



**T.C. İSTANBUL TİCARET  
ÜNİVERSİTESİ**

**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**TÜRKİYE'DE MÜLKİYET KAVRAMININ KENTSEL DÖNÜŞÜM VE  
GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SÜREÇLERİNDEKİ ÖNEMİ;  
BAŞIBÜYÜK VE GÜLSUYU MAHALLELERİ ÖRNEĞİ**

**Seda KARSLI**

**Danışman  
Prof. Dr. İbrahim BAZ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ  
GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANABİLİM DALI  
İSTANBUL - 2018**

## KABUL VE ONAY SAYFASI

**Seda KARSLI** tarafından hazırlanan "**Türkiye'de Mülkiyet Kavramının Kentsel Dönüşüm ve Gayrimenkul Geliştirme Süreçlerindeki Önemi; Başbüyük ve Gülsuyu Mahalleleri Örneği**" adlı tez çalışması 09/07/2018 tarihinde aşağıdaki jüri üyeleri önünde başarı ile savunularak, İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü **Gayrimenkul Geliştirme, Kentsel Dönüşüm ve Planlama Anabilim Dalı'nda Yüksek Lisans Tezi** olarak kabul edilmiştir.

**Danışman**                      **Prof. Dr. İbrahim BAZ**  
İstanbul Ticaret Üniversitesi

**Jüri Üyesi**                      **Doç. Dr. H. Haluk SELİM**  
İstanbul Ticaret Üniversitesi

**Jüri Üyesi**                      **Doç. Dr. Cumhur ŞAHİN**  
İstanbul Ticaret Üniversitesi



Onay Tarihi : 23.07.2018

  
**Prof. Dr. Necip Şimşek**  
Enstitü Müdürü

## AKADEMİK VE ETİK KURALLARA UYGUNLUK BEYANI

İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada,

- Tez içindeki bütün bilgi ve belgeleri akademik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- Görsel, işitsel ve yazılı tüm bilgi ve sonuçları bilimsel ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- Başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda ilgili eserlere bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunduğumu,
- Atıfta bulunduğum eserlerin tümünü kaynak olarak gösterdiğimi,
- Kullanılan verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığımı,
- ve bu tezin herhangi bir bölümünü bu üniversitede veya başka bir üniversitede başka bir tez çalışması olarak sunmadığımı

beyan ederim.

**Seda KARSLI**

31.08.2018

# İÇİNDEKİLER

	Sayfa
İÇİNDEKİLER.....	i
ÖZET.....	iv
ABSTRACT.....	v
TEŞEKKÜR.....	vi
ŞEKİLLER.....	vii
ÇİZELGELER.....	viii
RESİMLER.....	ix
GRAFİKLER.....	x
SİMGELER VE KISALTMALAR.....	xi
1. GİRİŞ.....	1
1.1. Amaç.....	2
1.2. Kapsam.....	2
1.3. Yöntem.....	3
2. LİTERATÜR ÖZETİ.....	4
3. MÜLKİYET VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME.....	6
3.1. Mülkiyet Kavramı.....	6
3.1.1. Mülkiyet tanımı.....	6
3.1.2. Mülkiyet hakkı ve mülkiyet çeşitleri.....	9
3.1.2.1. Özel mülkiyet.....	10
3.1.2.2. Kamu mülkiyeti.....	11
3.1.3. Türkiye'deki mülkiyet yapısı.....	13
3.2. Gayrimenkul Geliştirme Kavramı.....	14
3.2.1. Gayrimenkul geliştirme tanımı.....	14
3.2.2. Gayrimenkul geliştirme süreci ve aktörleri.....	15
3.2.3. Türkiye'de gayrimenkul geliştirme sektörü.....	17
3.3. Türkiye'deki Mülkiyet Yapısı ve Gayrimenkul Geliştirme Sektörü ile ilişkisi.....	20
4. KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	21
4.1. Kentsel Dönüşüm Tanımı ve Önemi.....	21
4.2. Kentsel Dönüşümün Amacı.....	22
4.3. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Süreci ve Gecekondu Olgusu.....	25
4.4. Kentsel Dönüşüm İle İlgili Yasal Mevzuat.....	34
4.4.1. 775 sayılı gecekondu kanunu.....	34
4.4.2. 2981 sayılı imar ve gecekondu mevzuatına aykırı yapılara uygulanacak bazı işlemler ve 6785 sayılı imar kanunu'nun bir maddesinin değiştirilmesi hakkında kanun.....	36
4.4.3. 2985 sayılı toplu konut kanunu.....	38
4.4.4. 3194 sayılı imar kanunu.....	38
4.4.5. 5104 sayılı kuzey ankara girişi kentsel dönüşüm projesi kanunu.....	39
4.4.6. 5393 sayılı belediye kanunu.....	40
4.4.7. 5366 sayılı yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkında	

kanun.....	41
4.4.8 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun.....	44
4.5. Kentsel Dönüşüm Uygulama Modelleri.....	46
4.5.1. Gecekondu kanunu uygulaması.....	46
4.5.2. Tapu tahsis belgesi verilmesi yoluyla dönüşüm uygulaması.....	48
4.5.3. Belediye kanunu kentsel dönüşüm ve gelişim uygulaması .....	53
4.5.4. Yenileme alanı uygulaması .....	57
4.5.5. Afet riskinin önlenmesine yönelik dönüştürme uygulaması .....	61
4.6. Dünya'da Kentsel Dönüşüm Örnekleri.....	62
4.6.1. Hiroşima kenti Danbara bölgesi kentsel dönüşüm projesi .....	63
4.6.1.1. Fiziksel ve çevresel özellikleri .....	63
4.6.1.2. Projenin amacı ve kapsamı .....	64
4.6.1.3. Proje süreci.....	65
4.6.2. Rio De Janeiro kentsel dönüşüm projesi (Brezilya) .....	66
4.6.2.1. Fiziksel ve çevresel özellikleri .....	66
4.6.2.2. Projenin amacı ve kapsamı .....	66
4.6.2.3. Proje süreci.....	67
4.6.3. Toronto Regent Park bölgesi kentsel dönüşüm projesi (Kanada)..	68
4.6.3.1. Fiziksel ve çevresel özellikleri .....	68
4.6.3.2. Projenin amacı ve kapsamı .....	68
4.6.3.3. Proje süreci.....	69
4.6.3.4. Dünyadaki kentsel dönüşüm örneklerinin değerlendirilmesi .....	70
<b>5. MALTEPE İLÇESİ'NDE BAŞIBÜYÜK MAHALLESİ İLE GÜLSUYU MAHALLESİNDE UYGULANAN KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SÜREÇLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>72</b>
5.1. Maltepe İlçesi Hakkında Genel Bilgiler .....	72
5.2. Başibüyük ve Gülsuyu Mahallelerinin Maltepe İlçesi İçindeki Yeri.....	72
5.3. Başibüyük Mahallesi Gecekondu Dönüşüm Alanı .....	72
5.3.1. Konum ve ulaşım bilgileri .....	72
5.3.2. Gecekondu dönüşüm alanı genel özellikleri .....	74
5.3.3. Mülkiyet yapısı .....	75
5.3.4. Planlama süreci .....	76
5.3.5. Gecekondu dönüşüm süreci .....	78
5.3.6. Proje alanının değerlendirilmesi.....	82
5.4. Gülsuyu Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı.....	83
5.4.1. Konum ve ulaşım bilgileri .....	83
5.4.2. Kentsel dönüşüm alanı genel özellikleri.....	84
5.4.3. Mülkiyet yapısı .....	85
5.4.4. Planlama süreci .....	85
5.4.5. Kentsel dönüşüm süreci .....	88
5.4.6. Projenin değerlendirilmesi.....	94
5.5. Başibüyük Mahallesi ve Gülsuyu Mahallesi Proje Alanlarında Gayrimenkul Geliştirme Sürecinin Değerlendirilmesi.....	95
5.5.1. Başibüyük mahallesi (A) projesi.....	96

5.5.1.1. Proje alanı (A) genel özellikleri .....	96
5.5.1.2. Yasal altyapı .....	98
5.5.1.3. Proje geliştirme süreci .....	100
5.5.1.3.1. Başvuruların alınması.....	103
5.5.1.3.2. Gecekondu ölçüm süreci .....	105
5.5.1.3.3. Gecekondu değerlendirme süreci.....	106
5.5.1.3.4. Hak sahipliği süreci .....	106
5.5.1.3.5. Muvafakatlerin imzalanması.....	107
5.5.1.3.6. Gecekondu teslim süreci .....	108
5.5.1.3.7. Gecekondu yıkım süreci .....	108
5.5.1.3.8. Yeni bina inşaat süreci.....	109
5.5.1.3.9. Yeni bina teslim süreci .....	110
5.5.1.4. Değerlendirme.....	111
5.5.2. Gülsuyu mahallesi (B) projesi .....	115
5.5.2.1. Proje alanı (B) genel özellikleri .....	115
5.5.2.2. Yasal altyapı .....	117
5.5.2.3. Proje geliştirme süreci .....	119
5.5.2.3.1. Maliklerin kentsel dönüşüm kararı alması .....	121
5.5.2.3.2. Fizibilite analizi yapılması .....	121
5.5.2.3.3. Malik ve hak sahiplerine teklif süreci.....	126
5.5.2.3.4. Yüklenici ile kat karşılığı sözleşme imzalanması.....	127
5.5.2.3.5. Kentsel dönüşüm işlemleri .....	128
5.5.2.3.6. Bina yıkım süreci.....	130
5.5.2.3.7. İmar parseli oluşturma süreci.....	130
5.5.2.3.8. Yeni bina inşaat süreci .....	133
5.5.2.3.9. Kat mülkiyeti kurulması .....	135
5.5.2.3.10. Bağımsız bölüm teslimleri .....	136
5.5.2.4. Değerlendirme.....	137
5.5.3. A ve B alanlarındaki kentsel dönüşüm odaklı gayrimenkul geliştirme süreçlerinin karşılaştırılması .....	140
6. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME.....	144
KAYNAKLAR .....	146
ÖZGEÇMİŞ.....	155

## ÖZET

### Yüksek Lisans Tezi

# TÜRKİYE'DE MÜLKİYET KAVRAMININ KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SÜREÇLERİNDEKİ ÖNEMİ; BAŞIBÜYÜK VE GÜLSUYU MAHALLELERİ ÖRNEĞİ

Seda KARSLI

**İstanbul Ticaret Üniversitesi**  
**Fen Bilimleri Enstitüsü**  
**Gayrimenkul Geliştirme, Kentsel Dönüşüm ve Planlama Anabilim Dalı**

**Danışman: Prof. Dr. İbrahim BAZ**  
**2018, 155 Sayfa**

Türkiye'de 1950'lerden itibaren tarımda makineleşme ve sanayileşmenin etkisiyle köyden kente göç oranında önemli bir artış yaşanmıştır. Bu gelişmeler doğrultusunda yaşanan hızlı kentleşme, şehirlerdeki düzensiz yapılaşmayı beraberinde getirmiştir. Bu süreçte yaşanan yoğun göçün de etkisiyle kent çevrelerindeki özellikle geniş hazine arazilerinin bulunduğu bölgeler potansiyel konut alanları olarak görülmüş ve bu alanlar günümüzdeki gayri resmi yerleşimlerin ilk örneklerini oluşturmuştur. Teknik, sosyal ve ekonomik bakımdan bozulmuş ya da işlevini kaybetmiş bu alanların yenilenip sağlıklılaştırılması ve kentlere tekrar kazandırılması için kentsel dönüşüm uygulamaları günümüzde etkin olarak kullanılmaktadır.

Bu çalışmada, kamu yatırımlarına yakınlığı ve hazine arazilerinin varlığı sebebiyle gecekondulara maruz kalan alanlarda, mülkiyet kavramının kentsel dönüşüm odaklı gayrimenkul geliştirme süreçlerindeki belirleyici etkisi ortaya konulmaktadır. Bu amaçla, çalışma kapsamında, mülkiyet kavramı ve kentsel dönüşümün yasal çerçevesi tanımlanmış, İstanbul ili, Maltepe İlçesi, Başibüyük ve Gülsuyu mahallelerinde bulunan, varsayımsal olarak (A) ve (B) şeklinde adlandırılan proje alanlarında yapılmış uygulamalar özelinde mülkiyet ve yasal altyapı kavramlarının kentsel dönüşüm sürecine etkileri detaylı olarak analiz edilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Kentsel Dönüşüm, Gayrimenkul Geliştirme, Mülkiyet hakkı, Kanun, Yasal Düzenleme, Gecekondular, Proje, Şehir Planlama, İmar, Maltepe, Başibüyük, Gülsuyu

## **ABSTRACT**

**M.Sc. Thesis**

### **IMPORTANCE OF PROPERTY OWNERSHIP IN URBAN TRANSFORMATION AND REAL ESTATE DEVELOPMENT PROCESSES IN TURKEY; CASE OF BAŞIBÜYÜK AND GÜLSUYU NEIGHBORHOODS**

**Seda KARSLI**

**İstanbul Commerce University  
Graduate School of Applied and Natural Sciences  
Department of Real Estate Development, Urban Renewal and Planning**

**Supervisor: Prof. Dr. İbrahim BAZ  
2018, 155 pages**

Since 1950 the rate of migration from village to city in Turkey with the effect of mechanization and industrialization of agriculture has experienced a significant increase. Rapid urbanization in the direction of these developments brought along irregular urbanization in cities. The effects of the intense migration in this period, especially the areas of the city's enormous treasury lands, were seen as potential residential areas and these areas were the first examples of the informal settlements of today. Urban transformation applications are being used effectively in order to renew and rehabilitate these disrupted or lost functional, social and economic areas.

In this study, the determinative effect of the legal infrastructure and ownership structure on the urban transformation-oriented real estate development process is revealed on slums exposed to the occupation due to the proximity to public investments and the existence of treasury land.

For this purpose, the concept of ownership and the legal frame of urban transformation are defined. Within the scope of the study, the impacts of ownership and legal infrastructure concepts on urban transformation process have been analyzed in detail by in the field of project areas hypothesizing as (A) and (B), located in the neighborhoods of Başibüyük and Gülsuyu of Maltepe district in İstanbul.

**Keywords:** Urban Renewal, Real Estate Development, Property ownership, law, legal regulation, Squatter, Project, Urban Planning, zoning, Maltepe, Başibüyük, Gülsuy



## TEŞEKKÜR

Yüksek lisans eğitimi boyunca bana yol gösteren ve tez çalışmamı değerlendirerek kıymetli katkılarıyla gelişmesinde yardımcı olan, değerli hocam, tez danışmanım Prof. Dr. İbrahim BAZ'a ve akademik anlamdaki destekleri için Doç. Dr. Haluk SELİM'e içtenlikle teşekkür ederim.

Sağladıkları değerli katkılarla çalışmanın tamamlanmasını sağlayan Maltepe Belediyesi Plan ve Proje Müdürü Handan KILIÇ ve sevgili çalışma arkadaşlarıma bana verdikleri destekleri için sonsuz teşekkür ederim.

En önemlisi de, bu tezin gerçekleşmesinde üstün emeği olan ve desteğini her daim hissettiğim sevgili eşim Ahmet KARSLI ve her daim yanımda olan sevgili aileme teşekkürlerimi sunarım.

Seda KARSLI  
İSTANBUL, 2018

## ŞEKİLLER

	<b>Sayfa</b>
Şekil 3. 1. Türk Medeni Kanunu'na göre mülkiyet kavramı.....	8
Şekil 5. 1. Başbüyük mahallesi Gecekondu Dönüşüm Proje Alanının Konumu.....	73
Şekil 5. 2. Gecekondu Dönüşüm Alanı sınırı.....	74
Şekil 5. 3. Gecekondu Dönüşüm Projesi Uygulama Süreci Şeması.....	79
Şekil 5. 4. Gülsuyu Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanının Konumu.....	83
Şekil 5. 5. Gülsuyu Kentsel Dönüşüm Alan Sınırı.....	84
Şekil 5. 6. Kentsel Dönüşüm Sürec Şeması .....	88
Şekil 5. 7. Proje Alanı (A) Kadastral Durumu.....	97
Şekil 5. 8. Proje Alanı (A) İmar Durumu.....	98
Şekil 5. 9. Proje Alanı (A) Kentsel Dönüşüm Kapsamında Proje Geliştirme Süreci.....	101
Şekil 5. 10. Proje Alanı (A) Örnek Bina Tipleri.....	109
Şekil 5. 11. Proje Alanı (A) Vaziyet Planı.....	110
Şekil 5. 12. Proje Alanı (B) Kadastral Durumu.....	116
Şekil 5. 13. Proje Alanı (B) İmar Durumu.....	117
Şekil 5. 14. Proje Alanı (B) Geliştirme Süreci.....	120
Şekil 5. 15. Proje Alanı (B) Örnek Bina.....	122
Şekil 5. 16. Proje Alanı (B) İmar Uygulaması Sonucu Durum.....	133
Şekil 5. 17. Proje Alanı (B) Vaziyet Planı.....	135

## ÇİZELGELER

	<b>Sayfa</b>
Çizelge 5. 1. Proje Alanı (A) yapı, kat ve bağımsız bölüm sayıları.....	97
Çizelge 5. 2. Başbüyük Proje Alanı ve Proje Alanı (A) fizibilite kabulleri....	103
Çizelge 5. 3. Proje Alanı (B) yapı, kat ve bağımsız bölüm sayıları.....	116
Çizelge 5. 4. Proje Alanı (B) kadastral parsellerin alansal dağılımı ve mülkiyet durumu.....	118
Çizelge 5. 5. Proje Alanı (B) fizibilite kabulleri.....	124
Çizelge 5. 6. Proje Alanı (B) kat karşılığı teklif alanı hesaplaması.....	126
Çizelge 5. 7. Proje Alanı (B) imar uygulamaları ve imar parseli alanları.....	132
Çizelge 5. 8. B-1 ve B-2 yapı adaları proje detayları.....	134
Çizelge 5. 9. A ve B proje alanları karşılaştırma.....	140



## RESİMLER

	<b>Sayfa</b>
Resim 4. 1. Hiroşima kenti saldırı öncesi ve sonrası .....	64
Resim 4. 2. Hiroşima Valiliği endüstri geliştirme salonu ve çevre yapılaşması, 1945 ve 2015.....	65
Resim 4. 3. Regent Park çevre yapılaşması, 1995 ve 2010 .....	68
Resim 5. 1. Başibüyük mahallesi gecekondu dönüşüm alanı çevre yapılaşması.....	73
Resim 5. 2. Gülsuyu mahallesi kentsel dönüşüm alanı çevre yapılaşması .....	84



## GRAFİKLER

	<b>Sayfa</b>
Grafik 3. 1. Türkiye’de inşaat sektörü GSYH içindeki payı (TL), 2010-2016, (Türkiye İstatistik Kurumu, 2017).....	19
Grafik 3. 2. Türkiye’de inşaat sektörü GSYH içindeki payı (%), 2010-2016, (Türkiye İstatistik Kurumu, 2017).....	19
Grafik 5. 1. Başbüyük mahallesi mülkiyet yapısı.....	75
Grafik 5. 2. Gülsuyu mahallesi kentsel dönüşüm alanı mülkiyet yapısı.....	85
Grafik 5. 3. Proje Alanı (A) belge sahipliği durumu.....	100
Grafik 5. 4. Proje Alanı (B) mülkiyet analizi.....	118



## SİMGELER VE KISALTMALAR

AMKBB	Anayasa Mahkemesi Kararları Bilgi Bankası
E	Emsal
GSYH	Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
İBB	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
KY	Kentsel Yenileme
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TÜFE	Tüketici Fiyat Endeksi



# 1 GİRİŞ

İnsanların en önemli ihtiyaçlarından biri olan mülkiyet hakkı, kişisel hak ve özgürlükler açısından bakıldığında sahibine faydalanma ve kullanım yetkisi veren, mutlak ve aynı bir hak iken, planlama açısından bakıldığında, mülkiyet konusu bir bölgedeki eylem planlarını ve yerleşimlerin yapılaşma karakterini değiştiren önemli bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır.

Türkiye'deki mülkiyet yapısında özel mülkiyet ve kamu mülkiyeti oranında son on yılda yaşanan değişime ek olarak, inşaat sektöründe 2005-2015 yılları arasında meydana gelen artış ile paralel olarak kamu ve özel mülkiyetli arsa ve arazilerde, hisseler bölme, imar uygulaması, hasılat paylaşımı ve ihale yoluyla satış gibi yöntemler ile özellikle kentsel dönüşüm kapsamında gayrimenkul geliştirme faaliyetleri hız kazanmıştır.

Çalışma beş ana bölümden oluşmaktadır. Birinci bölüm, tezin girişi olup tezin amacı, kapsamı ve çalışmada kullanılan yöntemler ele alınmıştır. İkinci bölümde, tez kapsamında gayrimenkul geliştirme, kentsel dönüşüm ve mülkiyet konularıyla ilgili yerli ve yabancı kaynakların incelenmesi ile oluşturulan literatür taramasının önemli başlıklarına yer verilmiştir. Üçüncü bölümde ise, mülkiyet hakkı kavramı ve mülkiyet çeşitleri yanı sıra gayrimenkul geliştirme kavramı, süreç ve aktörleri anlatılmış olup her iki kavramın da Türkiye'deki yansımaları ve bu iki kavramın birbiri ile olan ilişkisi ortaya konulmuştur. Dördüncü bölümde, kentsel dönüşüm olgusu ve amacı, Türkiye'de gerçekleşen kentsel dönüşüm süreci, bu kavrama ilişkin ne gibi yasal düzenlemeler yapıldığı ve bu doğrultuda ne tür uygulama modelleri geliştirildiği anlatılarak, dünyadaki kentsel dönüşüm örneklerinden edinilen bilgi ve deneyimler aktarılmıştır. Beşinci bölümde ise, çalışma alanı olarak belirlenen Başbüyük ve Gülsuyu mahallelerinde yürütülmekte olan kentsel dönüşüm kapsamında gerçekleştirilen iki ayrı projedeki gayrimenkul geliştirme süreçleri detaylı olarak incelenmiştir. Son bölümde, çalışma sonucunda ortaya çıkan bulgular değerlendirilmiştir.

## **1.1 Amaç**

Çalışmanın amacı, Türkiye'deki mülkiyet ve gayrimenkul geliştirme kavramlarından hareketle kentsel dönüşümün yasal altyapısı ve uygulama modelleri çerçevesinde ve Dünyadaki kentsel dönüşüm örneklerinden elde edilen deneyimler doğrultusunda, kentsel dönüşüm kapsamındaki gayrimenkul geliştirme süreçlerinde mülkiyetin öneminin vurgulanmasıdır. Bu kapsamda, İstanbul'un en eski gecekondu yerleşimlerinden olan Başbüyük ve Gülsuyu mahallelerinde mülkiyet yapısındaki farklılıklardan dolayı farklı yasal araçlarla gerçekleştirilen iki ayrı proje alanında uygulanan kentsel dönüşüm odaklı gayrimenkul geliştirme süreçleri detaylı olarak incelenmiştir.

## **1.2 Kapsam**

Kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme süreçlerinde birçok aktör bulunmaktadır. Bu süreçlerde kamu ve özel sektörde, sosyal ve ekonomik olarak gelişmenin sağlanması yanında, çevrenin de korunarak daha iyi hâle getirilmesi ve çevre bilincinin yaygınlaştırılması için ortak hareket edilmesi önem arz etmektedir.

Kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme süreçlerinde başarılı sonuçlara ulaşmak için mülkiyet yapısının tespit edilmesi, imar ve planlama uygulamalarının analiz edilmesi ve mülkiyet yapısına en uygun yasal araçların kullanılması gerekmektedir. Bu kapsamda, doğru tespitlerin yapılmasının yanında tüm paydaşlar arasında karşılıklı uzlaşmanın sağlanması da önemli rol oynamaktadır.

Çalışma kapsamında, mülkiyet kavramı, gayrimenkul geliştirme kavramı ve süreci, kentsel dönüşümün yasal çerçevesi, Türkiye'de ve Dünya'da kentsel dönüşüm kavramları incelenmiştir. Tezin son bölümünde, İstanbul ili, Maltepe ilçesinde iki farklı mahallede yer alan ve varsayımsal olarak (A) ve (B) şeklinde adlandırılan proje alanlarında yapılmış uygulamalar özelinde bu kavramların etkileri detaylı olarak analiz edilmiştir.



### 1.3 Yöntem

Kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme sürecinde mülkiyet kavramının öneminin incelendiği bu çalışmada öncelikle literatür araştırması yapılmış, bu konuda uzman olan yabancı ve yerli kurumların kaynaklarından yararlanılmıştır. Bu çalışmaların yanı sıra, Türkiye'de kentsel dönüşüm çalışmaları gerçekleştiren organizasyonların kaynakları ile gayrimenkul geliştirme ve ilgili mevzuat konusundaki araştırmalar incelenmiş, gecekondu ve kaçak yapılaşmanın ıslah edilmesi ile ilgili mevzuat araştırmaları yapılmıştır.

Çalışma kapsamında Başbüyük Gecekondu Dönüşüm ve Gülsuyu Kentsel Dönüşüm Projeleri ile ilgili ayrıntılı inceleme yapılırken, konum ve ulaşım bilgileri, yasal altyapı, mülkiyet yapısı, plan ve proje süreçleri detaylı olarak incelenmiştir. Ayrıca, örnek olarak ele alınan ve varsayımsal olarak (A) ve (B) olarak tanımlanan proje alanları ile ilgili olarak da proje alanı genel özellikleri ve yasal altyapıya ilişkin bilgilere ek olarak, her iki projeye ait geliştirme süreçleri detaylı olarak incelenmiştir.

Tezin son bölümünde, yapılan literatür araştırmaları ve incelenen mevzuat uygulamaları sonucunda, kentsel dönüşümün mülkiyet yapısına uygun yasal çerçevede gerçekleştirilmesinin önemi vurgulanmış, proje alanlarında uygulanan kentsel dönüşüm modellerinin yarattığı sosyal, ekonomik ve çevresel etkiler değerlendirilerek öneriler sunulmuştur.

## 2 LİTERATÜR ÖZETİ

Literatür araştırması kapsamında mülkiyet kavramı, gayrimenkul geliştirme kavramı ve süreci, kentsel dönüşümün yasal çerçevesi, Türkiye'de ve Dünya'da kentsel dönüşüm kavramlarını ele alan yayınlar incelenmiştir. Daha sonra örnek incelemesi yapılacak alanlara ilişkin yazılı kaynaklar incelenmiş olup son olarak kentsel dönüşüm konulu kaynaklar kullanılmıştır.

Tez çalışması aşamasında incelenen ve kullanılan yayınlardan öne çıkanlar ile kentsel dönüşüm kavramı ve bu kavram odaklı yapılan gayrimenkul geliştirme proje süreçlerinde mülkiyet yapısının etkilerine ışık tutan bazı kaynaklarına ilişkin özetler aşağıda yer almaktadır.

Yılmaz (2008), "Ömerli Havzası'nda Mülkiyet Dokusunun Konut Sektörüne Etkisinin İncelenmesi" isimli çalışmasında, konut sektöründeki hareketlilikler ile mülkiyet dokusu arasındaki etkileşimi ve mülkiyet dokusu ile gayrimenkul projelerinin aralarındaki ilişkiyi açıklayarak, bölgesel gelişme kavramı ile birlikte giderek artan çevre duyarlılığı karşısında kısıtlı su kaynaklarına sahip İstanbul metropoliten alanının hızlı nüfus artışı ile mevcut durumda karşı karşıya kaldığı çevresel riskleri belirlemiştir. Bu doğrultuda, risk altında olan havzaların basında yer alan Ömerli Havzası'nda en hareketli sektörlerden biri olan konut sektöründe son yıllarda yaşanan hızlı gelişmelerin açıklanmasını sağlamıştır.

Derindere (2014), "Mülkiyet Hakkı Kapsamında Kentsel Dönüşüm Kavramı" isimli çalışmasında, mülkiyet hakkı kavramı ile buna ilişkin düzenlemeler ile kentsel dönüşüm uygulamaları arasındaki ilişki incelenirken, kentsel dönüşümün yasal dayanaklarının ve bu yasal çerçevede gerçekleştirilen kentsel dönüşüm proje süreçlerinde yaşanan hukuksal sorunlar üzerinde mülkiyetin etkileri ortaya konulmaya çalışılmıştır.

Tunç (2014), “Kentsel Dönüşüm Uygulamasında Mülkiyet Yapısının Değerlendirilmesi” isimli çalışmasında, Türkiye’deki kentsel dönüşümün boyutları, mülkiyet, mülkiyet hakkı ve bunların kullanımları üzerinden irdelenmiştir. Bu doğrultuda, Türkiye’de kentsel dönüşüm yasal altyapısı, dönüşüm süreci ve dönüşümün yasal ve teknik boyutları ele alınarak, mülkiyet hakkının korunmasını esas alan, sürdürülebilir ve ülkemize uygun değer bazlı bir kentsel dönüşüm uygulaması için çözüm önerilerinde bulunulmuştur.

Çakallı (2012), “Kentsel Yenilemede Bir Araç Olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri ve İlgili İdari Yargı Kararları” isimli çalışmasında, kentsel dönüşümün temel kavramları, kentsel dönüşümün tarihi süreci, dönüşüm projelerinde uygulanan kentsel müdahale yöntemleri, dünyada ve Türkiye’deki kentsel dönüşüm uygulamalarında örnekler aktarılmış; detaylı olarak incelenen ve ortaya konan kentsel dönüşüme ilişkin büyük çoğunluğu mülkiyet hakkı ile ilgili olan idari yargı kararları üzerinden, kentsel dönüşüm kapsamında ortaya çıkan sorunlara üretilen hukuksal çözümler ortaya konulmuştur.

Ergun (2011), “Kentsel Yenilemede Bir Araç Olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri ve İlgili İdari Yargı Kararları” isimli çalışmasında, kent, kentleşme, kentlileşme, kent yoksulluğu, gecekondü ve kentsel dönüşüm kavramları tanımlanmış, kentsel mekânların ele alınış biçimlerinin değişimi açıklanmış ve Türkiye’de kentsel dönüşüme ilişkin kanunların uygulama biçimleri ve toplumsal yansımaları ortaya konmuştur. Bu kapsamda, dönüşüm alanlarında yaşamakta olan kesimlerin kentsel dönüşüm uygulamalarına karşı tavırları ve bu uygulamalardan nasıl etkilendiklerini açıklayabilmek adına, İstanbul Maltepe ilçesi Başbüyük ve Gülsuyu mahallelerinde gecekondü sakinlerinin kentsel dönüşüme ilişkin görüş, beklenti ve önerileri ile dönüşüm sonrasındaki süreçte neler yaşadıkları saptanmaya çalışılmıştır.

### 3 MÜLKİYET VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME

Gayrimenkul geliştirme, bir arazinin satın alınması sürecinden başlayarak projelendirilen yapının tamamlanmasına kadar geçen süre içinde, projelendirme, tasarım, finansman, pazarlama ve inşaat işlerini içeren ve birçok uzmanlık alanını barındıran bir süreç olarak tanımlanabilir.

Mülkiyet, kapitalist ekonomi kurallarının hâkim olduğu bölge, sistem veya devletlerde; taşınır veya taşınmaz bir eşya üzerinde hak sahibine faydalanma ve kullanım yetkisi veren, hukuk düzeninin sınırları içinde kullanılabilen mutlak ve aynı bir haktır. Üst ölçekten bakıldığında, mülkiyet konusu bir bölgedeki eylem planlarını ve yerleşimlerin yapılaşma karakterini değiştiren önemli bir unsurdur.

Genel tanımı itibari ile değeri ve niteliği değişime uğramaksızın, bir yerden başka bir yere nakli mümkün olmayan mallara "gayrimenkul (taşınmaz)" adı verilir. Mülkiyet kavramının büyük bir bölümünü gayrimenkul (taşınmaz) mülkiyeti oluşturmaktadır. Gayrimenkul, modern ekonomilerde aidiyet duygusu ile bir bölgeye yerleşme aracı olmasının yanında, alınıp satılabilen önemli bir yatırım aracıdır. Bu nedenle mülkiyet ve gayrimenkul kavramları birbirleri ile yakından ilişkilidir.

#### 3.1 Mülkiyet Kavramı

##### 3.1.1 Mülkiyet tanımı

Mülkiyet kavramı, Türk Dil Kurumu sözlüğünde: "İyelik, Sahiplik" şeklinde açıklanmıştır. Aynı şekilde, Tapu ve Kadastro Terimleri sözlüğünde: "Sahibine hakkın konusu mal üzerinde kullanma, yararlanma, tasarruf ve onu tüketme gibi en geniş yetkileri veren ve bir kısım ödevler (vergi gibi) yükleyen, herkese karşı ileri sürülebilin mutlak bir aynı haktır." şeklinde tanımlanmaktadır.

Anayasa Mahkemesi de mülkiyet kavramını tanımlamıştır. Mahkeme 1966 yılında vermiş olduğu bir kararda mülkiyet hakkını, "bir kimsenin başkasının

hakkına zarar vermemek, kanunların koyduğu kayıtlamalara da uymak şartı ile bir Şey üzerinde dilediği Şekilde kullanma, ürünlerinden yararlanma, tasarruf etme (başkasına devretme, Őeklini değiştirme ve istihlak etme -tüketme-, hatta tahrip etme) yetkilerini ifade eder” Şeklinde tanımlamıştır (AMKBB, 1966).

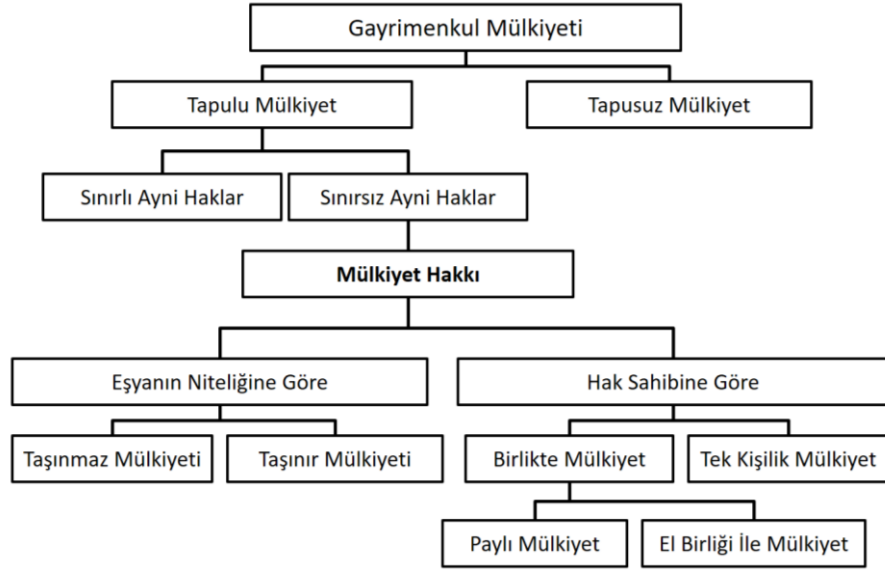
Mülkiyet kavramı eşyanın niteliğine göre taşınır (menkul) ve taşınmaz (gayrimenkul) mülkiyeti olarak ikiye ayrılmaktadır. Aynı Şekilde, hak sahibine göre, birlikte mülkiyet ve tek kişilik mülkiyet Şeklinde sınıflandırılmaktadır. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 704 ila 761. maddeleri taşınmaz mülkiyetini, 762 ila 778. maddeleri taşınır (menkul) mülkiyetini düzenlemiştir.

Türk Medeni Kanunu'na göre, taşınmaz mülkiyetinin konusunu;

- Arazi,
- Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler,

oluşturmaktadır(Türk Medeni Kanunu, 4721: madde 704). Kanunun bu maddesine göre arazi taşınmaz sayılmış, bağımsız ve sürekli hakların taşınmaz sayılabilmesi için tapu kütüğünde ayrı sayfalara kaydedilme Şartı belirlenmiştir. Ayrıca, “kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler” taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturan varlıklar arasında sayılmıştır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun ilgili maddelerine (704 ila 778. maddeler) göre mülkiyet kavramı Şekil 3.1'de Şematik olarak gösterilmiştir.



Şekil 3. 1. Türk Medeni Kanunu'na göre mülkiyet kavramı (Türk Medeni Kanunu, 4721: madde 704-778)

Türk Dil Kurumu sözlüğüne göre tapu, bir taşınmazın üstündeki mülkiyet hakkını gösteren belgedir. Gayrimenkul mülkiyeti tapulu mülkiyet ve tapusuz mülkiyet olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Mülkiyet hakkı, eşyanın niteliğine göre taşınır (menkul) mülkiyeti ve taşınmaz (gayrimenkul) mülkiyeti olarak ikiye ayrılmakta olup hak sahibine göre birlikte mülkiyet ve tek kişilik mülkiyet olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Eğer bir eşya tek kişiye aitse tek kişilik mülkiyet, birden çok kişiye aitse el birliği ile mülkiyet (toplu mülkiyet) söz konusudur.

Medeni Kanun'un 688. maddesinin ilk fıkrasına göre "Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddî olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir." Medeni Kanun'un paylı mülkiyet hükümleri dikkate alındığında, bu mülkiyete tabi eşya bir bütün olduğundan tek bir mülkiyet konusudur. Söz konusu mülkiyet hakkı birden çok şahsa ait olup, şahıslar, mülkiyetin bir payına (hissesine) sahiptir.

### 3.1.2 Mülkiyet hakkı ve mülkiyet çeşitleri

Anayasanın mülkiyet kavramını düzenleyen 35. maddesi şöyledir: “Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz”. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, mülkiyet hakkını sınırsız bir şekilde tanımamış, bu hakkın kamu yararı amacıyla sınırlanabileceğini kabul etmiştir. Ayrıca “mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayacağını” hüküm altına almıştır.

İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi’nde mülkiyet hakkı “Herkesin, tek başına ya da başkalarıyla birlikte mal ve mülk edinme hakkı vardır. Hiç kimse keyfi olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılamaz.” şeklinde açıklanmıştır (İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi, 1948: madde 17). Avrupa ülkelerinin çoğu mülkiyet hakkını güvence altına alan bu bildiriye kabul etmiştir.

Mülkiyet hakkı, sahibine o eşyayı “kullanma”, ondan “yararlanma” ve onunla ilgili her türlü “tasarrufta bulunma” yetkisini veren tam ve sınırsız bir aynî haktır. Aynî haklar, sahibine tanıdığı yetkiler bakımından “mülkiyet hakkı” ve “sınırlı aynî haklar” olmak üzere ikiye ayrılır. Sınırlı aynî haklar, sahiplerine mülkiyet hakkından doğan, “kullanma”, “yararlanma” ve “tasarrufta bulunma” yetkilerinin hepsini değil, bunlardan bir veya ikisini, örneğin yalnız kullanma veya yalnız yararlanma hakkını vermektedir.

Medeni Kanun’un 683. maddesinde tanımlandığı gibi, hukuk düzeninin kendi sınırları içinde, taşınır ya da taşınmaz bir eşya üzerinde mülkiyet hakkına sahip kişi (malik), mülkiyetinde olan nesneyi kullanma, başkalarına devretme, tahrip etme, nesnenin ürünlerinden yararlanma hakkına sahiptir. Mülkiyet mutlak bir hak olduğundan, bu kanun malikin mülkiyeti altındaki nesneyi başkalarının haksız saldırılarından koruyabilmesi için bazı yetkiler belirlemiştir. Madde 683’e göre malik, “malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı” istihkak davası (malikin, haklı bir sebebe dayanmayan dolaysız zilyette karşı

açabileceği bir dava türü) veya haksız el atmanın önlenmesi davası açabilmektedir. Bu şekilde, mülkiyet hakkı güvence altına alınmıştır.

Mülkiyet kavramından ne anlaşılması gerektiği hiçbir zaman tam olarak saptanamamış, kavramın genel bir tanımı yapılamamıştır. Nedeni ise mülkiyet kavramının statik ve soyut olmamasından ileri gelmektedir. Bunun yanında mülkiyet kavramı sadece hukukun inceleme alanına indirgenemez. Mülkiyet aynı zamanda iktisadın, felsefenin ve siyasetin de konusudur. Dolayısıyla mülkiyet var olduğu toplumun ahlaki, iktisadi ve sosyal olgularından etkilenen çok yönlü bir kavramdır (Akça, 2015).

Mülkiyetin kişilere veya devlete ait olması durumunda özel mülkiyet ve kamu mülkiyeti kavramları ortaya çıkmaktadır. Özel ve kamu iştirakleri bir mülk üzerinde ayrı ayrı hak sahibi olabileceği gibi, hissedar olarak birlikte de hak sahibi olabilirler.

### **3.1.2.1 Özel mülkiyet**

Özel kelimesi, Türk Dil Kurumu sözlüğünde, “Devlete değil, kişiye ait olan, hususi, resmî karşıtı” olarak açıklanmıştır. Buna göre özel mülkiyet, kamunun olmayan, kişinin elinde bulunan taşınır ve taşınmazlarla ilgili mülkiyet olarak açıklanabilmektedir. Başka bir anlatımla, menkul veya gayrimenkul mallar üzerinde kişilere tanınmış olan mülkiyet hakkını ifade etmektedir.

Klasik (Liberal-bireyci) görüşe göre, özel teşebbüsün temelinde yer alan özel mülkiyet, sosyal ve ekonomik hayatın temel unsuru olup, mülkiyet hakkı sınırsız ve mutlak bir haktır. Bu görüş, mülkiyet hakkının insanın doğuştan gelen bir “doğal hakkı” olduğunu savunmaktadır.

İnsanların barınma ihtiyacının ötesinde yatırım aracı olarak kullandıkları taşınmaz malların, planlar doğrultusunda yasal olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Özel mülkiyet malike, yapılan planlar doğrultusunda verilen fonksiyonlara göre mülkiyet hakkını kullanma yetkisi vermektedir. Konut, ticaret, sanayi gibi fonksiyonlar verilen imarlı alanlar, mülk sahibinin kazanç



elde etmesine imkân sağlarken kamu yararı için ayrılan alanlarda özel mülkiyetin kamu alanlarıyla çakışmasının mülk sahiplerinin bireysel çıkarlarına ters gibi görünse de aslında bu kamu alanları, toplumsal çıkarlar doğrultusunda arazinin değerini arttırıcı bir rol oynamaktadır. Bununla birlikte, kamu yararına bedelsiz terkin yanı sıra kamulaştırma işlemlerinde ya da geliştirilen gayrimenkul projeleri için arazinin temin edilmesinde, bu hisseli mülkiyet yapısından kaynaklanan uygulama güçlükleri de bulunmaktadır (Yılmaz, 2008).

