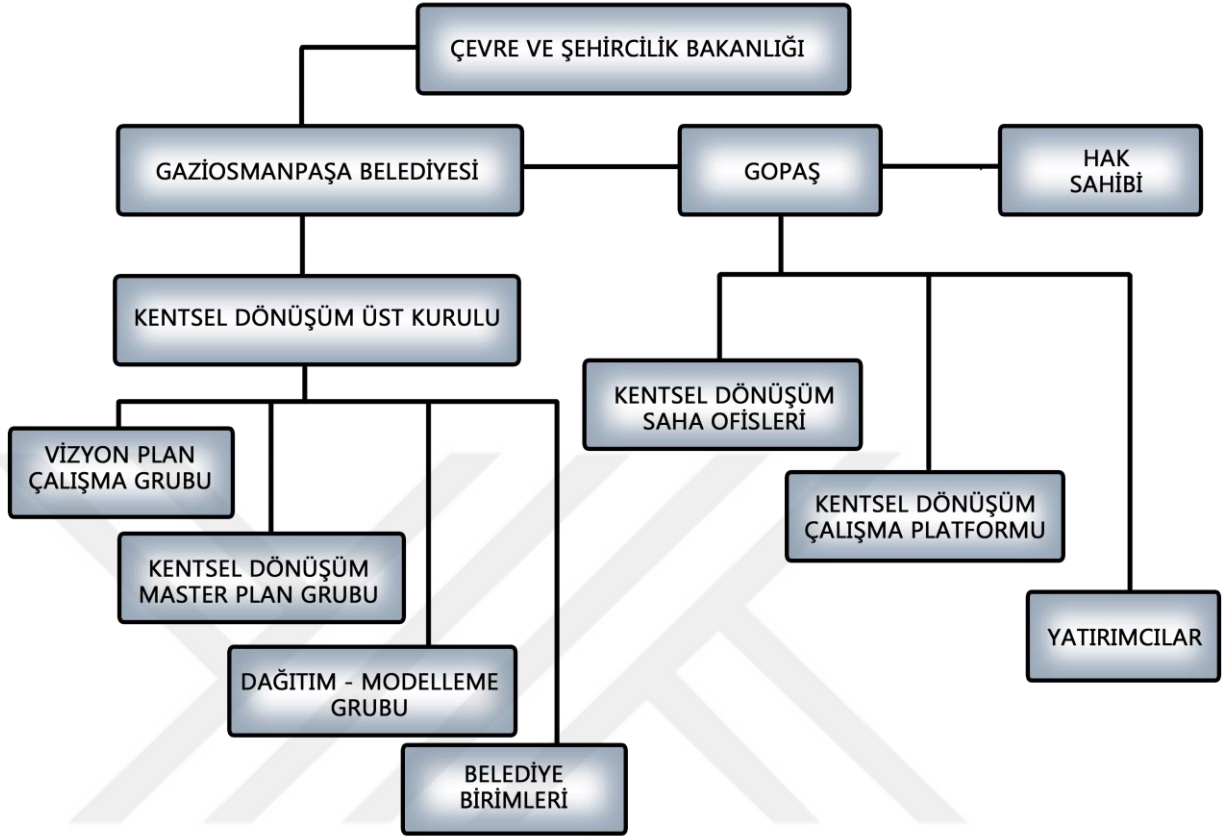
İş Akış Şeması

Riskli alanlarda süreç yönetimi için uygulanan iş akış şeması aşağıdaki gibidir:

1. Adım : Riskli alan ilanı
2. Adım: Uygulama yetkilerinin Gaziosmanpaşa Belediyesi'ne devredilmesi
3. Adım: Belediye tarafından GOPAŞ'ın yetkilendirilmesi
4. Adım: Kentsel Dönüşüm Çalışma Ofislerinin Kurulması
5. Adım: Üst ölçekli Vizyon Plan ve Kentsel Dönüşüm Master Plan Çalışmalarına başlanması
6. Adım: 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan çalışmaları
7. Adım: Hak sahipleri ile ön görüşmelerin yapılması
8. Adım: Kentsel tasarım projelerinin onaylanması ve imar uygulaması işlemlerinin yapılması.
9. Adım: Hak sahipleri ile sözleşmelerin yapılması.
10. Adım: Tahliye işlemleri
11. Adım: Kira işlemleri
12. Adım: Yıkım işlemleri
13. Adım: Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri
14. Adım: Proje ve ruhsat işlemleri
15. Adım: İnşaat Yapım Süreci

Dönüşüm Alanlarının Tespit Edilmesi

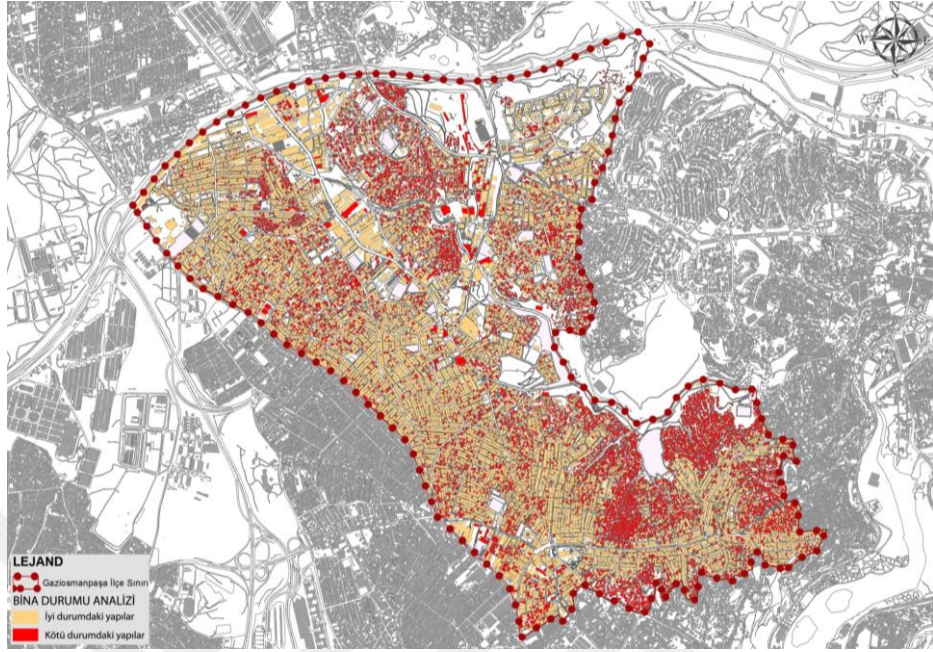
İlçe bütününde yapılan fiziksel analizler sonucunda Kentsel Dönüşüm sürecine konu olabilecek alanlar belirlenmiştir. Kentsel Dönüşüm alanlarının tespiti ile aynı zamanda nüfusun desantralize edilmesi gereken riskli alt bölgeler de ortaya çıkarılmıştır.