Özel mülkiyet, mülkiyetin kişilere ait olmasıdır. Şahsın elinde bulundurduğu malın kendisi ve menfaati ile birlikte ona ait olması, malın başka birisi ile ilişkisinin bulunmamasını ifade eder. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 35. maddesinde belirtildiği üzere, kamu yararına aykırı olmamak şartıyla fertlere mülkiyet hakkı tanınmıştır. Kamu yararı esas olmak üzere, yasal çerçevede dâhilinde imar planları ve kanunlar ile özel mülkiyet sınırlandırılmıştır.

### **3.1.2.2 Kamu mülkiyeti**

Kamu kelimesi, Türk Dil Kurumu sözlüğünde, "Halk hizmeti gören devlet organlarının tümü, bir ülkedeki halkın bütünü, amme" olarak açıklanmıştır. Buna göre, kamu mülkiyeti, ekonomik bir mal veya hakkın mülkiyetinin devlete, halkın bütününe ait olması durumu olarak açıklanabilmektedir.

Kamu mülkiyetindeki araziler, özel hukuk tüzel kişileri ve kamu hukuku tüzel kişileri olmak üzere iki kısma ayrılır. Kamu tüzel kişileri, kamu hukuku ilkelerine göre kurulmuş, hak ve yetkilerini kuruluş kanunlarından alan tüzel kişilerdir. Kamu tüzel kişilerini, devlet, belediye, köy ve il özel idaresi olmak üzere dört kısımda incelemek mümkündür. Kamu hukuku alanında en önemli tüzel kişi devlettir. Devletin bir tüzel kişi olarak sahip olduğu gayrimenkuller üzerinde tasarruf hakkı vardır. Bir kamu tüzel kişisi olarak devlete ait gayrimenkuller iki kısma ayrılır. Bunlar, devletin hüküm ve tasarrufu altında olan ancak tescile tabi olmayan yerler ile devletin hüküm ve tasarrufu altında ve özel mülkiyetinde olan tescile tabi taşınmaz mallardır (Bozan, 2004).

Türkiye’de ormanlar, çayırlar, meralar, denizler, göller, akarsular vb. gibi hazine (kamu) mülkiyetinde olan alanlar dışında kalan ve geliştirme amaçlı değerlendirilebilir kamu arsa ve arazilerinin hukuki statüleri farklılıklar göstermektedir. Geniş bir kapsama sahip olan kamu arazileri; tapuya tescilli olan ve olmayan kamu arazileri, orman arazileri, vakıf arazileri, kamu kurumlarının ve yerel yönetimlerin kullanımında olan kamu arazileri olmak üzere dört başlık altında incelenebilir (Polat, 2008).

Yılmaz’a göre, Hazine mülkiyetindeki, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlardan, kamu hizmeti için ihtiyaç duyulanlar, tahsis yöntemi ile ilgili idarelerin kullanımına bırakılmakta, geriye kalanlar ise mevcut mevzuat doğrultusunda ve taşınmazların özelliklerine göre satış, kira, irtifak hakkı tesisi vb. yöntemlerle Maliye Bakanlığınca yönetilmektedir. Herhangi bir idareye tahsisli olmayanlar ile yüzölçümü itibariyle büyük arsa ve araziler, ormanlar, kıyılar, mera-yaylak-kışlaklar, yerleşim alanları içinde ve civarında olanlar, yoğun şekilde işgale uğramaktadır. Bu tür büyük ve korunması önem taşıyan arsa ve arazilerin korunması, kamu idareleri arasındaki iş birliği noksanlığı sebebiyle yeterince sağlanamamaktadır (2008).

Devlet organlarının mülkiyetinde tescilli olarak bulunan taşınmaz mallar üzerinde, kamu yararı esas olmak üzere, kamu kurumları eliyle özel mülkiyete sahip taşınmazlar gibi tasarrufta bulunabilmektedir. Böylece, ülke ekonomisine destek sağlanması adına kamu mülkiyetinde bulunan taşınmazlar üzerinden gelir elde edilebilmektedir.

Polat’a göre, kamu arazileri niteliklerine göre arazilerin maliki durumunda olan ilgili yönetimler tarafından tam olarak saptanmış, yer ve miktarları belirlenmiş ve tam bir envanter çalışması yapılmış değildir. Ayrıca, kamu arazilerini korumakla görevli birimlerin kuruluş, yapılanma, personel, araç gereç temini ve denetleme konularında çeşitli eksiklikleri vardır. Bu eksikliklerin yanı sıra yasal düzenlemelerdeki bazı yetersizlikler, boşluklar sebepleriyle de kamu arazilerine yapılan işgallerin saptanması ve önlenmesinde önemli aksamalar söz konusu olmakta, bu durumda kaçak yapılaşma da dahil olmak üzere bu alanlara yapılan

müdahaleler artmaktadır. Tescilli kamu taşınmazlarının yanında, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler olarak nitelendirilen tescil harici yerlerde de yeterli takip ve müdahalenin olmaması sebebiyle işgaller söz konusu olmaktadır. Öncelikle ilk tesis kadastrosu yapıldığı sırada kimsenin kullanımında olmayan ve ekonomik değeri olmaması sebebiyle hazine adına kadastrosu yapılmayan ancak değişen koşullarla büyük ekonomik değer kazanan, özellikle büyük şehirlerimizin yakın çevresindeki tescil harici bırakılan yerlerde de işgaller yoğun bir şekilde söz konusu olmaktadır (2008).

Kamuya ait taşınmazların özel kişilerce işgal edilmesini önlemeye ilişkin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 775 sayılı Gecekondu Kanunu, 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun, 743 sayılı Medeni Kanun, 6831 sayılı Orman Kanunu, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nda yasal önlemler alınmıştır. Bu kanunların ilgili maddelerinde taşınmazların mülkiyet yapısına göre koruma ve takip yetkileri belirlenmiş olup kamu mülkiyetinin yanında özel mülkiyet ile ilgili konular da düzenlenmektedir.

### **3.1.3 Türkiye'deki mülkiyet yapısı**

Mülkiyet ve mülkiyet haklarının, mekân ve yerleşme ile ilişkisinin kurulması incelenmesi gereken önemli konulardan biridir. Kentsel arsa mülkiyeti konusunda da bireyin kendi haklarını kullanmasının etkileri, sadece bireyin özel alanı ile sınırlı olmayıp bu etki kamu alanına da taşınmaktadır. Bugünkü yapı içinde bir yerin biçimlenmesinde söz sahibi olmak büyük ölçüde mülk sahiplerinin kararına bağlıdır. Mülk sahibi ile taşınmaz üzerinde yaşayanların kamu alanı yoluyla yasadıkları yeri şekillendirmeleri olasıdır. Ancak, mülkiyet kurumunun katılıma engel oluşturduğu açıkça görülmektedir. Bu engelin asılabilmesi için yurttaş bağlılığı ve bireylerin çevresini benimsemesi zorunludur (Yılmaz, 2004).

Görgülü'ye göre, özel mülkiyette hisseli parsel olgusu gelişme alanlarının yeni yapılaşma türü olarak kendini kabul ettirmiştir. Hisseli parsel olgusu,

gecekonduya göre yalnızca toprağı yasallaştıran bir yöntem olarak oluşturulmuştur. Türkiye’de hisseli parselasyonun oluşum sebepleri arasında arsa spekülasyonu, toprak değerinin artması, tek başına sahiplikte maliyetin zorluğu, kurallara uymaksızın toprağın değerlendirilmesi, yer seçimi serbestliğini sağlaması ve imar planı sınırlarında kalmış olmasıyla geleceğe ilişkin güvence oluşturması gelmektedir (1993).

Özellikli bir imar uygulaması olan kentsel dönüşümün, öncelikle “mülkiyet” boyutu ile ele alınarak irdelenip tartışılması ve ülkemize en uygun model ve çözüm altlıklarının hazır hâle getirilmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşümün asıl öznesi olan mülkiyet, karışılması en karmaşık, tescille kazanılan, kamu ve özel hukukunun konusu olan temel haktır. Dolayısıyla kentsel dönüşümün “mülkiyet” temelli ele alınıp değerlendirilmesi zorunluluğı vardır (Yomralıoğlu, 2013).

Hukuk devletinin amaç edindiğı kişinin korunması, toplumda sosyal güvenliğin ve sosyal adaletin sağlanması yoluyla gerçekleştirilebilir. Kanun ve imar planlarının uygulanmasında mülkiyet haklarının gözetilmesi gibi, günümüzde devam eden kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında mülkiyet hakkına saygılı uygulamaların yapılması esas olarak kabul edilmelidir.

### **3.2 Gayrimenkul Geliştirme Kavramı**

#### **3.2.1 Gayrimenkul geliştirme tanımı**

Gayrimenkul geliştirme bir değer yaratacak veya mevcut bir gayrimenkulün değerini artıracak inovatif bir fikrin aranması ile başlar. Arazi, emek, sermaye, yönetim, girişimcilik faktörleri bu fikrin gerçeğe dönüştürülmesi için birer araçtır. Bu araçların etkin olarak kullanımı gayrimenkul geliştirme sürecinin de etkinliğini sağlamaktadır. Gayrimenkul geliştirme sürecinin başarılı bir şekilde yönetilmesi süreçte rol alan aktörlerin performanslarına, geliştirme yönteminin uygunluğuna ve gayrimenkul geliştiricinin problem çözme becerisine bağlıdır. Geliştirme süreci işletme, yönetim, finansman, politika, enflasyon, likidite, faiz

oranları gibi konularda birçok risk içerir. Bununla birlikte bu risklere karşın gayrimenkul geliştirme geliştiricilere büyük geri dönüşler elde etmek için olanaklar sunar (Yılmaz, 2006).

Peiser ve Frej gayrimenkul geliştirme kavramını, "Arazi geliştirmeden bina yapımına, pazarlanmasına, işletilmesine ve yönetimine ilişkin değişik eylemleri kapsayan çok yönlü bir iş alanıdır" şeklinde tanımlamaktadır (2003).

Miles ve Haney'e göre gayrimenkul geliştirme, toplumun ihtiyaçlarını karşılamak için çevrenin sürekli yeniden yapılandırılmasıdır. Yaşanan mekânlarda altyapı sistemleri, yollar, evler, ofis binaları, hastaneler, vb. gibi yapıların tasarlanması, bakımı, çevrenin yeniden inşa edilmesi gayrimenkul geliştirme sürecinin içindedir. Bu nedenle sürecin hem kamu hem de özel sektör tarafından iyi anlaşılması gerekmektedir. Özel sektörün amacı riski en aza indirgeyerek genelde parasal olan şirket hedeflerine ulaşmaktır. Kamu sektörünün amacı ise şehrin gelişimi için yapılaşmanın güvenli, sağlam ve cazip olduğunu temin ederek geliştirmeyi teşvik etmektir. Geliştirme, çevreye zarar vermeden hayat standartlarını arttırarak toplumsal ihtiyaçların karşılanması ve ekonomik canlanmanın sağlanmasına yönelik bir hizmettir (1996).

Taşınmaz projesi geliştirme, boş bulunan taşınmazların yeniden kiraya verilmesinden ham arazilerin satın alındıktan sonra parsellenerek satılmasına kadar birçok işi içine alan bir kavramdır. Geliştirici bu aktiviteleri koordine eden, kâğıt üzerindeki fikirleri taşınmaz üzerinde uygulamaya geçiren kişidir. Geliştiriciler 5 farklı tip geliştirme üstlenirler. Bunlar, arsa, konut, işyeri (ofisler), endüstriyel ve küçük ticaret yerleridir (Dasso ve Ring, 1989).

### **3.2.2 Gayrimenkul geliştirme süreci ve aktörleri**

Gayrimenkul geliştirme kavramı, farklı kaynaklara göre bir süreç olarak nitelendirilmektedir. Süreç kavramının, günümüz iş dünyasında yer bulan tanımına göre bu nitelendirmenin oldukça haklı olduğu görülür. Süreç, bilgi, talep, hammadde, iş gücü gibi girdileri kullanarak bu girdilere katma değer

yükleyen bir dizi aktiviteden geçirerek ürün ve hizmet gibi daha değerli çıktılar üreten faaliyetler bütünü olarak tanımlanır. Süreç kavramının bu tanımına dayanarak gayrimenkul geliştirme süreci, bilgi, talep, sermaye, toprak ve emek gibi girdilerden bir veya daha çoğunu kullanarak ve bu girdi veya girdileri fikir üretme, fizibilite yapma, sözleşme yönetimi, inşa etme, denetleme, pazarlama ve varlık yönetimi gibi alt süreçlerden geçirerek değerli ürünler ve hizmetler elde etme faaliyeti olarak tanımlanmaktadır (Sancar, 2010).

Miles, Berens ve Weiss'e göre, gayrimenkul geliştirme süreci, liderlik, piyasa araştırması, pazarlama, halkla ilişkiler, tasarım ve inşaat, finansman ve muhasebe ve proje yönetimi aşamalarını içerir. Gayrimenkul geliştirme, teknolojik, sosyo-ekonomik, mimari, hukuki, eğlence, dinlenme, üretim ve endüstri vb. tüm faktörlerdeki değişimlere planlama, sürecin işleyişi ve biçimlenişinde cevap veren ticari bir oluşumdur (2000).

Zuckerman ve Blevins'e göre, gayrimenkul geliştirme sürecinde üç ana grup söz konusudur. Bunlar tüketici, geliştirici ve yerel altyapı gruplarıdır. Tüketici, ürünü kullanacak kişiler yani alıcı ve kiracılarıdır. Geliştirici grubu ürünü yaratan grup olup tüketicinin ihtiyaçlarını karşılayacak ürün yaratma çabasıdır. Yerel altyapı grubu ise yollar, kamu hizmetleri, okul, itfaiye gibi, proje için gerekli altyapıyı sağlar (1991).

Gayrimenkul geliştirme sürecindeki evrelerde hangi aktörlerin ne zaman yer aldığı Peiser ve Schwanke tarafından şu şekilde açıklanmıştır: Arsa seçimi evresinde, emlakçılar, aracı şirketler, pazar danışmanları görev almaktadır. Fizibilite çalışması evresinde, pazar araştırmacıları, ekonomi danışmanları, konut ipoteği (mortgage) aracılı ve bankacılar, mühendisler görev almaktadır. Tasarım evresinde, mimarlar, yüklenici (müteahhit) şirketler, harita mühendisleri (surveyor), jeoteknik mühendisler (soils engineer), inşaat mühendisleri, çevre danışmanları, şehir plancıları, peyzaj mimarları, otopark danışmanları görev almaktadır. Finans ve para sağlama evresinde, konut ipoteği (mortgage) aracılı ve bankacılar, kredi veren kurumlar (inşaat aşamasında ve sürekli), güvence şirketleri, değerlendirme uzmanları görev almaktadır. İnşaat

(üretim) evresinde, mimarlar, yüklenici (müteahhit) şirketler, mühendisler ve peyzaj mimarlar görev almaktadır. Pazarlama evresinde, emlakçılar, halkla ilişkiler firmaları, reklam ajansları, grafik sanatçıları görev almaktadır. İşletme evresinde portföy yöneticileri, satış evresinde emlakçılar ve değerlendirme uzmanları, tüm süreç boyunca ise avukatlar görev almaktadır (1992).

Tamamen özel olan bir sistemle karşılaştırıldığında, geliştirme sürecinde kamu düzenlemesi teorik olarak paylaştırılmış arazi kullanımları için ve daha kaliteli geliştirme işlemlerini teşvik etmek için daha adil, daha etkili, daha esnek ve tahmin edilebilir bir sistem üretilmelidir. Yerel olarak, geliştiriciler imar bölgelemesi (zoning) gereksinimlerine ve parselasyon düzenlemelerine uymalı, geliştirme faaliyeti başlamadan önce imar planlarına uygun kullanımlar ve özel kullanımlar için onay almalıdırlar. İlk olarak proje yapım aşamasında iken, düzenleyiciler (regulators) ve yönetimler kamu yararı adına güvenli inşaat yapılmasını sağlamak ve hüküm altına almak için devreye girer. Bu faaliyetler çevresel koruma ve tüketici korumasından finansal araçlar, konut kredisi araçları ve kredi verme uygulamalarının denetimine kadar çeşitlilik göstermektedir (Miles, Berens ve Weiss, 2000).

Gayrimenkul geliştirme süreci, risk ve kişileri yönetmek için birçok konuda yetkinlik gerektiren bir süreçtir. Projenin planlaması, süreçteki aktörlerin iyi yönetilmesi ve finansal kaynakların düzenli olarak kontrol edilmesi önemlidir.

### **3.2.3 Türkiye'de gayrimenkul geliştirme sektörü**

Türkiye'de gayrimenkul geliştirme; ham araziden arsaya dönüştürme, kullanılmayan bir binanın yenilenerek farklı bir kullanıma çevrilmesi, imarlı arazide konut, alışveriş merkezi, organize sanayi bölgesi, ofis ve karma kullanım vb. geliştirme şeklinde gerçekleşmektedir.

Türkiye'de gayrimenkul geliştirme faaliyetleri son 15 yılda hızlı bir gelişim göstermiştir. Özellikle ana faaliyet alanları inşaat işleri ve taahhüt olan firmalar, taahhüt sektöründen elde ettikleri kazançlarla yapmış oldukları arsa

yatırımlarını değişen şartlara paralel olarak büyük çaplı yap-sat konut veya kiralanabilecek ticari yatırım projelerine dönüştürerek sektörde başı çekmektedirler. Özellikle devletin Emlak GYO ve TOKİ vasıtasıyla hasılat paylaşımli modelleri ile sektörde çok farklı alanlarda faaliyet gösteren firmalara da bu alanda yatırım yapma imkânını açmasıyla gayrimenkul geliştirme faaliyetleri yurtiçinde ve yurtdışında birçok yatırımcı için oldukça cazip bir sektör haline gelmiştir.

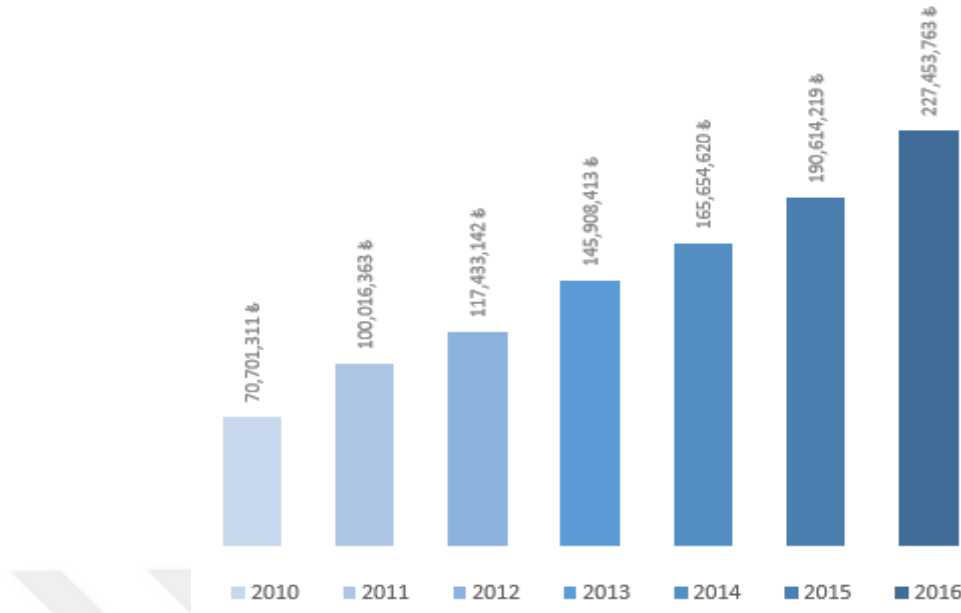
1980'li yıllarda kooperatifler ve müteahhitler aktif rol alırken, günümüzde gayrimenkul geliştirme ve inşaat şirketleri, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, hizmet (teknik, hukuki, değerleme, satış-pazarlama vb.) kuruluşları ile kamu kurumları yer almaktadır.

Türkiye'de gayrimenkul geliştirme sektöründe yer alan kuruluşlar kamu ve özel sektör olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Gayrimenkul geliştirme sektöründe faaliyet gösteren özel sektör şirketleri, çeşitli büyüklüklerdeki inşaat şirketleri, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, holdingler ve özel ortaklıklar, müelliflik ve danışmanlık hizmet kuruluşlarıdır. Sektörde faaliyet gösteren kamu kurumları ise, Toplu Konut İdaresi (TOKİ), Özelleştirme İdaresi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Milli Emlak, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, büyükşehir belediyeleri ve yerel belediyelerdir.

Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası İnşaat Sektörü Raporu'na göre, Türk ekonomisinin lokomotif sektörü olan ve 2011 yılında %24,74 büyüyen inşaat sektörü, 2012 yılında nispi olarak küçülmüş, sektörün yüksek oranlı büyüme performansından sonraki büyüme oranı %8,28 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki daralma ve artan maliyetler sektörün aktörlerini de olumsuz etkilemiştir. Bağlı sektörlerde de daralma yaşanmıştır (2017).

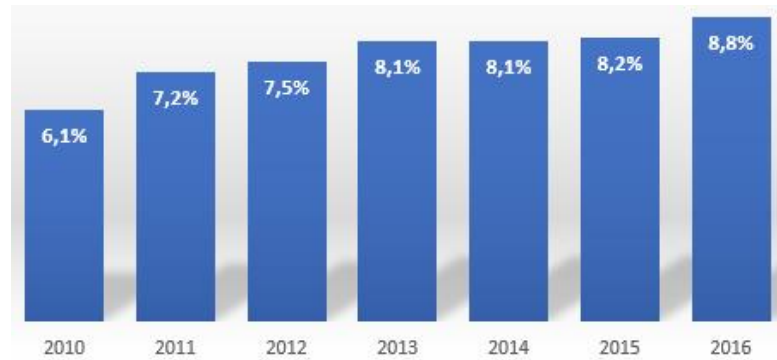
TUİK verilerine göre, Türkiye İnşaat Sektörünün 2010-2016 yıllarında Gayri Safi Yurtiçi Hâsıla (GSYH) içindeki payı Grafik 3.1 ve Grafik 3.2'de gösterilmiştir.





Grafik 3. 1. Türkiye’de İnşaat Sektörü GSYH İçindeki Payı (TL), 2010-2016, (Türkiye İstatistik Kurumu, 2017)

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından 12 Aralık 2016 tarihi itibariyle dünya istatistik kurumları ile entegre olabilmek amacıyla hesaplama yöntemlerinde değişiklik yapılmıştır. Yapılan revizyon ile inşaat harcamaları genişlemiş ve inşaat sektöründeki kayıt dışında kalan faaliyetlerin milli gelire dahil edilmesi ile inşaat sektörünün milli gelir içerisindeki payında artış olmuştur.



Grafik 3. 2. Türkiye’de İnşaat Sektörü GSYH İçindeki Payı (%), 2010-2016, (Türkiye İstatistik Kurumu, 2017)

TÜİK verilerine göre, 2010 yılında İnşaat sektörünün GSYH düzeyi 70,7 Milyon Türk Lirası iken, Türkiye genelinde GSYH düzeyi 1,16 Milyar Türk Lirası, 2016

yılında İnşaat sektörünün GSYH düzeyi 227,4 Milyon Türk Lirası iken, Türkiye genelinde GSYH düzeyi 2,59 Milyar Türk Lirası olmuştur (2017).

### **3.3 Türkiye'deki Mülkiyet Yapısı ve Gayrimenkul Geliştirme Sektörü ile İlişkisi**

Kentlerimizdeki mülkiyet yapısı; devlete ait hazine arazileri, belediye arazileri, il özel idaresi, kamu kurum ve kuruluşlara tahsis edilmiş araziler, tüzel kişiliğe ait araziler, vakıf arazileri ve özel (şahıs) mülkiyetindeki arazilerden oluşmaktadır. Ayrıca, kat irtifaklı mülkiyetler dikkate alındığında, mülkiyet yapısı farklılaşmaktadır. Türkiye’de özel mülkiyet ve hazine (kamu) mülkiyetindeki taşınmaz mülkiyet oranı devamlı değişmekle birlikte, 1997-2006 yılları arası verilerine göre; özel mülkiyet oranı %46, hazine (kamu) taşınmazları oranı ise %54’tür (Esen, 2008).

İnşaat sektöründe 2005-2015 yılları arasında meydana gelen artış ile paralel olarak kamu ve özel mülkiyetli arsa ve arazilerde gayrimenkul geliştirme faaliyetleri de hız kazanmıştır. Bu süreçte, TOKİ, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve diğer kamu kuruluşları eliyle kamu mülkiyetli aralarda kamu-özel sektör ortaklığı ile hasılat paylaşımlı projeler gerçekleştirilmiştir.

Türkiye’deki mülkiyet yapısında özel mülkiyet ve kamu mülkiyeti oranı son on yılda değişmiş olmakla birlikte, özel mülkiyette ve kamu mülkiyetinde bulunan taşınmazlarda hisseler bölme, imar uygulaması, hasılat paylaşımı ve ihale yoluyla satış, gayrimenkul geliştirme, kentsel dönüşüm gibi uygulamalar devam etmektedir.

Hem kamu-özel sektör ortaklığı ile yürütülen geniş kapsamlı kentsel dönüşüm uygulamaları, hem de müteahhitler eliyle yürütülen yapı bazında kentsel dönüşüm uygulamalarında, mülkiyet konusu projelerin rakamsal verilerini ve sürecini etkileyen faktörlerin başında yer almaktadır.

## 4 KENTSEL DÖNÜŞÜM

### 4.1 Kentsel Dönüşüm Tanımı ve Önemi

Dönüşüm kelimesi Türk Dil Kurumu sözlüğünde "*olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma*" şeklinde tanımlanmıştır. Bu tanımdan hareketle Kentsel Dönüşüm, kentsel alanların var olan durumundan başka bir biçime girmesi, başka bir durum alması olarak tanımlanabilir. Kentsel dönüşüm, bozulan ve fonksiyonunu yitiren şehirselle mekânların toplumsal, ekonomik, çevresel ve fiziksel koşullarını kapsamlı ve vizyoner yaklaşımlarla iyileştirmeye yönelik strateji ve eylemlerin bütünüdür. Başka bir deyişle, sağlıklı kent dokularında yoğunlaşan sorunların eşgüdümlü ve bütünlük bir biçimde, gelecekte üstleneceği kentsel roller doğrultusunda planlanarak, sağlıklı kentsel alanlar ile güvenli ve modern yapılarla yüksek standartlarda yaşam alanları oluşturulmasıdır.

Roberts'a göre, kentsel dönüşüm, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek değişimde elde edilecek sonuçların üzerinde bir uzlaşmadır. Bir başka deyişle, yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin işler hâle getirilmesi; toplumsal dışlanma olan alanlarda, toplumsal bütünlüğün sağlanması; çevresel kalitenin veya çevre dengesinin kaybolduğu alanlarda, bu dengenin tekrar sağlanmasıdır (2000).

Eski işlevini yitirmiş, artık kent için fiziki ve/veya sosyal uyumsuzluk gösteren, emniyet kalmamış, kentsel servislerin götürülemeyeceği kadar bozuk yapılaşmaya sahip, içinde yaşayanlar için de fiziksel ve sosyal tehlike arz eden kentsel alanların hem o bölgede yaşayanlara hem de kent sakinlerine daha iyi bir çevre yaratmak üzere değişime uğratılması gereği bulunmaktadır. Kentsel dönüşümüne konu bölgelerde ve parsellerde binalar sağlıklıdır, yani depreme dayanıklı değildir. Su, elektrik, doğalgaz altyapısı açısından çağdaş yaşam koşullarına ayak duramayacak durumdadır.

"Kentsel Dönüşüm", kavram olarak politik söyleme 1999 Marmara Depremi sonrasında girmiştir. Deprem için çözüm olarak lanse edilen bu uygulama aracı kısa sürede kentin küreselleşme projesi ile uyumlandırılmıştır. Bu dönemde gerçekleşen dönüşüm uygulamalarının özelliği, sadece depreme hassas konut alanlarını hedef alan uygulamalarla sınırlı kalmayıp, aynı zamanda sermayeyi çekmeyi, ekonomik canlılık yaratmayı hedefleyen emlak eksenli projeleri de devreye sokmuş olmasıdır. Burada vurgulanması gereken önemli nokta, tıpkı diğer ülkelerde olduğu gibi Türkiye'de de kentsel dönüşümün arkasında siyasi otoritenin ve iradenin bulunmasıdır. Dönüşüm projeleri bazen kamu, bazen kamu-özel ortaklıkları bazen de özel sektör tarafından gerçekleştirilmekte, küresel sermayenin bu alana çekilmesi hedeflenmektedir. Diğer bir deyişle, kentsel dönüşüm ve yenileme politikaları bir anlamda merkezi ve yerel yönetimler ile kamu bürokrasisinin ve sermaye çevrelerinin arasındaki ittifakın bir ürünüdür (Türkün, 2014).

#### **4.2 Kentsel Dönüşümün Amacı**

Kentsel dönüşüm, gecekondular alanlarındaki derme çatma yapıların temizlenmesinin yanı sıra, koruma, canlandırma, iyileştirme, yeni fonksiyonlar kazandırma, yeniden imar etme, yapıları ve yapıların bulunduğu kent kesimlerini, kaybettikleri ekonomik ve toplumsal değerlerini ve fiziksel ölçülerini geri kazandırmayı amaçlamaktadır (Keleş, 2004). Bu bağlamda kentsel dönüşümün amacı yaşam kalitesini artırmak, Anayasamızın 53. maddesinde düzenlenen "sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkının" gerçekleştirilmesine hizmet etmektir. Aynı zamanda tarihi ve kültürel mirasın korunması Anayasamızın 63. maddesi gereğince kolluk ve kamu hizmeti faaliyetlerinin bir arada kullanılmasını gerektiren, devlete yüklenmiş bir ödev olup kentsel dönüşüm de bu ödevle ilişkin faaliyetlerden birisidir. Kısaca kentsel dönüşüm uygulamalarının amacı kullanılan kent arazisinin yeniden değerlendirilmesi, kent arazisinin, tarihi ve kültürel değerlerin korunması ve yenilenerek kullanılması gibi fiziksel müdahaleler yapılmasıdır. Fakat kentsel dönüşüm kentte yalnızca fiziksel değişiklikler öngörmeyerek kentlerin

ekonomik açıdan da canlanmasını, yaşama hakkını, bu hak bağlamında çevre hakkını, kentlerde yeni kullanım ve oturma alanları oluşturarak konut hakkının sağlanmasını da gerçekleştirmektedir.

Tunç'a göre, kentsel dönüşümün sosyal, fiziksel ve ekonomik amaçları bulunmaktadır. Bu amaçlar aşağıdaki şekilde listelenmiştir (2014).

#### Sosyal Amaçlar;

- Sağlıklı ve güvenli, yaşam standartlarına uygun çevrelerin oluşturulması,
- Mahalleler arası fiziki, sosyal ve ekonomik farklılıkların azaltılarak, sosyal köhnemenin engellenmesi

#### Fiziksel Amaçlar;

- Köhnemenin ortadan kaldırılması,
- Bölgenin altyapı ve sosyal donatıları eksikse bunların oluşturulması,
- Kent parçaları arasında yoğunluk dengelemesinin yapılması,
- Ulaşımın sorun halinden çıkarılması,
- Olası doğal afet (deprem, sel vs.) tehlikesine karşı fiziki çevrenin niteliğinin artırılarak uygun hale getirilmesi,

#### Ekonomik Amaçlar;

- Ekonomik dengesizliğin azaltılması,
- İş hayatının canlandırılması,
- Yatırım açısından değeri düşen alanların tekrar kent ekonomisine katılması,
- Kent yönetiminin mali olanaklarının geliştirilmesi.

Akkar ise, Roberts'in görüşlerini yansıtarak kentsel dönüşümün, beş temel amaca hizmet etmek üzere ortaya çıktığını belirtmiştir. Bunlardan birincisi, kentin fiziksel durumu ile toplumsal problemleri arasında doğrudan bir ilişki kurulmasıdır. Kentsel alanların çöküntü alanı haline gelmesindeki en önemli

nedenlerden birisi toplumsal bozulmadır. Kentsel dönüşüm projelerinin temelinde toplumsal bozulmanın nedenlerini araştırdığını belirten Akkar, kentsel dönüşümün bu bozulmayı önleyecek önerilerde bulunarak kentsel çöküntü ve bozulma problemine çözüm bulmayı amaçladığını belirtmiştir. Kentsel dönüşümün ikinci amacı olarak Roberts'e vurgu yapan Akkar, kent dokusunu oluşturan birçok ögenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap verdiğini, bir başka deyişle, kentsel dönüşüm projelerinin kentin hızla büyüyen, değişen ve bozulan dokusunda ortaya çıkan yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlara göre, kent parçalarının yeniden geliştirilmesi amacını taşıdığını belirtmektedir (2006).

Roberts, kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı başarılı bir ekonomik kalkınma yaklaşımını ortaya koymanın kentsel dönüşümün üçüncü hedefi olduğunu belirtmektedir. Roberts'a göre, "Fiziksel ve toplumsal bozulmanın yanı sıra, kentsel alanların çöküntü bölgeleri haline gelmelerinin en önemli nedenlerinden birisi, bu alanların ekonomik canlılıklarını yitirmesidir. Kentsel Dönüşüm projeleri fiziksel ve toplumsal çöküntü alanları haline gelen kent parçalarında ekonomik canlılığı yeniden getirecek stratejileri geliştirmeyi ve böylece kentsel refah ve yaşam kalitesini artırmayı amaçlar." (2000).

Dönüşüm projelerinin diğer amacı ise, kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejilerin ortaya koyulmasıdır. Günümüzde sürdürülebilirlik hedefi ile bağlantılı olarak kentlerde daha önce kullanılmış ve atıl olan alanların tekrar kullanımını sağlayan ve kentsel büyümenin ve yayılmanın sınırlandırılmasına yönelik kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesinin, doğrudan bu amaçla ilgili olduğu vurgulanmıştır. Kentsel dönüşüm, toplumsal koşullar ve siyasi güçlerin ürünü olarak kentsel politikanın şekillendirilme ihtiyacını karşılamayı amaçlamaktadır. Kentsel alanların üretilmesinin ya da yeniden geliştirilmesinin çok paydaşlı bir planlama ve tasarım süreciyle gerçekleştirildiği kentsel dönüşümün son amacı olarak belirtilmiştir (Roberts, 2000).

### 4.3 Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Süreci ve Gecekondu Olgusu

Kentsel dönüşüm kavramı ülkemizde son 20 yıldır tartışılmakta olup, gecekondu kavramı 1950'li yıllardan bu yana gündemimizde bulunmaktadır.

Cumhuriyetin kuruluşundan 1950'lere kadar uzanan dönemde ulus-devletin inşası ve yeni başkent inşasıyla birlikte yerleşmesi en önemli hedefler olarak öne çıkmıştır. Batıda ulus-devlet, gelişen kapitalist üretimin bir düzenleme aracı olarak sanayileşmenin altyapısını kurarken, Türkiye Cumhuriyeti'nin geç modernite projesi içinde siyasal bir nitelik taşır ve toplumsal bilinç düzeyinde oluşturulması gerekir (Tekeli, 1998).

1923-1950 dönemindeki tartışmaların daha çok kır/kent ve modern/geleneksel ikilemleri üzerinden yürütülmekte olduğu ve kırsal alanlardan kentlere göçlerin başlaması ve giderek yoğunlaşması sonucunda ortaya çıkan gecekondu olgusunun kavranmaya çalışıldığı görülür. Bu dönemde gecekondu yaratılması beklenen modern kent imgesine aykırı ve engellenmesi gereken bir gelişim olarak değerlendirilmektedir. Gecekondu bölgelerinin yayılmasından duyulan korku ve endişe pek çok araştırmada ifade edilmektedir (Toker, 1949).

Bu yıllarda mesken sorununun ve özellikle gecekondu yapımının artmasıyla birlikte bir dizi yasanın çıkarıldığı görülmektedir. Nitekim yasalar, giderek daha ayrıntılı hale getirilmiş ve her yasa daha önceki yasaların karşılayamadığı yeni bir ihtiyaca yanıt vermek amacıyla çıkarılmıştır. Bu dönemde, çıkarılan yasalara baktığımızda genel olarak gecekondu yapımlarının aflardan yararlandırılması ve kendi evini yapana arsa sağlanarak kredi imkânlarının sunulması en önemli kararlar olarak ortaya çıkmaktadır. 14.06.1948'de kabul edilen 5218 sayılı "Ankara Belediyesi'ne Arsa ve Arazisinden Belli Bir Kısmını Mesken Yapacaklara 2490 Sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın ve Muayyen Şartlarla Tahsis ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Kanun", Ankara'da görünürlük kazanan gecekondu sorununa çözüm üretmek için çıkarılmıştır. Bu yasanın hemen ardından 28.06.1948'de çıkarılan 5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu aynı eğilim ve anlayışı işaret etmektedir. Aynı şekilde Haziran 1949'da çıkarılan

5431 sayılı Ruhsatsız Yapıların Yıkıtılması ve 2290 sayılı Belediye Yapı Yollar Kanunu'nun 13. Maddesinin Değiştirilmesi yasası da spesifik olarak 2290 sayılı yasanın 13. maddesini değiştirmeyi içerse de aslında 5228 sayılı yasanın devamı niteliğindedir. Bu yasayla, bu tarihe kadar Türkiye genelinde yapılmış olan tüm gecekondular yasallık kazanır (Türkün, 2014).

Bu yıllarda gecekondular sorununa yönelik olarak arka arkaya çıkarılan yasalara bakıldığında bu soruna çare bulma kaygısı açıkça görülür. Bunlardan ilki Temmuz 1953'te çıkarılan 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılar Hakkında Kanun, daha önceki yasalardaki eğilimleri netleştiren hükümler içermektedir. Bu yasa ile bu tarihe kadar yapılan gecekondular yasallaştırılmış ve konut yapacaklara arsa sağlanması amaçlanmış, ancak altyapı ve konut yapacaklar için kredi kaynakları sınırlı olduğu için uygulamalar süreklilik kazanamamıştır (Tekeli, 1987).

Göçmenler açısından 1950-60 döneminde, kentin ekonomik mekânına tutunmak ve kalıcılık kazanmaya çalışmanın ön planda olduğu; ancak 1960 sonrasında ithal ikameci sanayileşme modeli kapsamında, gecekonduların yer ve işlev kazanarak kentte kalıcı hale geldiği ve bu konumlarını, yasal mekânsal statü, altyapı ve emek pazarında avantaj elde etmek üzere kullanmaya başladıkları düşünülmektedir (Şenyapılı, 2006).

1960'lı yıllardan sonra dar gelirli kesimlerin konut sorununun, dolayısıyla gecekondular olgusunun açıklanmasında politik iktisat yaklaşımının hâkimiyet kazandığı görülür. Bu dönemde gecekondular olgusunu ve enformel ekonominin yaygınlaşmasını geliştiren ithal ikameci sanayinin emek talebiyle ve kırsal dönüşümle açıklayan, dolayısıyla teknolojik değişimi üretim örgütlenmesiyle ilişkilendiren bir yaklaşım belirlenmiştir. Kırsal alanda yaşanan yapısal dönüşümle birlikte kapitalist çiftliklerin ortaya çıkması, ortakçıların yok olması ve ücretli tarım işçiliğine geçiş ile tarımsal üretimden kopan kitlelerin kentlere göçü ve gecekondular alanlarının oluşumu birbirini besleyen süreçler olarak ele alınmıştır. Bu bağlamda gecekondular nüfusunun emek piyasasına ucuz ve esnek



işgücü sağlama işlevi ve marjinal/enformel ekonominin ortaya çıkışının ilişkisi kurulmaya çalışılmıştır (Türkün, 2014).

Kentsel mekânın güç ve iktidar ilişkilerinin yeniden üretildiği ve hâkim üretim ve bölüşüm ilişkilerinin örgütlendiği siyasi ve toplumsal bir arena olduğunu ifade etmemiz gerekir. Tarihsel olarak bakıldığında kentlerde radikal dönüşümlerin yaşandığı dönemler, ekonomik ve siyasi yeniden yapılanmanın, üretim ve emek örgütlenmelerindeki değişimlerin hız kazandığı ve genellikle bu değişimlere eşlik eden hızlı nüfus artışlarının yaşandığı zamanlardır. Ortaya çıkan kentsel sorunlara acil çözümler üretilmesini gerektiren bu dönemlerde kentlerde barınma sorunu ve izlenen konut politikaları ile ortaya çıkan yeni sınıfsal ayrışma dinamikleri kentlerin biçimlenmesinde çok önemli bir etkiye sahiptir. Özellikle geç kapitalistleşmiş ve sanayileşmiş ülke kentlerinde 1950'lerden sonra yaşanan hızlı kentleşme dinamikleri, barınma meselesini çözüm bekleyen sorunların merkezine yerleştirmekte, kentler esas olarak bu alandaki müdahalelerle şekillenmektedir (Duman B. ve Coşkun İ., 2015).

Farklı şekillerde ele alınabilmekle birlikte genel olarak gecekondulu olgusunu; "sanayileşmeyle kentleşmenin paralel bir seyir izlemediği, kentlerin yoğun göçü emebilecek kapasitede olmadığı ülke kentlerinde göç sonucu kente gelen kesimin kendi imkânlarıyla yaptığı ve yoksulların yoğun olarak yaşadığı mekânsal ölçek" olarak tanımlamak mümkündür. Bir diğer ifadeyle gecekondulu; "kırsal alanlardan kentlere göç eden kesimin formal (resmi) yollardan ihtiyaçlarını karşılayamaması sonucu, kentlere eklenme sürecinde konut sorununa enformel (resmi olmayan) yollardan bulunduğu çözüm" olarak tanımlanabilir (Ergun, C., 2011).