Şekil 5.9. Gaziosmanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Görev Hiyerarşisi

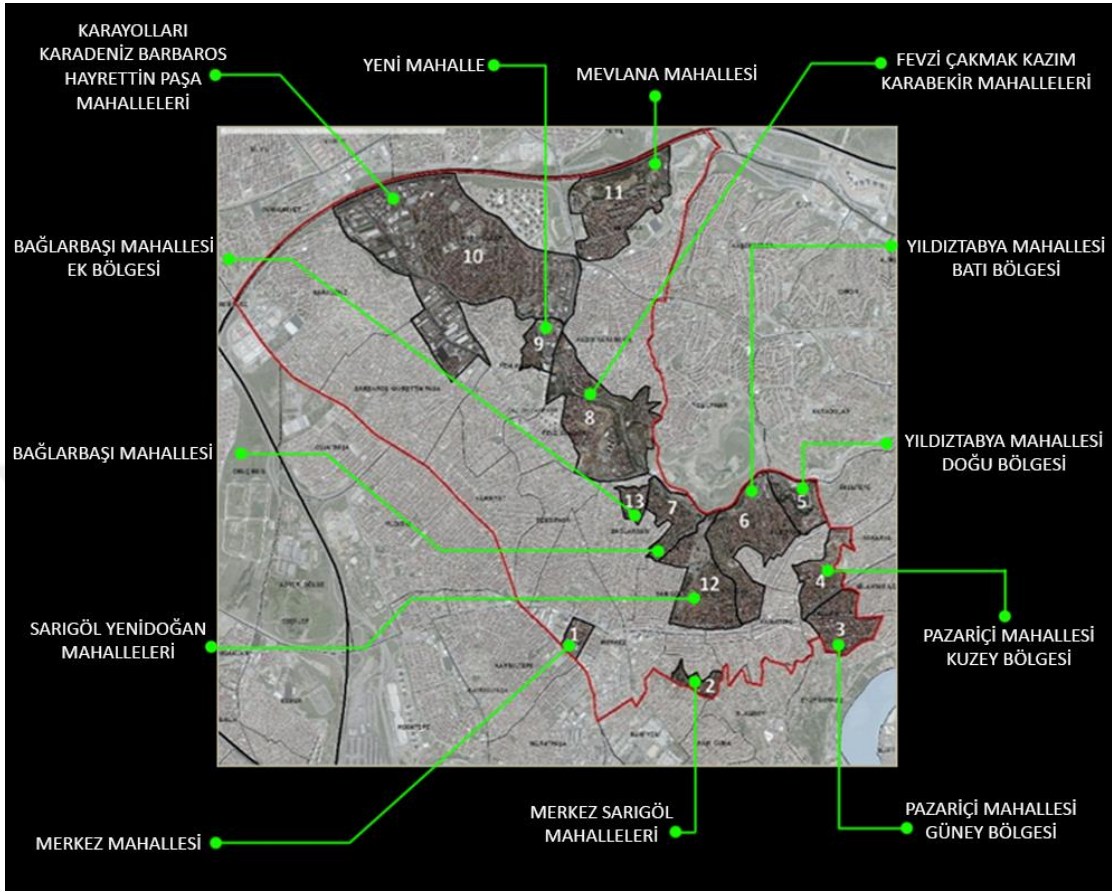
Dönüşüm Alanlarının Tespit Edilmesi

İlçe bütününde yapılan fiziksel analizler sonucunda Kentsel Dönüşüm sürecine konu olabilecek alanlar belirlenmiştir. Kentsel Dönüşüm alanlarının tespiti ile aynı zamanda nüfusun desantralize edilmesi gereken riskli alt bölgeler de ortaya çıkarılmıştır.



Şekil 5.10. Gaziosmanpaşa Mevcut Yapı Analizi

16.05.2012 Tarihli ve 6306 sayılı Afet Riskli altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun kapsamında İstanbul'da toplam 1106 hektarlık alan riskli alan olarak ilan edilmiştir. Bu kanun kapsamında ilan edilen riskli alanların en büyük payını toplamda 432 hektar ile Gaziosmanpaşa ilçesinin 13 bölgesi oluşturmaktadır.



Şekil 5.11. Gaziosmanpaşa İlçesi'ndeki Kentsel Dönüşüm Alanları

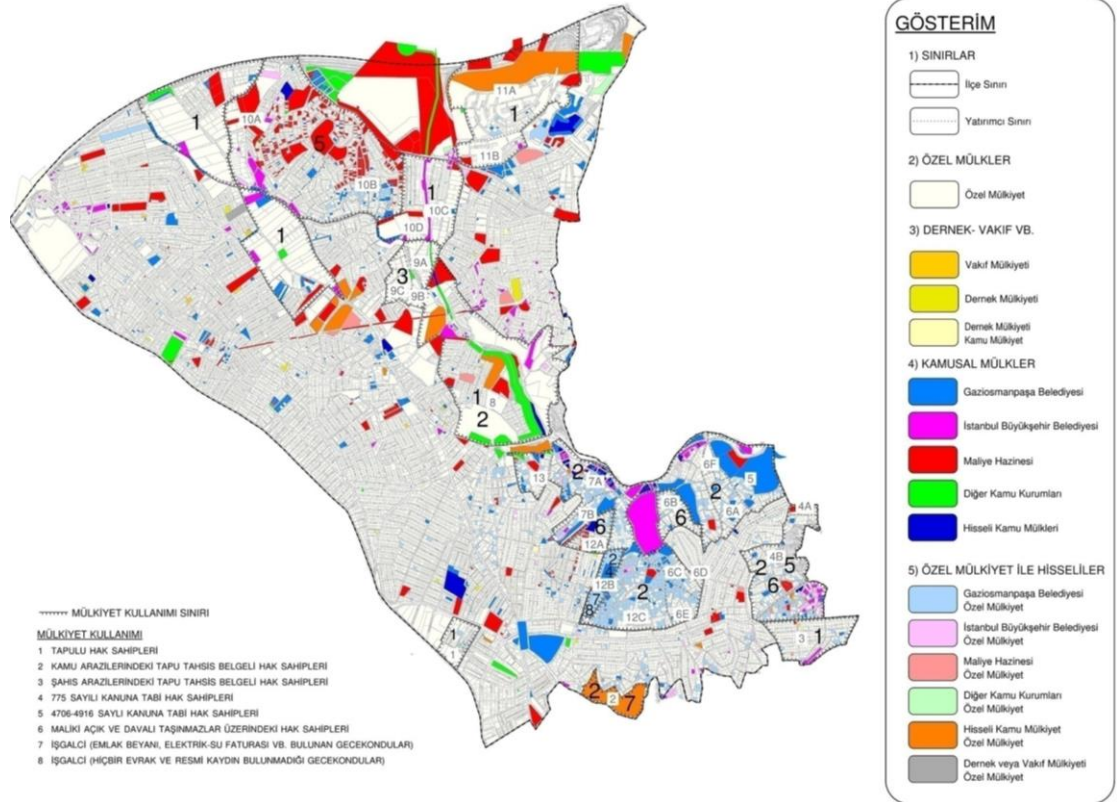
Bu 13 mahallenin bir kısmında değer esası yöntem, bir kısmında da imar haklarının artırılması yöntemleri kullanılmaktadır.

Mülkiyet Analizi:

İlçe genelinde yapılan mülkiyet analizinde, aşağıdaki hak sahipliği tipleri tespit edilmiştir:

1. Tapulu Mülkiyete Konu Hak Sahipleri
2. Kamu Mülkiyeti Olan Taşınmazlar Üzerinde Gecekondu ve Tapu Tahsis Belgesi Bulunan Hak Sahipleri

3. Şahıs Mülkiyetinde Olan Taşınmazlar Üzerinde Gecekondu ve Tapu Tahsis Belgesi Bulunan Hak Sahipleri
4. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu Kapsamında Değerlendirilen Hak Sahipleri
5. 4706-4916 Sayılı Kanun Kapsamında Değerlendirilen Hak Sahipleri
6. Hazineyle Belediye Arasında Davası Devam Etmekte Olup Mülkiyet Hanesi Açık veya Davalı Bırakılan Parsellerde Bulunan Hak Sahipleri
7. İşgalci – Emlak Beyanı, Elektrik, Su Faturası vb. Bulunan Gecekondular
8. İşgalci – Hiçbir Evrakı Bulunmayan Gecekondular