Tarımda mekanizasyonun yanında mülkiyet parçalanması, nüfus artışı gibi etkenler ve sanayi politikaları tarımsal nüfusun işsiz kalmasına yol açmış ve bunun sonucu olarak da kırsaldaki nüfusun zorunlu çözülmesiyle büyük nüfus grupları kentlere taşınmıştır. Bu durum kentlerde marjinal-enformel ve örgütsüz bir işgücü yaratırken; gecekondulu olgusunun da oluşumuna neden olmuştur. Kentlere gelen ucuz emek ve işgücü kendisini ucuza mal edecek bir

kentleşme modeli olarak gecekonduyu seçmek durumunda kalmıştır (Yıldız, G.S., 2013).

Uyan'a göre, İstanbul ve Ankara kentlerinde 1923-1945 yılları arasında kent planlaması yapı, yol ve imar kavramlarıyla özdeşleşen bir fiziksel planlama anlayışı olarak gelişmiştir. Aynı zamanda bu dönemde imar yasalarının, kentsel arsa ve konuta ilişkin politika ve kaynak üretme araçlarıyla desteklenemediği görülmüştür (2008).

Türkiye'de gecekondulaşma 1950'li yıllardan itibaren kırdan kente yoğun göç yaşanması ve bundan dolayı kentlerde nüfusun hızla artması sebebiyle konut ihtiyacının karşılanamaması sonucu oluşmuş, halk bu ihtiyacını gecekondular inşa ederek gidermiştir.

1950'den sonra göç alan kentlerde farklı olanaklara ve gelir düzeylerine sahip kesimlerin konut talebinin ciddi bir biçimde artması yeni düzenlemeleri de beraberinde getirmiştir. 1965'te çıkarılan Kat Mülkiyeti Yasası ile tek parselde ev yapmaya gücü yetmeyen orta sınıflar için olanak oluşturmuştur. Kat mülkiyetine geçişin en büyük etkisi, "yap-satçı" konut üreticileri olmuştur. Apartmanlar, boş arsaların yanı sıra az katlı yapıların bulunduğu arsalar üzerine yapılmış; kentin imarlı ve yapılı alanlarında artırılan kat yüksekliklerinin yol açtığı ciddi yoğunluk artışları mevcut altyapıyı yetersiz hâle getirmiş ve sağlıksız kentsel alanların oluşmasına neden olmuştur (Türkün vd, 2010).

Işık ve Pınarcıoğlu'na göre, Türkiye'de 1950'li yıllar sonrasında genel ekonomik, politik ve kentsel süreçlere ithal ikameci mantık yön vermiştir (2011). Ataay ise, ithal ikameci sanayi politikalarına yönelmeye yol açan temel etkenin 1945-1953 yılları arasında dışa açılan ekonominin kısa sürede tıkanması olduğunu belirtmektedir. Ulusal ekonomi temeline dayanan ithal ikameci politikalar 1970'li yılların ortasına kadar etkisini sürdürmüştür. Bu dönemde özellikle demiryolu hattı üzerindeki bazı Anadolu kentleri sanayi yatırımları için seçilmiştir (2001).

1950 sonrasında devletin, kentleşme sorunları karşısında daha pasif bir tavır içinde olduğunu belirten Işık ve Pınarcıoğlu'na göre, devlet kentleşmenin regülasyon alanından çekilerek bu alanı kendiliğinden oluşan formel ve enformel süreçlere terk etmiştir. Devletin yapsatçılara ve gecekondu oluşumuna karşı aldığı tavır, bu pasif tavrın en önemli göstergesidir. Orta sınıfın barınma ihtiyacının karşılanmasına yönelik geliştirilen yapsatçı mekanizmaların düşük gelir kesimlerine çözüm olabilecek nitelikte olmaması, düşük gelir kesimlerine yönelik piyasa dışı bir çözüm olarak gecekondu oluşumlarını tetiklemiştir (2011).

Gecekondu olgusu ile ilgili olarak 21.07.1959 tarihinde çıkarılan 7367 sayılı Hazine Denetim ve Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun'la bu kez hazinenin mülkiyetinde veya devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan arazi ve arsalarından belediye hudutları içinde bulunanlar, imar planı olsun veya olmasın, 6188 sayılı kanunda yazılı maksatlarda kullanılmak üzere bedelsiz olarak belediyelerin mülkiyetine geçeceği hükme bağlanmıştır (Madde 1).

1960'lı yıllarda kamu arazisi üzerine yapılmış bulunan gecekonduya yönelik yıkım politikasının öne çıkmadığı; aksine bu mahallelerin yasallaştırılması ve kamu hizmetlerinin daha etkin bir biçimde götürülmesinin hedeflendiği görülür. Ayrıca, gecekondu sorunu kalkınma planlarında da yer almaya başlamıştır. Nitekim ilk 1963 yılında yürürlüğe giren Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda gecekondu bölgelerine kamu hizmetlerinin götürülmesi, hiç oturulmayacak nitelikte gecekondu barınanlara yeni konutlar yapılması, iyileştirilecek durumda olanlara kredi ve aynı yardım yapılması konuları ayrıntılı olarak yer almıştır. Gecekondu olgusu, 20.07.1966 tarihinde kabul edilen 775 sayılı Gecekondu Kanunu ile yasal bir zemine kavuşmuştur. Bu yasa gecekondu yapımını önlemek ve mevcut gecekondu potansiyelini planlı bir süreçte yönlendirebilmek adına önemli bir adım olmuştur; aynı zamanda sosyal adalet ve mevcut durumun gerçekliğine uygunluk açısından da önemli bir yere sahiptir. Bu isimle bir kanunun çıkarılması hem sorundaki büyümeye hem de soruna yönelik ilgideki yoğunlaşmaya ve kalkınma planında öne çıkarılan ilkesel

yaklaşımına işaret eder. Gecekonduculara yönelik bu düzenleyici ve affedici yaklaşım 1970'li yıllarda da sürdürülmüş; hatta 1976 yılında çıkarılan 1990 sayılı kanunla, 20.07.1966 tarihine kadar yapılan gecekonduculara getirilen affin süresi 01.03.1976 tarihine kadar uzatılmıştır. Dolayısıyla gecekondu politikalarında bu tarihe kadar henüz belirgin bir değişiklik yoktur. Yerel yöneticiler mesken üretme yoluyla gecekonduculuğun önüne geçilebileceğini savunmaya devam etmekteydiler (Türkün, 2014).

1960'lı yıllarda İmar ve İskân Bakanlığı'nın ve Devlet Planlama Teşkilatı'nın kurulmasıyla Nazım Plan Bürolarının faaliyete geçmesi olumlu gelişmeler olsa da, bu gelişmeler katlanan gecekondu sorununa çözüm olamamıştır. 1960 Anayasası'nın kabulü ile belediye başkanlarının halk tarafından seçilmesi sonucu halkın yönetime katılması politikacılar üzerinde halk baskısı oluşmasına neden olmuş, bu baskı da gecekondu uygulamalarına göz yumulmasına sebep olmuştur (Çakallı, M. E., 2012).

Konut sektörü, ekonomiyi canlandırmaya ve istihdam yaratmaya yönelik bir sektör olarak görüldüğünden, konut politikaları 1980 sonrası gecekonduculuğun sürecinin mekânsal etkileri bakımından önemlidir. Türkiye'de gecekondu alanlarının yenilenerek kentsel arsa pazarına kazandırılmasına ilişkin ilk çözüm ıslah imar planlarıdır. İslah imar planları ile arazinin temizlenerek altyapısının getirilmesi ve parselasyon yapılmasından ilgili belediyenin sorumlu olduğu, yeni yapılaşmanın ise gecekondu ile müteahhitin varacağı anlaşma ile şekilleneceği düşünülmüştür (Dündar, 2003).

1950-1980 dönemine bir bütün olarak bakıldığında, kamu yöneticilerinin gecekondu sorununu "mesken sorunu" çerçevesinde tanımladığı ve çözüm olarak konut ve arsa üretimini öngören bir politik bakış açısına sahip olduğu görülür. Bu dönemde yıllar içerisinde farklılaşmalar olmakla birlikte, gecekonduya ve kentlerde yaşanan konut sorununa yaklaşımda bir devamlılık ve tutarlılık söz konusudur. 1950'li yıllar aynı zamanda Türkiye'nin çok partili yaşama geçiş yıllarıdır. Özellikle kırsal kesimden aldığı oy ve destek ile iktidara gelmiş olan Demokrat Parti, yine aynı yıllarda yaşanan kitlesel göç olgusuna

karşı esnek bir yaklaşık göstermiş ve bu durum gecekonduunun yaygınlaşmasını engellemiştir (Erman, 2001).

Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (1978-1982) da gecekondu bölgelerinde yol, su, elektrik hizmetlerinin sağlanması ve gecekondu iyileştirme bölgelerindeki kamu arsalarını uzun süreli olarak kullanma haklarının tanınması öngörülmüştür. Planda gecekonduunun ortadan kalkması için, gecekondulaşmayı oluşturan, gelir dağılımındaki adaletsizliğin ortadan kalkması gerektiği belirtilmiştir. Mevcut şartlarda gecekondu, sürekli güvenli bir iş bulamayan kitlelerin tek sosyal güvencesi olarak değerlendirilmiştir. Bu bağlamda planda gecekondu için iyileştirme önerilmiştir. Bütün bu düzenlemelere ve planlı bir şehirleşme beklentilerine rağmen 1970'li yıllarda İstanbul'un nüfusu ve gecekonduarı artmaya devam etmiştir (Türkün, 2014).

1980'li yıllar askeri darbe ve hemen ardından uygulamaya konulan ihracata yönelik sanayileşme politikalarına eşlik eden neoliberal iktisat politikaları ile tanımlanabilir. 1980'li yılları karakterize eden en önemli özelliklerden birisi, sadece merkezde değil, yerelde de askeri yönetimin işbaşında olması nedeniyle toplumsal meselelere yukarıdan müdahale edilmesi ve bu yolla getirilen yasaklayıcı hükümlerin askeri güçle uygulanmasıdır. Bu çerçevede Milli Güvenlik Konseyi, 02.06.10981 tarihinde bir bildiri yayınlarak ülkede gecekondu yapımını yasaklamıştır (Türkün, 2014).

Türkiye'de bugün kentsel dönüşümün en büyük meşrulaştırma araçlarından biri olan gecekondu alanlarının sağlıklı, kanuna uygun, kentsel şiddetten uzak alanlar haline getirilmesi söyleminin temeli 1980'li yılların başında uygulanan kentsel politikalara dayanmaktadır. Gecekondu ve kaçak yapılaşmanın bulunduğu alanlarda, gecekondu affı yasası çerçevesinde uygulanan ıslah imar planları, 2000'li yıllara geldiğimizde kentsel dönüşümün uygulanmasının önemli bir gerekçesi olarak karşımıza çıkmaktadır (Yıldız, G.S., 2013).

1980 sonrasında konut alanında yapılan önemli düzenlemelerden birisi Toplu Konut İdaresi'nin kurulmuş olmasıdır. Bugün konut, hatta genel olarak tüm

inşaat sektörünün en önemli aktörü haline gelmiş olan TOKİ, 1980'lerdeki yeniden yapılanma sürecinin eseridir. Daha önceki dönemlerde toplu konut uygulamalarını başlatan kesimler içinde özel sermaye ve yerel yönetimler ön plandayken, 1980 sonrası dönemde merkezi yönetim toplu konut uygulamalarında etkinlik kazanmıştır (Türkün, 2014). 1984 yılında çıkartılan ve çeşitli değişikliklerle günümüze kadar gelen 2985 sayılı Toplu Konut Yasası ise, bu alanın büyük sermaye gruplarına açılmasına yol açmıştır (Tekeli, 1993). Bu ikinci toplu konut yasasında sosyal konut yaklaşımından oldukça uzaklaşmıştır; bireysel kredilerin önü açılmış, kredi sağlanacak konutların büyüklüğü 150 m<sup>2</sup>'ye çıkartılmış ve büyük sermaye gruplarına ciddi kredi destekleri sağlanmıştır. İkinci konut yapımının desteklenmesi de bu yasa ile mümkün olmuştur. Ayrıca özerk bir Toplu Konut Fonu oluşturulmuş ve Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi'nin bütçe dışı kaynaklarla beslenmesi öngörülmüştür. Bir önceki Toplu Konut Yasası'nda olduğu gibi yetkilerin tümü merkezi yönetimin elinde tutulmuştur; ancak yetki artık Bayındırlık ve İskân Bakanlığında değil, Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı Yönetimindedir (Taşkın, 2007).

Bu dönemde Toplu Konut İdaresi gibi önemli bir kurum aracılığı ile dar gelirli kesimlerin konut sorununu formel piyasalar içinde çözmeye çalışmanın dışında ikinci önemli mesele gecekondular ve kaçak yapılaşma konusunda bir çözüm oluşturmaktır. Bu dönemde gecekondulara ve kaçak yapılara af getirerek sisteme dâhil etmek ve çözümü piyasaya bırakmak izlenen en önemli konut politikalarından birisi olarak öne çıkmıştır. Sonuç olarak kent toprağının metalaşmasıyla formel piyasalarla bütünleşmenin sağlanacağı ve emlak piyasalarının daha iyi çalışacağı ileri sürülmektedir. Bu bağlamda, 1980-1990 döneminde Türkiye'de benimsenen politikalar kent toprağını piyasaya açmayı hedeflerken, bir yandan da kentsel rantları geniş kesimler arasında paylaştırarak çalışan sınıfların hoşnutsuzluklarını azaltma işlevi görmüştür. Bir bütün olarak bakıldığında, bu dönemde gecekondunun, diğer bütün mevzuat dışı yapılarla birlikte yasallaştırılması ve sağlanan imar haklarıyla kentsel rant üretilmesi ve paylaşılması bir politik tercih olarak benimsenmiştir. 1980'li

yılların yeni siyasal ortamında gecekondular meselesine ilişkin benimsenen politikaların odağında rant paylaşımının olduğu anlaşılmaktadır. Yasal güvencesi olmadığı için her an yıkılma tehdidiyle karşı karşıya kalan gecekondular, bu dönemde sisteme dahil edilmiş ve kentsel arsanın sağladığı rant gecekondular sahiplerinin de dahil olduğu çeşitli kesimler arasında yeniden dağıtılmıştır (Türkün, 2014).

1990'lı yıllara gelindiğinde özellikle orta sınıfın talepleri doğrultusunda oluşturulan yaşam alanlarının daha çok yalıtılmış ve içe kapalı olduğu görülmektedir. 1990'lı yıllarda üst sınıfa yönelik konut projelerinde mevcut yaşamdan farklı hayat tarzı oluşturma, kentin olumsuzluklarından arınmış, korunaklı mekânlar yaratma çabası ön plana çıkmıştır (Işık ve Pınarcıoğlu, 2011).

1990'ların ortalarından itibaren Türkiye'de izlenen kent politikalarında ciddi bir dönüşümün olduğu, gayrimenkul ve inşaat sektörleri üzerinden sermaye birikimi sağlama hedefinin öne çıktığını ifade etmemiz gerekir. Bu hedef doğrultusunda, kentin rant potansiyeli yüksek bölgelerini daha çok üst gelir gruplarının kullanımına açmak ve buralarda yaşayan dar gelirli kesimlerini de kentin çeşitli bölgelerinde toplanan yüksek yoğunluklu TOKİ bloklarına taşımak en yaygın uygulama olarak ortaya çıkmış durumdadır (Türkün, 2014).

1990'lı yılların sonlarına gelindiğinde, küresel sisteme eklenmenin en önemli aracı olarak kentsel projeler ve kentsel dönüşüm projelerinin ön plana çıkmaya başlamıştır. Türkün ve Yapıcı kentsel dönüşüm projelerine, sanayisizleşme ve ekonomik gerilemeyi telafi etmek, ekonomik gelişme potansiyeli yaratmak üzere önemli bir rol verildiğini belirtmektedir (2008).

En yoğun gündem maddesi olan ve en büyük çatışma ve çelişkilerin yaşandığı kentsel dönüşümüne konu olan alanlardan biri olan gecekondular mahalleleri; 1950'li yıllarda popülist politikalar ile kazandırılan olumlu niteliklerine karşın, 2000'li yıllara gelindiğinde hükümet, yerel yönetimler ve basın tarafından olumsuzlukları ile ilişkilendirilmeye çalışılmıştır (Yıldız, G.S., 2013).

Koca'nın da belirttiği üzere, hükümetin kentsel dönüşümü ekonomik krizden çıkmanın bir yolu olarak görmesiyle birlikte, dönüşüm siyasi strateji çerçevesinde yasal değişiklikler ile desteklenmiş, hükümetin çıkardığı Afet Yasası kapsamında tüm yasal engellerin ortadan kaldırılmasıyla, inşaat sektörü son 10 yıldır ekonominin lokomotifine haline getirilmiştir (2004).

#### **4.4 Kentsel Dönüşüm İle İlgili Yasal Mevzuat**

Türkiye'de kentsel dönüşümüne ilişkin düzenleme ve uygulamalar uzunca bir süre mevcut mevzuat ve yasal düzenlemeler çerçevesinde yürütülmüştür. Bu nedenle dünyadaki kentsel dönüşüm örneklerinde olduğu gibi bütüncül, çok yönlü, kapsamlı politika, teknik ve yöntemlerden, kurumsal ve finansal yapıdan ziyade, yönetim sistemi içinde farklı kurumların birbirlerinden kopuk ve geçici düzenlemeler ve uygulamaları vasıtasıyla sorunlar ortaya çıktıkça geliştirmeye çalıştıkları çözümler söz konusu olmuştur (Dündar, 2003).

2004 yılından itibaren Avrupa Birliği müktesebatına uyum amacıyla mevzuatımızda kentsel dönüşüm konusu yoğun biçimde yer almaya başlamıştır. 2000'li yıllardan itibaren yapılan kamu yönetimi reformlarında kentsel dönüşüm kavramını içeren yasal düzenlemelerin yapılmasında Avrupa Birliği adaylık sürecinin etkisi büyük rol oynamıştır (Genç, 2008).

##### **4.4.1 775 sayılı gecekondular kanunu**

775 Sayılı Gecekondular Kanunu'nun amacı, "Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondular yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır" hükmü ile belirlenmiştir (Madde1).

Bu kanuna göre gecekondular, "imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar" olarak ifade edilmektedir (Madde2).



1966 yılında çıkarılan 775 sayılı Gecekondu Kanunu mevcut gecekondu potansiyelini planlı bir sürece yönlendirebilmek adına önemli bir adım olmuştur (Türkün vd, 2010). Bu bağlamda kanun, gecekondu yapısının ne olduğundan, ne şekilde meydana geldiğinden, nasıl sorunlara yol açtığından bahsetmekle beraber yapılabilecek olan kentsel dönüşüm uygulamalarında nasıl bir yol izlenmesi gerektiğine değinmektedir. Bu yollar içinde mevcut gecekondu yapılarının düzenlenmesi, iyileştirilmesi, yıkılarak ortadan kaldırılıp yeni yapılar ortaya çıkarılmasına da değinilmesi kanunun ne denli kesin hükümler koyduğunun göstergesidir. Bunun yanında belediyelere çeşitli durumlarda malik sıfatının sağlanması ortaya çıkabilecek uyuşmazlıklarda, kentsel dönüşüme dair engel oluşturan hususlarda belediyeleri söz sahibi yapmaktadır. Bu da icra gücünü artırması yoluyla kentsel dönüşüm uygulamalarına katkı sağlamaktadır (Dinar, 2015).

2007 yılında 775 sayılı Kanunu'nda yapılan değişiklik ile belediye sınırları içindeki alanlarda, TOKİ gecekondu ıslah bölgeleri, gecekondu tasfiye bölgeleri, gecekondu önleme bölgelerinin sınır onayını yapmaya yetkili kılınmıştır. 2008 yılında ise TOKİ'nin planlama yetkileri genişletilerek hazine arazileri üzerindeki plan yetkisi neredeyse tümüyle TOKİ'ye devredilmiş, böylece TOKİ sınırsız yetki ile donatılarak gerek kent mekânında gerekse kırsal alanda istediği projeyi uygulayabilir hale gelmiştir (Türkün vd., 2010). Söz konusu değişiklikle bu kanun, belediyelerle iş birliği yaparak kentsel dönüşüm uygulamalarını gerçekleştirmede TOKİ'ye hukuki bir dayanak sağlamaktadır.

Yasin'e göre, Gecekondu Kanunu'nun şehircilik ilkelerine, yapı kurallarına aykırı inşa edilmiş yapılarla oluşan şehir bölgelerine meşruiyet kazandırmanın ötesinde ciddi bir dönüşüm sağladığı söylenemez. Zira 1966 yılında yürürlüğe giren kanun, o tarihten günümüze ne mevcut gecekonduların tasfiyesini ne de yeni gecekonduların inşasını engelleyememiştir. Aslında, söz konusu kanunun, kentlerin özellikle çarpık yapılaşma sorununu çözümüne yönelik önemli bir kanun olduğu söylenebilir. Uygulamada, şehirlerin konut sorununun hala devam ettiği, kaçak yapılaşma, başkalarına ait arsalarda veya yapı kurallarına aykırı

bina inşası gibi hukuka aykırı eylemlerin engellenemediği görülmektedir. Ayrıca, Gecekondu Kanunu, tam anlamıyla bir kentsel dönüşüm sağlayacak hukuki araçları da içermemektedir (2005).

#### **4.4.2 2981 sayılı imar ve gecekondu mevzuatına aykırı yapılara uygulanacak bazı işlemler ve 6785 sayılı imar kanununun bir maddesinin değiştirilmesi hakkında kanun**

2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, 08.03.1984 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş olup, bu tarihe kadar imar ve gecekondu mevzuatına aykırı inşa edilmiş tüm yapıların yasallaştırılmasının önünü açmış ve adından da anlaşılacağı gibi "af" getirmiştir. 2981 sayılı kanunun bazı eksiklikleri olduğunun anlaşılması üzerine bu kanunun devamı niteliğinde birtakım kanunlar çıkarılmıştır. 3290 sayılı *2981 sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkındaki Kanun*, 07.06.1986 tarihinde Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kanun, 2981 sayılı kanunda değişiklikler yaparak affin kapsamını genişletmiştir.

Bu kanun, imar mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme ve uygulama esaslarını belirleme amacıyla oluşturulmuştur.

2981 sayılı kanunda, İmar mevzuatına aykırı inşa edilmiş ve edilmekte olan yapılarla gecekondu, tabii tutulacakları işleme göre;

- a) Muhafaza edilecekler,
- b) İslah edilerek muhafaza edilecekler,
- c) Bu Kanunun hükümlerinden yararlanamayacak olanlar,

şeklinde üç gruba ayrılmıştır. Bu kanunda belirlenen esaslara göre, muhafaza edilecek veya ıslah edilerek muhafaza edilecek yapılara bu kanundaki mükellefiyetlerin yerine getirilmesi kaydı ile ruhsat ve kullanma izni verilmesi hükme bağlanmıştır (Madde 4).

Kanun imar mevzuatına aykırı yapı sahiplerine birçok kolaylık getirmiştir. Bunlardan başlıca olarak müstakilen kendisine ait arsa üzerinde imar mevzuatına aykırı yapı yapılmış ise yapı ruhsatı veya kullanma izninin verilmesi, Hazine, Belediye, il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa veya arazileri üzerine yapılmış gecekonduların arsa bedeli ilgili kuruluşa peşin veya en geç dört yıl içinde on iki eşit taksitle, bu kanun hükümlerince çıkarılacak yönetmelikte belirtilen esaslara göre ödenmesi, ancak arsa tahsis edilecek kişilere 400 metrekareden fazla arazi için tahsis işlemi yapılmaması, arsa veya arazi sahibi ile üzerinde gecekondusu bulunan kişilerin anlaşmaları ve bu kanundan yararlanmak için süresi içinde Belediye veya Valiliğe müracaat ettiklerinin tespiti halinde, varsa ıslah imar planı, yoksa binanın konumu dikkate alınarak ifrazen veya hisse olarak gecekondusu sahibine devir, temlik ve adına tescil edilebilmesi, son olarak da tespit ve değerlendirme işlemleri tamamlandıktan sonra Belediyece düzenlenecek 'Tapu Tahsis Belgesi'nin ıslah imar planı veya kadastro planları yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil etmesi sayılabilir.

2981 sayılı Kanun, genel anlamda plansız alanları plan kapsamına alma, örgütlenme amacına yönelik hazırlandıysa da daha sonra 1986 ve 1987 yıllarında yapılan değişiklikler ve tapu tahsis belgesi alan bir kısım hak sahiplerinin aradan 25 yıl geçmesine rağmen hâlâ kanunun getirdiği haktan yararlanmamaları; ayrıca belediyelerin bu konuda kanun dolayısıyla bir şey yapamaması gibi nedenlerle bugün bu kanun kapsamındaki alanlar kentsel dönüşüm için büyük sorunlar oluşturmaktadır.

#### **4.4.3 2985 sayılı toplu konut kanunu**

Bu kanun, konut ihtiyacının karşılanması, konut inşasını gerçekleştirecek olanların tabi olacakları usul ve esasların düzenlenmesi ile ülke koşullarına uygun inşaat teknikleri ve araç gereçlerin geliştirilmesi, bu kapsamda yapılacak devlet desteklerinin belirlenmesi amacıyla 02.03.1984 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu kanunda, TOKİ için, “gecekondu bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondu dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilir” ifadesi yer almaktadır (Madde 7). Kanunun bu hükümleri ile TOKİ'nin arsa ve konut üretimi yaparak konut ihtiyacını karşılaması, böylece sağlıksız yapılaşmanın engellenmesi hedeflenmiştir. Ayrıca, gecekondu bölgelerinin dönüştürülmesinin sağlanması, tarihi ve kültürel değerlerin korunması da kanunun amaçları arasındadır. Kanunda arsa üretimi, sosyal altyapı, teknik altyapı ve finansman konuları bir bütün halinde ele alınmış olmasına rağmen, konut ve altyapı sorunlarının tamamen fiziksel olarak ele alınması ve kentsel dönüşüm sürecinin sosyal, ekonomik ve fiziksel sorunlarının çözülmemesi nedeniyle bu kanundan beklenildiği kadar olumlu sonuçlar alınmamıştır.

#### **4.4.4 3194 sayılı imar kanunu**

İmar Kanunu bünyesinde belediyelerin yetkilerinden bahsedilmesi, İmar Kanunu'nun, belirttiğimiz gibi, bir ihtiyacın karşılanması açısından oluşturulması elbette ki kentsel dönüşüm veya kent yapılarının oluşturulması açısından müspet bir gelişmedir. Ancak kanun metni incelendiği zaman, İmar Kanunu bünyesinde kentlerin imar planları, gecekondulaşma yapılarının ortaya çıkması, konutlara dair sorunların çözümlenmesi gibi konularda kanun metninde herhangi bir açıklama olmadığı görülmektedir. Bu nedenle kentsel dönüşümün sağlanması veya kent sorunlarının çözümlenmesi konusunda İmar Kanunu'nun tek başına yeterli olduğunu söylemek mümkün değildir. Bu yetersizlik nedeniyle imar planlarının uygulanması veya İmar Kanunu'nun

uygulanması sonucunda bile meydana gelebilecek olan yapılanmaların istenmeyen özellikler taşımaları muhtemeldir. Bu da salt İmar Kanunu'nun göz önüne alınarak kentsel bir oluşumun/dönüşümün meydana getirilmesine izin verilmesinin yeni bir kentsel dönüşümü gerekli kılabileceğinin göstergesidir (Keleş, 2012).

#### **4.4.5 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi kentsel dönüşüm projesi kanunu**

Kentsel Dönüşüm kavramı 5104 sayılı Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu'nun 04.03.2004 tarihinde yürürlüğe girmesi ile ilk kez planlama literatürümüzde yer almıştır. Bu kanun özel bir bölgeye yönelik düzenlemeleri esas almaktadır.

Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel çevrenin geliştirilmesi, güzelleştirilmesi, daha sağlıklı yerleşim düzeni sağlanması ve yaşam kalitesinin artırılması amaçlanmıştır. Ayrıca, bu kanun kapsamında, ilgili kurum ve kuruluşlara yetki ve sorumluluklar verecek özel hukuki düzenlemelerin yapılması ile bu tür özel projelerin süratle uygulanabileceğinden hareketle bu bölge için özel düzenleme yapılmasının gerekçesi vurgulanmaktadır.

5104 sayılı Kanun, yalnızca kentin belirli bir alanına yönelik çözüm üretmesi ve kendisine özel bir yasal altlık oluşturması açısından bir ilk olma özelliği taşımaktadır. Bu özellikleri ile diğer kentsel dönüşüm kanunlarından ayrılmaktadır.

Söz konusu iki özelliğinin yanı sıra 5104 sayılı Kanun birçok açıdan eleştirilere maruz kalmıştır. Genel olarak kanunun kentin belirli bir bölümünü kapsamaması nedeniyle parçacı yaklaşımların egemen olmasına yol açtığı söylenmektedir. Ayrıca kanun, amaç kısmından da anlaşılacağı üzere, yalnızca dönüşümün fiziksel yönüne odaklanmaktadır. Bu alanda yaşayan gecekondü sahiplerinin sosyo-ekonomik durumuna ilişkin herhangi bir amaç belirtilmemiştir. Yani

fiziksel bir yenileme söz konusu olsa bile sosyal açıdan eksikliklerin olduğu görülmektedir (Daşkiran ve Ak, 2015).

5104 sayılı kanun, kentsel dönüşüm olgusunun kanunlaşmasının önünü açıcı bir nitelik taşımakta olup, bu kanundan sonra yürürlüğe giren her kanun ve kanun maddesi değişikliği ile kentsel dönüşüm alanlarında merkezi ve yerel yönetimlerin gücü artırılmıştır (Yıldız, G.S., 2013).

Bu kanun kentin sadece belirli bir bölgesini kapsayan kentsel dönüşümü öngörmesi açısından ilk olma özelliğinin yanında, kentsel planlama ve gelişim açısından olumsuzluk içeren parçacı yaklaşımı benimsemiş olması özelliğini de taşımaktadır (Demirkol ve Baş, 2013).

#### **4.4.6 5393 sayılı belediye kanunu**

Resmi Gazetede 13.07.2005 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye Kanunu, kentsel dönüşüm sürecine yön veren ilk ve en önemli yasal düzenleme olmasının yanı sıra, belediyelere kentsel dönüşüm yapma yetkisi veren ilk kanundur.

Söz konusu kanunda, *"Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu'nca bu yönde karar alınması şarttır."* ifadesi yer almaktadır (Madde 73). Bu kanun maddesi ile belediyelere kentsel dönüşüm

projelerini gerçekleştirme yetkisi verilirken, hangi amaçla kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanabileceği ve uygulama yapılacak olan alanların hangi özelliklere sahip olması gerektiği belirtilmiştir.

Derindere'ye göre, bu kanunun 73. maddesi her ne kadar belediyelere kentsel dönüşüm yapma yetkisi verse de aslında uygulama aşamasında önemli sorunlara sahiptir. Kanunda kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin sınırlarının belirlenmesinde alan büyüklüğü ve mücavir alan sınırları içinde kalmasının dışında herhangi bir kriter bulunmamaktadır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu alanların meclis üyelerinin kararıyla ilan edilmesi hükmü getirilirken bilimsel etütleri gerektiren alan tespitinde uzman desteğinin alınması konusuna ise değinilmemiştir. Kentsel dönüşüm süreçlerinin yönetiminde ve uygulanmasında görev alacak olan şehir planlama, mimarlık, harita gibi konularda uzman akademik kadronun alan sınırı belirlenmesinde de en azından danışman olarak görev almaları, bu doğrultuda belediyelere, yerel yönetimlere danışmanlık yapmaları ve bilimsel yaklaşımlarını ifade etmeleri gerekmektedir (2014).

Antalya Mimarlar Odası Raporu'na göre ise, büyükşehir belediyeleri bu kanunla hiçbir sınırlama olmadan, hiçbir yasal engelle karşılaşmadan, her istediği yerde kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarını belirleyerek kentsel dönüşüm projelerini uygulayabilecektir. Ancak ilçe belediyelerinin kararlarının uygulanması büyükşehir belediyesinin iznine tabi olacaktır (2010). Türkün'e göre, bu durum hem karar verme ve uygulama konularında yaşanan merkezileşmeye, hem de vatandaşların müzakerelere katılımında yaşanacak zorluklara işaret etmektedir (2014).

#### **4.4.7 5366 sayılı yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkında kanun**

Kentsel dönüşüm konusunda kapsamlı yasal düzenlemelerden ilki 05.07.2005 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5366 sayılı "*Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak*

*Kullanılması Hakkında Kanun*"dur. Bu kanunun amacı, "...Yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabi afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır" (Madde-1). 5366 sayılı kanun, kentsel dönüşüm uygulamalarına özel olarak yer vermektedir. Kentin eskimiş, işlevini yitirmiş bölümlerinin yenilenip iyileştirilmesine yönelik çıkartılmış bir çerçeve yasa niteliği taşımaktadır. Uygulama ise yönetmelikte yer alan düzenlemeler ile yapılmaktadır (Özden, 2008).

Bu kanun, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelerin koruma alanlarında uygulanmaktadır. Bu projeler Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarının denetimindedir (Ülger, 2010). 5366 sayılı kanun genel olarak koruma ağırlıklı düzenlenmiş ve sit alanlarındaki kültür ve tabiat varlıkları ile bunların koruma alanları dışındaki taşınmazlardaki fiziki müdahaleleri ve inşaat faaliyetlerini parsel bazında ve proje bazında uygulamalara yön verecek hükümleri taşımayan bir düzenleme olmuştur (Ünal, 2008).

5366 sayılı kanun fiziksel, sosyal ve ekonomik olarak incelendiğinde aşağıdaki eksikliklerin bulunduğu tespit edilmiştir;

- Kanuna göre yenileme kapsamına alınacak yapıların ne şekilde belirleneceğinin kapsamlı bir şekilde tanımlanmaması,
- Şehircilik ilkeleri açısından parçacıl uygulamalara neden olması,
- Sorumluluk alanı olmamasına rağmen İl Özel İdareleri ve Belediyelerin bu kanunun belirlediği alanlarda yetkilendirilmesi,
- Yenileme kapsamına alınacak alanda bulunan özel mülk sahiplerinin proje kapsamındaki yasal haklarının detaylandırılmamış olması,



- Kanunun " Yenileme alanı içinde yapı parsellerindeki uygulamalarda kendi parseli ve yapısı aynen korunarak yenilenecek yapılar, projenin bütünlüğünü bozmamak şartıyla belediyece kabul edilen projeye bağlı kalmak ve il özel idaresi ve belediyenin belirleyeceği amaçta kullanılmak kaydıyla parsel sahibince yapılabilir. Bu durumlarda uygulamanın projeye eş zamanlı olarak başlatılması ve tamamlanması esastır. Aksi takdirde il özel idaresi ve belediyece bu Kanun hükümleri uygulanır" hükmü doğrultusunda hak sahibi olan kişilerin söz konusu uygulamayı gerçekleştirebilmeleri konusunda ihtiyaç duyacakları sosyal ve ekonomik desteklere ilişkin bir düzenlemenin olmaması sebebiyle projeye halkın katılımının engellenmesi.
- Kanunun 4. maddesinde "...Yenileme alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ilgili il özel idaresi ve belediye tarafından kamulaştırılabilir." hükmü doğrultusunda hak sahiplerinin, üzerlerinde yaratılan baskı ile yerlerinden edilmeleri.
- Kanunun " Yenileme alanlarında uygulanacak projelerin kamulaştırma, plân, proje ve yapım işlerinde kullanılmak üzere, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 12'nci maddesine göre oluşturulan Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı hesabından belediyelere aktarma yapılır." hükmü doğrultusunda kullanılacak olan katkının, projeye özel mülkiyet dahil olduğunda ne şekilde edinileceğinin kanun ve yönetmelikte detaylandırılmamış olması,
- Kanunun ilgili maddeleri uyarınca hazine arazilerine ilişkin yerel yönetimlere yetki aktarımının, merkezi yönetimin yerel üzerindeki vesayet yetkisini detaylandıran Anayasanın 126. ve 127. maddelerine aykırılık teşkil etmesi.

#### **4.4.8 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun**

Anayasal bir hak olan sağlıklı bir çevrede yaşama hakkına sahip olmanın önündeki en önemli engellerden biri olan afet riskine karşı tedbirler almak devletin en önemli görevlerinden biridir. Bu bağlamda, ülkemizin deprem kuşağında olması ve özellikle son dönemde yaşanan büyük depremlerle, deprem gerçeğinin çok yakından tanınması, diğer yandan da ya binaların düşük inşaat kalitesiyle yapılmış olması ya da yeni dönemde yapılmış olsalar bile risk içermeleri gibi nedenlerle, riskli alanların ve yapıların dönüşümü gündeme gelmiş (Duman B. ve Coşkun İ., 2015) olup, bu amaçla 16.05.2012 tarihinde onaylanan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 31.05.2015 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

İstanbul başta olmak üzere ülke genelinde yaşanan tecrübelerden hareketle, büyük can ve mal kaybına yol açacağı öngörülen afet risklerine karşı, riskli alanlar ve bu alanlardaki tehlike arz eden yapıların tespiti akabinde söz konusu alanların yenilenmesine ilişkin düzenlemelerin devlet eliyle sistemli bir şekilde gerçekleştirilmesinin hedeflendiği bu kanun sayesinde, başta deprem olmak üzere tabii afetler sebebiyle meydana gelmesi kuvvetle muhtemel can ve mal kayıplarının önlenmesi; mülkiyet haklarına saygılı, sağlıklı ve düzenli yerleşme, daha az maliyet ile en fazla sosyal faydanın temin edilmesi ile kaynakların planlı, sağlıklı ve verimli kullanılması ilkelerinin hayata geçirilmesinin de mümkün olacağı gerekçesine yer verilmiştir.

Kanunun ilk maddesinde, 'Bu kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.' denilmektedir olup, devamında ise kanunun uygulamasında yetkili idareler olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı başta olmak üzere, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, dışında ise il özel idarelerini ve

büyükşehirlerde ise Büyükşehir belediyelerini göstermektedir. Kanun uygulama alanı olarak afet riski altındaki alanları işaret ederken, afet riski olmayan alanlarda riskli yapıları; ekonomik ömrünü tamamlamış olan yapı, ağır hasar görme riski ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı ve yıkılma riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı olarak ifade etmiştir (Madde 2).

Kanunun içeriğinde, uygulama alanı olan riskli alan ve riskli yapıların tespitinden yıkılmasına ve yeniden inşasına kadar geçen süreçte yetkili idarelerin yani sıra uygulama kapsamındaki diğer aktörlerin ve maliklerin hak ve sorumlulukları, sürece ilişkin yasal sınırlar genel olarak ifade edilmiş olup, konuya ilişkin hususlar söz konusu kanuna dair hazırlanan yönetmelikte detaylandırılmıştır.

Kanunun yürürlüğe girmesi akabinde 04.08.2012 tarihinde yayımlanan ilk Yönetmelik, 15.12.2012 tarih ve 28498 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan yönetmelik ile tamamen değiştirilmiştir. Aynı yönetmelik, 02.07.2013, 25.07.2014, 27.10.2016 ve 28.07.2017 tarihlerinde yapılan değişikliklerle günümüze kadar gelmiştir.

Deprem başta olmak üzere geçmişte yaşanan afetler dolayısıyla riskli alanların acilen dönüşümünün gerekliliği hususunda toplumun her kesiminde görüş birliği hâkimken 6306 sayılı kanun doğal afet risklerinin azaltılması çerçevesinde bütüncül mevzuat eksikliğinin giderilmesine yönelik atılan önemli bir adımdır (Genç, 2014). Ancak kanunun olumlu yanlarının yani sıra uygulamada sorunlara yol açacağı düşünülen bazı problemleri de beraberinde getirdiği yönünde eleştiriler mevcuttur. Bu eleştirilerin başında, kanunun bakanlığa vermiş olduğu yetkiler sebebiyle yetkinin ve gücün merkezileşmesi yanında yerel yönetimlerin güç kaybetmesi gelmektedir. Her ne kadar kentsel dönüşüm kapsamındaki yetki karmaşası ve ekonomik sorunların bakanlığın tek yetkili olması formülüyle çözülebileceği görüşü ileri sürülse de bu durum özellikle mülkiyet hakkı başta olmak üzere hak ve özgürlüklerin ihlal edilmesi yönündeki eleştirileri bertaraf edememektedir.

6306 sayılı Kanuna göre dönüşüm sadece ekonomik ve fiziksel boyutları ile ele alınmakta, ortaya çıkaracağı sosyal sorunlar göz ardı edilmektedir. Eleştirilerin yoğunlaştığı bir diğer nokta, kentsel dönüşüm projelerini meşrulaştırmak için deprem riskinin bir bahane olarak kullanılacağına ilişkindir (Genç, 2014).

Kanuna yönelik bir diğer eleştiri ise, söz konusu kanunla normlar hiyerarşisi anlamında birbiriyle eşit nitelikte olan diğer kanunların yok sayılmasıdır. Böylece kentsel dönüşüm amacıyla bu kanunlar tarafından korunan ormanlar, meralar gibi alanlar uygulama kapsamına alınarak yapılaşmaya açılabilecektir (Öngören ve Çolak, 2013).

#### **4.5 Kentsel Dönüşüm Uygulama Modelleri**

Kentsel dönüşüme ihtiyacı olan bir alanda dönüşüm uygulamasına karar verildikten sonra, o alana uygulanacak en uygun kentsel dönüşüm yöntemini belirlemek çok önemlidir. Kentsel dönüşüm yöntemine karar verilirken, dönüşüme uğrayacak alanın sadece fiziksel koşulları değil, ekonomik, sosyal ve yerel koşulları da dikkate alınmalı, uygulanacak dönüşüm yöntemi, dönüşüm alanının özelliklerine uygun, işlevsel olmalı ve alana yeni bir kimlik kazandırabilmelidir. Ayrıca dönüşüm alanında uygulanacak yöntem, dönüşüm ile hedeflenen amaca da hizmet etmelidir (Özden, 2008).