Şekil 5.12. Gaziosmanpaşa İlçesi Mülkiyet Haritası

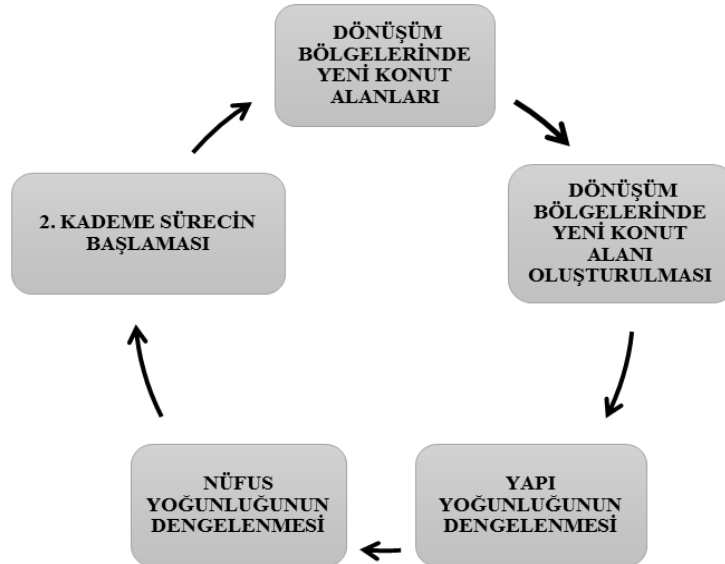
Planlama Süreci:

Stratejik Plan ve Kentsel Dönüşüm Master Planı ile birlikte riskli alanların ilçe bütünü ile entegrasyonu sağlanarak, bütüncül planlama anlayışı içinde sürdürülebilir bir planlama benimsenmektedir.

- Stratejik Plan – Üst ölçekli (Genel arazi kullanım kararları)
- Kentsel Dönüşüm Master Planı
- 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları
- Kentsel tasarım projeleri

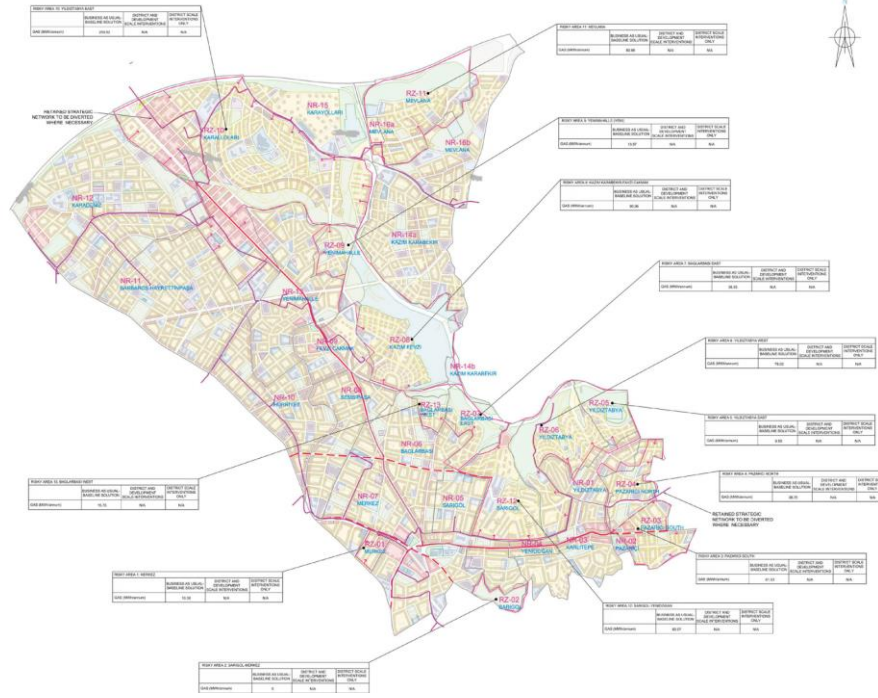
ile planlama hiyerarşisi oluşturulmuştur.

Şekil, Gaziosmanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi'ndeki etaplama sürecini göstermektedir.



Şekil 5.13. Proje Etaplama Süreci

Altyapı çalışmaları sürdürülebilirlik temelinde yürütülmekte; enerji, su kaynakları yönetimi, yağmur suyu, atıklar ve akıllı altyapı başlıklarında toplanmıştır.



Şekil 5.15. Master Plan Altyapı Hizmetleri Kararları



Şekil 5.16. Master Plan Genel Görünüm

Halkın Katılımı:

Kentsel dönüşüm çalışmalarını yürütmek amacıyla, Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığı bünyesinde 2 farklı birim ve riskli alanlar içinde yer alan 5 saha ofisi kurularak, halkın doğrudan süreçleri izlemesi ve süreçlerle ilgili fikirlerini paylaşma olanağı sunulmuştur.

Kentsel dönüşüm sürecinin başından günümüze kadar olan süreçte 1654 adet binada, 2809 kişi ile anlaşma sağlanmış olup, toplamda 1378 adet bina tahliye edilmiştir.



Şekil 5.17. Sarıgöl Mahallesi Kentsel Dönüşüm Bürosu (Dış Çekim)



Şekil 5.18. Sarıgöl Mahallesi Kentsel Dönüşüm Bürosu (İç Çekim)

Gelinen Aşama:

Günümüze kadar, 1173 hektarlık alana yayılmış olan Gaziosmanpaşa İlçesi'nde 432 hektarlık alan (%36.82) riskli ilan edilmiştir. Riskli alan ilan edilen alanlarda 104983 kişi hâlihazırda yaşamaktadır, bu da ilçe nüfusunun % 20.99'luk bir kısmına denk gelmektedir. Gaziosmanpaşa'da bulunan 31315 adet binanın 11202'si (% 35.77) riskli alanlar içinde kalmaktadır; bunların da 6794 adeti (% 21.69) üzerinde aktif çalışma sürdürülmektedir. Bugüne kadar 1654 bina (% 14,76) ile anlaşılmış, bunların 1370 adedinde (% 12,30) tahliye ve yıkım işlemleri gerçekleştirilmiştir.

Proje Sonrası:

Master plan ve sonrasında yapılacak kentsel dönüşüm çalışmalarının tamamlanması ile;

- Dini tesis alanları % 90 arttırılacaktır
- Sağlık tesisi alanları % 20 arttırılacaktır
- İdari tesis alanları % 18 arttırılacaktır

- Yeşil alanlar % 113 arttırılacaktır
- Eğitim tesis alanları % 49 arttırılacaktır
- Otopark alanları % 382 arttırılacaktır.



Şekil 5.19. Merkez – Sarıgöl Mahallesi Proje Görşeli



Şekil 5.20. Karayolları Mahallesi Proje Görşeli



Şekil 5.21. Kentsel Dönüşüm Ofisleri'nde sunulan ve projede kullanılacak akıllı ev sistemleri

VI. SONUÇ VE ÖNERİLER

6.1. Literatürden Elde Edilen Bulgular

Dünya'daki kentsel dönüşüm faaliyetleri ve uygulama biçimleri irdelendiğinde, tüm dünya için standart bir strateji belirlemek oldukça güçtür. Dönüşüm yapılan alanın niteliği ve içerdiği demografik yapı, dönüşüm uygulama yöntemini belirlemekte etkindir.

Dünya'daki kentsel dönüşüm projelerinin bütçeleri oldukça yüksektir. Bu bütçenin altından kalkabilmek için farklı finansman yöntemleri kullanılmaktadır. Literatürdeki en önemli vurgu; dönüşüm faaliyetlerinin salt kamu eliyle değil, özel-kamu sektörlerinin işbirliği ile yapılmasının daha faydalı olacağı yönündedir.

Literatürde dikkat çeken bir özellik ise, kentsel dönüşüm uygulamalarının çok büyük kısmı, o bölgedeki yaşam şartlarını ve arazi pazarını olumlu yönde etkilemiş; çok az bir kısmında sosyo-kültürel ağırlıklı sorunlar ortaya çıkmıştır.

Dünya'daki kentsel dönüşüm uygulamalarının başarısını denetleyebilen göstergeler, projeler bazında belirlenmiş olmasına rağmen, Türkiye'nin kentsel dönüşüm girişimlerinin nispeten yeni olmasından ötürü başarı denetleyici kriterler önümüzdeki yıllarda netleşecektir. Bu kriterleri oluştururken, diğer gelişmekte olan ya da gelişmiş ülkelerin kendilerine yönelik belirlediği kriterlerin yanı sıra, yerel gerçekliğimizle örtüşen kriterlerin de belirlenmesi gerekmektedir.

Literatürden incelenen yerli ve yabancı projelerin birer özet tablosu, Tablo 6.2, 6.3., 6.4'te sunulmuştur.

6.2. Öne Sürülen Strateji

Tezde, özellikle 4. Bölümde incelenen “Kentsel Dönüşüm için gerekli olan araçlar”; kentsel dönüşüm strateji önermesinin belkemiğini oluşturmaktadır.

Her bölgenin kendisine özgü fiziki ve sosyal yaşam biçimine saygı duyan, doğa ile teması olan yapılaşma biçiminin özümsemiği, tarihi ve kültürel varlıkları koruma içgüdüsüne sahip, kamu düzeni için mülkiyet hakkını gözetken, ortaklıklar ve katılım ilkesini benimseyen, dönüşümle elde edilen gelirlerin adil dağıtıldığı ve taraflar arasında en doğru ve en şeffaf uzlaşma anlayışını getiren bir sistem içeren dönüşüm, öne sürülen stratejinin politik esaslarıdır. Politik esaslara ek olarak, yerel idarelerin sorumlulukları belirlenmiş olup; kentsel gelişim hedefleyen yerel yönetimlerin, hangi konularda politika üretmesi gerektiği görselleştirilmiştir. Bu konular;

- Uluslararası görünüm ve diğer dünya kentleri ile işbirliği,
- Metropol bölgeler, kentler ve kent çevreleri ile işbirliği,
- İş dünyası, akademi ve yaratıcılık,
- Sosyal bağlılık ve bütünleşme,
- Yaşam alanı olarak kent,
- Eğitim ve Bakım,
- İklim değişimi ile savaş,
- Arazi kullanımı,

- Yeşil kentler,
- Kent ve mimari kültür
- Gelişim ve ticari atak,
- Kültür ve spor

olarak sıralanabilir.

Mevzuat boyutunda ise, kentsel dönüşümle ilgili meri yasaların herhangi bir bütüncülüğünün olmadığı, kentsel dönüşüm uygulamaları konusunda eksik hükümler içerdiği ve uygulama yönetmeliğinin de pratikte yetersiz kaldığı vurgulanmıştır. Bu sebeplerden ötürü, bütüncül bir kentsel dönüşüm yasası ve uygulama yönetmeliğinin her daim gerekliliği merkezi idarecilere hatırlatılması gereken bir husustur. Bu yasa ve yönetmeliğin,

- Mülkiyet konusundaki belirsizlikleri ortadan kaldırması, kaçak yapılaşma ile ilgili hakkaniyetli çözümler sunması gerektiği,
- Yasanın çoklu-disiplinli bir anlayışta hazırlanması gerektiği,
- Dönüşümün “yerinde” olmasına gayret gösterecek ve toplumun dezavantajlı gruplarının yaşam biçimlerini koruyacak hükümler içermesi gerektiği,
- Salt “yatırım yapacak toprak üretimi” anlayışını benimsemeden, planlama disiplininin bilimsel ilkelerine dayandırılması gerektiği,
- Değer esaslı yöntemi prensip olarak edinmesi gerektiği,

vurgulanmıştır. Böylelikle, Avrupa standartlarında kentlerin üretilmesi konusu hayal olmaktan çıkacaktır.

Özetle; mülkiyet haklarının yasalara bağı olarak imar kurallarına uygun kullanılmaması, imar yasa ve yönetmeliklerinin bütünlükten yoksun olması ve sık sık değıştirilmesi; kentsel dönüşüm uygulamaları yapacak kurum ve uygulayıcıların karşılaştığı çözümleri gerekli sorunlardır. Kentsel dönüşümü başaraabilmek için öncelikle mülkiyet boyutunun ele alınarak tartışılması, mülkiyet, mülkiyet hakkı ve onların kullanımı irdelenerek ülkemize en uygun ve modern çözüm altlıklarının hazır hale getirilmesi gerektiğı düşünölmektedir [57].

Öne sürölen stratejide, ülkemiz gerçeklerine uygun kentsel dönüşüm modeli olarak, en hakkaniyetli ve yatırımcı-hak sahibi arasındaki ilişkiyi meşru kılabilcek yöntem olmasıyla “Değer Esaslı Yöntem” önerilmiştir. Bu yöntemin, tüm mevzuatta prensip olarak benimsenmesi gerekmektedir. “Ülger Modeli” ise uygulamada değer esaslı yöntemin en uygun modeli olarak düşünölmektedir. Planlama disiplini ilkeleri, kentsel dönüşüm projelerinde mutlak surette göz önünde bulundurulmalı ve her projenin bir master planı mutlaka hazırlanmalıdır.

Stratejik olarak kentsel dönüşüm projelerinin maliyetlerini sadece vergi ve diğeri kamu kaynaklarından sağlamak uygun değildir. Bu yüzden, idareyi ve yatırımcıları rahatlatacak olan kamu-özel sektör işbirlikleri özömsenmelidir. Hak sahibinin katılımını kolaylaştırmak adına da, mevzuatta kredi ve indirimlerin yeri belirginleşmelidir. Merkezi ve yerel idarelerin, uluslararası fon kaynaklarından istifade edebilmeleri için girişimlerde bulunmaları gerekmektedir.

Türkiye’de, ülke ölçeğinde bütüncül ve kapsamlı bir “Arazi Yönetimi” sisteminin yapılandırılması bugüne dek sağlanamamıştır. Ülkemizde arazi mülkiyetinin kullanımı, edinimi ve düzenlenmesine yönelik uygulama ve faaliyetler; farklı ve çeşitli kamu idarelerinin sorumluluk alanında ve ilgili mevzuat çerçevesinde yürütülmektedir. Hem ilgili mevzuat hem de kurumsal yönleri ile kopuk, karmaşık ve dağınık bir genel yapının hâkim olduğu bu durum gerekçe kabul edilerek tezin amaçlarından biri de; ülkemize özgü bir “Arazi Yönetimi Sistemi”nin kurulması gerekliliğini ortaya koymak olmuştur [57].

Kentsel dönüşüm projeleri; kent ölçeğinde, makro ölçekte ve bütüncül yaklaşımla ele alınırsa ve ilişkili projeler olursa, birbirini tamamlayan bir sistematik içerirse bir anlam ifade eder. Kentsel dönüşüm projeleri ile üretilecek konutların; hem depremle yıkılabilecek konutların önüne geçmek, hem de kentlerin olası konut gereksinmesini karşılaması amaçları göz önünde bulundurularak üretilmesi uygundur. İvedilikle mevcut konut durumuna ilişkin dayanıklılık, değer, sahiplik ve kullanım dökümleri yapılmalı, kent genelinde, mülkiyet analizleri ile birlikte, kentsel dönüşüm planlarına altlık teşkil edecek şekilde taşınmaz malların genel envanterlerinin çıkartılması karar vermede büyük öneme sahiptir [6].

6.3. İncelenen Projeler

Bayrampaşa ve Gaziosmanpaşa’daki projelerin, öne sürülen stratejiye uygun olup olmadığı Tablo 6.1’de irdelenmiştir. Burada hatırlatmak gerekir ki, yerel yönetimlerin oluşturduğu politikalar ne kadar düzgün olursa olsun, merkezi yönetimin kentsel

dönüşüm politikası belirginleşmeden, bu konuda bütüncül bir mevzuat hazırlanmadan, incelenen projelerin tam anlamıyla stratejik irdelenmesi yapılamayacaktır.

Genel hatları ile bahsedilen projeler, proje paydaşlarının tamamını memnun kılmayı hedefleyen, maliyetinin tamamını kamuya yıkmayan, çevre dengesi unsurunu göz önünde bulunduran iyi niyetli girişimlerdir.