##### **4.5.1 Gecekondu kanunu uygulaması**

Toplumların ekonomik, siyasi, kültürel ve sosyal yaşamlarında ortaya çıkan ve köklü değişiklikleri içeren kentleşme sonucunda, kırsal alanlarda çözülme gerçekleşirken, kentlerde yoğunlaşma ortaya çıkmaktadır. Kırsal alanlardan kent merkezlerine gerçekleşen hızlı ve plansız göç, kent kimliğini olumsuz yönde etkilemektedir. Bu göç hareketi sonunda kentlerdeki konut gereksiniminin karşılanamaması, aşırı gecekondulaşmayı, çarpık ve sağlıksız bir yapılaşmayı beraberinde getirmektedir. İmar ve yapı işlerini düzenleyen kanun ve yönetmeliklere bağlı kalmadan ve genellikle devlet arazisi üzerine izinsiz olarak yapılan yapılar, Türkiye’de gecekondu olarak tanımlanmıştır. Gecekondu

kavramı Türkiye’de literatüre 1940 yılından sonra, imar hukukuna da 1966 yılında çıkarılan 775 Sayılı Gecekondu Kanunu ile girmiştir. 775 sayılı Gecekondu Kanunu’nun, merkezi idare olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve yerel idareler olarak Belediyeler olmak üzere iki uygulayıcısı bulunmakta olup, söz konusu kanunun uygulanması, dönüştürülmesi gereken alanın tespit edilmesi ile başlamaktadır. Valiliklerden, belediyelerden, diğer kamu kurum ve kuruluşlarından ve kişilerden vs. gelen çeşitli öneri, eleştiri, talepler veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca bağımsız olarak yapılan tespitler sonucunda herhangi bir belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında gecekonduların veya gecekondulaşma eğilimlerinin varlığı, planlı arsa ve/veya konut arzının yetersizliği, planlı arsa ve/veya konuta yönelik taleplerin gözlenmesiyle 775 Sayılı Gecekondu Kanunu’nun uygulanmasına Toplu Konut İdaresi Başkanlığı veya Belediyece karar verilmektedir (Yener, 2011).

Uygulamanın yapılacağı alanın ilanını takiben, ilgili ilçe ve Büyükşehir Belediyesi ile TOKİ’nin yükümlülük ve haklarını belirleyecek olan protokol imzalanırken; protokol taraflarının, yasalar doğrultusunda yürüteceği iş ve işlemlere çerçeve çizmesiyle; alanda ikamet eden hak sahipleriyle sürdürülecek temaslarda çoğulcu katılımın ve doğru bilgilendirmenin sağlanması amacıyla; proje alanları için Belediye Meclis kararı alınmakta ve bu karar ilan edilmektedir (Tunç, 2014).

Dönüşümüne karar verilen alana ilişkin, mevcut duruma dair (jeolojik durum, topoğrafya, ulaşım ve altyapı, halihazır ve plan durumu, vb.) teknik değerlendirmeler, mülkiyet durumuna ilişkin analizler ve ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler doğrultusunda detaylı bir teknik rapor hazırlanmaktadır. Söz konusu rapor doğrultusunda Gecekondu Önleme Bölgesi olarak yer seçimi yapılan alan, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde ise 775 sayılı Kanun’un 5., 7., 19. ve geçici 9. maddelerine göre Toplu Konut İdaresi başkanının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise, 775 sayılı kanunun 35. maddesine göre Bakanlar Kurulu Kararı ile Gecekondu Önleme Bölgesi ilanı yapılmaktadır (Yener, 2011).

189 sayılı Milli Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmayanların Satılmasına Salahiyet Verilmesi Hakkında Kanun kapsamında bulunan taşınmazlar ile herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmiş olan taşınmazlar hariç olmak üzere mülkiyeti Hazineye ait olup, 775 sayılı Kanuna göre Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca başlatılacak olan projeler çerçevesinde kullanılacak olan taşınmazlar, bedelsiz olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilerek, anılan Başkanlığın talebi ve Maliye Bakanlığının onayı ile tapuda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilirken (Avcı, 2013), özel mülkiyetlerde ise kamulaştırma söz konusu olmaktadır.

Proje alanındaki uygulamanın bir sonraki aşamasında, protokol kapsamında belirlenen görevler doğrultusunda, belediyeler tarafından, alandaki her türlü taşınmaz varlığa ilişkin (bina yapı ve eklentileri, ağaçlar, vb.) mevcut durum tespiti yapılır veya yaptırılır ve bu doğrultuda alanda hak sahibi olacak kişiler belirlenirken; Toplu Konut İdaresince ise, proje alanı geneline ilişkin zemin etüdü, jeolojik durum raporları, avan projeler ve detaylı analizler doğrultusunda fizibilite raporu hazırlanmaktadır. Hak sahiplerinin belirlenmesi akabinde, bu kişilere ait taşınmazların, merkezi ve yerel idare temsilcilerinden oluşan bir komisyon tarafından değer tespitleri gerçekleştirilirken; aynı zamanda, yapılan fizibilite hesapları doğrultusunda da, proje kapsamında hak sahiplerine verilecek konutların inşa süreci yürütülmektedir. Bu sürecin sonunda, belirlenen hak sahiplerine, yapılan değer tespitleri ve protokol kapsamında karşılıklı olarak imzalanan sözleşmeler doğrultusunda; mevcut taşınmaz varlıklarının değerlerine karşılık gelen bedel verilebilirken, diğer taraftan ya dönüşümü gerçekleştirilen alandan ya da TOKİ tarafından inşa edilen farklı bir proje alanından konut edindirilebilmektedir.

#### **4.5.2 Tapu tahsis belgesi verilmesi yoluyla dönüşüm uygulaması**

Hukuka aykırı yapılaşmaların, özellikle de gecekondulaşmanın ortaya çıkardığı sorunların ortadan kaldırılmasına yönelik olarak; geri dönüşüm imkânlarının ortadan kalktığı yönündeki siyasi kanaatin neticesinde, kamu arazilerinde

yerleşmiş kişilere bu alanlarda mülkiyet hakkı verilmesi suretiyle çözüm getirilmek istenmiş (Öngören ve Çolak, 2013) ve bu amaçla, ortaya çıkan bu düzensizlikleri az da olsa düzene koymak ve bilhassa yapılaşmanın olduğu yerlerdeki şehirsal altyapıyı tesis ederek buraların asgari ölçüde rahatlamasını fiilen ve hukuken sağlamak amacıyla 1984 yılında 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmiştir (Bıyık ve Uzun, 1997).

2981/3290 sayılı yasa düzenlemeleriyle Hazine, Belediye, İl Özel İdaresine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün idare ettiği arsa veya arazilerin üzerine taşınmazda kayıttan ve mülkiyetten kaynaklanan bir hakları bulunmayan kişilerin yapılanmaları ve gerek taşınmazın niteliği ve içinde bulunduğu konum ve gerekse hak sahibi olma bakımından yasanın öngördüğü koşulların gerçekleşmesi halinde kamu kuruluşunun ilerde imar ve ıslah planları veya kadastro planları belirlenecek alanlarda planlar gerçekleştikten sonra tapuya dönüştürülmek üzere yapı sahiplerine tapu tahsis belgesi vermeleri öngörülmüş, planların önceden yapılmış olduğu hallerde ise, tapu tahsis belgesi yerine doğrudan tapu verilmesine de olanak tanınmıştır. Yasanın 14. Maddesinde, ruhsatsız yapı-gecekondu ayrımı yapılmaksızın 10 Kasım 1985 tarihinden önce yapılan tüm gecekondu ve mevzuata aykırı inşa edilmiş yapılar yasa kapsamına alınmıştır. Bu kapsamda, Tapu Tahsis Belgesi; kaçak gecekondu yapı sahiplerine tapu vermenin başlangıcı olmak üzere, Hazine, belediye, il özel idaresi ve Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün arsa ve arazilerine yapılmış gecekondulara ıslah imar planları yapılmıncaya kadar devletin güvence vermesi olarak nitelenebilecek bir “ön tapu belgesi” olup, bir mülkiyet belgesi değil, yalnızca fiili kullanmayı belirleyen bir zilyetlik belgesidir ve ilgisine sadece kişisel haklar sağlamaktadır (İlgezdi, 2014).

2981 sayılı yasa gereğince kendisine arsa tahsis edilecek kimselerin hak sahibi olabilmesi için, ilgili yasanın 13. Maddesinde de belirtildiği üzere, kendisinin veya eşinin veya reşit olmayan çocuğunun oturduğu belediye ve mücavir alan

sınırı içinde tapu tahsis belgesinin düzenlendiği tarihten önce ev yapmaya elverişli bir arsaya veya bir eve veya apartmanın bağımsız bölümüne veya bir bölümü iş yeri olarak kullanılan bir yapıya sahip bulunmaması gerekmektedir. (Madde 13).

Tapu Tahsis Belgesi kapsamındaki yerin ilgili yasa ve yönetmelikler doğrultusunda hak sahibine tescil edilebilmesi için;

- Hukuki yönden geçerliliğini koruyan bir tapu tahsis belgesinin bulunması,
- Tahsise konu yerde 3194 sayılı yasanın 18.maddesi uyarınca imar planı veya 3290 sayılı yasa uyarınca ıslah-imar planlarının yapılmış olması,
- İlgilisine, tapu tahsis gereğince bir başka yerden tahsis yapılmamış olması,
- Tahsise konu yerin kamu hizmetine ayrılmamış ve imar planına göre konut alanında kalmış olması,
- Tahsise konu yer ile tescilli istenilen taşınmazın aynı yer olup olmadığı ve taşınmazın niteliklerinin belirlenmesi amacıyla mahallinde uzman bilirkişiler aracılığı ile keşif yapılması,
- Tahsise konu arsa bedelinin ödenmiş olması, ödenmemiş ise taşınmazın dava tarihindeki rayiç değerinin uzman bilirkişiler aracılığı ile saptanarak hükümden önce mahkeme veznesine veya belirlenecek tevdi mahalline depo edilmiş olması,
- İmar parsellerinin oluşturulması sırasında, şuyulandırmaya tabi tutulan parselden 3290 sayılı yasa ile değişik 2981 sayılı yasanın 18/b-c maddesi uyarınca düzenleme ortaklık payı kesilip kesilmediğinin, kesilmiş ise uygulanan oranın saptanması gerekir (İlgezdi, 2014).

24.02.1984 tarihinde yürürlüğe giren 2981 sayılı İmar Affı Kanununun 9. maddesinde, hak sahibi olarak belirlenip mevcut tapu tahsis belgesine istinaden kendisine arsa verilecek kişilere en fazla 400 m<sup>2</sup> alan tahsis edilebileceği hükme bağlanmıştır. Bu kapsamda, hak sahibinin işgal ettiği alanın Tapu Tahsis Belgesine istinaden edineceği 400 m<sup>2</sup>'lik alandan fazla ise, imar planının da



uygun gördüğü koşullarda söz konusu işgal fazlalığı gecekonduların sahibine satış sırasında mahsup veya ilave borç tahakkuk ettirilerek rayiç değer üzerinden devir ve adına tescil edileceği belirtilmiştir. Bunun yanında, söz konusu kanun kapsamındaki azami sınır olan 400 m<sup>2</sup> alan içinde kalan gecekonduların hak sahiplerinden eciri misil ve arsa kullanım bedeli alınmayacağı hususuna dikkat çekilmiştir.

Söz konusu kanun kapsamındaki uygulamalarda, ilgili kanundan yararlanabilecek yapılar; 10 Kasım 1985 tarihinden önce yapılmış veya sömel betonları dökülmüş olmak kaydıyla,

- Mesken olarak kullanılan yapılar,
- Kısmen mesken, kısmen işyeri olarak kullanılan yapılar,
- Evvelce konut olarak kullanılıp sonradan işyerine çevrilen yapılar,
- İmar mevzuatlarına, ruhsat ve eklerine aykırı tüm yapılar olarak belirtilmiştir.

2981 sayılı İmar Affı Yasası kapsamındaki uygulamalarda, gecekonduların alanlarının önemli bir bölümünde, dönüşümün gerçekleşmesini sağlamaktayken, sorunlu bölgelerde dönüşümü gerçekleştirememekte, o bölgelerin mevcut durumlarından daha olumsuz bir hale gelmelerine sebep olmakta, hatta dönüşüme engel olmaktadır. Dönüşümün gerçekleştiği alanlarda ise:

1. Hükümetler planlar için gerekli kriterleri geliştiremediğinden dönüşüm beklenen fiziksel mekânı yaratamamıştır.
2. Her parselde yıkılan bir veya iki katlı gecekondular yerine her katta iki daire olan dört katlı apartmanların gelmesi nüfus yoğunluğunu hızla artırırken gerekli sosyal donatılar hiçbir zaman gerçekleştirilmemiştir. Bunun nedeni yapılaşmanın yapsatçılar elinde parsel bazında ele alınması ve onların da sosyal donatılarla ilgilenmemesidir.

3. Kiracı nüfus alan dışı kalmış ve kent içindeki diğer gecekondularına eklenmiştir.
4. Yasal yollarla konut edinme çabasında olan ancak ekonomik nedenlerle buna ulaşamayan kentliden, kırdan göçerek kendisine ait olmayan bir araziye illegal olarak konut yapana haksız rant transferi yapılmıştır. Bu Türkiye’de geçmişten günümüze uygulanmakta olan popülist devlet politikalarının bir sonucudur ve kentli haklarına aykırıdır.

Eski gecekondular alanları *apartmankondu* alanlarına dönüşmüştür. Geçiş alanları olarak da tanımlanabilecek bu alanlar özellikle sosyal anlamda çok daha problemliler oluşumlar yaratmaktadır.

6. İlk önceleri kentli olmanın bir yolu olarak cazip gelen apartmanın kendi yaşam biçimi ile örtüşmediğini gören gecekondular mekâna uyum sorunları yaşamaktadır. Konutta yaşanabilirliğin farklı nüfuslar için farklı değerlendirilmesi gerekliliğinden hareketle hiçbir zaman kentli olamayan, ancak kırdan da bir ölçüde kopmuş olan gecekondular “yarı-kırsal” yeni bir yaşam biçimi yaratırken bunun mekânsal formunu da gecekondular ve özellikle gecekondular mahallesi olgusunda bulmaktadır. Mahalle köyün yeniden yaratılmışı, mahalle yaşantısı ve formu ise kırsal mekân anlayışının yeniden üretilmişidir.
7. Gecekondular esnek bir yapı biçimi olduğundan, gecekondularının değişken ekonomik ve sosyal yaşam şartlarına uyum sağlayabilirken, apartman bu imkânı vermemektedir. Ayrıca bir önceki maddede belirtilen, mahalle anlayışının yıkılması toplumsal dayanışma biçimlerini de deformasyona uğratmakta ve her iki süreç yenilemenin devamlılığının sağlanmasını engellemektedir [Dündar, 2003].

2981 sayılı İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi

Hakkında Kanun'un 23. maddesi doğrultusunda ilgili kanunun yürürlüğe girdiği 16/05/2015 tarihi itibarıyla yürürlükten kaldırılmış ancak aynı kanunun 24. maddesinin (a) bendi ile yapılan değişiklik sonucunda 2981 sayılı Kanunun 31/05/2018 tarihine kadar yürürlükte kalmasına karar verilmiştir.

#### **4.5.3 Belediye kanunu kentsel dönüşüm ve gelişim uygulaması**

Kanunun 73. Maddesinin Birinci fıkrasında belirtildiği üzere, konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmet 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, aynı kanun maddesinin üçüncü fıkrasındaki büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyesi yetkili olup, büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri, kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.

Kanunun 73. Maddesine göre kentsel dönüşüm yapılabilmesi için; ilgili kanun maddesinin birinci fıkrasında belirtilen amaçlar kapsamında olması ön koşuluyla, dönüşüme konu alanın, belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalması, ilgili kanun maddesinin ikinci fıkrasında detaylandığı üzere bir veya daha fazla sayıda olabilmesine rağmen 5 hektar ile 500 hektar arasında bir büyüklükte olması, sınırları içerisinde kamu mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerin varlığı durumunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şartlarının sağlanması gerekmektedir.

Dönüşüm yapılacak alan sınırları içerisinde kamuya ait mülkiyetlerin varlığına göre kentsel dönüşüm aşamaları farklılık göstermektedir. Eğer dönüşüm alanı yalnızca özel mülklerden oluşan bir alan ise, bu alanın 5393 sayılı yasanın 73. maddesi hükümleri doğrultusunda 'Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı' olarak ilan edilmesi için belediye meclis kararı alınması gerekmektedir ki; bu

alan büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde ise, önce büyükşehir belediyesinin, sonrasında ise ilçe belediye meclisinin bu konuda karar alması şarttır (Şimşek, 2014).

73. maddenin 1. fıkrasındaki, '...kamunun mülkiyetinde ve kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır.' ifadesi doğrultusunda ise, dönüşüm alanı içerisinde kamuya ait mülkiyetlerin bulunması sebebiyle söz konusu alanda dönüşüm faaliyetinin gerçekleştirilebilmesi için Bakanlar Kurulu kararı gerekmektedir. Bu arada, kamu mülkiyetinin yanı sıra alanda özel mülkiyetlerin bulunması bu durumu değiştirmemekte ve Bakanlar Kurulu kararını gerekli kılmaktadır. Bu aşamada, belediyeler tarafından, 'Kamunun Mülkiyetinde veya Kullanımında Olan Yerlerde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı İlan Edilmesinin Usul ve Esaslarına İlişkin Tebliğ' inde belirtilen kriterler doğrultusunda, alanın mevcut durumunun, sınırlara ilişkin koordinat değerleri, mülkiyet durumu, plan durumu, hâlihazır ve uydu görüntüleri vb. bilgilerle, tespit edildiği ve kentsel dönüşüm ilan edilme gerekçesinin detaylı olarak belirtildiği bir dosya ve belediye meclis kararı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığına iletilir. İlgili bakanlığın incelemesi ve teklifi doğrultusunda Bakanlar Kurulu Kararı alınması ve kararın Resmi Gazetede yayımlanması ile söz konusu alan 'Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı' olarak ilan edilmiş olur.

Alanın kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmesi akabinde, dönüşüm alan sınırının kadastro paftalarına işlenmesi ve ilgili taşınmazların beyanlar hanesine konuya ilişkin şerh düşülmesi adına Tapu ve Kadastro Müdürlüğüne bilgi verilir ve bu alan kapsamında, ilgili kanunun 73. maddesinin 11. fıkrasındaki, "Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde; ifraz, tevhid, sınırlı ayni hak tesisi ve terkini, cins değişikliği ve yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler belediyenin izni ile yapılır." hükmü doğrultusunda işlemler yürütülür.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen alanlarda kanun kentsel dönüşümün yalnızca belediyeler eliyle yapılabileceğini öngörmekte olup, maliklerin kendi aralarında veya müteahhitle anlaşma imkânları bulunmamaktadır. Bu doğrultuda, uygulama kapsamında kamu idarelerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar harca esas değer üzerinden devralınarak belediye mülkiyetine geçirilirken; özel mülkiyette bulunan taşınmazlara, anlaşma sağlanırsa projeye katılma hakkı verilirken, anlaşmanın sağlanamadığı durumda 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri doğrultusunda kamulaştırma uygulaması yapılmaktadır (Şimşek, 2014).

Ayrıca, alanda tapulu taşınmazları bulunan özel mülk sahiplerinin yanı sıra, söz konusu kanun, 2981 sayılı 'İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi hakkında Kanun' kapsamındaki kişileri de hak sahibi olarak nitelendirmiş olup anlaşma sağlanması durumunda bu kişilere de proje kapsamında haklarının verileceği belirtilmiştir. Bunun yanı sıra, söz konusu 2981 sayılı yasa kapsamına girmeyen gecekondu sahiplerine de, alanda bulunan taşınmazlarına ilişkin enkaz ve ağaç bedellerinin verilmesi ya da Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile işbirliği yapılması durumunda proje alanı dışından arsa veya konut satışı yapılması öngörülmüştür.

Proje alanındaki her türlü hak sahibi ile anlaşılması akabinde ilgili yasa maddesinin 4. fıkrasında belirtildiği üzere, kentsel dönüşüm için gereken her ölçekteki planı ve bu planlar doğrultusundaki ifraz-tevhid ve parselasyon işlemleri, büyükşehir belediyeleri ve uygulama yetkisi verilmesi halinde ilçe belediyeleri tarafından yürütülmektedir. Proje kapsamında yapılacak inşaatlar ise, belediyeler tarafından, ya 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamında ya da hasılat paylaşımı yöntemi esas alınarak gerçekleştirilmektedir. Buna ek olarak, yasanın 73. maddesinin 17. fıkrasında belirtildiği üzere, belediyeler, aynı kanunun 75. maddesi doğrultusunda diğer kamu kurumlarıyla ortak hizmet projeleri gerçekleştirerek de alanda inşaat yapma yetkisine sahiptirler.

5393 sayılı yasanın 73. maddesi doğrultusunda gerçekleştirilen uygulamaların;

- Bütüncül planlama yaklaşımını gözardı eden parçacıl, noktasal çözümler sunması,
- İlgili maddede anlaşma esas olması önkoşuluna rağmen maliklerle ne şekilde anlaşılacağı hususunda bir düzenlemeye yer verilmemiş olması,
- Uygulamaların kent merkezleri, boşalan sanayi alanları, merkezi iş alanları vb. alanlara nazaran daha çok gecekondulu alanları ve boş alanlardaki uygulamaları kapsıyor olması,
- Konut eksenli dönüşümün ağırlıkta olduğu bu uygulamalarda, gecekondulu alanlarının yüksek oranda bulunması nedeniyle mülkiyet hakkı ve kiracılık gibi iki temel sorunun ortaya çıkması,
- Uygulama süreçlerinde zorla tahliyelere sıklıkla rastlanmakta olup, kiracıların sürecin dışında tutulmaları ve alandan ötelenmeleri yanı sıra hak sahiplerinin de ya zaman zaman alanın dışına itilmesi ya da yeni yaşam koşullarına manen ya da maddeten ayak uyduramayarak alandan uzaklaştırılması,
- Yeniden üretilen alanın, yüksek yoğunluklu ve tek tipleşme sorunu bulunan bir karakter göstermesi,
- Katılım süreçleri yasanın öngördüğü model içinde gerçekleştirilmeye çalışılsa da, genellikle etkin katılım modelleri ve mekanizmalarının geliştirilememesi, dolayısıyla yeterli ölçüde temsiliyet sağlanamaması, müzakere süreçlerinin gerektiği gibi gelişmemesi ve asgari toplumsal uzlaşmaya da varılamaması,

gibi sebeplerden dolayı eleştirilmesine rağmen günümüzde birçok belediye tarafından tercih edilmekte olup Bursa'da Yıldırım ilçesi Beyazıt mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi, Kükürtlü Dericiler Bölgesi-Sıcaksu Kentsel Dönüşüm Projesi ve İstanbul Zeytinburnu'nda Merkez Evleri ve Sümer Mahalleleri Kentsel

Dönüşüm Projeleri gibi örnekler söz konusu madde kapsamında yürütülmekte olan projelere örnek olarak gösterilebilirler (Özden, 2010).

#### **4.5.4 Yenileme alanı uygulaması**

5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun, "Büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasının sağlanması" amacıyla çıkarılmıştır (Madde 1). Bu doğrultuda uygulamalar, 14.12.2005 tarih ve 26023 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Yönetmeliğe göre yürütülmektedir. Bu yönetmeliğe göre uygulama konusundaki yetkili idareler; belediye sınırları dışında ve nüfusu 50.000'in altındaki belde belediye sınırlarında il özel idaresi, bunların dışında kendi yetki sınırlarında büyükşehir, il, ilçe veya ilk kademe belediyeleri olarak belirtilmiştir (Madde 4).

5366 sayılı Kanun ve ilgili yönetmeliği kapsamında uygulamaya, uygulama birimlerinin oluşturulması ile başlanmakta olup bu birimler, yenileme projelerinin hazırlık ve uygulama sürecini yürütmek, yönlendirmek, denetim ve koordinasyonunu sağlamak, gelir ve giderlerini takip etmek, planlamasını yapmak amacıyla oluşturulmaktadır (Madde 5). Uygulamaya ilişkin bir sonraki aşama, yenileme alanının tespit edilmesidir. Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Yönetmeliğe göre Yenileme Alanları, "sit ve koruma alanı olarak

tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının içinde, sınırları yetkili idarenin teklifi üzerine Bakanlar Kurulu'nca kabul edilerek belirlenen alanlar" olarak tarif edilmektedir (Madde 4).

Tarihi ve kültürel özellikler ile afet riskleri dikkate alınarak hâlihazır üzerinde koordinatlı olarak sınırlarının belirlenmesi ile tespit edilen yenileme alanına ilişkin bir sonraki aşama ilan sürecidir. Bu kapsamda, alanın sınırları içerisindeki bütün taşınmazların mevcut durumunun, sınırlara ilişkin koordinat değerleri, mülkiyet durumu, plan durumu, hâlihazır ve uydu görüntüleri, vb. bilgilerle, tespit edilmesi ve yenileme alanı ilan edilme gerekçesinin detaylı olarak belirtildiği bir dosya ve belediye meclis kararı hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na iletilir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın incelemesi ve teklifi doğrultusunda Bakanlar Kurulu Kararı alınması ve kararın Resmi Gazetede yayımlanması ile söz konusu alan 'Yenileme Alanı' olarak ilan edilmiş olur.

5366 sayılı Kanun'un 3. ve ilgili Yönetmeliğin 12. maddesinde belirtildiği üzere, Yenileme Alanı olarak ilan edilen bölgede uygulama kapsamında üretilecek yenileme projelerini karara bağlamak amacıyla yetki ve sorumlulukları ilgili yenileme alanı ile sınırlı, Koruma Bölge Kurulu oluşturulmaktadır. Alanın tespiti ve koruma bölge kurulunun oluşturulması sonrasında, il özel idareleri ve belediye tarafından hazırlanan veya hazırlatılan yenileme projeleri, ya belediye ve il özel idarelerince yapılır ya da kamu kurum ve kuruluşları veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine yaptırılarak uygulanır (Madde 3). Bu kapsamda, Toplu Konut İdaresi ile ortak uygulama yapılabileceği gibi, Toplu Konut İdaresine de uygulama yaptırılabilir.

Yenileme alanı içerisinde bulunan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların, Kanunun 3. maddesi uyarınca kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca karara bağlanan, röleve, restitüsyon, restorasyon projeleri ile onarılacak veya yeniden inşa edilecek yapıların, imar mevzuatında öngörülen kentsel tasarım, çevre düzenleme, mimari, statik, mekanik-elektrik tesisat ve altyapı projeleri,



'yenileme uygulama projeleri' olup, koruma bölge kurulu kararını müteakip yetkili idarelerin meclis onayı ile yürürlüğe girer (Şimşek, 2014).

Bu aşamada, uygulama kapsamında kamu idarelerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar bedelsiz olarak yetkili idarenin mülkiyetine geçirilirken; özel mülkiyette bulunan taşınmazların maliklerinin, projenin bütünlüğünü bozmamak ve projeyle eş sürelerde tamamlanmak şartıyla uygulamayı kendilerinin yapabilmesi yanı sıra anlaşmanın sağlanamadığı durumda 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri doğrultusunda yetkili idare tarafından kamulaştırma uygulaması da yapılmaktadır.

Yenileme alanlarında gerçekleştirilen uygulamalarda son olarak mülkiyet düzenlemesi yapılmaktadır. Uygulama kapsamında yapılan inşaatların tamamlanması akabinde cins değişikliğinin yapılması ve gerek parsel bazında gerekse tek bir seferde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre alandaki yeniden inşa edilen, restore edilen veya tamamen kaldırılan yapılar için kat mülkiyeti tesis edilmesi gerekmektedir. Yenileme alanında üretilen konut ve işyerlerinin, alanda daha önce ikamet eden kiracılara öncelik tanıma durumu göz önünde bulundurulmak kaydıyla satışı yapılarak projenin tamamlanması sağlanır.

5366 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesi sonrasında yenileme alanı uygulamaları birçok belediye tarafından hızla uygulamaya geçilmeye başlansa da, özellikle İstanbul özelindeki Beyoğlu İlçesindeki Tarlabası Kentsel Yenileme Projesi ve Fatih İlçesindeki Sulukule Yenileme Projesi deneyimleri sonucunda, 5366 sayılı yasa kapsamında gerçekleştirilen uygulamalar aşağıda belirtilen yönlerden eleştirilmektedir. Özden'e göre bu uygulamalar,

- Sit alanlarını kapsamaktadırlar.
- Büyük ölçüde kamu-kamu ortaklığı modeliyle yürütülmektedirler.
- Bütüncül planlama yaklaşımını göz ardı eden parçalı, noktasal çözümler sunmaktadırlar.

- Katılım süreçleri genellikle yetersizdir ya da katılıma tümüyle kapalı yürütülen uygulamalardır.
- Mevcut uygulamalara bakıldığında, tasarım anlamında diğer uygulamalara nazaran farklı çözümler yaratılmaya çalışılsa da, özgünlük ve kimlik kaygılarının gerektiği gibi öne çıkamadığı görülmektedir.
- Yapılan uygulamalar, özgünlük ve kimlik unsurlarının bir diğer önemli boyutu olan sosyal yapının da yeterince dikkate alınmadığını göstermektedir. Uygulamaların hemen hepsi, alanın mevcut kullanıcılarının başka bir alana ötelenmesiyle sonuçlanmaktadır. Karar vericiler, bu konuda gerektiği şekilde finansal modeller ve örgütlenme yaklaşımları geliştirmemektedirler.
- Yenileme uygulamaları, bu yaklaşımın uzantısında, yaygın biçimde “soylulaştırma” olarak tanımlanan, ancak ülkemizde daha çok “varsıl sınıfın diğerlerinin yerine doğru hareket etmesi” şeklinde biçimlenen bir süreci yaratmaktadır.
- Bu sürecin bir başka sonucu olarak, fiziksel anlamda sürdürülebilirlik “kısmen” sağlansa bile, kullanıcıların -zaman içinde değil-, hızla değiştirilmesi nedeniyle sosyal anlamda sürdürülebilirlikten söz etmek mümkün olamamaktadır.
- Sit alanları içinde uygulama yapmanın, fiziksel kısıtları bulunmaktadır. Bununla birlikte, uygulamaların kendi ekonomisini yaratması amacıyla uygulamalarda çoğu kez bu alanlar içinde yoğunluk artırımına gidilmeye gerek duyulmaktadır. Alan içinde sit değeri olmayan yapılar ve boş alanlardan bu anlamda maksimum fayda sağlanmaya çalışılmaktadır. Bu durum, bir yandan alanda dengesiz yoğunluk bölgeleri yaratmakta, diğer yandan da alanın özgün kimliği ve sahip olduğu ölçek büyük ölçüde değişime uğramaktadır (2010).

#### 4.5.5 Afet riskinin önlenmesine yönelik dönüştürme uygulaması

Ülkemizdeki afet riskinin önlenmesine yönelik dönüşüm uygulamalarının yasal dayanağını 16.05.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun oluşturmaktadır.

Öngören ve Çolak'a göre, Afet riski altındaki alanların ve yapıların dönüştürülmesinde gerçekleştirilecek uygulamalar aşamalar halinde gerçekleştirilmektedir. Öncelikle, riskin ortaya konulmasına yönelik tespitler yapılacak ve sonrasında alanın ya da yapı parselinin dönüştürmeye hazır hale getirilmesi sağlanacaktır. Üçüncü aşamada ise, güncel ihtiyaçlara ve tekniklere uygun olarak yeniden yapılaşma ya da güçlendirme yoluna gidilecektir. Riskli alan ya da yapıların dönüştürülmesinde, öncelikle tespitlerin yapılması, ikinci olarak gereken yıkımların gerçekleştirilmesi, üçüncü olarak yapılaşmanın gerçekleştirilmesi yoluna gidilir (2013).

6306 sayılı Kanun kapsamında kentsel dönüşüm uygulaması,

- Riskli Yapı Tespiti
- Yapının Tahliyesi ve Kira Yardımı Süreci
- Yapının Yıkılması

aşamalarından oluşmaktadır.

Sürecin ilk aşaması olan riskli yapı tespiti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan ve 15.12.2012 tarih ve 28498 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren '6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nde belirlenen esaslar çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Bu kapsamda, yapı malikleri ve kanuni temsilcileri tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere, yönetmeliğin 6. maddesinde belirtilen usul ve esaslara göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara, yine ilgili yönetmeliğin 7. maddesine göre riskli yapının tespiti yaptırılmaktadır. Bunun yanında, riskli yapıların tespitini, yapının maliki veya kanuni temsilcileri yerine Bakanlığın bizzat kendisi ya da talepte bulunduğu İdare de

gerçekleştirebilmektedir. Bu tespitlere yapı malikleri tarafından 15 gün içinde itiraz edilebilmektedir. Son olarak, riskli yapının tespiti, yönetmeliğin 7. maddesinin 4. fıkrasındaki hükümler doğrultusunda Tapu Müdürlüklerince tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenmekte ve yetkili tapu müdürlüğü tarafından yapı maliki veya kanuni temsilcileri konuya ilişkin bilgilendirilmektedir.

Dönüşüme konu olan binanın riskli olduğunun kesinleşmesi sonrasında, maliklerin riskli yapıyı tahliye etmeleri için yapı maliklerinin ikamet adreslerine tebligat yapılmaktadır. Riskli yapının altyapı hizmetlerinin (su, elektrik, doğalgaz, telefon, vb.) kapatılması ve tahliye durumu, ilgili belediye tarafından bizzat yerinde tespit edilmektedir. Ayrıca, yapı maliklerine yeni inşaatları tamamlanıncaya kadar ikamet edecekleri geçici konutları için kira yardımları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılmaktadır. Bu yardımlar, bina maliklerine 18 ay boyunca ödenmek üzere aylık taksitler halinde, kiracılara, bir kereye mahsus olmak üzere iki aylık kiraya, sınırlı aynı hak sahibine ise beş aylık kiraya eşit değerde olacak şekilde ödenmektedir.

Riskli yapılardaki dönüşüm sürecinin bir sonraki aşamasında ise, tespit edilen riskli yapının yıkılması veya yıktırılması işlemi gerçekleştirilmektedir. 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 'Riskli Yapıların Yıktırılması' başlıklı 8. maddesinin 2. fıkrasında belirtildiği üzere tahliyesi tamamlanan ve yıkım ruhsatı alınan riskli yapılar maliklerince yıktırılmaktadır.

#### **4.6 Dünya'da Kentsel Dönüşüm Örnekleri**

Dünya'da kentler, 19. yüzyıldan günümüze sanayileşme ile artan nüfusun konut gereksinimleri sonucu ve yaşanan savaşların yarattığı tahribattan dolayı değişime ihtiyaç duymuştur. Kentsel dönüşüm kavramı, günümüzde ekonomik ve fiziksel ömrünü tamamlamış kentsel dokunun ve/veya içerisinde bulunan yapıların bilimsel standartlara uygun olarak modern bir şekilde yenilenmesini içermektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları ilk olarak, 19. yüzyılda Avrupa'da yaşanan kentsel büyüme hareketleri sonucunda, bazı bölgelerin yıkılıp yeniden yapılması (kentsel yenileme) şeklinde ortaya çıkmıştır. Bu dönemde kamu sektörü yönetimli liderlik modeli ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm süreçleri iki farklı temele dayanmaktadır. Bunlar 1851'de İngiltere'de çıkarılmış olan ve kentsel politikalar üreten Konut Kanunu ve 1851-1873 yılları arasında Fransa'da, Paris kenti için gelişim müdahaleleri gerçekleştiren Haussmann'ın operasyonlarıdır (Gürler, 2003).

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 (Polat ve Dostoğlu, 2007).

Şişman ve Kibaroglu'na göre, ülkemizde cumhuriyet döneminde başlayan kentleşme hareketleri, 1950'lerde kırdan kente göçe bağlı olarak hızlanmış, kentler bu duruma hazır olmadığından sağlıksız kentleşmenin tohumları atılmıştır. 1950'lerde sanayi sektörü yükselişe geçerken tarım sektöründe gerileme yaşanmıştır. Tarımda makineleşmeye bağlı olarak işgücü talebinin azalması, bu sektörde çalışan işgücünün kente göçünü tetiklemiştir (2009).

Çalışma kapsamında Dünya'da gerçekleştirilmiş kentsel dönüşüm projelerinden Hiroşima-Danbara (Japonya), Rio De Janeiro (Brezilya) ve Regent Park (Amerika) projeleri analiz edilmiştir. Projelerin fiziksel ve çevresel özellikleri, amaç, kapsam ve süreçleri incelenerek ortak ve farklı özellikleri belirlenmiştir.

#### **4.6.1 Hiroşima kenti Danbara bölgesi kentsel dönüşüm projesi**

##### **4.6.1.1 Fiziksel ve çevresel özellikleri**

Japonya, Doğu Asya'da bir ada ülkesidir. Büyük Okyanusta bulunan Japonya, Japon Denizinden Çin, Kuzey Kore, Güney Kore ve Rusya'nın doğusuna, kuzeyde Ohotsk Denizi'nden güneyde Doğu Çin Denizi'ne ve Tayvan'a kadar uzanır. Japonya'nın yüzölçümü toplam nüfusu 2016 kayıtlarına göre yaklaşık 127

milyondur. Japonya'nın en büyük iki şehri Tokyo ve Yokohama'dır. Hiroşima kenti nüfus açısından Japonya'nın en büyük 11. kentidir.

Hiroşima, Japonya'nın güneybatısında yer almakta olup, Chūgoku bölgesinin en büyük şehridir. Şehrin adı Japoncada "geniş ada" anlamına gelmektedir. Yüzölçümü 905,01 km<sup>2</sup> olan şehrin nüfusu 2015 yılı itibarı ile 1,194,980'dir.

#### 4.6.1.2 Projenin amacı ve kapsamı

İkinci Dünya Savaşı'nın sonunda, 6 Ağustos 1945'te, Hiroşima şehri üzerine, Amerika tarafından atom bombası atılması ile 13 kilometrekarelik bir alan tamamen yerle bir olmuş, 140.000 kişi hayatını kaybetmiştir. Bu yıkım bölgeyi kaçınılmaz bir yeniden yapılandırmayla karşı karşıya bırakmıştır. Savaş öncesi ve sonrası fotoğraflar Resim 4.1'de gösterilmiştir.

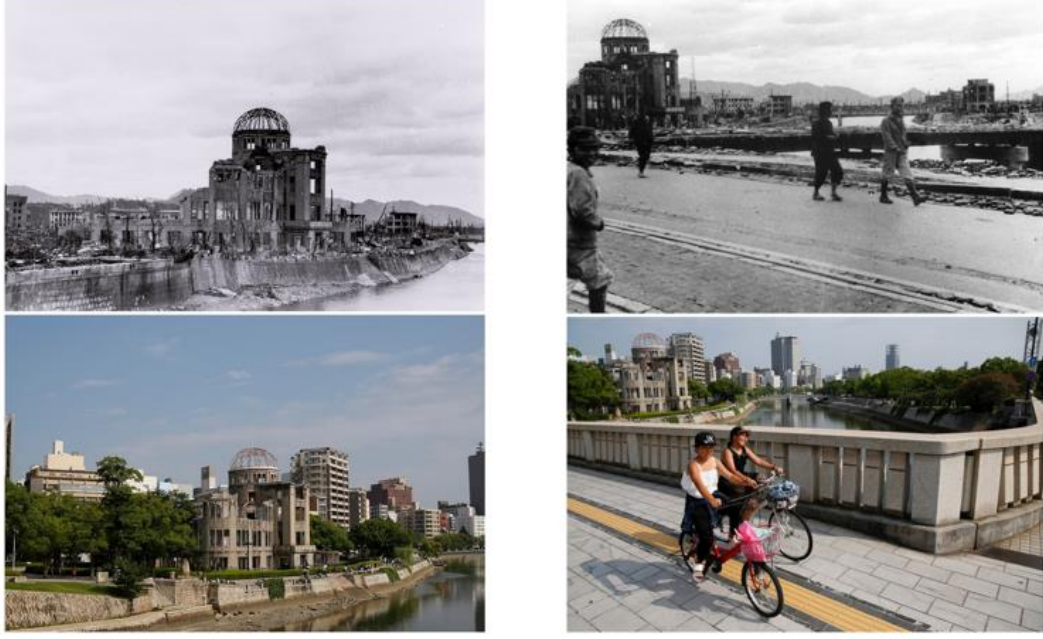


Resim 4. 1. Hiroşima Kenti Saldırı Öncesi ve Sonrası (Url 1)

Hiroşima kenti Danbara bölgesi kentsel dönüşüm projesi, savaş sonrasında plansız ve düzensiz gelişen bölgede fiziksel, sosyal ve çevresel olarak yeniden yapılanmayı amaçlamıştır. 1945'ten projenin başlatıldığı 1973 yılına kadar halk eliyle plansız yeniden yapılanma gerçekleşmiştir. Hiroşima kentsel dönüşüm projesi, dünyanın en güzel ve endüstriyel olarak üretici şehri yaratmak için uygulanmıştır.

Projede yeşil alanlar, nehirler ve kültürel özelliklerin bütüncül planlanması ile dünya barışına hizmet edecek örnek bir yerleşim yeri oluşturulması amaçlanmıştır. Böylece, bölgede sadece fiziksel ve çevresel gelişim değil, aynı

zamanda endüstriyel ve kültürel bir gelişim sağlamak hedeflenmiştir. Bölgeyi yeniden yaşamak ve çalışmak için çekici hâle getirmek amaçlanmıştır. Hiroşima Valiliği Endüstri Geliştirme Salonu ve yakın çevresinin 1945 ve 2015 tarihindeki fotoğrafları Resim 4. 2’de gösterilmiştir.