Tablo 6.1. Gaziosmanpaşa Mevcut Durum Analizi

Strateji Unsuru	Bayrampaşa Vatan Mahallesi	Gaziosmanpaşa
Yerinde Dönüşüm	Dönüşüm alanı bir mahalle ile sınırlıdır. Yerinde dönüşüm uygulanmaktadır.	Belediye ve GOPAŞ, el verdiği müddetçe en yakın bölgeden dağıtım uygulamayı hedeflemektedir.
Toplumsal Katılım	Her iki proje alanında da, hak sahiplerini bilinçlendirmek amacıyla saha ofisleri kurulmuş, birebir görüşmeler sağlanmış ve yüksek oranda ikna oluşmuştur.	
Sosyal Dokunun Korunumu	Her iki proje alanında yaşayan vatandaşların sosyal dokusunun korunması konusunda iyi niyetler mevcuttur. Bunun net olarak anlaşılabilmesi için, inşaatların ve satışların tamamlanıp, yeni taşınan nüfus ile birlikte başarısının değerlendirilmesi gerekmektedir.	
Fiziki Dokunun Korunumu	Her iki proje alanında da 1960'lardan itibaren yapılaşma yoğunlaşmış olduğundan, alanlarda herhangi bir tarihi ve kültürel doku bulunmamaktadır.	
Sağlıklı Yaşamın Sağlanması	Her iki proje alanında da, endüstriyel tesisler yerleşim alanlarından uzaklaştırılmış, sağlık tesisi alanlarının dağılımının artırılması hedeflenmiş ve çevre dostu altyapı sistemleri prensip edinilmiştir.	
Mülkiyetin Korunumu ve Elde Edilen Gelirin Adil Dağıtımı	Her iki projede de "Değer Esaslı Yöntem" baz alındığından, katılım değerleri üzerinden farklı alternatiflerle hak sahiplerine dağıtım hedeflenmiş; kaçak ve imara aykırı yapılaşmalar konusunda, bu yöntemin öne sürdüğü şekilde hakkaniyetli çözümler üretilmiş; hak sahiplerinden ikna olmayan çok küçük bir azınlık için en son çare olan kamulaştırma gerçekleştirilmiştir.	

6.4. Gelecek Araştırmalar

Öne sürülen stratejinin başarısını değerlendirmek için, örnek projeler tamamlandıktan sonra başarı kriterleri ve göstergeleri tespit edilmeli; projeden etkilenmiş tüm paydaşlar üzerinde sosyolojik ve ekonomik anketler düzenlenmeli ve projenin tamamlanmasının ardından yeni arazi kullanımının, çevresel ve altyapı etkilerinin incelenmesi gerekmektedir.



Kentsel Dönüşüm Projesi	Mülkiyet Durumu	Amaçlar	Taraflar	Uygulanış Biçimi	Finansman Kaynağı	Hukuki Dayanağı
Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Yerel İdare ➤ Kamu ➤ Özel Şirket ve Şahıslar ➤ İşgalciler (Yasadışı edinim) ÇOKLU MÜLKİYET 	Lübnan iç savaşın sonlanmasıyla ülke bütünlüğünün vurgulanması ve savaşın izlerini ortadan kaldırılmasını amaçlayan ulusal bir planla sosyal yapının bütünleştirilmesi.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Lübnan Hükümeti ➤ Yerel İdare ➤ Yatırımcı ➤ Mahalle Sakimleri ➤ Proje Geliştirme Grubu. 	Özel Solidere Şirketi vasıtası ile ANLAŞMA ESASLI	A ve B grubu Hisseler oluşturarak, hisselerin satışı ile finansman sağlanması (KAMU-ÖZEL SEKTÖR İŞBİRLİĞİ)	Kamu Yararı- Kent Bütünlüğü (YENİDEN YAPILANDIRMA)
Rio-De Janeiro Favelas (Gecekondu) Sağlıklaştırma Projesi	Kamunun Arazileri Üzerinde İşgalciler (Yasadışı edinim)	Şehrin Gecekondu alanlarında yaşam şartlarındaki olumsuzluklar, çeşitli sosyal problemlerin giderilmesi, iş ve eğitim olanaklarının artırılması, bölgedeki yaşam şartlarının düzeltilmesi.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Brezilya Hükümeti ➤ Yerel İdare ➤ Mahalle Sakimleri 	KAMU ESASLI MODEL	Inter-American Bankası ve Yerel İdare tarafından finans sağlanmıştır (KAMU FİNANSMANI)	Gecekonduların Sağlıklaştırması KAMU YARARI
Elephant and Castle Kentsel Dönüşüm Projesi	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kamu ➤ Yerel Yönetim ➤ Özel Şirketler ➤ Şahıslar (Yasal edinim) 	Barınma, çalışma ve rekreasyon koşullarının iyileştirilmesi, Ulaşım ağlarının iyileştirilmesi, Yerel halk için iş imkânlarının yaratılması, Yerel halkın projede aktif rol alabilmesinin sağlanması ve Fırsat eşitliğinin sağlanması.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kamu Kurumları ➤ Yerel İdareler ➤ Yatırımcılar ➤ Mahalle Sakimleri ➤ Diğer Hak Sahipleri 	ANLAŞMA ESASLI	Yerel Yönetim ve Yatırımcıların Finansmanı (KAMU-ÖZEL SEKTÖR İŞBİRLİĞİ)	Sosyal Amaçlı Yeniden Canlandırma KAMU YARARI
La Défense Kentsel Dönüşüm Projesi	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kamu ➤ Şahıs ve Özel Şirketler (Yasal edinim) 	Paris'in mevcut tarihi kent merkezinin yitirilmemesi adına bir kimlik hedefi taşımaktadır. Ayrıca projenin yeni bir merkez oluşturma ve eski merkez ile bağının kurulması.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kamu Kurumları ➤ Yerel İdare ➤ Yatırımcı Finans Kuruluşları ➤ Diğer Hak Sahipleri 	Kamu Ağırlıklı, Kamu ve Özel Sektör Ortaklığı ANLAŞMA ESASLI	Kamu Finansmanı ve Özel Yatırımcı- Kamulaşturmaya başvurulmuştur.	KAMU YARARI Kent Bütünlüğü Yenileme

Kentsel Dönüşüm Projesi	Mülkiyet Durumu	Amaçlar	Taraflar	Uygulanış Biçimi	Finansman Kaynağı	Hukuki Dayanağı
Guangzhou-Pearl Nehri Kentsel Dönüşüm Projesi	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Kamu ➢ Yerel Yönetim ➢ Özel Şirketler ➢ Şahıslar (Yasal edinim) 	Tarım, Tarih, Kültür ve Turizm olgusuna başvurarak, Pearl Nehrinin kıyılarındaki alanların düzenlenmesi ve 21. yüzyılım endüstrisi için bir merkez yaratmak.	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Kamu ➢ Yerel İdare ➢ Proje Geliştirme Grubu 	Kamu Yönetimli Liderlik KAMU ESASLI MODEL	KAMU FİNANSMANI	KAMU YARARI Kent Bütünlüğü Yeniden Geliştirme
Rotterdam Kop van Zuid Kentsel Dönüşüm Projesi	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Kamu ➢ Yerel Yönetim ➢ Özel Şirketler ➢ Şahıslar (Yasal edinim) 	Kentin, konut ve ekonomik sektörlerde geliştirilmesi, istihdamın artırılması, kentin imajının güçlendirilmesi, saygınlığını arttıracak yapıların yapılması ve kente turistlerin çekilmesi amaçlanmıştır.	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Kamu ➢ Yerel İdare ➢ Yatırımcı Finans Kuruluşları ➢ Diğer Hak Sahipleri 	Kamu Yönetimli Liderlik Yerel Yönetim ve Özel Sektör ANLAŞMA ESASLI	Ulaşım ağlarını ve alt yapı kamu ve yerel idare tarafından üstlenmiştir. Projenin finansı Yatırımcı Finansör tarafından proje geliştirilerek sağlanmıştır (KAMU-ÖZEL SEKTÖR İŞBİRLİĞİ)	KAMU YARARI Kent Bütünlüğü Yeniden Canlandırma
22@Barcelona Kentsel Dönüşüm Projesi	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Kamu ➢ Yerel Yönetim ➢ Özel Şirketler ➢ Şahıslar (Yasal edinim) 	Kent içinde kalmış eski sanayi alanının yoğun bilgiye dayalı aktiviteler için modern mekânlara dönüştürülmesi.	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Kamu ➢ Yerel İdare ➢ Yatırımcı Finans Kuruluşları ➢ Diğer Hak Sahipleri 	Belediye'ye ait "ağ-tipi özel şirket" ANLAŞMA ESASLI	Ulaşım ve Alt yapılar yerel yönetim tarafından ve kalan kısım Yatırımcı - Finansör Şirketler tarafından finans edilmektedir (KAMU-ÖZEL SEKTÖR İŞBİRLİĞİ)	KAMU YARARI Kent Bütünlüğü Soylulaştırma