Resim 4. 2. Hiroşima Valiliği Endüstri Geliştirme Salonu ve Çevre Yapılaşması, 1945 ve 2015 (Url 1)

#### 4.6.1.3 Proje süreci

Proje 1973 yılında onaylanmış, 1983 yılında başlatılmış ve 1995 yılında tamamlanması hedeflenmiştir. Proje, kamu, özel sektör ve yerel halk işbirliği ile gerçekleştirilmiştir. Dönüşüm alanındaki 461 adet bina özel sektör tarafından inşa edilmiştir. Bu binalar genel olarak ana yollar üzerinde, 7 ila 10 katlı, yerleşim yeri olarak veya ticari amaçlı kullanılan binalardır. Projenin toplam maliyeti 283.800.000 dolardır. Maliyetin %38'i yerel yönetimlerden, %57'si Hiroşima şehrinden ve %5'i diğer özel kaynaklardan sağlanmıştır (Şişman ve Kibaroglu, 2009).

Danbara kenti kentsel dönüşüm projesi kapsamında, bölgede yaşayan halk, yerel yönetim ve hükümet birlikte hareket etmiş, sıkı bir şekilde uygulanan

hükümet politikası sayesinde bölgede gerçekleştirilen fiziksel, çevresel ve sosyoekonomik kentsel dönüşüm uygulamalarından verimli sonuçlar elde edilmiştir.

#### **4.6.2 Rio De Janeiro kentsel dönüşüm projesi (Brezilya)**

##### **4.6.2.1 Fiziksel ve çevresel özellikleri**

Brezilya, Güney Amerika kıtasında yer almakta olup, resmi adı Brezilya Federal Cumhuriyeti'dir. Brezilya'nın toplam nüfusu 2016 kayıtlarına göre yaklaşık 205 milyondur. Brezilya'nın en büyük iki şehri Sao Paulo ve Rio de Janeiro'dur.

Rio de Janeiro, 1.255 km<sup>2</sup> yüzölçümü ve 5,9 milyonluk nüfusuyla, Brezilya'nın ikinci büyük kentidir. Kentsel dönüşüm projesi, şehri çevreleyen dağ yamaçlarında yer alan derme çatma yapılardan oluşan ve alt gelir grubunun ikamet ettiği bölgede yapılması planlanmıştır.

##### **4.6.2.2 Projenin amacı ve kapsamı**

Rio de Janeiro kentinde bulunan gecekondu bölgelerindeki problemler silsile halinde birçok sosyal problemi de ortaya çıkarmıştır. Bölgede işsizlik oranının yüksek olması, halkın fakirlikle savaşması, sağlıksız fiziksel çevre, sosyal olanakların yetersiz olması gibi nedenler kentin bir proje ile yeniden inşasını gerekli kılmıştır.

Rio de Janeiro kentinde, nüfusun yaklaşık üçte biri çok kötü şartlarda gecekondu alanlarında (favelas) yaşamaktadır. Gecekondu alanlarının büyük çoğunluğu, şehrin en merkezi ve en değerli yerinde yamaçlara yerleşmiştir. Gecekondu alanlarında yaşayan halkın sadece bir kısmı su, elektrik gibi ihtiyaçlarına ulaşabilmektedir. Gecekondu alanlarında, kanalizasyon alt yapısı olmaması, çöplerin toplanmaması gibi nedenlerden dolayı ciddi bir kirlilik problemi yaşanmaktadır. Gecekondu alanlarında yaşayan halkın ağır yaşam koşulları çeşitli sosyal problemleri de beraberinde getirmektedir. Bölgede suç oranı artmaktadır. Halkın fakirlikle savaşması, çalışma imkânlarının



kısıtlı olması, eğitim imkânlarının olmayışı beraberinde sosyal eşitsizliği de getirmektedir. Gecekondu alanlarında özellikle uyuşturucu çeteleri yüzünden birçok sorun yaşanmaktadır (Şişman ve Kibaroğlu, 2009).

Yaşam şartlarındaki olumsuzluklar, çeşitli sosyal ve ekonomik sorunlar, şehrin kalbi sayılan alanda oluşan görüntü ve çevre kirliliği bölgede bir sağıklaştırma hareketini kaçınılmaz hale getirmiştir. Projenin amacı, program çerçevesinde, konut alanların iyileştirilmesi ve gelecek nesil düşünülerek kapasitelerinin oluşturulması, sosyal problemlerinin giderilmesi, fırsat eşitliği sağlamak için iş ve eğitim olanaklarının artırılması ve bütün bunlar sayesinde bölgede yaşam şartlarının düzeltilmesidir. Ayrıca halkın örgütlenmesi sağlanarak, onların kapasitesinden yararlanmak da projenin amaçları arasındadır. Öncelikle temel altyapı, kanalizasyon, su ve elektrik dağıtımı gibi halkın temel ihtiyaçlarının karşılanması, çöp toplanmasıyla çevre kirliliğinin ortadan kaldırılması hedeflenmiştir. Halk meydanları, spor faaliyetleri için merkezler, çocuk bakım merkezleri inşa ederek sosyal imkânları geliştirilecektir. Ancak proje, kişisel ev ihtiyaçlarının karşılanmasını kapsamamaktadır. Bölgede yaşayan halkın kendi paralarıyla veya banka kredisi alarak kendi evlerinin inşaatını gerçekleştirmeleri gerekmektedir (Şişman ve Kibaroğlu, 2009).

#### **4.6.2.3 Proje süreci**

Rio de Janeiro Kentsel Dönüşüm Programı kamu ve yerel halk iş birliği ile gerçekleştirilmiş olup, programın sosyal bileşeninin önemli olması çeşitli ortaklıkların kurulmasına zemin hazırlamıştır. Özel sektör ve çeşitli yerel örgütler programa çeşitli aşamalarda dâhil olmuştur. Program, özel bir banka ile yerel yönetimler tarafından belirlenmiş oranlarda finanse edilmiştir. Programın ilk etabında, 62 yerleşim alanı yenilenmiş ve 250.000 kişinin ihtiyaçları karşılanmıştır. 1998-2005 yılları arasında gerçekleştirilen ikinci etapta ise 106 yerleşim alanı iyileştirilirken 350.000 kişi kentsel dönüşümden faydalanmıştır. 3 etaptan oluşan programın tamamlanması ile birlikte bölgede

yaşayan 1 milyon kişinin yaşam kalitesinin yükselmesi ve ihtiyaçlarının karşılanması planlanmıştır (Url 2, 2007).

### **4.6.3 Toronto Regent Park bölgesi kentsel dönüşüm projesi (Kanada)**

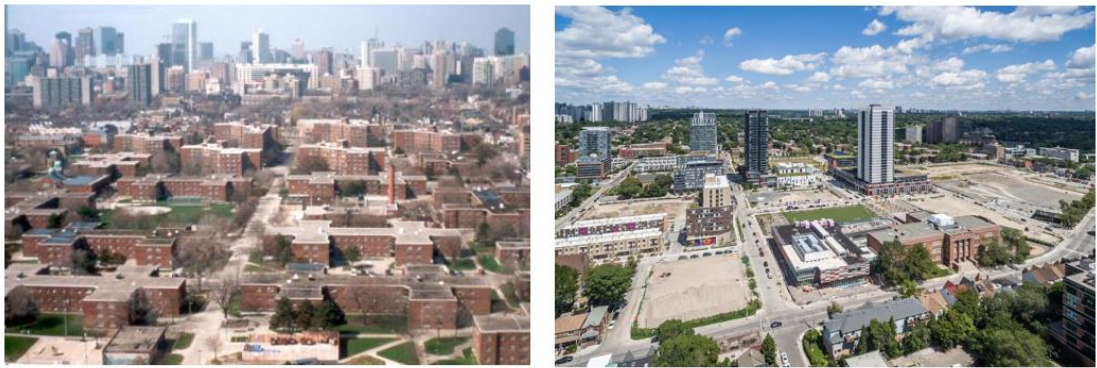
#### **4.6.3.1 Fiziksel ve çevresel özellikleri**

Kanada, Kuzey Amerika kıtasının kuzeyinde yer almaktadır. Kanada'nın toplam nüfusu 2016 kayıtlarına göre yaklaşık 36,3 milyondur. Kanada'nın en büyük iki şehri Ottawa ve Toronto'dur.

Toronto kenti, Ontario eyaletinin başkenti olup, 630,2 km<sup>2</sup> yüzölçümü ve 2,8 milyonluk nüfusuyla, Kanada'nın en büyük kentidir. Regent Park, Toronto şehrinin merkezinde yer alan bir semt olup, 1940'ların sonunda bir toplu konut projesi olarak inşa edilmiştir.

#### **4.6.3.2 Projenin amacı ve kapsamı**

Regent Park, 1950'lerin sonunda ekonomik çöküntü alanı haline gelen Cappagetown mahallesini yıkıp yeniden geliştirmeyi amaçlayan bir proje olarak başlamış, 1950 ve 1960'lı yıllarda Kanada'daki en büyük sosyal konut projesi haline gelmiştir. 2000'li yıllarda başlamış gibi görünse de, ilk tasarımı ve uygulanmasının ardından yaklaşık 65 yıla yayılmış bir kentsel dönüşüm planının ürünüdür. Kentsel dönüşüm uygulaması önceki durum ve sonraki durum Resim 4. 3'te gösterilmiştir.



Resim 4. 3. Regent Park Çevre Yapılaşması, 1995 ve 2010 (Url 3, 2018)

İlk kuruluşunda bir sosyal konut projesi olarak tasarlanan Regent Park, tasarım ilkeleri açısından, yüksek yoğunluklu konut blokları ve kime ait olduğu belirli olmayan geniş yeşil alanları içermektedir. Merkezi konumda bulunması, sosyal konut mahallesi olarak çevresinden izole olması, düşük gelir grubunun ikamet etmesi ve işsizlik faktörleri tasarım kriterleri ile birleşince, bölgede uyuşturucu ticareti ve yasadışı çetelerin oluşmasına zemin hazırlanmıştır.

#### **4.6.3.3 Proje süreci**

Toronto'nun merkezinde 1940'ların sonunda düşük gelir gruplarının yaşayacağı sosyal konut bölgesi olarak tasarlanan mahallede, suç ve şiddet olayları artmış, sosyal felakete ve çöküntüye eğilimli bir yerleşim oluşmuştur. Bölge, yeniden dönüşüm yoluyla ilerleyen yıllarda birkaç kez canlandırılmaya çalışılmıştır.

2000'li yılların başlarında çevre mahallelerde hızla gerçekleşmekte olan dönüşümler, sosyal konut yönetimini üstlenmiş olan arsa sahibi konumundaki Toronto Belediyesi'ne ait Toronto Sosyal Konut İdaresi'nin (Toronto Community Housing) Regent Park'taki arsa fiyatlarını yükseltme politikasını uygulamasıyla değişmeye başladı. İdare, mahallenin konut yoğunluğunu ve nüfusu iki katına çıkartarak tüm sübvansiyonlu konutların yenileriyle değiştirilmesini ve bunlara ek olarak farklı gelir gruplarına hizmet edecek yeni konut satışlarının tetiklenmesini amaçlamaktaydı (Gianni, 2010).

Regent Park projesi, Toronto Sosyal Konut İdaresi ve Toronto Belediyesi iş birliği ile bu tür sosyal içerikli emlak geliştirme projelerinde uzmanlaşmış Daniels Şirketi tarafından uygulanmıştır. Toronto Sosyal Konut İdaresi alanın geliştirme kriterlerine karar vererek inşaat işleri için Daniels Şirketi ile anlaşmıştır. Toronto Belediyesi de farklı etnik, kültürel ve gelir gruplarına hizmet etmesi için planlanan kamu alanlarının düzenlenmesinde aktif rol almayı üstlenmiştir.

Regent Park Yenileme ve Dönüşüm Projesi, 2005 yılında Toronto Kenti tarafından, fiziksel ve sosyal çevrenin yeniden düzenlenmesi için, yapıların

yenilenmesi, alanın yeniden tasarlanması ve açık alanlarda güven duygusunun yaratılması için hükümet, toplum kuruluşları ve kamu-özel sektör ortaklığıyla gerçekleştirilmiştir.

#### **4.6.3.4 Dünyadaki kentsel dönüşüm örneklerinin değerlendirilmesi**

Kentsel dönüşüm projeleri her ne kadar farklı ülkelerde farklı planlama süreçleriyle uygulanıyor olsa da bu tür projelerin sosyal, çevresel ve ekonomik sonuçları aynı çerçevede değerlendirilmektedir. Hiroşima örneğinde savaşın yıkımı sonrası bozulan kentsel mekânının yeniden planlı bir şekilde yapılandırılması söz konusu iken, Rio De Janeiro ve Toronto kentlerinde merkezde ve çeperlerde bulunan varoş ve çöküntü bölgelerinde fiziksel, sosyal ve ekonomik olarak yenileme ve dönüşüm çalışması yapılmıştır.

Sosyal açıdan incelendiğinde, Hiroşima kentinde yenileme ve dönüşüm sebebi savaş iken, Rio de Janeiro kentinde hızlı ve plansız nüfus artışı ile oluşan gecekondulu mahallelerinin fiziksel, sosyal ve çevresel olarak yenilenmesine ihtiyaç duyulması kentsel dönüşümün sebebini oluşturmuştur. Toronto Regent Park örneğinde ise, kentsel dönüşüm ve yenileme çalışmalarının sebebini, önceleri sosyal konut bölgesi olarak tasarlanan proje alanının çöküntü bölgesi haline gelmesi oluşturmaktadır.

Tez kapsamında incelenen Hiroşima, Rio de Janeiro ve Toronto kentsel dönüşüm proje alanlarında,

- Yaşayan halkın planlama ve uygulama aşamasında paydaş olarak projeye katılımları sağlanmıştır.
- Gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde kamu yararı esas alınmıştır.
- Kamu idareleri, özel sektör ve yerel halkın desteği sürece olumlu katkı sağlamıştır.

- Kamu kuruluşları yasal altyapı ve proje için gerekli şartları oluşturduktan sonra, özel kuruluşlar sermaye ve işgücü desteği sağlayarak projeleri gerçekleştirmiştir.
- Kentsel dönüşüm bölgelerinde ikamet eden yerel halk, beklenti ve taleplerini belirterek, projenin tasarım ve uygulama aşamasında aktif katılım sağlamıştır.



## **5 MALTEPE İLÇESİ'NDE BAŞIBÜYÜK MAHALLESİ İLE GÜLSUYU MAHALLESİNDE UYGULANAN KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME SÜREÇLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **5.1 Maltepe İlçesi Hakkında Genel Bilgiler**

Maltepe ilçesi, İstanbul iline bağlı, Marmara Denizi'ne kıyısı olan, Anadolu yakasında yer alan bir ilçedir. İstanbul'un doğusunda, Kadıköy, Kartal, Sancaktepe ve Ataşehir ilçeleriyle komşu olan Maltepe ilçesi, nüfus büyüklüğü İstanbul'un onuncu büyük ilçesi konumundadır. Maltepe İlçesi 18 mahalleden oluşmakta olup, yüzölçümü 278 km<sup>2</sup>, 2017 yılı resmi rakamlarına göre nüfusu 497.586'dır (Url-4).

### **5.2 Başibüyük ve Gülsuyu Mahallelerinin Maltepe İlçesi İçindeki Yeri**

Başibüyük Mahallesi, Maltepe ilçesinin kuzeybatısında yer almakta olup, kuzeyinde Fındıklı, doğusunda Büyükbakkalköy, batısında Aydınevler, güneyinde ise Zümrütevler ve Girne mahalleleri bulunmaktadır. Başibüyük mahallesinin 2017 yılındaki nüfusu 21.640'dır.

Gülsuyu Mahallesi, Maltepe ilçesinin güneyinde yer almakta olup, kuzeyinde Gülenisu ve Zümrütevler, doğusunda Esenkent, batısında Bağlarbaşı, güneyinde ise Cevizli mahalleleri bulunmaktadır. Gülsuyu mahallesinin 2017 yılındaki nüfusu 15.288'dir.

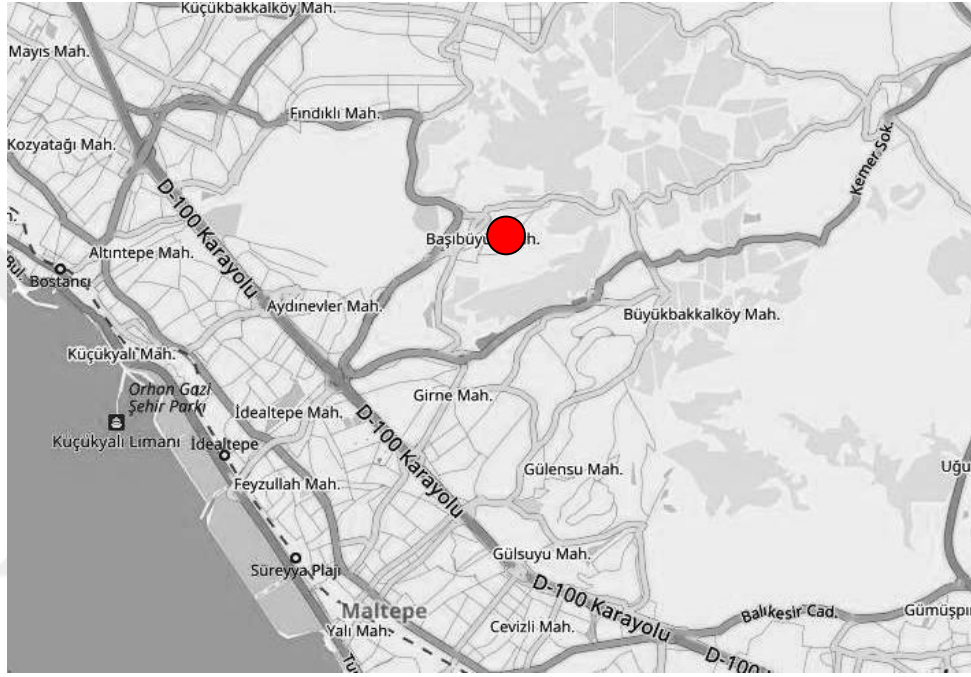
### **5.3 Başibüyük Mahallesi Gecekondu Dönüşüm Alanı**

Başibüyük Mahallesi Gecekondu Dönüşüm Alanı, mahallenin merkez bölgesinde yer alan ve güneybatı-kuzeybatı yönünde uzanan yaklaşık 350.000 m<sup>2</sup>'lik alanı kapsamaktadır.

#### **5.3.1 Konum ve ulaşım bilgileri**

Gecekondu Dönüşüm Alanı'nın üç tarafı ormanla (Başibüyük Devlet Ormanı ve Sürayyapaşa Özel Ormanı) çevrili olup, batısında Başibüyük mahallesinin

merkezi bulunmaktadır. Gecekondu Dönüşüm Alanı'nın batısında Kenan Evren Kışlası ve Marmara Üniversitesi Yerleşkesi, güneyinde Aydınevler Mahallesi ve doğusunda Büyükbakkalköy ve Zümrütevler mahalleleri bulunmaktadır. E-5 Karayoluna yaklaşık 2.5 km, Bağdat Caddesi ve Maltepe Metro Duracağına yaklaşık 3.5 km ve Maltepe ilçe merkezine ise yaklaşık 5 km uzaklıkta yer alan proje alanının konumu Şekil 5.1'de gösterilmiştir.



Şekil 5. 1. Başibüyük Mahallesi Gecekondu Dönüşüm Proje Alanının Konumu

Konumu ve denizden yüksekliği gereği panoramik deniz manzarasına sahip olan proje alanının çevre yapılaşması Resim 5.1'de gösterilmiştir.



Resim 5. 1. Başibüyük Mahallesi Gecekondu Dönüşüm Alanı Çevre Yapılaşması

### 5.3.2 Gecekondu dönüşüm alanı genel özellikleri

Başbüyük Mahallesi Gecekondu Dönüşüm Alanı, Maltepe ilçesinin kuzeyinde yer alan, üzerinde yüksek yoğunlukta kaçak yapılaşmanın bulunduğu 350.000 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip bir alandır.

Mülkiyeti Maltepe Belediyesi'ne ait olan Gecekondu Dönüşüm Alanı kapsamındaki 935 adet gecekondu yaklaşık 2170 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bu alan, yaklaşık %80'i 1-3 kat yüksekliğinde tamamı konut niteliğindeki gecekondu yapılarından oluşmaktadır.



Şekil 5. 2. Gecekondu Dönüşüm Alanı Sınırı

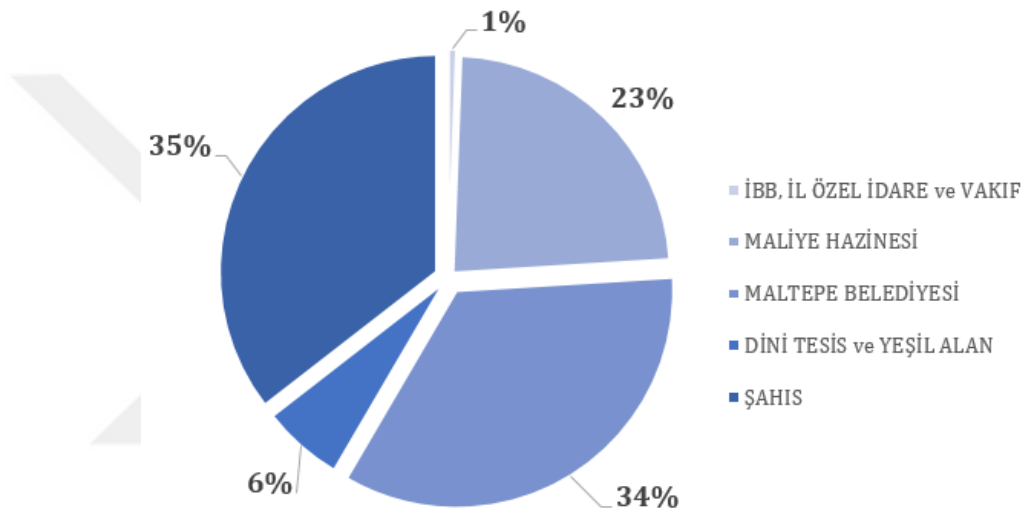
Maltepe Belediye Başkanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı arasında 24/02/2006 tarihinde imzalanan Protokol ve 14.11.2006 tarihinde imzalanan Ek Protokolde alınan kararlar ile ilgili kanun ve yönetmelikler doğrultusunda, yoğun gecekondu işgalli olan bu alanda, toplumun genel yaşam kalitesini arttırarak sosyal ve kültürel



dönüşümün gerçekleştirilmesi amacıyla İstanbul-Maltepe Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi yürütülmektedir.

### 5.3.3 Mülkiyet yapısı

Başbüyük Mahallesi içerisinde kamu mülkiyetindeki boş parseller, kamu kullanımına ayrılmış alanlar, şahıslar tarafından işgal edilmiş kamu mülkiyetli parseller ile şahıs mülkiyetindeki parseller bulunmaktadır. Başbüyük Mahallesi mülkiyet yapısı Grafik 5.1'de gösterilmiştir.



Grafik 5. 1. Başbüyük Mahallesi Mülkiyet Yapısı

Başbüyük Mahallesi mülkiyet açısından incelendiğinde, Maliye Hazinesi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) ve Maltepe Belediyesine ait kamu parsellerinin, işgalli ve hisseli şahıs mülkiyetinin bulunduğu görülmektedir. Alanın %63'ü kamu mülkiyetine ait parsellerden oluşurken, şahıslara ait tüm parseller alanın %35'ini oluşturmaktadır.

Gecekondu Dönüşüm Alanı ise, tescil dışı alanlar ile birlikte yaklaşık 35 hektarlık bir alanı kapsamakta olup, bu alanda tamamı Maltepe Belediyesi mülkiyetinde bulunan toplam 28,8 hektarlık alana sahip 18 adet parsel bulunmaktadır. Gecekondu Dönüşüm Projesi, bu alanın tespit, planlama, proje uygulama süreçlerini içermektedir.

#### 5.3.4 Planlama süreci

İstanbul'un kentleşme sürecinde, kamu hizmetlerinin sürdürülmesi için geniş alana ihtiyaç duyan kamu yatırımları, çevresinde büyük kamu arazileri bulunan Maltepe ve civarına yerleşmiştir. Bu durum beraberinde köyden kente gelen alt gelir gurubunu, Hazine Mülkiyetinin yoğun olduğu Başbüyük Köyüne çekmiştir. 1951 yılında Süreyyapaşa Hastanesi'nin, 1955 yılında ise Kartal Tekel Fabrikası ile Paşabahçe Şişecam Fabrikası'nın kurulması ve askeri kışlanın Başbüyük Köyü'ne yerleşmesi, mahalleye yaşanan göçü ve dolayısıyla çarpık yapılaşmayı tetiklemiştir.

Bu bağlamda, Hazine arazisi üzerinde gecekondulaşma ile oluşmuş bölgenin Maltepe Belediyesi mücavir alanında olması nedeniyle, bölgede ıslah imar planı çalışması yapılmıştır. Islah imar planları, 1989 yılında 2981 ve 3290 sayılı Kanunlara göre onaylanmıştır. Islah İmar Planı ile fiili yollar ve yapı adaları plana işlenmiş olup, konut alanlarında ayırık yapılanma nizamında azami 4 kat yapılaşma koşulu getirilmiştir. Ancak plana dayalı parselasyon yapılamadığı için plan amacına ulaşamamıştır.

Yapılan itirazlar sonucu uygulamaya geçirilemeyen ıslah imar planı sebebiyle bir süre imarsız kalan mahallede ortaya çıkan çarpık yapılaşmaya çözüm üretmek amacıyla, 1995 yılında belediye tarafından maliye hazinesine açılan tapu iptali ve tescil davasında, mülkiyeti maliye hazinesine ait olup üzerinde tapu tahsis belgeli gecekonduların bulunduğu parsellerin 2981 sayılı İmar Affı Kanununun 3290 sayılı Kanun ile değişik 10. maddesi uyarınca mülkiyetlerinin Belediyeye devri talep edilmiştir. 1997 yılında sonuçlanan davada, 2981 sayılı Kanunun 10. maddesinde ve 775 sayılı Gecekondular Kanunu'nun 3. maddesinde belirtilen amaçlar doğrultusunda kullanılmak üzere, bu parsellerin Belediye adına tapuya tesciline karar verilmiştir.

Başbüyük mahallesinin de plan onama sınırı içinde kaldığı 1/5000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar Planı 16.07.2004 tarihinde onaylanmıştır. Planda, Fındıklı, Zümrütevler, Başbüyük, Gülensu ve Gülsuyu olmak üzere 5

mahalle 'Kentsel Yenileme Projesine Göre Uygulama Yapılacak Alan' sınırı içine alınmıştır. Söz konusu plana Maltepe Belediyesi'nin itirazı sonucu, Fındıklı ve Zümrütevler Mahalleleri 'Kentsel Yenileme Projesine Göre Uygulama Yapılacak Alan'dan çıkarılmış ve plan notları revize edilerek 16.04.2005'te onaylanmıştır. Buna göre, alanın tamamında KY-brüt yoğunluk=max.250 k/ha olarak belirlenmiş olup, Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak olan Kentsel Yenileme Projeleri kapsamında, alan genelindeki donatı miktarının asgari %40 olması yanı sıra katılımlı bir süreç içerisinde 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesinde belirtilen hükümlere göre uygulama yapılması karara bağlanmıştır.

Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Kentsel Yenileme Projesine göre Uygulama Yapılacak Alan' olarak belirlenen Başbüyük Mahallesinin, mülkiyeti Maltepe Belediyesine kayıtlı yaklaşık 35 ha'lık kısmı üzerinde birçoğu tapu tahsis belgeli olan yoğun gecekondulaşmış yapılaşması bulunmaktadır. Söz konusu gecekondulaşmış alanlarının dönüşümünü sağlayacak bir toplu konut uygulamasının yapılması için Maltepe Belediye Başkanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı arasında 24/02/2006 tarihli İstanbul-Maltepe Kentsel Yenileme (Gecekondulaşmış Dönüşüm) Projesine ilişkin protokol ve TOKİ ve Maltepe Belediyesi arasında 14.11.2006 tarihli ek protokol imzalanmıştır.

24/02/2006 tarihli İstanbul-Maltepe Kentsel Yenileme (Gecekondulaşmış Dönüşüm) Projesine İlişkin Protokol'ün 9. Maddesindeki "...1/5000 ve 1/1000 planlar TOKİ tarafından yapılacaktır" hükmü doğrultusunda Toplu Konut İdaresi tarafından hazırlanan ve 26.09.2006 tarihinde TOKİ tarafından onaylanan plan, 26.02.2007 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesinin onayından sonra yürürlüğe girmiştir. Söz konusu alanın, %60'ı konut alanı olarak planlanırken, %8.86'sı Sosyal Donatı alanı, %5.8'i Eğitim Alanı, %0.87'si Sağlık Alanı, %0.96'sı Sosyal Kültürel Tesis Alanı, %1.24'ü Dini Tesis Alanı, %7.46'sı yeşil alan ve %18.85'i Teknik Alt Yapı alanı olarak planlanmıştır. Ayrıca plan kapsamında, konut alanlarında avan projeye göre serbest nizamda (blok, ayrık, ikiz vs)

uygulama yapılması, arazi koşulları ve eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katların iskan edilebilmesi ve iskan edilen bodrum katların emsale dahil olması gibi plan hükümleri getirilmiştir.

### **5.3.5 Gecekondu dönüşüm süreci**

Gecekondu Dönüşüm Alanı kapsamında, Kentsel Yenileme-Dönüşüm kavramının, teknik, sosyal ve ekonomik bakımdan bozulmuş ya da işlevini kaybetmiş kent parçalarının, yenilenip sağlıklılaştırılması tanımından hareketle; Başbüyük mahallesi genelinde kentsel yenileme ve dönüşüme ihtiyaç duyan alanların kamusal yetki kullanılarak plan, mülkiyet ve fonksiyonlarda yapılacak düzenlemeler ile mekânsal ve fiziksel iyileştirme, beraberinde toplumun genel yaşam kalitesini arttırarak sosyal ve kültürel dönüşümün gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir.

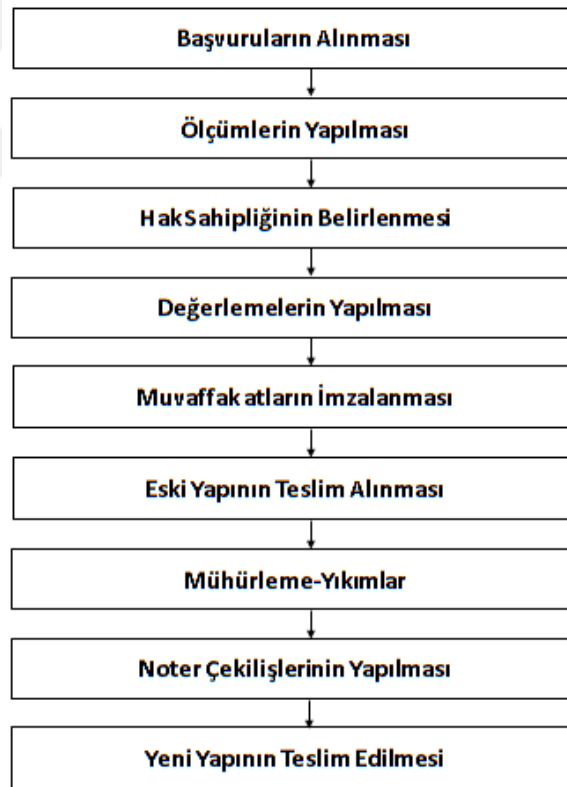
Bu kapsamda öncelikle, büyükşehir, TOKİ ve belediye iş birliğinde, İstanbul ili, Maltepe ilçe sınırları içerisinde yer alan, hâlihazırda yoğun gecekondu işgali ve kaçak yapılaşma altında bulunan Başbüyük mahallesinde yaşayan gecekondu sahiplerine yapılacak sosyal konutlar ile kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesi amaçlanmıştır. Gecekondu ve kaçak yapılaşma alanlarının tasfiye edilerek çağdaş bir kentsel alanın oluşturulması için üst ölçekli plan kararları doğrultusunda, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve T.C. Maltepe Belediyesi Başkanlığı arasında 24.02.2006 tarihinde “İstanbul Maltepe Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi’ne İlişkin Protokol” imzalanmıştır. Bu protokolün 12nci maddesine istinaden 14.11.2006 tarihinde de Maltepe Belediyesi ve TOKİ arasında İstanbul – Maltepe Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi’ne İlişkin Ek Protokol yapılmıştır.

Protokol gereği TOKİ tarafından Başbüyük mahallesinin Maltepe Belediye mülkiyetinde kalan parsellerini kapsayan “1/1000 ölçekli Başbüyük Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı” tamamlanmış ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 26.02.2007 tarihinde onaylanmıştır. Planın onayından

sonra 1/1000 ölçekli Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı doğrultusunda yapılan imar uygulaması ile parseller oluşturulmuştur.

Bölgede üretilecek konut ve/veya sosyal konutların, hak sahiplerine satış ve/veya tahsisine ilişkin esas ve usullerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan “Maltepe Belediyesi Konut Satış ve Tahsis Yönetmeliği” 09.05.2008 tarihinde Maltepe Belediyesi İlçe Meclisi kararı ile kabul edilmiştir.

Başbüyük Gecekondu Dönüşüm Projesi kapsamında, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının onaylanması ile başlayan ve hak sahibi ilan edilen kişiye yeni inşa edilen dairelerden teslim edilmesi ve eski yapının yıkılması ile sonuçlanan bir süreç işlemektedir.



Şekil 5. 3. Gecekondu Dönüşüm Projesi Uygulama Süreci Şeması  
(Çalışma kapsamında geliştirilmiştir.)

Gecekondu Dönüşüm Proje Süreci, projeden yararlanmak isteyen gecekondu sahiplerinin 'Maltepe Belediyesi Konut Satış ve Tahsis Yönetmeliği'nde belirtilen belgelerle belediyeye başvuruda bulunması ile başlamaktadır. Bu kapsamda yönetmelik çerçevesinde, hak sahibi olmak isteyenlerin Yönetmeliğin belirlediği belgelerle Belediyeye müracaat etmeleri hususunda uygun vasıtalarla duyurular yapılmıştır. Gecekondu Dönüşüm Projesine katılım talebiyle alınan başvurular, 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun kapsamında Tapu Tahsis Belgesi sahibi olan ve olmayan başvurular olarak ayrılmış ve başvuru kapsamında alınan evraklar, mevcut gecekondulara yapı bazında verilen "Bina Analiz Numarası" ile dosyalanmıştır.

Gecekondu dönüşüm proje sürecinin ikinci aşamasında, proje kapsamında başvuru dosyası oluşturulan gecekondu sahiplerinin gayrimenkullerinin (bina, eklenti, ağaç vb.) mevcut durum tespitlerinin yapılması amacıyla gecekonduların ölçümleri yapılmıştır.

Gecekondu Dönüşüm Projesinin bir sonraki aşaması ise, başvuru evrakları ile belediye tarafından yapılan ölçüme ait evraklardan oluşan 'Hak Sahipliği Dosyasının' incelenerek, Belediye Encümeni tarafından proje kapsamında hak sahibi olacak kişilerin belirlenmesidir. Yönetmelik hükümleri çerçevesinde belgeleri tam olan ve Belediyeye borcu olmayan kişiler hak sahibi olarak belirlenmiş olup, Hak Sahipliği belirlenen gecekondu sahiplerinin isim listesi, Maltepe Belediyesi Konut Satış ve Tahsis Yönetmeliği'nin 8. Maddesinde belirtildiği üzere, Maltepe Belediyesi ve Başbüyük Mahallesi Muhtarlığında yedi gün süreyle ilan edilmiştir. Değerlendirme sonuçlarına yapılan itirazlar, Belediye Meclis Üyeleri arasından seçilen beş üyenin oluşturduğu 'İtirazları Değerlendirme Komisyonu' tarafından incelenerek karara bağlanmıştır.

Gecekondu Dönüşüm Projesi kapsamında hak sahiplerinin belirlenmesinden sonraki aşama, gecekondu sahiplerinin yapı/enkaz bedellerinin tespit edilmesidir. Bu kapsamda, Maltepe Belediyesi Konut Satış ve Tahsis Yönetmeliği'nin 9. Maddesinde belirtilen hüküm doğrultusunda, biri TOKİ'den,

ikisi Maltepe Belediyesinden olmak üzere üç kişiden oluşturulan 'Kıymet Takdir Komisyonu', hak sahipliği kesinleşen kişilerin sahip oldukları bina ve eklentilerin enkaz bedellerini belirlemiştir. Tespit edilen değerlendirme sonuçları, otuz gün süreyle Maltepe Belediyesi ve Başbüyük Mahallesi Muhtarlığında ilan edilmiştir. Bu süre içinde hak sahipleri tarafından enkaz bedellerine yapılan itirazlar, meclis üyelerinden belirlenecek komisyon üyelerine ilaveten Başbüyük Mahalle Muhtarı ve Belediye Başkanı tarafından hak sahipleri arasından seçilen beş kişiden oluşan 'Değerlendirmeye İlişkin İtirazları Değerlendirme Komisyonu' tarafından değerlendirilmiş ve karara bağlanmıştır.

Gecekondu Dönüşüm Projesi kapsamındaki gecekonduların değer tespitlerinin kesinleşmesinden sonra, proje kapsamında inşa edilecek sosyal konutlardan yararlanmak üzere, hak sahiplerinin başvuruları doğrultusunda yapılan ölçüm ve değer tespitleri ile belirlenen hakların, belediyeye devredilmesine yönelik muvaffakatname imzalanmaktadır. Muvaffakatnamelerin imzalanması sonrasında ise, yapılan noter çekilişleri ile hak sahiplerine verilecek olan bağımsız bölümler belirlenmiştir. Yönetmelik hükümleri doğrultusunda Gecekondu Dönüşüm Projesinin ilk etabının fiilen boş bir parselde başlamış olması sebebiyle, proje uygulama aşamalarının bazılarında süreç farklı işlemiştir. Bu kapsamda, yeni inşa edilecek alanın boş olmasından dolayı, yıkım sürecine geçilmesi yerine, vatandaşlara verilecek daireler noter çekilişi ile belirlenmiştir.

Yeni konutların inşaatı tamamlandıktan sonra, hak sahiplerinden teslim edecekleri gecekondularının elektrik, su ve doğalgaz aboneliklerini kapatmaları ve ilgili evrakları teslim etmeleri talep edilmiş, böylece yapı teslim taahhütleri imzalanmıştır. Ayrıca, hak sahiplerine, TOKİ'nin belirlediği bir banka ile Gayrimenkul Satış Sözleşmelerini imzalamaları sonrasında yeni konutları teslim edilmiştir. Dairelerini teslim alan hak sahiplerinin gecekondularının, yıkılabilecek olanların yıkılarak kullanılmaz hale getirilmesi, yıkılması mümkün görülmeyenlerin kullanımını engelleyecek önlemlerin alınması ve

mühürlenmesi işlemleri gerçekleştirilmiş ve hak sahipleri ile “Tapu Devir İşlemleri” yapılarak gecekondü dönüşüm projesinin ilk etabı sonlandırılmıştır.

### **5.3.6 Proje alanının değerlendirilmesi**

1950’li yıllarda tarımda makineleşmeyle birlikte gelişen sanayileşme süreci hızlı kentleşmeyi de beraberinde getirmiştir. Gecekondü Dönüşüm Alanının içinde yer aldığı Başbüyük Mahallesi, kentleşme sürecinde geliştirilen kamu yatırımlarına ve merkezi iş alanlarına yakınlığı ve hazine mülkiyetinin yoğun olduğu bir alan olması bakımından kırdan kente yaşanan göçle gelenlerin işgaline maruz kalmıştır.

Hazine arazisi üzerine yoğun gecekondü işgali ile oluşan bölge, 1980’li yılların başında 2981 sayılı Kanuna göre imar affi kapsamına alınmıştır. Bu doğrultuda ilgili Kanun kapsamında hazine mülkleri üzerindeki işgalcilere tapu tahsis belgeleri dağıtılırken, 1989 yılında Başbüyük İslah İmar Planı yapılmış ancak yapılan itirazlar sebebiyle plana dayalı parselasyon yapılmadığından plan amacına ulaşamamış ve mahalle uzun bir süre imarsız kalmıştır.

Mahalle genelindeki çarpık yapılaşmaya çözüm üretmek amacıyla, Maliye Hazinesi’ne açılan dava ile üzerinde tapu tahsis belgeli gecekonduların bulunduğu arazilerin Belediyeye devredilmesi sağlanmıştır. Başbüyük mahalle merkezinin doğusunda üç tarafı ormanla çevrili yaklaşık 35 hektar büyüklüğündeki Başbüyük Gecekondü Dönüşüm Alanı’nı oluşturan bu alan üzerinde, gecekondü dönüşümünü sağlayacak bir toplu konut projesi gerçekleştirmek adına TOKİ ve Belediye arasında Protokoller yapılmıştır. Bu protokoller kapsamında onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve kurgulanan kentsel dönüşüm modeli doğrultusunda, Başbüyük Gecekondü Dönüşüm Projesinin uygulama süreci başlatılmıştır.

Başbüyük Gecekondü Dönüşüm Alanında, gecekondü sahiplerinin projeden hak sahibi olmaya dair başvurularının alınmasından, hak sahibi ilan edilmiş kişilere



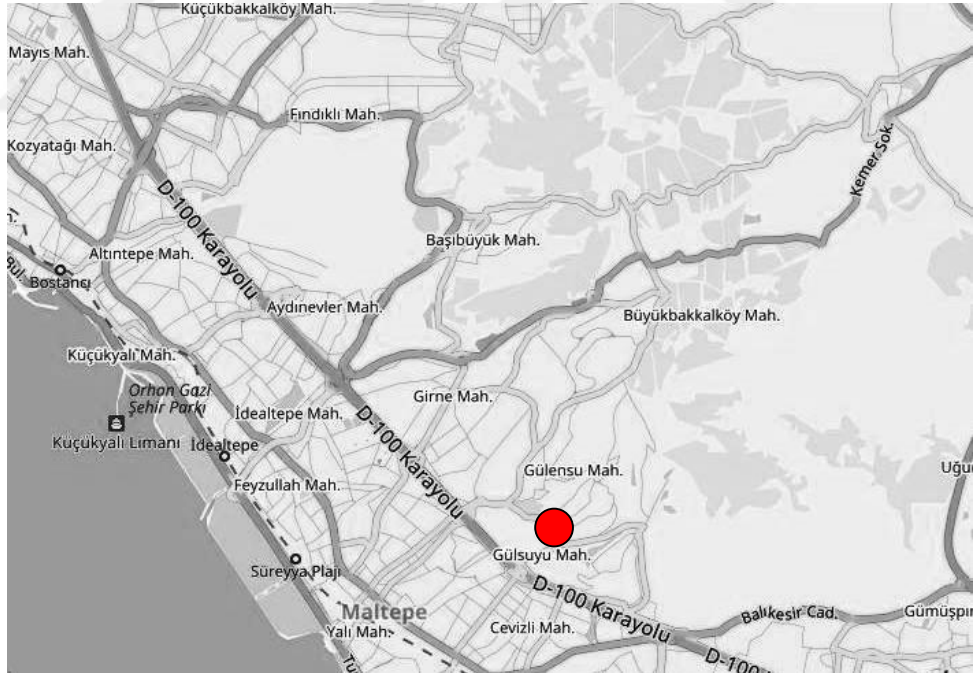
yeni inşa edilen dairelerin teslim edilmesi ile sonuçlanan bir süreç yürütülmektedir. Süreç kapsamında, proje etaplar halinde ilerlemektedir.

#### 5.4 Gülsuyu Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı

Gülsuyu Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı, Gülsuyu mahallesi sınırları içindeki yaklaşık 530.000 m<sup>2</sup>'lik bir alanı kapsamaktadır.

##### 5.4.1 Konum ve ulaşım bilgileri

Gülsuyu Mahallesi, İstanbul ilinde, Maltepe ilçesinin güneydoğusunda yer almakta olup, doğusunda Esenkent Mahallesi, batısında Zümrütevler Mahallesi, kuzeyinde Güleusu Mahallesi, güneyinde ise Cevizli Mahallesi yer almaktadır. E-5 Karayoluna ve Gülsuyu Metro Durağına yaklaşık 1 km, Bağdat Caddesine yaklaşık 2 km ve Maltepe ilçe merkezine ise yaklaşık 3.5 km uzaklıkta yer alan proje alanının konumu Şekil 5.4'de gösterilmiştir.



Şekil 5. 4. Gülsuyu Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanının Konumu

Konumu ve denizden yüksekliği gereği panoramik deniz manzarasına sahip olan proje alanının çevre yapılaşması Resim 5.2 'te gösterilmiştir.



Resim 5. 2. Gülsuyu Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı Çevre Yapılaşması (Url-4)

#### 5.4.2 Kentsel dönüşüm alanı genel özellikleri

Gülsuyu Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı, Maltepe ilçesi Gülsuyu Mahallesinin kuzey kesiminde yoğun gecekondü işgali altındaki yaklaşık 530.000 m<sup>2</sup> (53 hektar) bir alandan oluşmaktadır.

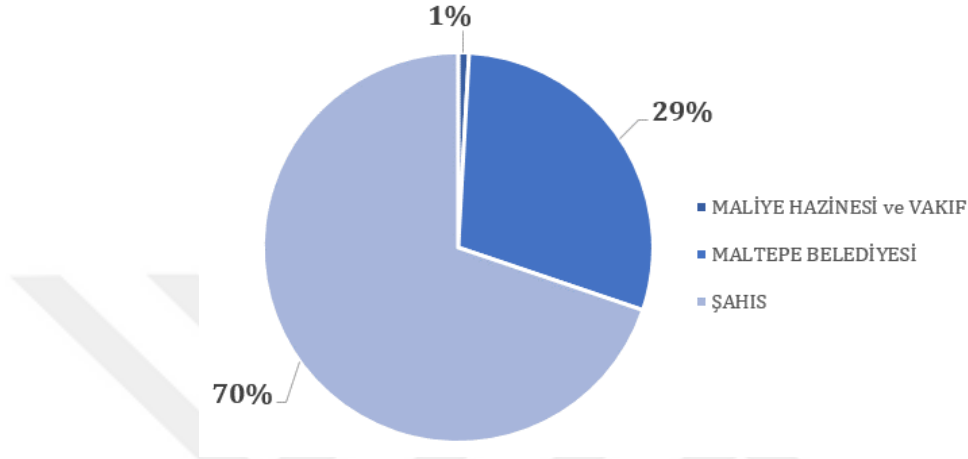


Şekil 5. 5. Gülsuyu Kentsel Dönüşüm Alan Sınırı

Proje alanı sınırı içerisindeki 2517 adet gecekonduda yaklaşık 6846 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje alanı, yaklaşık %94'ü 1-4 kat yüksekliğinde konut ve konut + ticaret niteliğindeki gecekondü yapılarından oluşmaktadır.

### 5.4.3 Mülkiyet yapısı

Gülsuyu Mahallesi içerisinde şahıslar tarafından işgal edilmiş kamu mülkiyetli parseller ile şahıs mülkiyetindeki parseller bulunmaktadır. Gülsuyu Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanının mülkiyet yapısı Grafik 5.2’de gösterilmiştir.



Grafik 5. 2. Gülsuyu Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı Mülkiyet Yapısı

Gülsuyu Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı mülkiyet açısından incelendiğinde, yoğun gecekondü işgali altında Maliye Hazinesi, Vakıf ve Maltepe Belediyesi’ne ait kamu parsellerinin yanı sıra şahıs mülkiyetinin bulunduğu görülmektedir. Alanın %30’ü kamu mülkiyetine ait parsellerden oluşurken, şahıslara ait tüm parseller alanın %70’ini oluşturmaktadır.

### 5.4.4 Planlama süreci

Türkiye’de 1950’lerde yaşanan hızlı göç olgusu ile birlikte, büyük kentlerde özellikle sanayi alanlarına yakın olan hazine arazileri, potansiyel konut alanları olarak görülmüş ve bu alanlar günümüzdeki gayri resmi yerleşimlerin ilk örneklerini oluşturmuştur. İstanbul’un Anadolu Yakasındaki özellikle Kartal ve civarındaki sanayi alanlarına yakınlığı sebebiyle yerleşim alanı olarak tercih edilen Gülsuyu Mahallesi, o dönemde gecekondü işgaline maruz kalan ve yerleşime açılan hazine arazilerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

Esenkent Mahallesi ve Gülsuyu Mahallesi'nin bir kısmını da içine alarak Gülsuyu Mahallesi'ni oluşturan alan, 1966 yılında güneyindeki gecekondu yapılaşmalarının artması sebebiyle 775 sayılı Kanun kapsamında 'Gecekondu Önleme Bölgesi' olarak ilan edilmiştir. Zaman içerisinde gecekondulaşmanın artmasıyla, 1985 yılında bölgenin, 2891 sayılı İmar Affı Yasası kapsamında 'İslah İmar Planı Yapılması Öngörülen Alan' kapsamına alınmasına karar verilmiştir. Bu doğrultuda, Gülsuyu Mahallesi sınırları içerisinde, Maliye Hazinesi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve şahıslara ait mülkiyetlerin üzerinde gecekondulaşma ile oluşmuş bölgede, 2981-3290 sayılı Kanun ve ilgili yönetmeliğe dayanılarak, Gülsuyu Yerleşmesi İslah İmar Planları hazırlanmış ve 1986 yılında onaylanmıştır. Gülsuyu İslah İmar Planında, büyük bir kısmı hazine mülkiyetinde olan ve üzerinde sağlıklı ve düzensiz bir yapılaşmanın geliştiği bölgenin, sosyal donatı açısından da yetersiz olduğu tespit edilmiştir. Bu bağlamda, mevcut yapılaşma mümkün olduğunca korunarak, gerekli donatı alanlarının artırılması yoluna gidilmiş ve konut alanlarında ayırık, ticaret alanlarında bitişik nizamda olmak üzere üç katı aşmayacak bir yapılaşma belirlenmiştir.

Gülsuyu Mahallesi 1/1000 ölçekli İslah İmar Planı sınırları içinde kalan mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait parseller, 3290 sayılı Yasa kapsamında belediyeye devredilmiştir. Proje alanında, onaylı İslah İmar Planı doğrultusunda 1987 yılında İmar uygulaması yapılmış olup, uygulama sonucu oluşan Belediyeye tapulu parsellerin büyük bir kısmı, belediye tarafından gecekondu sahiplerine bedeli karşılığında satılmıştır.

Maltepe ilçesinin E-5 aksından itibaren kuzeyde kalan bölümünü dolayısıyla Gülsuyu Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanını da içine alan 1/5000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar Planı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 2004 yılında onaylanmıştır. Bu plan kapsamında, Gülsuyu Mahallesi ile birlikte Başbüyük, Gülsuyu, Zümrütevler ve Fındıklı Mahalleleri, "Kentsel Dönüşüm Bölgesi" olarak planlanmıştır. Söz konusu alanda, K1, K2 ve K3 gösteriminde üç farklı yoğunlukta konut bölgeleri ayrılmış olup, söz konusu K3 konut

alanlarında toplu uygulama yapılması durumunda yoğunluğun arttırılacağı ve artan nüfusun donatı gereksinimlerini karşılamak üzere 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 1/5000 ölçekli planda gösterilen donatılara ek olarak artan nüfus kadar kişi başına 15m<sup>2</sup> donatı alanı (Park Alanı, Spor Alanı, Çocuk Bahçesi ve Sosyal Tesis) ayrılacağı yönünde plan kararları getirilmiştir. Bu aşamada plana yapılan itirazlar sonucu Fındıklı ve Zümrütevler Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Bölgesinden çıkarılmış, Gülsuyu Mahallesi de içinde bulunduğu diğer mahalleler "Kentsel Yenileme Projesine Göre Uygulama Yapılacak Alan" kapsamına alınmış ve plan notları revize edilerek 16.04.2005'te onaylanmıştır. Alanın tamamında KY-brüt yoğunluk=max.250 k/ha olarak planlanmış, Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak olan Kentsel Yenileme Projeleri kapsamında belirlenecek donatı miktarının asgari %40 olması ve katılımlı bir süreç içerisinde 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesinde belirtilen hükümlere göre uygulama yapılması karara bağlanmıştır.

Gülsuyu Mahallesi, yapılan analitik etüd ve arazi çalışmalarında planda öngörülen brüt yoğunluğun mevcut durumu karşılamaması, donatıların yetersiz olması ve belirli bir ulaşım kurgusunun bulunmaması sebebiyle 1/5.000 ölçekli plan revize edilmiştir. Bu doğrultuda bölgesel özellikler ve ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan Gülsuyu ve Gülsuyu Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 16.12.2016 tarihinde onaylanmıştır. Mevcut yerleşme dokusu içerisinde düzensiz ve sağlıksız yapılaşmış alanların dönüştürülmesi, ıslah edilmesi ve kentsel yaşam standartlarının yükseltilmesi ve mülkiyet sorunlarının çözülmesi planın temel amacı olarak belirtilmiştir. Alanda yaklaşık %60 oranında konut fonksiyonu planlanırken, mevcut kadastral dokunun parçalı ve uygulamayı zorlaştıran bir yapıda olması sebebiyle toplulaştırmayı özendirici nitelikte kademeli emsal aralıkları içeren bir yapılaşma koşulu ortaya konulmuştur. Bu doğrultuda, 0-500 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki bir alanda Emsal(E):0.40 ve azami 3 kat yüksekliğinde yapılaşabilirken parsellerin birleşmesiyle oluşturulan 5000 m<sup>2</sup> bir alan ya da 3000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki bir adada Emsal (E):1.75 ve azami 8 kat yüksekliğinde yapılar inşa edilebilmesi

öngörülmüştür. Gülsuyu Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı'nı da içine alan bölgede, 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmış ve onaylanmıştır.

#### 5.4.5 Kentsel dönüşüm süreci

Gülsuyu Mahallesi'nde kentsel dönüşüm uygulaması, Gülsuyu-Gülensu Mahalleleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümleri doğrultusunda, 6306 sayılı kanun kapsamında gerçekleştirilmektedir.



Şekil 5. 6. Kentsel Dönüşüm Süreci Şeması  
(Çalışma kapsamında geliştirilmiştir.)

Kentsel dönüşüm süreci, yapı malikleri veya kanuni temsilcilerinin sahibi oldukları binalarda kentsel dönüşümün uygulanması hususunda karar almaları ve bu konuda bir yüklenici ile anlaşma sağlamaları ile başlamaktadır. Kentsel dönüşüm kapsamında yükleniciyle anlaşılması sonrasında, yapı malikleri ve yüklenici arasında binanın dönüşümüne ilişkin sağlanan uzlaşma hükümlerini

içeren inşaat sözleşmesi imzalanmakta ve yükleniciye sürecin takibi için vekâlet verilmektedir. Ayrıca, yapılacak inşaatla ilişkin teknik konuları detaylandıran bir teknik şartname hazırlanmakta ve maliklerin talepleri doğrultusunda yeni yapıdaki bağımsız bölümlerin dağılımı, kira yardımı vb. konularda taraflar arasında mutabakata varılmaktadır.

Kentsel dönüşüm alanında malikler ile yüklenicilerin anlaşması sonrasında sırayla, dönüşüme konu olan binanın riskli olup olmadığının tespit edilmesi, riskli yapı tespit raporunun hazırlanması ve onaylanması ile kira yardımı başvurularının yapılması ve maliklerin dönüşüm gerçekleştirilecek olan binadan tahliye edilmesine ilişkin işlemler yürütülmektedir.

Riskli yapı başvurusu, 6306 sayılı kanunun 3. maddesi ve söz konusu Uygulama Yönetmeliğinin 7. maddesinin 2. Fıkrasında belirtildiği üzere, masrafları kendilerine ait olmak üzere, yapı maliki veya kanuni temsilcisi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ya da kanun kapsamında yetkili kılınan idareler tarafından yapılabilmektedir. Bunun dışındaki kiracılar, oturma ve intifa hakkı sahiplerinin (haklarının yalnızca arsa üzerindeki yapı ile sınırlı olmasından dolayı) riskli yapı tespiti başvurusu yapma hakları bulunmamaktadır. Aynı şekilde, paylı mülkiyette bulunan taşınmazlardan da sadece bir malikin başvuru yapması yeterli olacaktır. Bu doğrultuda, riskli yapı tespiti yapılacak taşınmazın tapu belgesi, riskli yapı tespitinde bulunan malike ait kimlik belgesi ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 6306 sayılı Kanun kapsamında yetki verilen idarelere veya lisanslandırılan kurum, kuruluş veya şirketlere riskli yapı tespiti için başvuru yapılmaktadır.

Yetkili idare veya lisanslandırılmış kurum veya kuruluş, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nde yer alan esaslara göre riskli yapının tespitini gerçekleştirmektedir. Riskli Yapı Tespiti tamamlanan yapı için hazırlanan rapor, tespit tarihinden itibaren en geç on iş gününde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na gönderilmektedir. Riskli Yapı Tespit Raporu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yönetmeliğin ilgili hükümleri doğrultusunda incelenmektedir. Rapor kapsamında herhangi bir düzenleme gerektiği durumda, raporu düzenleyen

yetkili idareye veya lisanslı kuruluşa iade edilmekte ve bildirim tarihinden itibaren otuz gün içinde gerekli düzenlemelerin yapılması istenmektedir. Riskli Yapı Tespit Raporunda herhangi bir eksikliğin bulunmadığı durumda ise, riskli yapının tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmesi için, yetkili ilçe belediyesi tarafından, tespit tarihinden itibaren on iş günü içinde ilgili tapu müdürlüğüne bildirim yapılmaktadır. Taşınmazın riskli olduğuna dair tapu kütüğüne işlenmiş olan beyana dair, Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından riskli yapı malikine tebligat yapılmaktadır.

Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından yapılan tebliğin iletim tarihinden itibaren on beş gün süre içinde, taşınmazın aynı ve şahsi hak sahiplerinin, yönetmeliğin 7. maddesinin 6. fıkrasında belirtilen hükümler doğrultusunda, yapılan riskli yapı tespitine itiraz etme hakkı bulunmaktadır. Söz konusu itirazlar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca oluşturulan 'Teknik Heyet' tarafından incelenmekte ve karara bağlanmaktadır. Teknik heyetin yapının riskli olduğuna karar vermesi durumunda yapının yıktırılma sürecine geçilirken, yapının riskli olmadığına dair karar alması durumunda riskli yapı beyanının kaldırılması söz konusu olmaktadır.

Riskli olduğu tespit edilen taşınmazın tüm maliklerinin söz konusu tespite herhangi bir itirazının olmadığı ve bu kapsamda riskli yapının tüm aynı ve şahsi hak sahiplerince 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı şerhine ve yapının yıkılmasına dair mutabakata varılması durumunda riskli taşınmazın yıkım aşamasına geçilmektedir.

Kentsel Dönüşüm Sürecinde, dönüşüm gerçekleştirilecek olan binanın riskli olduğunun kesinleşmesi sonrasında, bina yıkım işlemine geçilmeden önce, riskli yapı maliklerine yeni inşaatları tamamlanıncaya kadar ikamet edecekleri geçici konutları için kira yardımları yapılmakta ve riskli yapıdan tahliye edilmeleri sağlanmaktadır. Bina maliklerine 18 ay boyunca ödenmek üzere aylık taksitler halinde; kiracılara, bir kereye mahsus olmak üzere iki aylık kiraya, sınırlı aynı hak sahibine ise beş aylık kiraya eşit değerde olacak şekilde ödenen kira yardımları, ilgili yönetmeliğin 16. maddesinde belirtilen hükümler



doğrultusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından her yıl belirlenen TÜFE oranında güncellenmektedir. Ayrıca, yapı malikleri veya bu yapılarda bir yıldır ikamet ettiğini kanıtlayan kiracı veya sınırlı ayni hak sahiplerinden sahibi oldukları ya da ikamet ettikleri konut ve işyerlerini kendi imkânları ile yeniden yapmak isteyenlere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kredi ve faiz desteği verilmektedir. 2018 yılı itibariyle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile protokol yapmış olan bankalar aracılığıyla sağlanacak olan azami kredi miktarı bir bağımsız birim için 125.000 TL iken, en fazla iki yıl geri ödemesiz olmak üzere 7-10 yıl arasında geri ödemesini gerçekleştirmek şartıyla kredi faiz oranlarında ise %3-4 oranında indirim yapılabilmektedir.

Kentsel dönüşüme konu olan taşınmazın 6306 sayılı kanun kapsamında riskli olduğunun kesinleşmesi sonrasında, ilgili ilçe belediyesi tarafından riskli yapı maliklerine yapılarını tahliye etmeleri ve yıktırmaları için altmış günden az olmamak üzere süre verilmektedir. Ayrıca yapı maliklerinin ikamet adreslerine tebligat yapılmakta ve yıkımın gerçekleşip gerçekleştirilmediği ilgili belediye tarafından bizzat yerinde tespit edilmektedir. Riskli yapının tahliye ve yıkım işlemlerinin gerçekleşmemesi durumunda, en son tebliğ olunan tarih itibariyle riskli yapı maliklerine otuz günden az olmamak üzere ek süre verildiğine dair ikinci bir tebligat yapılmaktadır.

Kentsel dönüşüm sürecinde, tahliyelerin tamamlanması sonrasında yıkımların gerçekleştirilmesi için riskli yapı malikleri ya da yüklenicilerin 'Yıkım Ruhsatı' almaları gerekmektedir. Yetkili ilçe belediyesi tarafından düzenlenecek olan yıkım ruhsatı için yapı maliklerinin en az birinin, yapının tahliye edildiği ve altyapı hizmetlerinin (su, elektrik, doğalgaz, telefon, vb.) kapatıldığına dair yetkili kurumlardan edinilmiş belgeler ve yapının yıkımından sorumlu olacak olan teknik uygulama sorumlusundan alınmış olan taahhütname ile birlikte başvuru yapması gerekmektedir. Yapı maliklerinin riskli yapı dönüşümü için bir yüklenici ile anlaşması durumunda, tüm malikler tarafından yükleniciye verilecek olan noter onaylı muvafakatname ve vekaletname ile yetkili ilçe belediyesi tarafından riskli binanın tahliyesi sonrasında maliklere tebligat

yapılmaksızın yıkım ruhsatı düzenlenmekte ve yıkım işlemi yüklenici tarafından gerçekleştirilmektedir.

Riskli yapının yıktırılması adına yapı maliklerine verilen süreler içerisinde yıkımın gerçekleştirilmemesi durumunda, yetkili ilçe belediyesi tarafından ilgili kurumlara riskli yapıya ait altyapı hizmetlerinin kesilmesi için yazı yazılmakta ve durum Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili il müdürlüğüne bildirilmektedir. Yıkım işlemine ait masrafların dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere riskli binanın yıkımı, yetkili ilçe belediyesi ile birlikte mülki idare tarafından yapılabileceği gibi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından da yaptırılabilir. Bu kapsamda, yapı malikleri yıkım masraflarından hisseleri oranında sorumlu tutulurken bu bedel, riskli taşınmazın tapu kayıtlarında ipotek olarak belirtilmektedir. Ayrıca yapı malikleri, riskli olduğu kesinleşen yapılarının yıkım işlemleri için Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak üzere 'Yıkım Kredisi' talebinde bulunabilmektedirler. Yıkım kredisinin hesabına aktarılmasına sonrasında yapı sahibi en geç altı ay içinde molozların da toplanması dahil olmak üzere yıkım işlemini gerçekleştirmesi ve ilgili bakanlığın da konu hakkında bilgilendirilmesi gerekmektedir. Ayrıca, alınan yıkım kredisi yirmi dört ay içinde ve her yılın ocak ve temmuz aylarında aylık TÜFE oranına göre güncellenmek koşuluyla aylık taksitler halinde geri ödenebilmektedir.

Üzerindeki bina yıkılarak arsa haline gelen taşınmazın, hem 6306 sayılı Kanununun 6. maddesi hem de ilgili yönetmeliğin 15. maddesinde öncelikli olarak malikleri tarafından değerlendirilmesi esas alınmıştır. Taşınmazın tabi olacağı imar uygulamasından (ifraz, tevhid, vb.), taşınmazın yeniden inşa sürecindeki hisse satışı, diğer yüklenicilerle yapılacak anlaşma usullerinin (kat karşılığı, hasılat paylaşımı, vb.) belirlenmesine kadar her türlü işlemin uygulanmasında, hisseleri oranında maliklerin en az üçte ikisinin anlaşarak karara varması zorunludur. Taşınmazın üzerinde birden fazla binanın bulunduğu durumda ise, her bir bina için ayrı riskli yapı tespit raporu hazırlanmakta ve maliklerin tapu kütüğündeki payları oranında üçte iki çoğunluğu sağlamak şartıyla bu yapılar

birlikte değerlendirilmektedir. Her birinin üzerinde riskli yapı tespit edilmiş olan birden fazla parselde tevhid yapılarak uygulama yapılması durumunda, parsellerin birbiri ile tevhidine her parsel maliklerinin ayrı ayrı hisselerinin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilirken; yapılacak tevhid uygulamasından sonraki yeniden inşa aşamalarında ise maliklerin yeni oluşacak olan parseldeki hisse oranlarının en az üçte iki çoğunluğu ile karara varılmaktadır.

Kentsel Dönüşüm kapsamındaki riskli binaya ilişkin yıkım işleminin tamamlanması ve malikler arasında uygulamaya dair anlaşmaya varılması sonrasında ilk olarak plan tadilatı işlemi yapılmaktadır. Malikler veya yüklenici tarafından hazırlanan plan teklifi, değerlendirilip onaylanmak üzere Büyükşehir Belediyesine ya da bizzat Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne iletilmektedir. Taşınmaza ilişkin olarak hazırlanan plan teklifinin onaylanması sonrasında, yıkılan riskli yapının bulunduğu parsel veya parsellerde imar uygulama işlemleri (ifraz, tevhid, parselasyon, vb.) gerçekleştirilmekte olup, söz konusu uygulamalar yerel belediyeler ya da bizzat ilgili Bakanlık tarafından yürütülmektedir.

Yıkılan riskli yapının bulunduğu parselin imar uygulamasının tamamlanması sonrasında, bu parsel üzerinde imar planına uygun olarak yeni inşaatların yapılabilmesi için inşaat ruhsatı alınması gerekmektedir. Ruhsat başvuru sırasında, 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre ekinde; mülkiyete ilişkin tapu veya yerine geçebilecek belgeler, taşınmaza ilişkin imar durumu, aplikasyon ve röperli krokiler, yeni inşa sorumlularının (yüklenici ve teknik uygulama sorumlusu) taahhütnameleri ve yeni inşaata ilişkin projelerin (mimari, vaziyet, statik, elektrik, tesisat, doğalgaz, vb.) olduğu bir dilekçe ibraz edilmektedir. Bu doğrultuda ibraz edilen belgelerin doğruluğu değerlendirilip onaylanan ruhsata ve eklerine uygun olarak yine 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre inşaatlar tamamlanmaktadır. Kentsel Dönüşüm kapsamında, ilgili belediye tarafından taşınmaz üzerindeki yeni inşaatın 3194 sayılı Kanun hükümlerine göre yerinde kontrolü yapılarak, binaya ait Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmektedir. Doğruluğu onaylanan belgelere göre kurulan kat

mülkiyetine istinaden, Tapu ve Sicil Müdürlüğü aracılığıyla, yeni inşa edilen yapının bağımsız bölümleri malikler adına tescil edilerek 6306 sayılı Kanun kapsamındaki dönüşüm uygulaması sonlandırılmaktadır.

#### **5.4.6 Projenin değerlendirilmesi**

Türkiye'de 1950'lerde yaşanan hızlı göç olgusu ile birlikte, potansiyel konut alanları olarak görülen hazine arazileri, yoğun gecekondulaşma maruz kalmıştır. İstanbul'un Anadolu Yakasındaki sanayi alanlarına yakınlığı sebebiyle Gülsuyu Mahallesi de, hazine arazileri üzerinde gecekondulaşma maruz kalan günümüzdeki gayri resmi yerleşimlerin ilk örneklerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

Kırdan kente yaşanan göç sonucu 1966 yılında ilk gecekonduların görülmesiyle birlikte Gülsuyu Mahallesi, 775 sayılı Kanun kapsamında 'Gecekondulaşma Önleme Bölgesi' ilan edilmiştir. Zaman içerisinde gecekondulaşmanın artmasıyla birlikte bölge, 1980'li yılların başında 2981 sayılı Kanuna göre imar affı kapsamına alınmıştır. Bu doğrultuda ilgili Kanuna göre hazine mülkleri üzerindeki işgalcilere tapu tahsis belgeleri dağıtılırken, 1989 yılında Gülsuyu İslah İmar Planı yapılmıştır. Onaylı ıslah imar planı doğrultusunda 1987 yılında imar uygulaması yapılmış olup, uygulama sonucu oluşan Belediyeye tapulu parsellerin büyük bir kısmı, belediye tarafından gecekondulaşma sahiplerine bedeli karşılığında satılmıştır.

Gülsuyu Mahallesi genelindeki gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma ile yapılaşmış kentsel alanlardaki sosyal ve teknik altyapı donatı alanlarını arttırarak daha sağlıklı kentsel alanlar oluşturmak ve kentsel yaşam standardını yükseltmek hedefiyle 2005 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı onaylanmıştır. Söz konusu plan kararları doğrultusunda, alanda yaşayan gecekondulaşma sahipleri ile katılımlı bir şekilde hem mülkiyet sorunlarını çözmek hem de bir planda olması gereken asgari sosyal ve teknik donatı standartlarını sağlamak hedefiyle ortaya konan uygulama imar planı teklifleri sürecinde mahalle uzun bir süre imarsız kalmıştır.

Mevcut yerleşme dokusu içerisinde düzensiz ve sağlıksız yapılaşmış alanların dönüştürülmesi, ıslah edilmesi ve kentsel yaşam standartlarının yükseltilmesi ve mülkiyet sorunlarının çözümlenmesi amacıyla, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan Gülsuyu ve Gülensu Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 16.12.2016 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu plan kararlarında belirtilen toplu uygulama koşulları, imar transferi vb. uygulama yöntemlerinin hazırlanacak uygulama imar planında detaylandırılması ile alan genelindeki mülkiyete ilişkin problemlerin çözülmesi ve kentsel dönüşümün sağlanması hedeflenmiştir.

Gülsuyu Mahallesi'nde kentsel dönüşüm uygulaması, Gülsuyu-Gülensu Mahalleleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümleri doğrultusunda, 6306 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilmektedir. Bu kapsamda, yapı malikleri veya kanuni temsilcilerinin sahibi oldukları binalarda kentsel dönüşümün uygulanması hususunda karar almaları ve bu konuda bir yüklenici ile anlaşma sağlamaları ile başlayıp, yeni inşa edilen yapının bağımsız bölümlerinin malikler adına tescil edilmesiyle son bulan bir kentsel dönüşüm süreci yürütülmektedir.

### **5.5 Başbüyük Mahallesi ve Gülsuyu Mahallesi Proje Alanlarında Gayrimenkul Geliştirme Sürecinin Değerlendirilmesi**

Gecekondu olgusu, kırsal alanlardan kentlere doğru yaşanan yoğun göç sebebiyle kente tutunmakta zorlanan dar gelirli kesimin, kentin özellikle kamuya ait boş alanlarında konut sorununa dair gayri yasal yollarla başvurduğu bir çözüm olarak ortaya çıkmıştır. Gecekondu olgunun yarattığı gayri sıhhi, niteliksiz, her türlü alt ve üstyapı olanaklarından yoksun mekânlar, günümüz kentlerindeki kentsel dönüşüm uygulamalarının en önemli faaliyet alanları haline gelmiştir.

Bu bölümde, Türkiye genelinde yaşanan gecekondulaşmadan, ülkenin kentleşme hızı en yüksek şehri olarak en fazla İstanbul 'un etkilenmiş olduğu gerçeğinden hareketle, kentin en eski gecekondu alanlarından olan Başbüyük

ve Gülsuyu mahallelerinde yaşanan kentsel dönüşüm faaliyetleri kapsamındaki gayrimenkul geliştirme süreçleri, özellikle mülkiyet kavramı üzerinden değerlendirilerek karşılaştırmaya tabi tutulmaktadır.

### **5.5.1 Başbüyük mahallesi (A) projesi**

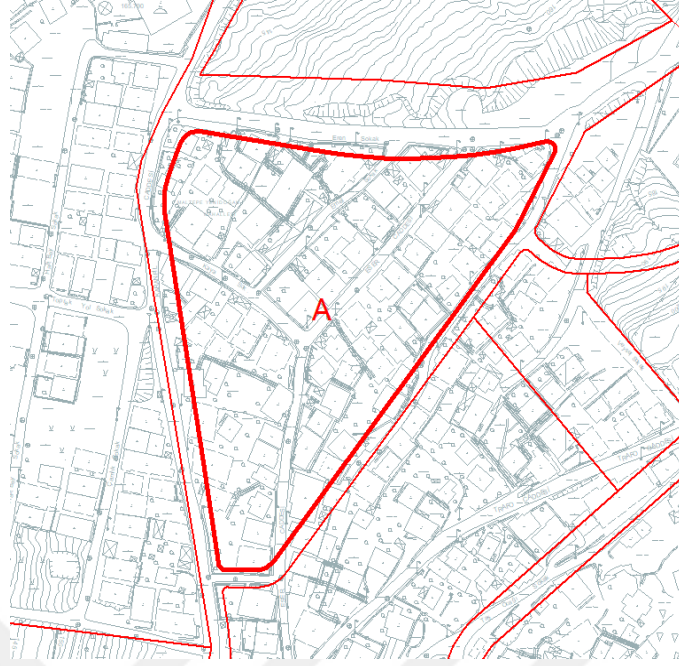
Başbüyük mahallesi, İstanbul ilinde Maltepe ilçesinin kuzeybatısında yer almakta olup, güneyinde Aydınlar, Girne, Zümrütevler Mahalleleri, kuzeyinde Fındıklı Mahallesi, doğusunda ise Büyükbakkalköy Mahallesi yer almaktadır.

Başbüyük mahallesi (A) projesi, Maltepe ilçe sınırları içinde E-5 karayolu ulaşım aksının kuzeyindeki Başbüyük Mahallesi konumlu yaklaşık 2 hektarlık bir arazide planlanmıştır. Proje alanı, Başbüyük merkezine yaklaşık 500 m uzaklıkta iken, E-5 karayoluna 2 km ve Maltepe ilçe merkezine ise yaklaşık 4 km uzaklıkta bulunmaktadır.

#### **5.5.1.1 Proje alanı (A) genel özellikleri**

Proje Alanı (A), Başbüyük mahallesi sınırları içindeki Başbüyük Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi kapsamında projelendirilmekte olup, söz konusu alanın güneyinde ormana cepheli konumda yer almaktadır. Proje Alanı (A), Başbüyük Mahallesi'nin güneyinde yer alan yaklaşık 2 hektar (20.000 m<sup>2</sup>) büyüklüğünde yapı adası oluşturan bir adet kadastral parselden meydana gelmektedir. Proje alanını oluşturan bu parsel, proje öncesinde kadastral parsel olup, yapılan imar uygulamasından sonra imar parseli haline gelmiştir.

Proje Alanını oluşturan yapı adası, (A) yapı adası olarak adlandırılmıştır. (A) yapı adası, toplam 20.861 m<sup>2</sup> alana sahip olup, dört tarafı yollarla çevrilidir. Proje Alanı (A), kadastral durumu Şekil 5.7'de gösterilmiştir.



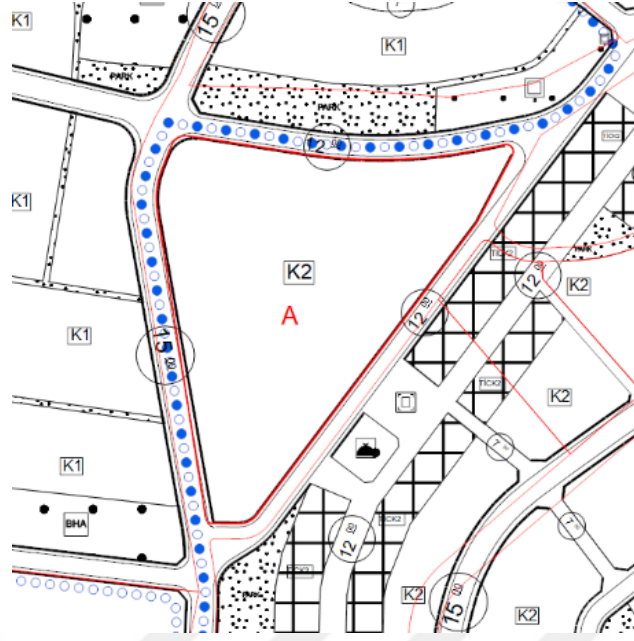
Şekil 5. 7. Proje Alanı (A) Kadastral Durumu

Proje alanında, 1 ila 5 kattan oluşan yapı ruhsatına tabi olmadan inşa edilmiş toplam 80 adet yapı (gecekondular ve kaçak yapı) bulunmaktadır. Bu yapılarda toplam 216 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Proje alanında bulunan yapı sayısı, kat sayısı ve bağımsız bölüm sayıları Çizelge 5.1'de gösterilmiştir.

ADA	PARSEL	BİNA SAYISI	KAT SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
A	1	28	1	29
A	1	16	2	40
A	1	20	3	74
A	1	15	4	63
A	1	1	5	10
Toplam		80	15	216

Çizelge 5. 1. Proje Alanı (A) Yapı, Kat ve Bağımsız Bölüm Sayıları

Proje Alanı (A), resmi imar durumuna göre 1/1000 ölçekli Başbüyük Kentsel Yenilenme Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında, KAKS: 1.50 H:Serbest yapılaşma şartlarında konut alanında bulunmaktadır. Proje Alanı (A) imar durumu Şekil 5.8'de gösterilmiştir.



Şekil 5. 8. Proje Alanı (A) İmar Durumu

Proje Alanı (A), mevcut durumda kadastral parsel iken, 3194 sayılı İmar Kanununun 15 ve 16. maddelerinde belirtilen hükümler doğrultusunda (kamuya terk, satın alma) yapılan imar uygulaması sonucu imar parseli haline gelmiştir. Oluşan A yapı adası net konut alanı 20.861 m<sup>2</sup>'dir. Resmi olarak emsal ve inşaat alanı hesaplaması net parsel alanı üzerinden yapılmaktadır.

#### 5.5.1.2 Yasal altyapı

Proje Alanı (A), 26.02.2007 onaylı 1/1000 ölçekli Başbüyük Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planına göre 3194 sayılı İmar Kanununun 15 ve 16. maddelerinde belirtilen hükümlere doğrultusunda yapılan imar uygulaması sonucu oluşturulmuş 20.861 m<sup>2</sup> büyüklüğünde tek bir kadastral parselden oluşmaktadır.

Proje Alanı (A)'da gerçekleştirilen kentsel dönüşüm sürecinin yasal altyapısı anlatmak adına, söz konusu (A) alanının da içinde olduğu Başbüyük Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi kapsamındaki hukuki süreçlerden bahsetmek gerekmektedir.



Proje Alanı (A)'nın içinde bulunduğu Başbüyük Mahaltesinde inşa edilen kaçak yapılar, 1980-1985 yılları arasında 2981 sayılı Kanuna istinaden af kapsamına alınmış olup, bu yapılardan Kanunun belirlediği hükümler doğrultusunda gerekli işlemleri yapanlara, söz konusu alanda yapılacak ıslah imar planı sonrasında tapuya esas teşkil ederek hak sahipliğini belirleyecek nitelikte Tapu Tahsis Belgeleri verilmiştir. Yine bu kapsamda, Kanunun öngördüğü 2000 Liralık Makbuzu Ziraat Bankasına yatırmış ancak Tapu Tahsis Belgesini edinmemiş olanlar da ilgili Kanun kapsamında hak sahibi sayılmışlardır.

Yine bu süreç kapsamında, yapılan itirazlar sonucu uygulamaya geçirilemeyen ıslah imar planı sebebiyle bir süre imarsız kalan mahallede ortaya çıkan çarpık yapılaşmaya çözüm üretmek amacıyla, 1995 yılında belediye tarafından maliye hazinesine açılan tapu iptali ve tescil davası sonucunda, Proje Alanı (A)'nın da içinde bulunduğu parsellerin Belediye adına tapuya tesciline karar verilmiştir.

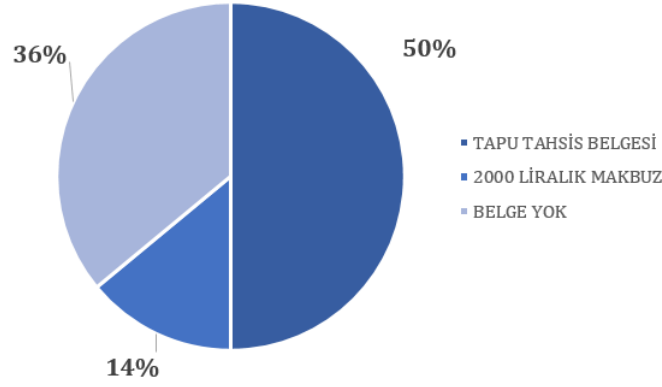
Maliye Hazinesine açılan dava sonucu Maltepe Belediyesine tesciline karar verilen parsellerin, üzerinde yoğun gecekondulaşma bulunan yaklaşık 40 ha'lık kısmı üzerinde, söz konusu gecekondulaşma alanlarının dönüşümünü sağlayacak bir toplu konut uygulamasının yapılması için Maltepe Belediye Başkanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı arasında 24/02/2006 tarihli İstanbul-Maltepe Kentsel Yenileme (Gecekondulaşma Dönüşümü) Projesine İlişkin Protokol ve TOKİ ve Maltepe Belediyesi arasında 14.11.2006 tarihli Ek Protokol imzalanmıştır.

Bunların yanı sıra, proje alanında üretilecek konut ve/veya sosyal konutların, hak sahiplerine satış ve/veya tahsisine ilişkin "Maltepe Belediyesi Konut Satış ve Tahsis Yönetmeliği" kapsamında belirlenmiş olan usul ve esaslara başvurulmaktadır.

Son olarak, söz konusu Başbüyük Kentsel Yenileme (Gecekondulaşma Dönüşümü) Projesinin yürütülmekte olduğu alan, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi kapsamında 'Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı' ilan edilmiş olup, bu hukuki düzenleme ile mevcut protokol ve yönetmeliklere ek olarak,

2981 sayılı Kanun kapsamı dışındaki gecekonduların sorunlarını çözebilmek ve bu alandaki kentsel dönüşüm sürecini yönetebilmek amaçlanmıştır.