Kentsel Dönüşüm Projesi	Mülkiyet Durumu	Amaçlar	Taraflar	Uygulanış Biçimi	Finansman Kaynağı	Hukuki Dayanağı
Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Yerel İdare, ➤ Kamu, ➤ Özel Şirket ➤ Şahıslar. 	<p>Bursa tarihi kent merkezinde bulunan, hiçbir şekilde yenileme olanağı olmadığı için, çokünlü bölge haline gelmiş ve zamanla Bursa kentinde dışlanmış mekânlar oluşturabilecek Doğanbey, Tayakadın, Kırcaali ve Kiremitçi olarak adlandırılan yukuntu bölgelerinin yeniden inşaaası.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kamu Kurumu, ➤ Yerel İdare, ➤ Proje Geliştirme Grubu ➤ Mahalle Sakinleri 	Başbakanlık Toplu Konut İdaresi yönetiminde, Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Bursa Osmangazi Belediyesi.	Ticari ve Konut alanlarının geliriyle proje finansı sağlanmıştır (KAMU FİNANSMANI)	KAMU YARARI Kent Bütünlüğü Yeniden İnşaat
Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Yerel İdare, ➤ Kamu, ➤ Özel Şirket ➤ Şahıslar ➤ İşgalciler (Yasadışı ediminin) (ÇOK PARÇALI) 	<p>Ankara'nın önemli bir kentsel omurgası olan ve 1960'lerden beri gecekondulaşmanın yaşandığı vadinin, kentsel ölçekte bir yeşil alan ile ticaret ve kültür yatırımları içeren bir çekim merkezi haline gelmesini hedeflenmiştir</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kamu Kurumu, ➤ Yerel İdare, ➤ Proje Geliştirme Grubu ➤ Gecekondu Sahipleri 	Ankara Büyükşehir Belediyesi ile Çankaya Belediyesi tarafından kurulan Metropol İmar AŞ.	Japonya'dan kredi kullanılmış ve Büyükşehir Belediyesi bütçesinden harcamalar yapılmıştır. 1. Ve 2. Etap başarılı şekilde tamamlanmıştır. (ULUSLARARASI FON + KAMU FİNANSMANI)	KAMU YARARI Gecekondu İslahı Sağlıklaştırma Soytulaştırma.
Zeytinburnu Pilot Bölge Kentsel Dönüşüm Projesi	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Yerel İdare, ➤ Kamu, ➤ Özel Şirket ➤ Şahıslar 	<p>Deprem riski altındaki Zeytinburnu ilçesinin, Sümer Mahallesinde ekonomik, sosyal ve mekânsal dönüşümünün sağlanmasıdır.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kamu Kurumu, ➤ Yerel İdare, ➤ Proje Geliştirme Grubu ➤ Diğer Hak Sahipleri 	İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Zeytinburnu Belediyesi ve KIPTAŞ İdaresi yönetiminde.	Kamu ve Yerel İdarenin finansmanı ile yürütülmüştür (KAMU + ÖZEL SEKTÖR)	KAMU YARARI Deprem Kent Bütünlüğü Yenileme

TABLO 6.5 ÖNERİLEN STRATEJİLERİN ÖZETİ

ANA BAŞLIK	ÖNERİLEN STRATEJİLER
Fiziki Yapının Korunumu	<ul style="list-style-type: none"> Bölgenin tipik mimarisini kısmen ya da tamamen yok edecek yeni tür mimarilere yönelik projelendirme yapılmamalıdır. Doğa ile teması olan yapılaşma biçimlerinin, doğa ile temasının kesilmesi; yeşil alanların ve manzaraların tahribatı engellenmelidir. Sokak ve cadde tasarımlarının aşırı derecede geometrik değişimi önlenmelidir.
Sosyal Yapının Korunumu	<ul style="list-style-type: none"> Kentsel dönüşüm proje alanının ilan edilmesinden önce, o alandaki sosyal dinamikler iyi gözden geçirilmeli ve bu dinamiklerin olabildiğince korunması gerekmektedir. Bir alan üzerinde yaşayan kişilerin eski ya da yeni yerleşen kişi olarak ayırt edilmesi, hukuki olarak da, sosyolojik olarak da sakıncalıdır. O alanda hâlihazırda yaşayan herkesin, o alan üzerinde uygulanacak olan bir dönüşüm projesinde söz hakkı vardır.
Mülkiyet	<ul style="list-style-type: none"> Sınırlamaların ne şekilde ve hangi ölçüde yapılacağına da belirlenmesi gerekir. Devletlerin, bireyin menfaati ile kamunun menfaatinin çatıştığı durumlarda, tercihini hangisi yönünde kullanacağını iyi bilmesi gerekmektedir ve amacı da çoğunluğun çıkarlarını korumak olmalıdır. Öncelikle Anayasanın ilgili maddeleri başta olmak üzere Türk Medeni Kanunu ve diğer ilgili tüm kanunlarda; arazi mülkiyeti ve bağlı haklar ile onların kullanımına yönelik yeni düzenlemelerin yapılarak, arazi üzerinde mülkiyet-kullanım-hukuk eksenindeki uyumun ve doğruluğun sağlanması zorunluluğu ortaya çıkmaktadır. Kamu kuruluşlarının, farklı kanun ve yönetmeliklerle yönetilmesi ve arazi/toprak edinme istekleri, pratikte çok başlılığı ve dağınık uygulama kanun ve yönetmeliklerinin ortaya çıkmasına neden olduğundan; “mülkiyet kullanımı reformu” başlığı altında ivediyle çalışmalar yürütülmelidir.
Katılım	<ul style="list-style-type: none"> Katılım, günümüzde demokratik kamu yönetimi bakımından temel ilkelerden biri olarak kabul edilmekte ve kişi ve kuruluşları çeşitli yollarla idarenin karar alma ve bu kararları uygulama sürecinde etkili olmasını ifade etmektedir. Çağdaş demokrasilerde, belli sıklıklarda oy kullanarak yönetime katılmanın yetersizliği kabul edilmekte ve seçimler dışında da halkın değişik yol ve yöntemlerle idare faaliyetlerine katılımı sağlanmalıdır. Kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin karar alma ve uygulama sürecinde kimlerin ne şekilde ve ne ölçüde katılacağına tespit edilmesi gerekir. Dönüşüm uygulamalarının tek bir kişi, kurum ya da kuruluş eliyle gerçekleştirilmesi zor, hatta imkânsız olup, dönüşüm süreci yerel yönetimlerden sivil toplum kuruluşlarına merkezi idareden yerel halkın kendisine kadar pek çok farklı kesimi bulundurmaktadır.