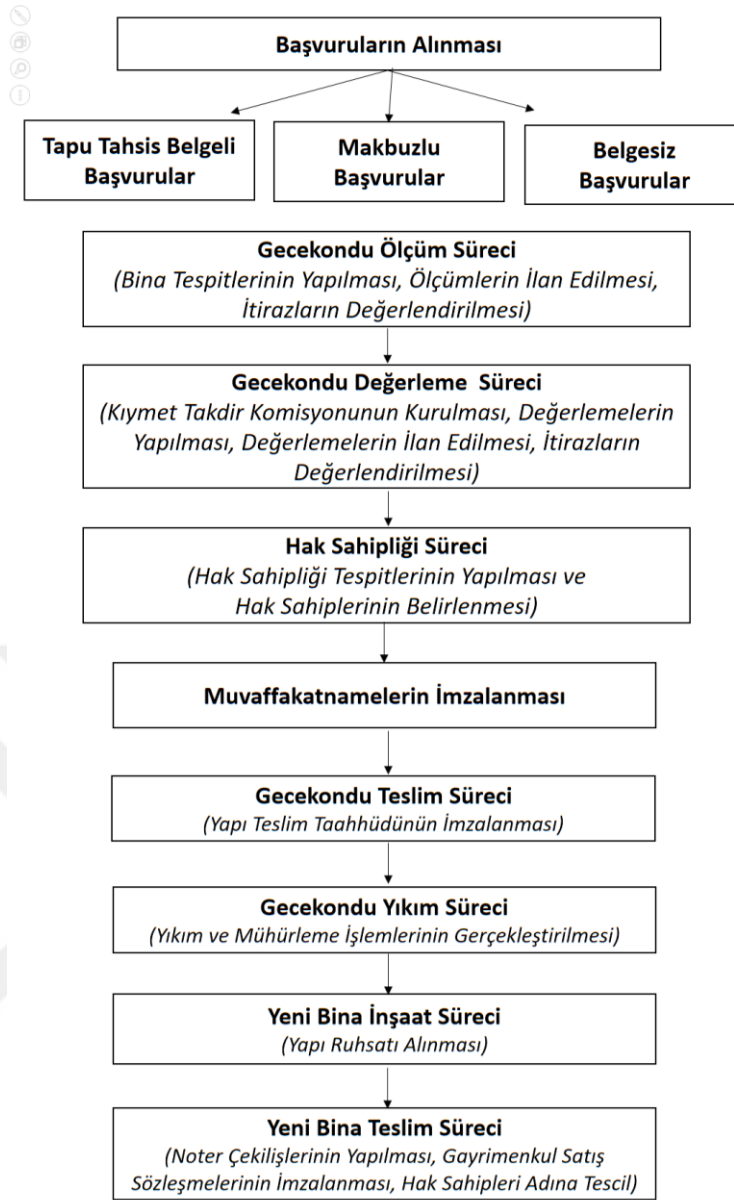
Başbüyük Kentsel Yenileme (Gecekodu Dönüşüm) Projesi kapsamında gelinen durumda, Proje Alanı (A)'nın mülkiyetinin tamamı Maltepe Belediyesi'ne ait olup, ilgili parsel üzerinde 80 adet bina ve 216 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu parselin tapu kayıtlarında, parsel üzerindeki 40 adet yapıya ait Tapu Tahsis Şerhi bulunmakta olup, geriye kalan 40 adet binanın 11'inde hak sahipliğini gösteren 2000 Liralık Ziraat Bankası makbuzu mevcuttur. Kalan 29 adet binada ise hak sahipliğine ilişkin herhangi bir belge bulunmamakta olup, parsel üzerindeki tapu tahsis belge sahipliği durumu Grafik 5.3'de gösterilmiştir.



Grafik 5. 3. Proje Alanı (A) Belge Sahipliği Durumu

### 5.5.1.3 Proje geliştirme süreci

Çalışma alanı olarak belirlenen (A) alanında proje geliştirme süreci, Başbüyük Mahallesi'ndeki 35 ha'lık alanda yürütülmekte olan Başbüyük Kentsel Yenileme (Gecekodu Dönüşüm) Projesi kapsamında, projenin bir önceki etabındaki uygulamanın akabinde gecekodu sahiplerinden gelen başvurular doğrultusunda söz konusu (A) proje alanının, projenin bir sonraki etabı olarak belirlenmesi ile başlamıştır. Proje Alanı (A) kentsel dönüşüm kapsamında proje geliştirme süreci Şekil 5.9'da gösterilmiştir.



Şekil 5. 9. Proje Alanı (A) Kentsel Dönüşüm Kapsamında Proje Geliştirme Süreci  
(Çalışma kapsamında geliştirilmiştir.)

Proje Alanı (A)'daki kentsel dönüşüm kapsamındaki gayrimenkul geliştirme sürecinin detaylarına geçmeden önce, Başbüyük Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesinin ilk etabında edinilen deneyimler ve karşılaşılan sorunlar sonucunda sürece ek olarak yapılan düzenlemelerden bahsetmek gerekmektedir. Bu kapsamda öncelikle, projenin ilk etabında inşa edilen konutların tesliminden sonra gerek hak sahipleri gerekse proje alanındaki diğer gecekondu sahiplerinden gelen talepler doğrultusunda - arazide gecekondu sahipleri ile yapılan Hak Sahipliği Anketlerinin sonuçlarından elde edilen

verilerden de edinilen bilgiler- meri uygulama imar planının hazırlanacak bir kentsel tasarım proje doğrultusunda revize edilmesine karar verilmiştir.

Başbüyük Kentsel Yenileme ve Gecekondu Dönüşüm Projesi kapsamında, üst ölçekli plan kararları, mevcut fiziki yapı analizlerindeki bilgiler, ilgili kurum ve kuruluşlardan istenen görüş, talep, proje ve yatırım bilgileri ile gerçekleştirilen anket çalışmalarından elde edilen halkın memnuniyet durumları, gereksinimleri, talepleri değerlendirilerek, Prof. Hüseyin KAPTAN tarafından Kentsel Tasarım Avan Projesi oluşturulmuştur.

Özellikle arazinin eğimli yapısı, manzaraya hâkim olan konumu, alanda yaşayacak kişilerin alıştıkları yaşam koşulları, çevre ilişkileri ve aile büyüklükleri gibi kriterler dikkate alınarak tasarımlar geliştirilmiştir. Bu bağlamda, binaların eğime uygun bir biçimde ve birbirlerinin manzarasını engellemeyecek konumda tasarlanması, bina kat sayılarının belirli bir yüksekliği aşmaması ve daire büyüklüklerinin mevcut aile yapılarına uygun olacak biçimlerde oluşturulmasına özen gösterilmiştir.

Bina tipolojisinde, mevcut sosyokültürel ve fiziki yapıdan hareketle yapı düzenlerinde tekil yüksek binalar yerine, vatandaşın alışık olduğu yerleşim düzenine ve eğime uygun, alçak katlı, sıra evler düşünülmüştür. Arazide yapılan anketlerin sonuçlarından edinilen bilgiler ve projenin daha önceki etabında TOKİ tarafından tasarlanan dairelerin boyutlarının küçük olduğu yönünde alınan şikâyetlerden hareketle, tasarlanan “sosyal konutlarda” özellikle yaşam alanlarındaki m<sup>2</sup>’leri arttırmak hedeflenmiş ve bu bağlamda farklı büyüklüklerde alternatifli (1+1, 2+1, 3+1) daireler tasarlanmıştır.

Başbüyük Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Proje Alanı kapsamında oluşturulan Kentsel Tasarım Projesinde belirlenen ana tasarım kriterleri baz alınarak, Başbüyük mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revize edilmiştir.

Buna ek olarak, mevcut imar şartları, bölgedeki piyasa koşulları ve proje maliyeti ile kar-zarar durumunu belirlemek, proje fikrinin uygulanabilirliğini değerlendirmek adına projeye ilişkin fizibilite analizi yapılmıştır. Başbüyük Proje Alanı ve Proje Alanı (A) fizibilite kabulleri Çizelge 5.2' de gösterilmiştir.

	Proje Alanı (A)	Başbüyük Proje Alanı
Ada/Parsel	A / 1	-
Yapı Adası Net Alanı (m <sup>2</sup> )	20861 m <sup>2</sup>	350000 m <sup>2</sup>
Emsal	1,5	1,5
Emsal Alanı (m <sup>2</sup> )	31292 m <sup>2</sup>	525000 m <sup>2</sup>
Zemin Üstü Katlar Alanı (m <sup>2</sup> )	40679 m <sup>2</sup>	682500 m <sup>2</sup>
1+1 Daire Sayısı	-	-
2+1 Daire Sayısı	183	2.256
3+1 Daire Sayısı	122	924
<b>Toplam Üretilen Daire Sayısı</b>	<b>305</b>	<b>3.180</b>
Proje ve Satış Süresi	3 yıl	10 yıl
Malik/Bağımsız Bölüm Sayısı	216	2.170
Yükleniciye Kalan Daire Sayısı	89	1.010
Arsa Sahibine Kalan Daire Sayısı	216	2.170
Kapalı Otopark Alanı (m <sup>2</sup> )	4.270	44.520
Açık Otopark Alanı (m <sup>2</sup> )	3.660	38.160
Teknik Alanlar (m <sup>2</sup> )	250	2.500
Sığınak Alanı (m <sup>2</sup> )	1.007	10.494
Sosyal Alan (m <sup>2</sup> )	350	2.000
Lobi, Yönetim vb.	220	1.200
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>50435 m<sup>2</sup></b>	<b>781374 m<sup>2</sup></b>
<b>Ortalama Birim Maliyet (TL)</b>	<b>1.274 ₺</b>	<b>1.274 ₺</b>

Çizelge 5. 2. Başbüyük Proje Alanı ve Proje Alanı (A) Fizibilite Kabulleri

Proje Alanı (A)'da gerçekleştirilen kentsel dönüşüm kapsamındaki gayrimenkul geliştirme sürecinin, Başbüyük Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesinin ilk etabındaki süreçten bir diğer farkı ise, muvafakat senedi içeriğinde yapılan düzenleme sonrasında, gecekonduların ölçümlerinin yapılması ve kıymet takdir bedellerinin tespit edilmesi neticesinde muvafakat hükümlerine göre gecekondu sahibine verilecek olan bağımsız sayı ve türü (2+1, 3+1, vb.) belirlenirken, hak sahipliğinin de bu belgeyle karara bağlanmasıdır.

#### 5.5.1.3.1 Başvuruların alınması

Proje Alanı (A)'da, mevcut Protokoller ve çalışmaları Maltepe Belediyesi Konut Satış ve Tahsis Yönetmeliği çerçevesinde belediye nezdinde hak sahipliği

çalışmaları başlatılmış olup, proje sürecinin ilk aşaması olarak da, hak sahibi olmak isteyen gecekonduların sahiplerinin söz konusu Yönetmelikte belirtilen belgelerle Belediyeye müracaat etmeleri istenmiştir. Bu kapsamda projeye katılım için belediyeye başvuruda bulunan gecekonduların sahipleri, Tapu Tahsis Belgesi, 2000 Liralık Ziraat Bankası Makbuzlu ve Hak Sahipliğine İlişkin Belgesi Bulunmayanlar olmak üzere üç farklı gruba ayrılmışlardır. Bunlardan Tapu Tahsis Belgesi veya 2000 Liralık Ziraat Bankası Makbuzu olan gecekonduların sahiplerinden başvuruları sırasında; gecekondularına ilişkin hak sahipliğini belirtmek adına sahip oldukları tapu tahsis belgesi ve makbuz örnekleri talep edilirken, bu yönde bir belgesi olmayan gecekonduların sahiplerinden ise, ikamet ettikleri yere ilişkin muhtarlıktan aldıkları belge ve o mahallede oy kullandıklarına dair seçmen bilgi kağıdı talep edilmiştir. Buna ek olarak, her başvuruda, gecekonduların her bağımsız bölümü için elektrik, su ve doğalgaz fatura örnekleri yanı sıra muhtarlık ya da noter aracılığıyla yapılan satışlara ilişkin belgelerde ibraz edilmesi istenmiştir.

Bu kapsamda, projeye katılmak amacıyla belediyeye başvuruda bulunmuş olan gecekonduların sahiplerinin her bir binası için bir analiz numarası belirlenmiş; kişi bilgileri (kimlik, adres, telefon, vs.) ve taşınmazına ilişkin bilgi ve belgelerinin (Kentsel Dönüşüme konu olan yapı/yapılarına ait bilgiler) -belediyenin kent bilgi sistemindeki mevcut veriler ile yapılan karşılaştırma ve doğrulama akabinde- eklenmesiyle başvuru dosyaları oluşturulmuştur. Süreç içinde,(A) proje alanında, 71 gecekonduların sahibinin belediyeye yapmış olduğu başvurular doğrultusunda mevcuttaki 80 adet gecekondulara ilişkin 80 adet başvuru dosyası - bir kişinin birden fazla binası veya bir binanın farklı dairelerinin farklı gecekonduların sahiplerine ait olması sebebiyle- oluşturulmuştur.

Projeye etkin katılımın sağlanması adına Başbüyük Mahalle Muhtarı ve Mahalledeki Derneklerin Temsilcileri arasından seçilen kişiler ile “Danışma Kurulu” oluşturulmuş ve bu kurul ile birlikte halkın projeye bakışı ve süreçte karşılaşılan sorunlar ile projenin geleceğine ilişkin vatandaşın beklenti ve önerilerinin görüşülmesi amaçlı ortak akıl geliştirmeye yönelik toplantılar

yapılmıştır. Bunun yanı sıra, Başbüyük Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında yürütölmekte olan çalışmalarını yönlendirmek, geceköndü sahiplerinin projeye bakışlarını ve taleplerini öğrenmek, onları proje hakkında bilgilendirmek, süreç kapsamında ne şekilde başvuru yapacakları, kimlerle muhatap olacakları konusunda yönlendirmek ve projenin uygulama etapları hakkında başvurulara göre karar vermek üzere proje alanındaki geceköndü sahipleri ile “Hak Sahipliği Değerlendirme Anket”leri yapılmıştır. Ayrıca, proje kapsamında mahalle halkını yapılan çalışmalar hakkında bilgilendirmek adına “Başbüyük Çalışma ve Bilgilendirme Ofisi” açılmış olup, gerek bire bir görüşme gerekse de toplu olarak halka bizzat yerinde yapılan sunumlar neticesinde, projeye olan önyarguların giderilmesi ve katılımın artması yönünde olumlu sonuçlar alınmıştır.

#### 5.5.1.3.2 Geceköndü ölçüm süreci

Kentsel dönüşüm kapsamında gayrimenkul geliştirme sürecinin bir sonraki adımında, Proje Alanı (A) kapsamında oluşturulan başvurular doğrultusunda, söz konusu alan sınırları içinde kalan ve/veya burada yapılacak yeni yapılardan yararlanmak isteyen geceköndü sahiplerinin her türlü yapı ve eklentileri ile ağaçlarının tespit edilmesi amacıyla belediye tarafından ölçümler yaptırılmıştır. Her bir geceköndü için ayrı düzenlenen ölçümler kapsamında, geceköndüdeki her bir bağımsızın kattaki yeri, kullanım amacı (konut, işyeri, garaj, vb.) ve inşaat alanı miktarı; geceköndüye dair bina krokisi, kesitleri ve fotoğrafları yanı sıra bina eklentilerine (duvar, merdiven, çit, ağaç, vb) ilişkin bilgiler tespit edilmiştir. Proje Alanı (A) kapsamındaki 80 adet geceköndüye ait ölçümler, 30 gün boyunca belediye ve mahalle muhtarlığında ilan edilmiş olup, yapılan tespitlere itirazlar geceköndü sahibi tarafından bizzat belediyeye yapılmıştır. Ölçüm ilanını takiben oluşturulan 'İtirazları Değerlendirme Komisyonu' tarafından, ölçümlere yapılan itirazlar değerlendirilmiş olup, yerinde yapılan kontroller sonucu gerekli düzeltmeler yapılmıştır.

#### 5.5.1.3.3 Gecekondu değerleme s¼reci

Proje Alanı (A) kapsamındaki 80 adet gecekonduya dair d¼zenlenen ¼l¼mlerin kesinleşmesi sonrasındaki aşamada, ¼l¼mler kapsamında tespit edilen yapı ve eklentilerinin belirlenen bedeller doğrultusunda değerleri belirlenmektedir.

Gecekondu değerleme s¼reci, belediyeden ve proje ortağı olan TOKİ'den belirlenecek personellerin oluşturduğu 'Kıymet Takdir Komisyonu'nun kurulması ile başlamış olup, s¼z konusu komisyon tarafından, Proje Alanı (A)'da tespit edilen yapı ve eklentilerinin değerleme s¼recinde kullanılacak birim bedeller tespit edilmiştir. Bu kapsamda değerleme yapılan yıl baz alınarak, Tapu Tahsis Belgeleri ve 2000 Liralık Ziraat Bankası Makbuzlarının, TOKİ tarafından ilgili yıl için belirlenen şerefiye bedeli üzerinden; tespit edilen her bir bağımsız birim ve yapı eklentilerinin (merdiven, kuyu, duvar, ağaç vb.) Çevre ve şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 'Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'deki ilgili bedeller üzerinden değerlemeleri yapılmıştır.

Bina bazında yapılan değerlemelerin tamamlanması ardından 'Değer Tespit F¼yleri', hem belediye ve hem de mahalle muhtarlığında 30 (otuz) g¼n s¼re boyunca ilan edilmiş olup, yapılan değerlemelere bazı gecekondu sahipleri tarafından itiraz edilmiştir. Yapılan itirazlar bizzat yerinde inceleme yapılarak, 'Değerlendirmeye İlişkin İtirazları Değerlendirme Komisyonu' tarafından değerlendirilmiş ve karara bağlanmıştır.

#### 5.5.1.3.4 Hak sahipliği s¼reci

Proje Alanı (A) kapsamındaki 80 adet gecekonduya dair d¼zenlenen ¼l¼m ve değerlemelerin kesinleşmesi sonrasında, başvurular sırasında ibraz edilen belgeler dikkate alınarak "Maltepe İlçesi Başbüyük Mahallesi Kentsel D¼nüş¼m ve Gelişim Projesi'ne İlişkin Esasların Belirlenmesine Dair Muvafakat Senedinde" belirlenen h¼k¼mlere g¼re gecekondu sahiplerinin 'Hak Sahipliği Tespitleri' yapılmıştır.



Bu kapsamda, Başbüyük Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesine dair imzalanan ilk Protokolün tarihi (24.02.2006), projenin başlangıç tarihi olarak kabul edilmiş olup, hak sahipliğini belgelemek adına ibraz edilen belgelerde (elektrik, su, doğalgaz faturaları, emlak beyanı, vb.) bu tarihten öncesine ait olma şartı aranmıştır. Buna ek olarak, hak sahibi olup olmadığına karar verilecek olan gecekondu sahibinin, karara dayanak teşkil edecek olan her bağımsız biriminin, yaşama mekânı, yatak odası, WC/banyo ve mutfak birimlerinin tamamını kapsayacak şekilde konut olarak kullanılması ve kendine ait bir sayacının olması (elektrik, su, doğalgaz, vb.) gerek şart kabul edilmiştir.

Proje Alanı (A) üzerindeki 80 adet gecekonduya ilişkin yapılan ölçüm ve değerlendirmelere dair tespitler ve gecekondu sahipleri tarafından ibraz edilen belgelerdeki bilgiler, 'Muvafakate Esas Bina Tespit Formu'na işlenmiş olup, bu bilgiler doğrultusunda muvafakat hükümlerine göre gecekondu sahibine verilecek olan bağımsız sayı ve türü (2+1, 3+1, vb.) belirlenirken, hak sahipliği de karara bağlanmıştır.

#### **5.5.1.3.5 Muvafakatlerin imzalanması**

Başbüyük Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi kapsamında; tapu tahsis belgeli veya 775, 2981,5393, 6306, 4706 sayılı yasalara tabi gecekonduların, zilyetleri ve yapı/eklentileri karşılığında daire/bedeli verilmesine ilişkin esasları belirlemek adına 'Muvafakat Senedi' hazırlanmış olup, Proje Alanı (A) kapsamındaki 80 adet binanın, ölçüm ve değerlendirmesi yapıp hak sahibi ilan edilen gecekondu sahipleri ile muvafakat senetleri imzalanmıştır.

Muvafakat kapsamında, konut talebinde bulunanların proje alanında inşa edilecek konutlardan yararlanma, konut talebinde bulunmayanlara ise kıymet takdir bedelinin ödenmesine ilişkin esaslar yanı sıra, proje kapsamında hak sahibi olarak ilan edilen kişilerin kendilerinin ve 1. Derece yakınlarının ikamet ettiği bağımsız birimlere ek olarak kira geliri elde ettiği her bir bağımsız bölüm için de alacağı kira ve taşınma yardımlarının miktarı belirlenmiştir. Bunun

yanında, hak sahibinin tapu tahsis belgesi ya da 2000 liralık makbuzunun olup olmaması yanı sıra mevcut yapılarına ilişkin tespit edilen Kıymet Takdir Bedeli miktarına göre proje kapsamında elde edeceği konut tipleri yine muvafakat senedinde belirlenmiştir.

#### **5.5.1.3.6 Gecekondu teslim süreci**

Proje Alanı (A)'daki 80 adet gecekonduunun hak sahipleri tarafından, mevcut yapılarına karşılık olarak projeden elde edecekleri daireler hususunda anlaşmaya vardıkları ve muvafakat senedini imzaladıkları günden itibaren 30 (otuz) gün süre içinde -Belediyenin söz konusu sürenin uzatılması konusunda herhangi bir tasarrufu yok ise- gecekonduularının da olduğu işgal alanlarını tahliye edecekleri taahhüt edilmiştir. Ayrıca bu kapsamda, hak sahiplerinin mevcut gecekonduularına ait elektrik, su, doğalgaz vb. aboneliklerini sonlandırmaları ve yapılarını yıkıma hazır halde Belediyeye teslim etmeleri talep edilmiştir.

Başbüyük Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi kapsamında, yıkıma hazır hale getirip Belediyeye teslim ettikleri gecekonduuları için 'Yapı Teslim Taahhüdü' imzalayan hak sahipleri ve ikamet ettikleri gecekonduyu tahliye eden kiracılara, taahhüdü imzaladıkları tarihten itibaren taşınma ve kira yardımları TOKİ tarafından ödenmeye başlamıştır.

#### **5.5.1.3.7 Gecekondu yıkım süreci**

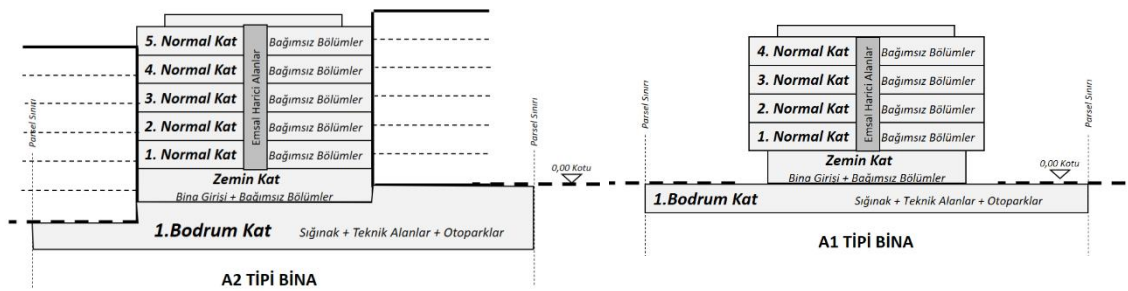
Başbüyük Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesi kapsamında, elektrik, su, doğalgaz gibi hizmetlere dair abonelikler sonlandırılarak tahliye edilen ve yıkıma hazır hale getirilerek yapı teslim taahhüdü imzalanan Proje Alanı (A)'daki her bir gecekondu ve eklentileri, Belediye ekipleri tarafından kontrollü bir biçimde yıkılarak, arazi yeni inşaa sürecine hazır hale getirilmiştir.

### 5.5.1.3.8 Yeni bina inşaat süreci

Proje Alanı (A) kapsamında, Belediye tarafından yürütülen, hak sahipliğinin belirlenmesinden mevcut gecekonduların yıkımına kadarki süreç zarfında, projenin bir diğer ortağı olan TOKİ tarafında ise söz konusu A alanında gerçekleştirilecek yeni inşaat süreci öncesindeki hazırlıklar yapılmıştır.

Başbüyük Kentsel Yenileme (Gecekonduların Dönüşümü) Projesinin ilk adımı olan kentsel dönüşüm modelinin belirlenmesi sonrasında alana dair yapılacak imar planına altlık teşkil edecek kentsel tasarım projeleri hazırlanmıştır. İşte TOKİ tarafından yürütülen yeni inşaatlar öncesindeki süreçte yapılan ilk işlem, bu konsept tasarım projesi doğrultusunda hazırlanan onaylı uygulama imar planında belirlenen, Proje Alan (A)'ya ilişkin imar durumunun belediyesinden alınması olmuştur. Bir sonraki aşamada ise, imar durumunda belirtilen yapılaşma koşullarına göre mimari ve avan projeler oluşturulmuş olup, söz konusu proje ve eklerinin belediye tarafından onaylanması sonrasında projeye ilişkin inşaat ruhsatı alınmış ve inşaatlar tamamlanmıştır.

A yapı adasında yapılan inşaatlar, A1 tipi (zemin+3), A2 tipi (zemin+4) ve A3 tipi (zemin+5) olmak üzere üç farklı tipte toplamda 21 adet bloktan oluşmaktadır. Mevcut imar durumuna ve ilgili mevzuata uygun olarak A yapı adasında inşa edilen A1 ve A2 tipi bina (blok) örnekleri şematik olarak Şekil 5.10'da gösterilmiştir.



Şekil 5. 10. Proje Alanı (A) Örnek Bina Tipleri

A yapı adasında 122 adedi brüt 155 m<sup>2</sup> büyüklüğünde 3+1 daire ve 183 adedi ise yaklaşık 88 m<sup>2</sup> büyüklüğünde 2+1 daire olmak üzere toplamda 305 adet daire üretilmiştir. Proje Alanı (A)'nın vaziyet planı Şekil 5.11'de gösterilmiştir.



Şekil 5. 11. Proje Alanı (A) Vaziyet Planı

#### 5.5.1.3.9 Yeni bina teslim süreci

Proje Alanı (A)'da yeni bina teslimine dair süreç, proje kapsamında üretilen sosyal konutlardan, hak sahiplerine verilecek olan dairelerin kura çekilişi ile belirlenmesi ile başlamaktadır. Bu aşamada, proje kapsamında inşa edilen 305 adet daireden, proje alanında bulunan 216 adet bağımsız bölüme karşılık gelen 216 adet dairenin, A alanında imzalanan muvafakat senetlerinde belirlenen daire sayı ve türlerine göre, hak sahiplerine dağılımı yapılmıştır. Hak sahiplerine verilen 216 adet bağımsızın, 146 adedi brüt yaklaşık 88 m<sup>2</sup> büyüklüğünde 2+1 olup, 100 adedi ise brüt yaklaşık 155 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Noter çekilişi ile hak sahiplerine verilen dairelerden geri kalan, 37 adet 2+1 ve 22 adet 3+1 olmak üzere toplam 59 dairenin ise, Başbüyük Kentsel Yenileme (Gecekondu

Dönüşüm) Projesinin bir sonraki etabında yeni sosyal konutların inşaatı için alan boşaltmak adına hak sahiplerine verilmesi kararlaştırılmıştır.

Sürecin bir sonraki adımında, hak sahipleri, noter çekilişi sonucu belirlenen dairelerinin toplam bedelinden, mevcut gecekondusunun Kıymet Takdir Bedeli düşüldükten sonra geriye kalan borçlarını taksitlendirmek ve dairelerini teslim almak için, TOKİ'nin belirlediği banka ile 'Gayrimenkul Satış Sözleşmesi' imzalamışlardır. Satış sözleşmelerinin imzalanması sonrasında yeni konutları hak sahipleri adına tescil edilmiştir.

#### **5.5.1.4 Değerlendirme**

Proje Alanı (A), Başbüyük mahallesi sınırları içindeki Başbüyük Gecekondü Dönüşüm Projesi kapsamında projelendirilmekte olup, söz konusu proje alanının güneyinde yer alan yaklaşık 2 hektar (20.000 m<sup>2</sup>) büyüklüğünde bir alandır. Proje alanında, 1 ila 5 kattan oluşan yapı ruhsatına tabi olmadan inşa edilmiş toplam 80 adet yapıda (gecekondü ve kaçak yapı) 216 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Ayrıca, söz konusu proje alanı (A)'ndaki parsel üzerinde, 40 adet yapıda Tapu Tahsis Şerhi, 11'inde hak sahipliğini gösteren 2000 Liralık Ziraat Bankası Makbuzu bulunmakta olup, 29 adet binada ise hak sahipliğine ilişkin herhangi bir belge bulunmamaktadır.

Proje Alanı (A)'da, projeden hak sahibi olmak isteyen kişilerin başvurularının alınması ile başlayıp yeni inşa edilen bağımsız bölümlerin hak sahiplerine teslim edilmesi ile sonuçlanan gecekondü dönüşüm kapsamında bir gayrimenkul geliştirme süreci yürütülmüştür.

Proje Alanı (A) da yürütülen gecekondü dönüşüm proje süreci kapsamında üç farklı tipte 21 adet blokta toplamda 305 adet daire üretilmiştir. Proje kapsamında inşa edilen 305 adet daireden, 246 adedi hak sahiplerine verilmiş olup, geriye kalan 59 dairenin ise, Başbüyük Kentsel Yenileme (Gecekondü Dönüşüm) Projesinin bir sonraki etabında yeni sosyal konutların inşaatı için alan boşaltmak adına hak sahiplerine verilmesi kararlaştırılmıştır.

Proje alanı (A)'da gerçekleştirilen gayrimenkul geliştirme (gecekodu dönüşüm) süreci;

- Hak sahipleri tarafından başvuruların alınması,
- Gecekodu ölçümlerinin ve değerlendirme işlemlerinin yapılması,
- Hak sahipliğinin belirlenmesi,
- Muvafakatname belgelerinin imzalanması,
- Gecekoduların teslim edilmesi ve yıkımlarının başlatılması,
- Yeni bina inşaatlarının başlatılması,
- Bağımsız bölümlerin sahiplerine teslim edilmesi

şeklinde gerçekleştirilmiştir.

Öncelikli hedefleri tapu almak olan gecekodu sahipleri, alanda inşa edilecek lüks konutlara yüksek gelir seviyesindeki insanların yerleştirilmesiyle halkın yerinden edileceği anlayışı ile projeye karşı çıkmışlardır. Ancak, proje kapsamında alanda anket ve arazi çalışmaları ile yüz yüze bilgilendirmeler yapılmış, yanı sıra proje kapsamında yapılan çalışmalar hakkında bilgi vermek üzere Bilgilendirme Ofisi kurulmuş, mahalle muhtarı ve dernek temsilcileri ile oluşturulan danışma kurulu ile vatandaşın beklenti ve önerilerinin görüşülmesi amaçlı ortak akıl geliştirmeye yönelik yapılan toplantılar sayesinde halkın projeye katılımı etkinleştirilmeye ve projeye olan önyargılar bertaraf edilmeye çalışılmıştır. Bunun yanında, muvafakat kapsamında hak sahiplerine dairelerine karşı daire alabilme hakkı tanınması, hak sahiplerinin hem kendileri ve birinci derece yakınlarının ikamet ettiği daireler hem de kiracıların ikamet ettikleri daireler için kira yardımı almaları ve kiracıların da desteklemek adına taşınma yardımı almaları sağlanmıştır.

Projede mevcut durum tespit ve uygulama sürecinde aşağıdaki güçlüklerle karşılaşmıştır;

- Gecekondu sahipleri tarafından binaların bulunduğu arsaların tapularını almak projenin gerçekleşmesinden daha önemli olarak benimsenmiştir. Projeye katılmayı reddettikleri için yetkililer tarafından proje hakkında yeterli bilginin kendilerine verilmediği belirtilmiştir.
- Gecekondu sahiplerine inşaat sürecinde başka bir yerde ikamet etmeleri için muvafakat kapsamında verilen 700.-TL bölgedeki güncel kira rayiçlerinin altında kalmıştır.
- Tapu tahsis belgesi olanların ve Ziraat Bankası makbuzu bulunan hak sahipleri dışında, mevcut gecekonduyunun kendisine ait olduğunu belgeleyecek herhangi bir resmi evrağı olmayan kişilere konut vermenin yasal bir karşılığı bulunmamaktadır. Bu nedenle bazı gecekondu sahipleri belgesi olanların yararlandığı haklardan yararlanamamıştır.
- Proje alanında kiracıların da hak sahibi olması talebinde bulunulmuştur. Yoğun gecekonduların bulunduğu alanda ancak hak sahiplerinin taleplerini karşılayacak kadar daire üretilmiş, kiracılar uygulama dışında tutulmuştur.

Projede gecekondu sahiplerinin bazı kaygıları bulunmaktadır. Vatandaşların derme çatma da olsa kendi yaptıkları, emek verdikleri binalara duygusal olarak bağlı olmaları bu kaygıların ana sebebinin oluşturmaktadır. Yeni verilecek konutların mevcut gecekondularına eşdeğer olmayacağı ve yerlerinden mahrum kalacakları düşüncesi bulunmaktadır. İlk etapta üretilen konutların gecekondu sahipleri tarafından beğenilmemesi nedeniyle uygulamaya destek verilmemiştir.

Ayrıca alanın nüfus ve hane halkı sayısından dolayı bazı binalarda istenen daire sayısındaki artışlar nedeniyle anlaşma sürecinde zorluklar yaşanmıştır. Bu durum proje alanının yeni inşaat için tahliye süresini uzatmış, proje süresini ve maliyetini artırmıştır.

Bu nedenlerle, alansal tespit çalışmalarında yetkili çalışanlara mahalleli tarafından tepki gösterilmiştir, işlemler engellenmeye çalışılmıştır. Mevcut durum tespitleri bu koşullarda yapılmış, bu tepkiler, saha çalışmalarının süresini uzatmıştır.

Proje alanında bulunan gecekonduların kamusal yetki kullanılarak, fiziksel, sosyal, ekonomik ve çevresel olarak daha sağlıklı bir hale getirilmesi amaçlanmıştır. Bu zamana kadar gelinen süreçte, proje kapsamında daha çok fiziksel ve çevresel kentsel dönüşüm gerçekleştirilmiştir. Kentsel dönüşümün sosyal ve ekonomik yönü tam olarak yerine getirilememiştir.

Proje alanında mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde inşa edilmiş gecekonduların dönüşümüne olanak sağlanmıştır. Yasal altyapısı 2981, 775, 5393 ve 6306 sayılı kanunlar ile oluşturulan kentsel dönüşüm kamusal yetki kullanılarak gerçekleştirilmiştir. Böylece bölgenin yapıları, yeşil alan ve sosyal donatıları ile fiziksel, sosyal, ekonomik ve çevresel olarak daha sağlıklı bir hale getirilmesi amaçlanmıştır.

Başbüyük Mahallesi 2016 yılı nüfusu 22.115'tir. Maltepe İlçesi nüfus artış oranına göre 30 yıl sonrası için projeksiyon nüfusu 32.405, plan ile hesaplanan nüfus 33.170'tir. Bölgede mevcut durumda alt ve orta gelir grubundaki aileler ikamet etmektedir. Proje sonunda yaklaşık %2'lik nüfus artışı meydana gelecek olup, demografik yapının olumlu etkileneceği öngörülmektedir.

Proje alanının yakın çevresinde uygulamaya bağlı olarak yeni projelerin başlaması hız kazanmıştır. Proje sonunda bölgedeki sosyal donatı ihtiyacı büyük oranda karşılanacak olup, Maltepe Belediyesi'ne iki adet sosyal tesis inşa edilecektir. Proje alanındaki yapıların sağlıklılaştırılmaya başlanması, nüfusun artacak olması ve sosyal donatı inşa edilmesi ile yakın çevrede bulunan yaşam standartları, gayrimenkul fiyatları ve ticaret hacminde artış meydana gelmiştir.

Proje alanında uygulanan modelde vatandaş ile sağlıklı bir uzlaşma ortamı sağlanması planlanmıştır. Ayrıca mülkiyet yapısı ve fiziksel dokuya uygun yasal uygulama araçları ile sosyoekonomik, fiziksel ve çevresel kentsel dönüşüm ilkeleri kapsamında uygulama planlanmıştır. Uygulama modelinde uzlaşma konusunda ve vatandaşa aynı bölgede iş imkânı sağlama konusunda eksiklikler tespit edilmiştir. Uygulanan modelin, sosyal ve ekonomik açıdan daha da geliştirildiği takdirde, benzer mülkiyet yapısı ve sosyal yapıya sahip bölgelerde kullanılabilir bir model haline geleceği düşünülmektedir.



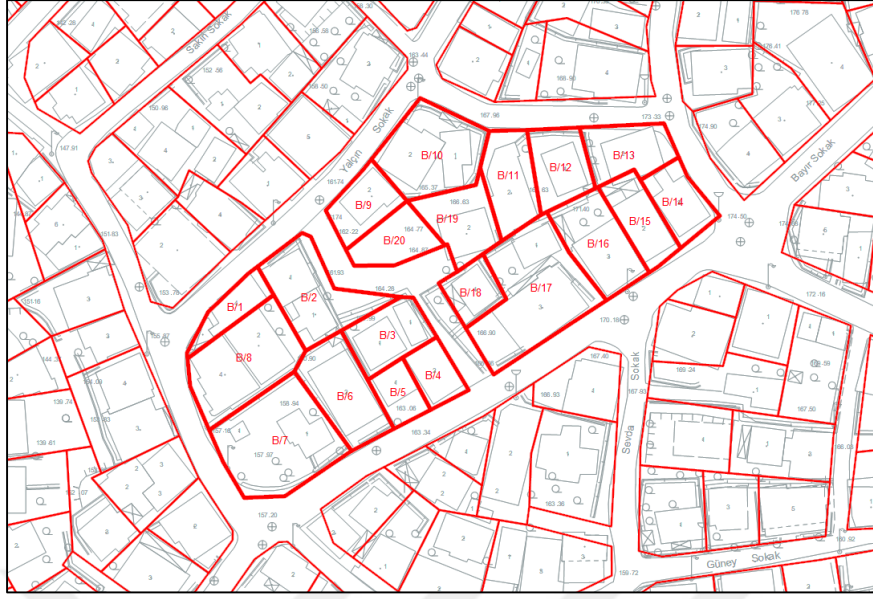
## 5.5.2 Gülsuyu mahallesi (B) projesi

Gülsuyu Mahallesi (B) projesi, E-5 Karayolu'nun kuzeyinde konumlu yaklaşık 6 dönümlük bir arazide planlanmıştır. Proje alanı, E-5 Karayolu'na 1 km, Kadıköy-Kartal sahil yoluna yaklaşık 3 km, Maltepe ilçe merkezine yaklaşık 4 km mesafede konumludur. Proje alanının yakın çevresi son yıllarda yapılan ulaşım ve altyapı yatırımları ile gelişim göstermektedir.

### 5.5.2.1 Proje alanı (B) genel özellikleri

Proje alanı (B), Gülsuyu Mahallesi'nde, E-5 Gülsuyu Kavşağı'na yaklaşık 1 km mesafede konumlu 2 adet yapı adasını kapsamaktadır. Yapı adalarında toplam 20 adet kadastral parsel bulunmaktadır. Kadastral parsel, kadastro adası içerisinde yer alan imar uygulaması görmemiş bağımsız parsel olup, proje alanında bulunan parseller proje öncesinde imar uygulaması görmemiş, imar parseli haline gelmemiştir.

Proje alanında (B) bulunan yapı adaları B-1 ve B-2 yapı adası olarak adlandırılmıştır. B-1 yapı adası toplam 2.458 m<sup>2</sup> alana sahip 8 adet kadastral parselden, B-2 yapı adası toplam 3.350 m<sup>2</sup> alana sahip 12 adet kadastral parselden oluşmaktadır. Yapı adalarının arasında toplam 472 m<sup>2</sup> tescil dışı (kamuya ait) alan bulunmaktadır. Proje alanının kadastral (brüt) alanı toplam 6.280 m<sup>2</sup>'dir. Proje alanı (B) kadastral durumu Şekil 5.11'de gösterilmiştir.



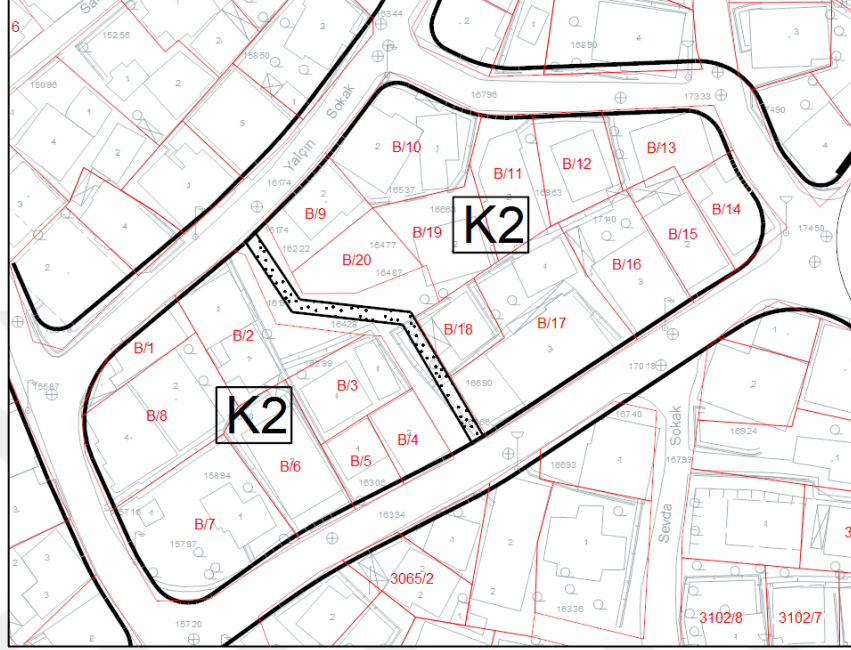
Şekil 5. 12. Proje Alanı (B) Kadastral Durumu

Proje alanında 1 ila 4 kattan oluşan yapı ruhsatına tabi olmadan inşa edilmiş toplam 21 adet yapı (gecekondular ve kaçak yapı) bulunmaktadır. Bu yapılarda toplam 70 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Proje alanında bulunan yapı sayısı, kat sayısı ve bağımsız bölüm sayıları Çizelge 5.3'de gösterilmiştir.

ADA	PARSEL	BİNA SAYISI	KAT SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
B-1	1	1	4	4
B-1	2	2	3 ve 1	4
B-1	3	2	4 ve 2	6
B-1	4	1	3	5
B-1	5	1	1	1
B-1	6	1	2	3
B-1	7	1	1	1
B-1	8	1	4	7
B-2	9			
B-2	10	1	2 ve 1	4
B-2	11	1	2	3
B-2	12	1	1	1
B-2	13	1	2	3
B-2	14	1	3	3
B-2	15	1	3	3
B-2	16	1	3	7
B-2	17	1	3 ve 1	7
B-2	18	1	1	2
B-2	19	1	2	2
B-2	20	1	4	4
Toplam		21	53	70

Çizelge 5. 3. Proje Alanı (B) Yapı, Kat ve Bağımsız Bölüm Sayıları

Proje Alanı (B), resmi imar durumuna göre, Gülsuyu ve Güleusu Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında K2 Konut Alanı fonksiyonunda bulunmaktadır. K2 Konut alanı, KAKS: 1,75, Hmaks: 8 kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Proje alanı (B) imar durumu Şekil 5.12'de gösterilmiştir.