<p>Kentsel Zenginliğin Adil Dağıtımı</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kamu yararı yerine zenginlik yaratmaya dayalı kentsel dönüşüm politikaları çok ciddi haksızlıkları ve çevre kırımını da beraberinde getirebilmektedir. Sürdürülen kentsel dönüşüm politikaları dahilinde, imar ve kentleşme uygulamaları ile ortaya çıkan kentsel zenginliğin adil paylaşımının sağlanıp sağlanmadığının incelenmesi; kentsel dönüşüm projelerinde yaratılan olası mağduriyetlerin tespit edilmesi; yaratılan rantın ilk toprak sahibine mi, yoksa ayrıcalıklı toplum zümrelerine mi dağıtıldığının araştırılması; kamu otoriteleri tarafından yapılan kamulaştırma uygulamalarından sonra kamu yararının kaldırılmasıyla mülkiyetin nasıl el değiştirdiğinin tespit edilmesi ve bu sebeplerden ötürü sosyo-ekonomik sorunların incelenmesi bulunmalıdır.
<p>Yerel İdarenin Sorumlulukları</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bir projenin sürdürülebilir olabilmesi için, gelecek kuşaklara aktarılan yaşam temellerinin, kaynakların paylaşımcı olarak kullanılmasının ve dönüşümden ötürü iş olanaklarının ve ekonomik fırsatların artırılmasının göz önünde tutulması gerekmektedir. • Günümüzde, idari yönetimlerin kentsel dönüşüm (hatta tüm kent geliştirme programları) projeleri için farklı ölçekteki mekânsal seviyelerde planları koordine edebilmeli ve sektörel planları / politikaları hazırlayabilmelidir. Bu planların uygulanabilmesi için, fiziksel donanımların nasıl kullanılacağını da planlamalıdır. • Yerel idarenin nesnel göstergelerden faydalanması (güncel, bilimsel ve doğru envanter çalışmaları yürütmesi), öznel değerlendirmelerde bulunması ve kentlerde “trend” araştırmaları yürütmesi gerekmektedir. • Kentsel dönüşüm projelerinin fizibilite çalışmalarını yürüten yerel yönetimlerin, mutlak surette risk analizlerini yapması, kalite kontrol politikalarını belirlemesi ve kazanılan iyi ve kötü olan her deneyimi, bir sonraki proje çalışması için göz önünde bulundurması gerekmektedir.
<p>Mevzuat</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Türkiye’de bütüncül ve tüm çeşit sorunlara cevap verebilen bir Kentsel Dönüşüm Yasası’na ve uygulama yönetmeliğine gereksinim bulunmaktadır. • Afet riskinin önlenmesindeki kamu yararı ile bireylerin haklarının korunması arasında gözetilmesi gereken “adil dengenin” bozulmasına yol açabilecek müdahale ve yaptırımlara yer verilmemesi gerekmektedir. • Yasanın, çoklu disiplinli bir anlayış ile hazırlanması, kurgulanacak olan dönüşüm yalnızca fiziki çevrenin iyileştirilmesine yönelik değil, ulusal ya da uluslararası örneklerin dikkatlice incelenip, sosyo-ekonomik temellere de dayandırılmasına ihtiyaç vardır. • Dönüşümün “yerinde” olmasına gayret edilmesi, toplumun dezavantajlı gruplarının yaşam biçimlerini radikal bir şekilde değiştirilmemesine özen gösterilmelidir. • Mevcut mülkiyet sorunlarının tamamını irdelemesi, kaçak yapılaşma görülen alanlara da hakkaniyet çerçevesinde çözümler sunabilmesi gerekir. • Türkiye için en iyi model olduğu gözlemlenen “Değer esaslı yöntemin” prensip olarak önerilmesi, değer ve değerlendirme ile ilgili dağınık olan mevzuatın bir an evvel toparlanarak, ulusal standartları oturmuş bir

	<p>değerleme mekanizmasının yasayla birlikte sunulması lazımdır.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Merkezi hükümet ve yerel yönetimlerin görev yetki ve sorumlulukları, denetim mekanizmalarını dikkate alınarak belirlenmeli, etkin halk katılımı, performans denetimi ve değerlendirme standartlarını kurabilmelidir. Denetim için, tüm paydaşların görev aldığı bir kontrol döngüsü oluşturulmalıdır.
Gerçekleştirme Modeli	<ul style="list-style-type: none"> • Türkiye genelinde, İstanbul özelinde çok farklı ve karmaşık mülkiyet ve imar sorunları ile karşılaşmaktadır. Hem bu sorunların çözümüne ilişkin, hem de uygulama ile ilgili hukuksal ve meşruiyet temelinde yöntem ve önermeler geliştirilmeye çalışılmıştır. İmar ve mülkiyete ilişkin sorunlar giderildikçe önerilen modeller de yeniden düzenlenecektir. Değer esaslı yöntemlere göre yapılacak olan tüm imar uygulamalarında; ülkenin hukuksal, ekonomik ve zihinsel algısına uygun bir uygulama örneği olan ÜLGER MODELİ önerilmektedir.
Planlama	<ul style="list-style-type: none"> • Arazi Kullanım Planlarında sınıflandırmaya göre “güncel ve doğru arazi bilgisi veri tabanının” oluşturulması öncelikli bir konudur.
Finansman	<ul style="list-style-type: none"> • Kentsel dönüşüm faaliyetlerinde, yerel ve merkezi idarecilerin en büyük finansman kaynağı vergiler ve diğer kamu kaynaklarıdır. Çeşitli bakanlıkların ve genel müdürlüklerin aldığı yıllık bütçelerde, bir kalem de kentsel dönüşüm için de ayrılmaktadır. Kamu kaynakları ve vergiler haricindeki diğer finansman kaynaklarını incelemek ve kentsel dönüşüm için oluşturulan bütçe meblağlarının daha fazla artmasını engelleyecek yöntemleri sunmak zaruridir.

KAYNAKÇA

- [1] Çiçek, H. (2005) “Process and Participation in Legal Regulations of Urban Regeneration: The Case of Zeytinburnu, Istanbul”, Master Thesis, Middle East Technical University.
- [2] Roberts, P. (2000) “The Evaluation, Definition and Purpose of Urban Regeneration” in Urban Regeneration a Handbook (Eds. P. Roberts and H. Sykes), Sage Publications, London.
- [3] Couch, C., Fraser, C. And Percy, S. (2003) “Urban Regeneration in Europe”, Blackwell, New York.
- [4] Tezer, A. (2012) “Kentsel Planlama Ansiklopedik Sözlük”, Ninova Yayıncılık, sf. 221.
- [5] Godschalk, D.R., (2003) “Urban Hazard Mitigation: Creating Resilient Cities”, The Natural Hazards Review, Vol 4, No 3, ASCA.
- [6] Ülger, 6N.E. (2010) “Türkiye’de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm”, Nobel Yayıncılık, Ankara.
- [7] Korkmaz E., 9.2.2014 tarihli Yeniçağ Gazetesi Köşe Yazısı
- [8] Polat S., Dostoğlu N, (2007) “Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri”, Uludağ Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt 12, Sayfa 1.
- [9] Ataöv A., Osmay S. (2007) “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım”, METU JFA.

- [10] Mutlu, E.(2009), “Criteria for a “Good” Urban Renewal Project: The Case of Kadifekale Urban Renewal Project (İzmir, Turkey)”, Master of Science Thesis, İzmir Institute of Technology.
- [11] Tekeli, İ. (2011) “Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm”, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- [12] Ayhan, F. (2013) “Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişimi” (içinde: Kentsel Dönüşüm Hukuku), İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, No:2013/1
- [13] Uzun, C. N., (2006) “Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri”, Planlama, 2006/2(36): 49–53.
- [14] Köroğlu A. B., Ercoşkun Y. Ö. (2006) “Urban Transformation: A Case Study on Çukurambar”, Ankara. G.U. Journal of Science 19(3): 173–183.
- [15] Cushman & Wakefield (2014), “Research Brief Urban Regeneration Turkey”, A Cushman & Wakefield Research Publication.
- [16] Lichfield, N. (1988) “Economics in Urban Conservation”, Cambridge University Press.
- [17] Couch, C. (1990) “Urban Renewal: Theory and Practice”, Macmillian Education Ltd., London
- [18] Fitch, J.M. (1976) “Historic Preservation: Curatorial Management of the Built World”, McGraw Hill Book Company, New York.
- [19] Karadağ D. (2008) “Kentsel Dönüşüm Yöntemleri”, Arkitera.com, URL: <http://v3.arkitera.com/g67-kentsel-donusum.html?year=&aID=793> (Erişim Tarihi: 10.12.2014)

- [20] Keleş, R. (1998) “Kentbilim Terimleri Sözlüğü”, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara
- [21] Keleş, R.(2013) “Kentleşme Politikası”, 13. Baskı, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara.
- [22] Slater, T. (2011) “Gentrification of the City” (içinde: The New Blackwell Companion to the City), Blackwell Publishing Ltd.
- [23] Özden, P. P. (2008) Kentsel Yenileme, İmge Kitabevi, Ankara
- [24] Vandergrift, J. (2006) “Gentrification and Displacement”, Urban Altruism, Calvin College.
- [25] Avrupa Birliği (2004), “EU Guidance on Urban Rehabilitation”, Council of European Publishing:7-146.
- [26] Langstraat J.W. (2006), “The Urban Regeneration Industry in Leeds: Measuring sustainable urban regeneration performance”, Earth & Environment 2: 167-210
- [27] Colantonio A. & Dixon T., (2009) “Measuring Socially Sustainable Urban Regeneration in Europe”, Oxford Institute for Sustainable Development (OISD), School of the Built Environment, Oxford Brookes University.
- [28] McGreal S., Adair A., Berry J., Deddis B., Hirst S., (2000) “Accessing private sector finance in urban regeneration: investor and non-investor perspective”s, Journal of Property Research, 2000, 17 (2) 109-131
- [29] Tadmori, K. (2004) “Lübnan – Trablus Kentsel Sit Alanının Koruma Sorunsalı ve Koruma Planlaması İçin Yönlendirici Kavramsal Çerçeve, Doktora Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul
- [30] <http://self.gutenberg.org/articles/solidere> (Erişim Tarihi: 26.02.2015)

- [31] Şişman, A., Kibaroğlu, D. (2009) “Dünya’da ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları”, TMMOB 12. Türkiye Harita ve Bilimsel Teknik Kurultayı, Ankara
- [32] <http://www.iadb.org/en> (Erişim Tarihi: 26.02.2015)
- [33] <http://www.kentselyenileme.org/index.php/dunyadan/34-rio-kentgecekondusaiklairma-programi> (Erişim Tarihi: 26.02.2015)
- [34] Demirsoy, M.S. (2006) “Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi”, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul
- [35] Alp, İ. (2005) “Kentsel Dönüşüm – Kentsel Mekanın Yeniden Üretilmesi Sürecinde Yönetişim ve Uygulama Araçları”, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul.
- [36] <http://trafalgarpalace.com> (Erişim Tarihi: 26.02.2015)
- [37] Keskin, D., Sürat, Ö., Yıldırım, Ö. (2003) “Londra’nın Sürdürülebilir Kentsel Yenileşme Deneyimlerinden, Türkiye ve İstanbul Özelinde Yenilime Çalışmalarında Nasıl Faydalanılabilir?”, TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Yıldız Teknik Üniversitesi
- [38] Cadell, C., Falk, N & King, F. 2010, “Regeneration in European Cities: Making connections”, York: Joseph Rowntree Foundation
- [39] Sökmen, S. (2007) “Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Model Önerisi: İzmir Ferahlı Mahallesi Örneği”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir
- [40] <http://www.22barcelona.com> (Erişim Tarihi: 13.03.2015)
- [41] Yapıcı, M. (2005) “İstanbul ve Kentsel Dönüşüm Projeleri”, Mimarlık, 322, s.47-

- [42] <http://www.ibb.gov.tr> (Erişim Tarihi: 16.03.2015)
- [43] Kahraman, T. (2006) “İstanbul Kentinde Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Planlama Süreçleri”, Planlama Dergisi, 2.36, 93-101
- [44] <http://istanbultokikonutlari.com> (Erişim Tarihi: 16.02.2015)
- [45] <http://www.istanbulhaber.com.tr> (Erişim Tarihi: 30.12.2014)
- [46] İlkme, M. (2008) “Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu”, TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi Yayını, s.7-8
- [47] Demirkıran, S. (2008) “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniversitesi, Edirne
- [48] <http://www.eksiduyuru.com/files/1392/1392582718.jpg> (Erişim Tarihi: 26.02.2015)
- [49] Sönmez, N.Ö. (2006) “Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerinde Bir Değerlendirme”, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, s.121-127, Ankara
- [50] Göksu, F. (2003) “Kentsel Dönüşümde İmar Uygulama Araçları”, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Ankara, 270-279.
- [51] <http://www.parkvadievleri.com> (Erişim Tarihi: 21.01.2015)
- [52] Beswick, C. A. (2001). “Public-private partnerships in urban regeneration: the case of the London Docklands”, University of Calgary.
- [53] Carty, A. (2012) “ How to ensure successful PPP procurement”, Luxembourg: European PPP Expertise Centre.

- [54] Akkar, M. (2006) “Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye”, Planalama, s.29-38.
- [55] Çukurçayır,M.A. (2000) “Yeni Yönetim Modeli Arayışları Çerçevesinde Halkın Yönetim Süreçlerine Katılım Olanakları”, Yerel Yönetimler Sempozyumu Bildirileri, TODAİE Yay., Ankara, s.212.
- [57] Ülger,N.E, Sevindik, Z. (2015) “Türkiye’de Arazi Yönetimi’nin Gerekliliği” WCS-CE - The World Cadastre Summit, Congress & Exhibition, Istanbul, Turkey, 20 – 25 April 2015.

ÖZGEÇMİŞ

1955 yılında Adana'da doğan Mehmet Çevik, 1960 yılından bu yana İstanbul'da ikamet etmektedir. Çevik, yükseköğrenimini 1980 yılında Ankara Devlet Mühendislik Mimarlık Akademisi (Gazi Üniversitesi) İnşaat Fakültesi'nde tamamladı.

1980 yılında Profesör Ümit Serdaroğlu ile birlikte tarihi eserlerin restorasyonu ile çalışma hayatına başlayan Çevik; 1980-1999 yılları arasında yeminli büro, yöneticilik, mühendislik ve taahhüt işleri yaptı. 1999-2006 tarihleri arasında Beyoğlu Belediyesi Meclis Üyeliği ve Teknik Başkan Yardımcılığı görevini sürdüren Mehmet Çevik, aynı dönemde İstanbul 1 No'lu Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu Üyeliği'nde bulundu ve İmar Komisyonu Başkanlığı da yaptı.

2006 -2011 yılları arasında özel sektörde yöneticilik yapan ve taahhüt işlerine devam eden Çevik, 10 Ekim 2011-4 Eylül 2015 tarihleri arasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi kuruluşu İSPARK'ta Genel Müdür olarak görev yaptı. 5 Eylül 2015 tarihinden bu yana İGDAŞ Genel Müdürlüğü görevini sürdürmektedir. Çevik, Mimar Sinan Vakfı Kurucu Başkanlığı, Otopark İşletmecileri Birliği Kurucu Başkanlığı, Mimar Sinan Derneği Başkanlığı, Okçular Vakfı Mütevelli Heyeti üyeliği, Fenerbahçe ve Kasımpaşa Spor Kulüpleri kongre üyeliği gibi birçok sivil toplum kuruluşunda görevler yürütmektedir.

İngilizce bilen Çevik evli ve 3 çocuk babasıdır.