Şekil 5. 13. Proje Alanı (B) İmar Durumu

Proje Alanı (B), mevcut durumda kadastral parsellerden oluşmakta iken, satın alma ve terk işlemlerinden sonra B-1 ve B-2 yapı adaları meydana gelmiştir. B-1 yapı adası net konut alanı 2.755 m<sup>2</sup>, B-2 yapı adası net konut alanı ise 3.262 m<sup>2</sup>'dir. Proje alanında bulunan imarlı konut alanı toplamı 6.017 m<sup>2</sup>'dir.

### 5.5.2.2 Yasal altyapı

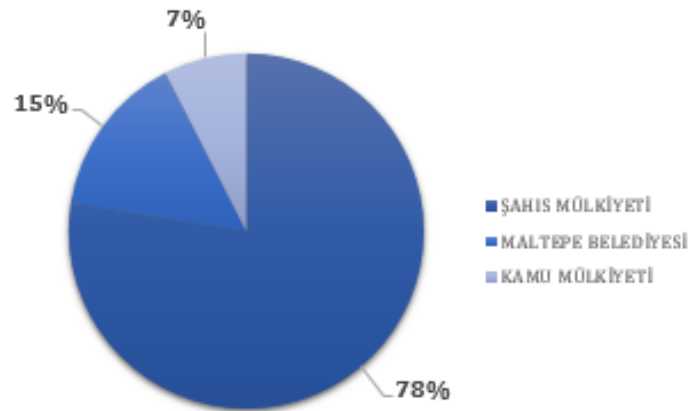
Proje Alanı (B) ve yakın çevresinde gecekondular yapılaşması hâkim olup, parsel mülkiyetleri çoğunlukla şahıslara aittir. 1987-1991 yılları arasında yapılan imar uygulaması sonucunda, Gülsuyu Mahallesi'nde Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan araziler üzerinde gecekondular inşa eden işgalcilere arazi satışları yapılmıştır. Bu süreçten sonra satışı yapılmayan parsellerin mülkiyeti, yapılan imar uygulaması sonucu Maltepe Belediyesi'ne devredilmiştir. Proje alanında

yer alan kadastral parsellerin alansal dağılımı ve mülkiyet durumu Çizelge 5.4'de gösterilmiştir.

ADA	PARSEL	KADASTRAL ALAN	MÜLKİYET DURUMU		
			ŞAHİS MÜLKİYETİ	MALTEPE BELEDİYESİ	KAMU MÜLKİYETİ
B-1	1	143 m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>		
B-1	2	388 m <sup>2</sup>		388 m <sup>2</sup>	
B-1	3	240 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>		
B-1	4	143 m <sup>2</sup>		143 m <sup>2</sup>	
B-1	5	134 m <sup>2</sup>		134 m <sup>2</sup>	
B-1	6	337 m <sup>2</sup>	337 m <sup>2</sup>		
B-1	7	592 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>	272 m <sup>2</sup>	
B-1	8	481 m <sup>2</sup>	481 m <sup>2</sup>		
B-2	9	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>		
B-2	10	431 m <sup>2</sup>	431 m <sup>2</sup>		
B-2	11	244 m <sup>2</sup>	244 m <sup>2</sup>		
B-2	12	253 m <sup>2</sup>	253 m <sup>2</sup>		
B-2	13	245 m <sup>2</sup>	245 m <sup>2</sup>		
B-2	14	194 m <sup>2</sup>	194 m <sup>2</sup>		
B-2	15	216 m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>		
B-2	16	326 m <sup>2</sup>	326 m <sup>2</sup>		
B-2	17	636 m <sup>2</sup>	636 m <sup>2</sup>		
B-2	18	149 m <sup>2</sup>	149 m <sup>2</sup>		
B-2	19	258 m <sup>2</sup>	258 m <sup>2</sup>		
B-2	20	197 m <sup>2</sup>	197 m <sup>2</sup>		
Tescil Dışı Parsel		472 m <sup>2</sup>			472 m <sup>2</sup>
TOPLAM ALAN			4871 m <sup>2</sup>	937 m <sup>2</sup>	472 m <sup>2</sup>

Çizelge 5. 4. Proje Alanı (B) Kadastral Parsellerin Alansal Dağılımı ve Mülkiyet Durumu

Proje alanında bulunan parsellerin toplam brüt alanı 6.280 m<sup>2</sup> olup, 4.871 m<sup>2</sup>'si şahıs (özel) mülkiyetinde, 937 m<sup>2</sup>'si Maltepe Belediyesi mülkiyetinde, 472 m<sup>2</sup>'si kamu mülkiyetindedir. Proje alanı mülkiyet analizi Grafik 5.4'de gösterilmiştir.



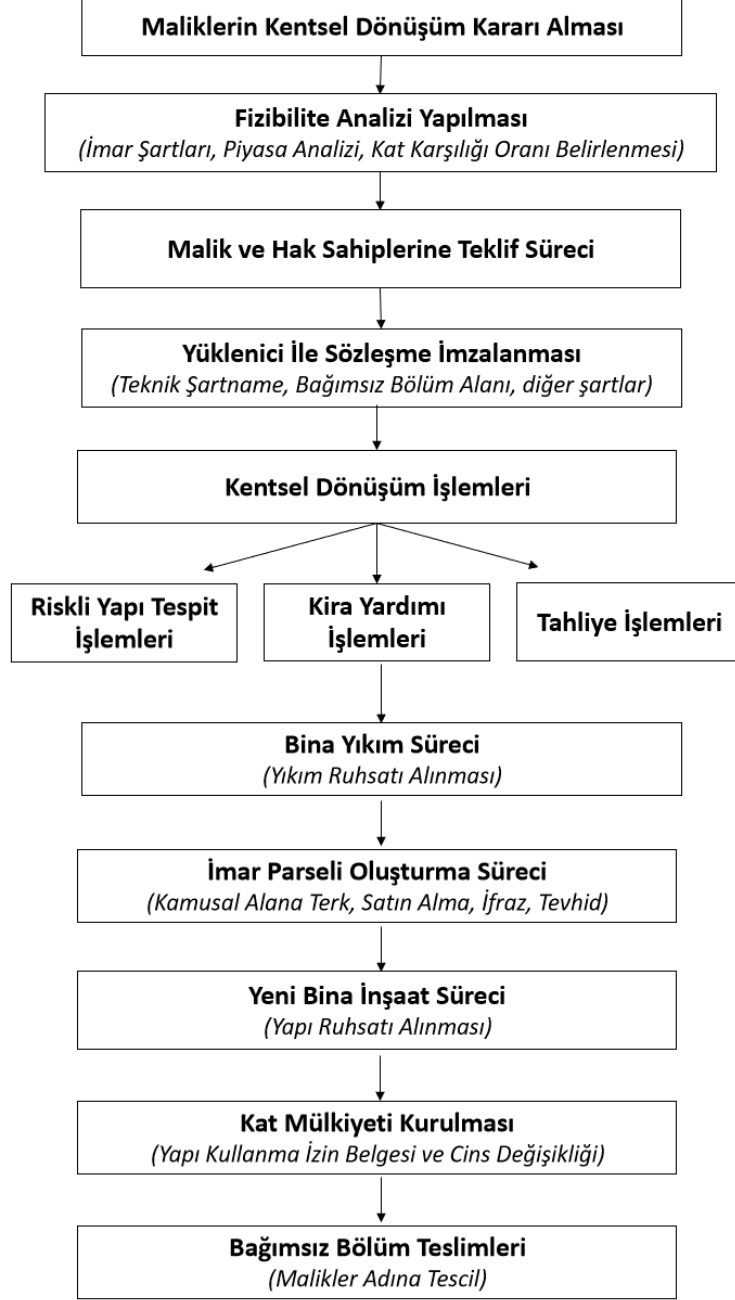
Grafik 5. 4. Proje Alanı (B) Mülkiyet Analizi

Proje alanının %78'i özel mülkiyetli olup, toplam %22'sinin mülkiyeti kamuya aittir. Kamu mülkiyetinde bulunan tescil dışı parsellerin ve Maltepe Belediyesi'ne ait parsellerin ilgililerine ve/veya işgalcilere satışı Maltepe Belediyesi tarafından yapılmaktadır. Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan (tescil dışı) taşınmazların mülkiyeti 2981 sayılı Kanun kapsamında yerel belediyeye devredilmiştir.

Proje Alanı (B) içerisinde ve yakın çevresinde gecekondü yapılaşması hakim iken, parsellerde şahıslara ait (özel) mülkiyet söz konusudur. Proje alanının mülkiyet yapısından dolayı imar konusundaki yasal uygulama araçları 3194 sayılı İmar Kanunu ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile yürürlükte bulunan yönetmeliklerdir.

#### **5.5.2.3 Proje geliştirme süreci**

Proje Alanı (B) geliştirme süreci, kentsel dönüşüm kararının alınmasından yeni inşa edilen bağımsız bölümlerin yüklenici tarafından arsa sahiplerine teslim edilmesine kadar olan süreçtir. Proje Alanı (B) kentsel dönüşüm kapsamında proje geliştirme süreci Şekil 5.13'te gösterilmiştir.



Şekil 5. 14. Proje Alanı (B) Geliştirme Süreci  
(Çalışma kapsamında geliştirilmiştir.)

### **5.5.2.3.1 Maliklerin kentsel dönüşüm kararı alması**

Gülsuyu Mahallesi'nde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının onaylanması ve yürürlüğe girmesi ile arsa sahipleri ve yüklenici (müteahhit) firmalar görüşmelere başlamıştır. Bölgenin imarlı hale gelmesi, mevcut binaların depreme dayanıklı ve mevzuata uygun binalar ile yenilenmesini sağladığından arsa sahipleri açısından fayda sağlarken, yüklenici firmaya da ekonomik kazanç sağlamaktadır. Bu nedenle, proje alanının imarlı arsa/arazi statüsüne kavuşması proje geliştirme fikrinin doğmasına sebep olmuştur. Proje Alanı (B) geliştirme süreci, maliklerin kentsel dönüşüm kararı alması ile başlamıştır.

### **5.5.2.3.2 Fizibilite analizi yapılması**

Maliklerin kentsel dönüşüm kararı almasından sonra, yüklenici firma veya malikler tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'ndan lisanslı bir gayrimenkul değerlendirme firmasına fizibilite çalışması yaptırılmıştır. Fizibilite çalışması, projenin imar şartları, piyasa koşulları, kâr-zarar durumu kapsamında uygulanabilir olup olmadığının araştırılmasını ve değerlendirilmesini kapsayan detaylı bir çalışmadır. Bu çalışma, potansiyel bir proje fikrinin uygulanmasından önce yani yatırım kararı almadan önce yapılmaktadır.

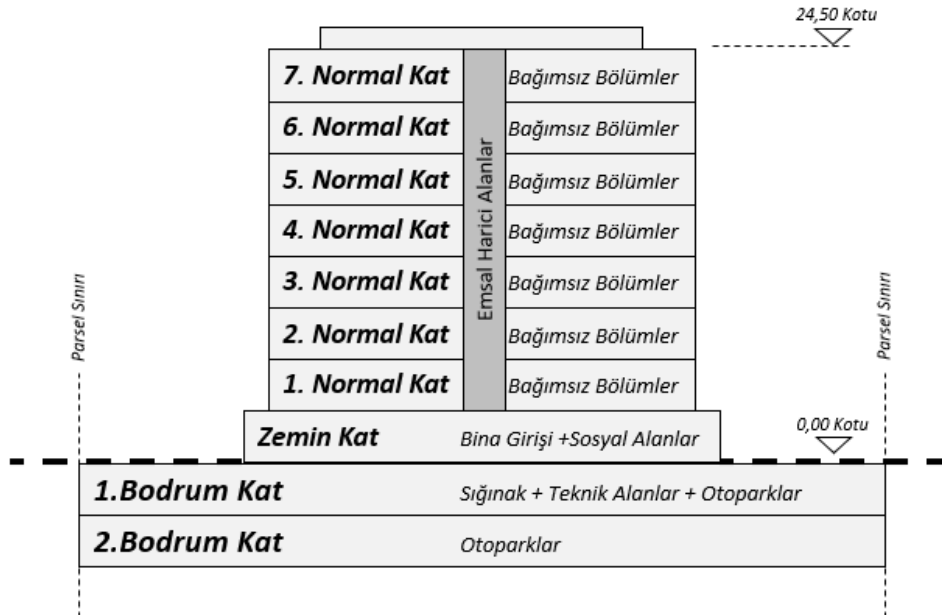
Fizibilite hazırlanırken mevzuata uygun İmar planına göre kat alanı kat sayısı (emsal) net parsel alanı üzerinden hesaplanmaktadır. Kat Alanı Kat Sayısı kelimelerinin ilk harflerinden oluşan bir kısaltma olan KAKS, yaygın kullanılan bir diğer ismi olan emsal, inşa edilen yapının kat alanlarının tümünün toplanarak imar parseli alanına yapılan oranlamasıdır. Net imar parseli alanı ile emsal değerinin çarpılması suretiyle emsale esas alan (kat alanları toplamı) hesaplanmaktadır.

Mevcut imar kanunu ve imar yönetmeliğine göre binanın kat alanlarının %30'u kadar ortak alan emsal harici olarak inşa edilebilmektedir. Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre, zorunlu otopark alanlarının 2 katı, sığınak, asansör boşlukları, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat merkezi, su deposu, enerji

odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları, konut kullanımlı bağımsız bölüm net alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm net alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler, ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 100 m<sup>2</sup>'si, konut dışı yapılarda 200 m<sup>2</sup>'si, bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve tamamen gömülü ortak alanlar bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir (Madde 5/8).

Zemin üstü inşaat alanı hesaplaması yapıldıktan sonra, sığınak, asansör, yangın ve otopark yönetmeliklerine uygun olarak bina için yeterli olacak sığınak alanı, asansör nitelikleri, yangın merdiveni, otopark alanı belirlenmektedir. Binaların bodrum katlarında yer alan otopark, sığınak benzeri ortak alanlar emsal alanına dahil edilmemektedir.

Mevcut imar durumuna ve ilgili mevzuata uygun olarak B-1 ve B-2 yapı adalarında inşa edilecek örnek bina (blok) şematik olarak Şekil 5.15'de gösterilmiştir.



Şekil 5. 15. Proje Alanı (B) Örnek Bina



Örnek bina (blok), 2 bodrum kat, zemin kat ve 7 normal kat olmak üzere toplam 10 katlıdır. 2. bodrum katta otopark alanları, 1. bodrum katta sığınak, teknik alanlar ve otopark alanları, zemin katta bina girişi ve sosyal alanlar, 1 ila 7. Normal katlarda ise bağımsız bölümler bulunmaktadır. Bodrum katlarda bulunan ortak alanlar (sığınak, teknik alanlar, otoparklar vb.) imar planında sınırlayıcı bir etken olan emsal alanına dâhil edilmemektedir. Aynı şekilde diğer kat alanlarının %30'u kadar emsal harici alan inşa edilecek şekilde projelendirme yapılmıştır.

Proje Alanı (B) yapı adalarında net konut alanları ve inşaat alanlarına göre hazırlanan fizibilite çalışması kabulleri Çizelge 5.5'de gösterilmiştir.

Proje Alanı (B) Fizibilite Kabulleri		
Kat Karşılığı Oranı	45%	
Ortalama Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	6.000 ₺	
Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	1.750 ₺	
Proje ve Satış Süresi	2 yıl	
Daire Tipleri	1+1 brüt 50 m <sup>2</sup> 2+1 brüt 75 m <sup>2</sup> 3+1 brüt 100 m <sup>2</sup>	
	B-1 Yapı Adası	B-2 Yapı Adası
Ada/Parsel	B-1 / 1-8	B-2 / 9-20
Yapı Adası Net Alanı (m <sup>2</sup> )	2755 m <sup>2</sup>	3262 m <sup>2</sup>
Emsal	1,75	1,75
Emsal Alanı (m <sup>2</sup> )	4821 m <sup>2</sup>	5709 m <sup>2</sup>
Zemin Üstü Katlar Alanı (m <sup>2</sup> )	<b>6268 m<sup>2</sup></b>	<b>7421 m<sup>2</sup></b>
1+1 Daire Sayısı	26	33
2+1 Daire Sayısı	40	46
3+1 Daire Sayısı	28	33
<b>Toplam Üretilen Daire Sayısı</b>	<b>94</b>	<b>112</b>
Malik/Bağımsız Bölüm Sayısı	31	39
Yükleniciye Kalan Daire Sayısı	52	62
Arsa Sahibine Kalan Daire Sayısı	42	50
Otopark Alanı (m <sup>2</sup> )	3.290	3.920
Teknik Alanlar (m <sup>2</sup> )	100	150
Sığınak Alanı (m <sup>2</sup> )	310	370
Sosyal Alan (m <sup>2</sup> )	300	300
Lobi, Yönetim vb.	200	200
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>10468 m<sup>2</sup></b>	<b>12361 m<sup>2</sup></b>
<b>Ortalama Birim Maliyet (TL)</b>	<b>1.750 ₺</b>	<b>1.750 ₺</b>
<b>Toplam İnşaat Maliyeti (TL)</b>	<b>18.318.694 ₺</b>	<b>21.631.138 ₺</b>
<b>Yüklenici Hasılatı (TL)</b>	<b>20.683.163 ₺</b>	<b>24.489.465 ₺</b>
<b>Yüklenici Net Kâr (TL)</b>	<b>4.196.338 ₺</b>	<b>5.021.441 ₺</b>
<b>Yüklenici Net Kâr (%)</b>	<b>20%</b>	<b>21%</b>

Çizelge 5. 5. Proje Alanı (B) Fizibilite Kabulleri

Yapılan fizibilite çalışmasında, arsanın imar şartları, tapu kayıtları ve piyasa koşulları detaylı bir şekilde analiz edilerek satış ve maliyet kabulleri yapılmıştır.

Proje Alanı (B) yakın çevresinde yapılan piyasa analizine göre dairelerin ortalama m<sup>2</sup> birim fiyatı 6.000.-TL olarak belirlenmiştir. Yükleniciye kalan dairelerin 2 yıl içerisinde satışının gerçekleştirileceği öngörülmüştür.

Yapılan bütçe planlamasında, B-1 ve B-2 yapı adalarında yapılacak 2 adet yapı inşaatının m<sup>2</sup> birim maliyeti 1.750.-TL olarak belirlenmiştir. İnşaatın 2 yıl süreceği öngörülmüştür.

Proje alanında 3 adet daire tipi üretilmesi planlanmış olup, 1+1 daireler brüt 50 m<sup>2</sup>, 2+1 daireler brüt 75 m<sup>2</sup>, 3+1 daireler brüt 100 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. B-1 yapı adasında 26 adet 1+1 daire, 40 adet 2+1 daire, 28 adet 3+1 daire olmak üzere toplam 94 adet daire projelendirilmiştir. B-2 yapı adasında 33 adet 1+1 daire, 46 adet 2+1 daire, 33 adet 3+1 daire olmak üzere toplam 112 adet daire projelendirilmiştir.

Proje Alanı (B) toplam 20 adet parselden oluşmakta olup, B-1 yapı adasında 8 adet parselde toplam 31 adet bağımsız bölüm, B-2 yapı adasında 12 adet parselde toplam 39 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Proje Alanı (B) mevcut imar koşullarına göre 13.689 m<sup>2</sup> satılabilir konut alanı inşa edilebilmektedir. B-1 yapı adasında üretilen 6.268 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 94 adet dairenin 42'si arsa sahiplerine verilmiş olup, B-2 yapı adasında üretilen 7.421 m<sup>2</sup> brüt alana sahip 112 adet dairenin 50'si arsa sahiplerine verilmiştir.

Proje alanında mevcut imar kanunu ve yönetmeliklere uygun olarak, B-1 yapı adasında 3.290 m<sup>2</sup> otopark alanı, 100 m<sup>2</sup> teknik alan, 310 m<sup>2</sup> sığınak alanı, 300 m<sup>2</sup> sosyal alan, 200 m<sup>2</sup> lobi alanı ve yönetim alanı olmak üzere toplam 4.200 m<sup>2</sup> ortak mahal ayrılmıştır. Aynı şekilde, B-2 yapı adasında 3.920 m<sup>2</sup> otopark alanı, 150 m<sup>2</sup> teknik alan, 370 m<sup>2</sup> sığınak alanı, 300 m<sup>2</sup> sosyal alan, 200 m<sup>2</sup> lobi alanı ve yönetim alanı olmak üzere toplam 4.940 m<sup>2</sup> ortak mahal ayrılmıştır.

Proje Alanı (B) ruhsata esas inşaat alanı toplamı 22.829 m<sup>2</sup>'dir. B-1 yapı adası toplam inşaat alanı 10.468 m<sup>2</sup>, B-2 yapı adası toplam inşaat alanı 12.361 m<sup>2</sup>'dir. Proje sonunda yüklenicinin B-1 yapı adasındaki net kâr oranı %20, B-2 yapı adasındaki net kâr oranı %21 olarak hesaplanmıştır.

Proje Alanı (B) fizibilite çalışması sonucunda yüklenici için uygun fayda ve maliyet koşullarını sağlayan kat karşılığı oranı %45 olarak belirlenmiştir.

### 5.5.2.3.3 Malik ve hak sahiplerine teklif süreci

Kat karşılığı oranı, yüklenicinin inşa edeceği binadan arsa bedeli olarak arsa sahibine vereceği alanın toplam inşaat alanına oranı olarak tanımlanabilir. Proje Alanı (B) için B-1 ve B-2 yapı adalarında bulunan parsellerde arsa sahiplerine her parselde yürürlükteki imar şartlarına göre inşa edilebilecek alan üzerinden teklif yapılmıştır. Proje Alanı (B) Kat Karşılığı Teklif Alanı Hesaplaması Çizelge 5.6'da gösterilmiştir.

ADA	PARSEL	NET KONUT ALANI	EMSA ALANI	ZEMİN ÜSTÜ İNŞAAT ALANI	%45 KAT KARŞILIĞI İLE ARSA SAHİBİNE TEKLİF EDİLEN İNŞAAT ALANI	%45 KAT KARŞILIĞI İLE ARSA SAHİBİNE TEKLİF EDİLEN KONUT SAYISI
B-1	1	141 m <sup>2</sup>	246 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup>	2
B-1	2	384 m <sup>2</sup>	672 m <sup>2</sup>	874 m <sup>2</sup>	393 m <sup>2</sup>	6
B-1	3	240 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	546 m <sup>2</sup>	246 m <sup>2</sup>	3
B-1	4	138 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	314 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	2
B-1	5	129 m <sup>2</sup>	226 m <sup>2</sup>	293 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>	2
B-1	6	330 m <sup>2</sup>	578 m <sup>2</sup>	751 m <sup>2</sup>	338 m <sup>2</sup>	5
B-1	7	576 m <sup>2</sup>	1007 m <sup>2</sup>	1310 m <sup>2</sup>	589 m <sup>2</sup>	8
B-1	8	475 m <sup>2</sup>	831 m <sup>2</sup>	1081 m <sup>2</sup>	486 m <sup>2</sup>	6
B-2	9	197 m <sup>2</sup>	345 m <sup>2</sup>	449 m <sup>2</sup>	202 m <sup>2</sup>	3
B-2	10	418 m <sup>2</sup>	732 m <sup>2</sup>	952 m <sup>2</sup>	428 m <sup>2</sup>	6
B-2	11	244 m <sup>2</sup>	427 m <sup>2</sup>	555 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	3
B-2	12	251 m <sup>2</sup>	439 m <sup>2</sup>	571 m <sup>2</sup>	257 m <sup>2</sup>	3
B-2	13	231 m <sup>2</sup>	405 m <sup>2</sup>	526 m <sup>2</sup>	237 m <sup>2</sup>	3
B-2	14	173 m <sup>2</sup>	303 m <sup>2</sup>	393 m <sup>2</sup>	177 m <sup>2</sup>	3
B-2	15	214 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>	487 m <sup>2</sup>	219 m <sup>2</sup>	3
B-2	16	322 m <sup>2</sup>	563 m <sup>2</sup>	732 m <sup>2</sup>	330 m <sup>2</sup>	5
B-2	17	627 m <sup>2</sup>	1097 m <sup>2</sup>	1426 m <sup>2</sup>	642 m <sup>2</sup>	9
B-2	18	149 m <sup>2</sup>	261 m <sup>2</sup>	339 m <sup>2</sup>	153 m <sup>2</sup>	3
B-2	19	258 m <sup>2</sup>	452 m <sup>2</sup>	587 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup>	4
B-2	20	197 m <sup>2</sup>	345 m <sup>2</sup>	449 m <sup>2</sup>	202 m <sup>2</sup>	3
Tescil Dışı Parsel		322 m <sup>2</sup>	564 m <sup>2</sup>	733 m <sup>2</sup>	330 m <sup>2</sup>	
<b>TOPLAM (m<sup>2</sup>)</b>		<b>6017 m<sup>2</sup></b>	<b>10530 m<sup>2</sup></b>	<b>13689 m<sup>2</sup></b>	<b>6160 m<sup>2</sup></b>	<b>82</b>

Çizelge 5. 6. Proje Alanı (B) Kat Karşılığı Teklif Alanı Hesaplaması

Teklif esas alan, %45 kat karşılığı oranı ile her parselin konut imarı içinde kalan net alanı üzerinden KAKS: 1,75 yapılaşma şartıyla hesaplanmıştır.

Örnek olarak, B-1 yapı adasında bulunan 1 numaralı parselin konut fonksiyonu içerisinde kalan net alanı 141 m<sup>2</sup>'dir. Bu parsel özelinde yapılan hesaplama ile emsal alanı 246 m<sup>2</sup>, toplam zemin üstü inşa edilebilecek alanı 320 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Kat karşılığı olarak 1 numaralı parsel sahibine toplam 144 m<sup>2</sup> inşaat alanı (kat brütü), 70-75 m<sup>2</sup> arası alana sahip 2 adet konut teklif edilmiştir.

Yapılan hesaplama göre, B-1 yapı adasında toplam 5.489 m<sup>2</sup> zemin üstü inşaat alanı, B-2 yapı adasında 8.200 m<sup>2</sup> zemin üstü inşaat alanı çıkmaktadır. İki yapı adasında toplam 13.689 m<sup>2</sup> zemin üstü inşaat yapılacağı hesaplanmış, bu alanın %45'ine denk gelen 6.160 m<sup>2</sup> (82 adet 70-75 m<sup>2</sup> arası konut) arsaların kat karşılığı payı olarak belirlenmiştir. Belirlenen kat karşılığı oranı ile parsellerde bulunan hak sahiplerine hisseleri oranında teklifler yapılmıştır.

#### **5.5.2.3.4 Yüklenici ile kat karşılığı sözleşme imzalanması**

Mevcut bir binanın yeniden yapılması için müteahhit (yüklenici) veya inşaat şirketleri ile arsa sahipleri arasında kat karşılığı inşaat sözleşmeleri imzalanmaktadır. Arsa sahibi ile müteahhit arasında yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesi; arsa sahibinin kendisine devredeceği belirli arsa payı veya daireye karşılık, yüklenicinin kendi malzemesiyle arsa üzerine bağımsız bölümler inşa ederek, bir bina meydana getirmeyi taahhüt ettiği sözleşmelerdir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinde, arsa sahibi inşaatın karşılığında bir gayrimenkul hissesi devretmeyi üstlendiği için bu sözleşmeler Borçlar Kanunu (Madde 237), Türk Medeni Kanunu (Madde 706), Tapu Kanunu (Madde 26) gereği tapu dairesince veya noterlikçe düzenlenmelidir.

Sözleşmeye konu inşaatın başlayabilmesi, inşaatın mimari projesi ve diğer teknik projelerin hazırlanarak belediyeye onaylatılmasına bağlıdır. Sözleşmede yeni yapının ruhsatının alınması müteahhide bırakılmışsa bu hususun sözleşmede belirtilmiş olması ve arsa sahiplerinden gerekli vekaletlerin alınmış olması gerekmektedir.

Yeni bina inşaat süresi, sözleşmede başka şekilde bir düzenleme yoksa genelde belediyeden inşaat ruhsatı alınması sonrasında işlemeye başlar. Bu nedenle, yapı ruhsatı alınması için sözleşmede bir süre belirtmek gereklidir. Ayrıca, inşaatın bitirilmesi için süre tanımlanmalı, kararlaştırılan sürede bitirilememesi durumundaki cezai şartlar da sözleşmede belirtilmelidir. Bu durum yüklenicinin inşaatın başlangıç ve bitiş tarihlerine uygun hareket etmesini sağlamaktadır.

Proje Alanı (B)'de hak sahiplerine yapılan tekliflerden sonra hak sahiplerinin tamamı ile mevzuat gereğince "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalamıştır. Bu sözleşmede sözleşmenin konusu, taşınmazın mevcut durumu, yükleniciye teslim şartları, yüklenicinin ve arsa sahiplerinin hak ve yükümlülükleri, bağımsız bölüm paylaşımı, tapu hisse devri, işin süresi, bağımsız bölümlerin teslimi, vergi, harç ve masrafların kime ait olacağı, sözleşmenin fesih şartları ve cezai şartları, mücbir sebepler, inşaatın özellikleri (teknik şartname) gibi konular hükme bağlanmıştır.

Yapılan sözleşmelerde, B-1 yapı adasında bulunan 31 adet bağımsız bölüme karşılık 2.470 m<sup>2</sup>'ye denk gelen toplam 42 adet konut, B-2 yapı adasında bulunan 39 adet bağımsız bölüme karşılık 3.370 m<sup>2</sup>'ye denk gelen toplam 50 adet konut verilmiştir.

Sözleşmelerin tamamlanmasının ardından yüklenici tarafından proje alanında yeni inşaata yönelik hazırlıklar başlatılmıştır. Proje alanında bulunan taşınmazların tapu kayıtlarında bulunan şerh, beyan ve ipotekler kaldırılmıştır. Mülkiyeti Maltepe Belediyesi'ne ait olan ve işgalciye satışı yapılacak parsellerin satın alınması ve şahıslar üzerine tescil işlemleri yapılmıştır. Yeni bina inşaatı başlamadan önce proje alanında 6306 sayılı kanun kapsamında kentsel dönüşüm işlemleri, bina yıkımları ve imar parsellerinin oluşturma işlemleri yapılmıştır.

#### **5.5.2.3.5 Kentsel dönüşüm işlemleri**

Proje Alanı (B) kentsel dönüşüm süreci, riskli yapı tespit ve tescil işlemleri, kira yardımı işlemleri ile tahliye işlemlerini kapsamaktadır.

Riskli yapı tespit işlemleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından lisanslandırılan özel firmalar tarafından yapılmaktadır. Riskli yapı tespiti, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği'ne uygun olarak, sadece kritik (zemin) kattan örnek alınmak suretiyle yapılmaktadır. Yapılan beton dayanımı testleri ve diğer değerlendirmeler sonucunda binanın riskli olduğuna dair rapor

hazırlanmaktadır. Raporun sisteme girişi yapıldıktan sonra tapu kayıtlarına "6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır" şerhinin işlenmesi ile süreç sonuçlandırılmaktadır. Kira yardımından yararlanmak için ikamet edilen yapının tapu kayıtlarında riskli yapı şerhi bulunması gerekmektedir.

Proje Alanı (B) riskli yapı tespit ve tescil işlemlerinde, B-1 yapı adasında bulunan 10 adet yapı, B-2 yapı adasında bulunan 11 adet yapının riskli yapı tespiti lisanslı firma tarafından yapılmış, yönetmelik gereğince tapu kütüğüne riskli yapı şerhi işlenmiştir.

Kira yardımı işlemleri, proje alanında bulunan hak sahiplerinin inşaat sürecinde taşınacağı daire için kanun kapsamında devletten kira yardımı almasını sağlamaya yönelik olarak yapılmaktadır. Hak sahipleri 6306 sayılı kanun kapsamında, riskli olarak tespit edilen konut ve işyeri için taşınma ve kira yardımı alabilmektedir. Riskli olarak tespit edilen binada yer alan konut veya işyeri için kira yardımı başvurusunda bulunan hak sahiplerinin ikamet etme şartı ile başvuru belgelerinin birbiri ile uyumlu olma şartını sağlamaları halinde başvuruları değerlendirilmektedir. Aynı hak sahibinin birden fazla bağımsız bölüme sahip olması durumunda kira yardımı yalnız bir adet bağımsız bölüm için alınabilmektedir.

Proje Alanı (B) kira yardımı işlemleri için Maltepe Belediyesi ve İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nde başvurular yapılmış, B-1 yapı adasında bulunan 31 adet bağımsız bölüm, B-2 yapı adasında bulunan 39 adet bağımsız bölüm için hak sahiplerinin 6306 sayılı kanun kapsamında kira yardımlarından 18 ay boyunca faydalanması sağlanmıştır.

Riskli yapı tespiti kesinleştikten sonra tahliye süreci Maltepe Belediyesi tarafından yürütülmüş olup, tüm maliklere birincisi en az 60 gün ikincisi de en fazla 30 günü geçmeyecek şekilde tahliye yazıları yazılarak posta yoluyla tebliğ edilmiştir. Riskli yapı ve kira yardımı işlemlerinin tamamlanmasının ardından proje alanında bulunan binaların tahliye işlemleri 2 aylık sürede yapılmıştır.

#### **5.5.2.3.6 Bina yıkım süreci**

6306 sayılı kanun kapsamında riskli olduğu tespit edilen ve itiraz süreci sonunda bu durumu kesinleşen binaların yıktırılması kanunun emredici hükmüdür. Tapu kayıtlarına riskli yapı şerhi işlenmiş olan binanın 6306 sayılı kanun gereği 60 gün içinde yıkılması gerekmektedir.

Kanun gereği, yapı maliklerinden en az birinin ilgili belediyeye başvurusuyla yıkım ruhsatı işlemleri başlatılmaktadır. Bu süreç sözleşme gereğince yüklenici firma tarafından yürütülmektedir. Yıkım ruhsatı başvurusunda, elektrik-su-doğalgaz ilişik kesme yazıları, tapu, fenni mesul evrakları, müteahhit evrakları, belediyeye borcu yoktur yazısı, binanın boş olduğuna dair muhtarlık yazısı, imar durumu, hissedar muvafakatnamesi dilekçeye eklenerek başvuru tamamlanmaktadır.

Proje alanı (B) üzerinde yer alan binaların tahliye işlemleri yapıldıktan sonra, Maltepe Belediyesinde Yapı Kontrol Şefliğinde yıkım ruhsatı için dilekçe ile başvuru yapılmıştır.

Proje alanında, B-1 yapı adasında 8 adet parselde bulunan 10 adet yapı ile, B-2 yapı adasında 12 adet parselde bulunan 11 adet yapının yıkım işlemleri iki haftalık bir sürede tamamlanmıştır.

#### **5.5.2.3.7 İmar parseli oluşturma süreci**

İmar planları, yaşam kalitesini artırarak güvenli ve sağlıklı bir çevre oluşturmayı hedefleyen, kentsel gelişme eğilimlerini belirleyen, arazi kullanımı, koruma, kısıtlama kararları, örgütlenme ve uygulama ilkelerini içeren pafta, rapor ve notlardan oluşan belgelerdir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre, uygulama imar planı, nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı



adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçeğe onaylı hâlihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı ifade eder (Madde 4).

Arsaların ya da arazilerin imar planı ile düzenlenmesi esnasında tescil dışı alanların ve kadastral yolların imar adalarına isabet etmesi, kapanması ve eski niteliğini kaybetmesiyle oluşan alanların yakınında bulunan ilgili parsel sahibi tarafından devletten satın alınması (ihdas) gerekmektedir.

Terk işlemi; imar planlarının uygulanması sırasında, imar parsellerinin oluşturulabilmesi için taşınmaz mal maliklerince bedelli veya bedelsiz olarak taşınmazın tamamının veya bir kısmının imar planına uygun olarak kamu yararına (yola, yeşil alana, parka) terk edilmesi işlemidir.

Proje Alanı (B) içinde bulunan parsellerde yürürlükteki imar durumuna göre, yola terk işlemleri ve kamuya ait (tescil dışı) alanlardan satın alma işlemleri söz konusudur.

Proje Alanı (B) imar parseli oluşturma sürecinde B-1 yapı adasında 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 numaralı parseller ile B-2 yapı adasında 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 numaralı parsellerde terk işlemi yapılmıştır. B-1 yapı adasında 1 ve 7 numaralı parsellerde, B-1 ve B-2 yapı adası arasında bulunan kadastral yolda, B-2 yapı adasında 10, 11 ve 14 numaralı parsellerde satın alma (ihdas) işlemi yapılmıştır.

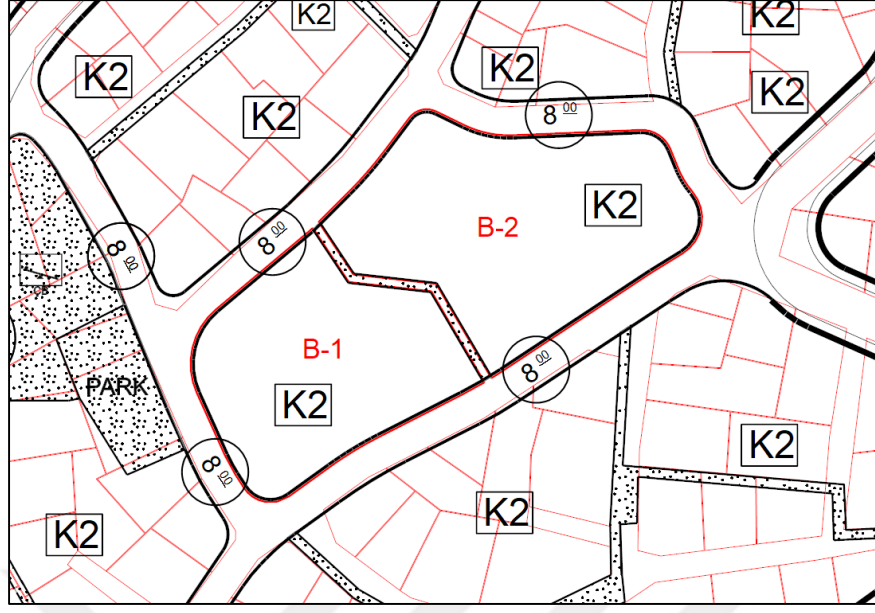
Yapılan terk ve satın alma işlemlerinden sonra B-1 yapı adası net 2.755 m<sup>2</sup>, B-2 yapı adası net 3.412 m<sup>2</sup> alana sahip olmuştur. B-1 ve B-2 yapı adaları arasında 150 m<sup>2</sup> yeşil alan bulunmaktadır. Proje Alanı (B) imar uygulamaları ve oluşan imar parseli alanları Çizelge 5.7’de gösterilmiştir.

ADA	PARSEL	KADASTRAL ALAN	TERK ALANI	SATIN ALMA ALANI	NET KONUT ALANI
B-1	1	143 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>
B-1	2	388 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>		384 m <sup>2</sup>
B-1	3	240 m <sup>2</sup>			240 m <sup>2</sup>
B-1	4	143 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>		138 m <sup>2</sup>
B-1	5	134 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>		129 m <sup>2</sup>
B-1	6	337 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>		330 m <sup>2</sup>
B-1	7	592 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	576 m <sup>2</sup>
B-1	8	481 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>		475 m <sup>2</sup>
B-2	9	200 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>		197 m <sup>2</sup>
B-2	10	431 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	418 m <sup>2</sup>
B-2	11	244 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	244 m <sup>2</sup>
B-2	12	253 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>		251 m <sup>2</sup>
B-2	13	245 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>		231 m <sup>2</sup>
B-2	14	194 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	173 m <sup>2</sup>
B-2	15	216 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>		214 m <sup>2</sup>
B-2	16	326 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>		322 m <sup>2</sup>
B-2	17	636 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>		627 m <sup>2</sup>
B-2	18	149 m <sup>2</sup>			149 m <sup>2</sup>
B-2	19	258 m <sup>2</sup>			258 m <sup>2</sup>
B-2	20	197 m <sup>2</sup>			197 m <sup>2</sup>
Tescil Dışı Parsel		472 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	322 m <sup>2</sup>	322 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM (m<sup>2</sup>)</b>		<b>6280 m<sup>2</sup></b>	<b>278 m<sup>2</sup></b>	<b>337 m<sup>2</sup></b>	<b>6017 m<sup>2</sup></b>

Çizelge 5. 7. Proje Alanı (B) İmar Uygulamaları ve İmar Parseli Alanları

Proje Alanı (B) imar uygulamalarında B-1 yapı adasında toplam 54 m<sup>2</sup> kamuya terk, toplam 9 m<sup>2</sup> satın alma, B-2 yapı adasında toplam 74 m<sup>2</sup> kamuya terk, toplam 6 m<sup>2</sup> satın alma işlemi yapılmıştır. Tescil dışı parselin 150 m<sup>2</sup>’lik kısmı yeşil alana terk edilmiş olup, 322 m<sup>2</sup>’lik kısmı satın alınmıştır.

Satın alma ve terk işlemlerinden sonra oluşan B-1 yapı adası net konut alanı 2.755 m<sup>2</sup>, B-2 yapı adası net konut alanı ise 3.262 m<sup>2</sup>’dir. Proje alanında bulunan imarlı konut alanı toplamı 6.017 m<sup>2</sup>’dir. Proje alanında B-1 ve B-2 yapı adalarının imar uygulaması sonrası durumu Şekil 5.16’da gösterilmiştir.



Şekil 5. 16. Proje Alanı (B) İmar Uygulaması Sonucu Durum

#### 5.5.2.3.8 Yeni Bina İnşaat Süreci

Proje Alanında (B) yapılan arazi-arsa düzenlemesi sonucu imar parsellerinin oluşturulmasından sonra, B-1 ve B-2 yapı adalarında inşa edilmesi planlanan yapılar için öncelikle yapılaşma izinlerinin alınması gerekmektedir.

Proje geliştirme aşamasında mevcut imar durumu doğrultusunda yönetmeliklere uygun mimari proje ve diğer teknik projeler üretilerek ilgili idareden inşaat izni (yapı ruhsatı) alınmaktadır. Yapı ruhsatı teknik olarak inşaatın başlaması anlamına gelmektedir.

Proje Alanı (B) yapı ruhsatı, Maltepe Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 20, 21 ve 22. maddeleri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 57. maddeleri esas alınarak verilmektedir.

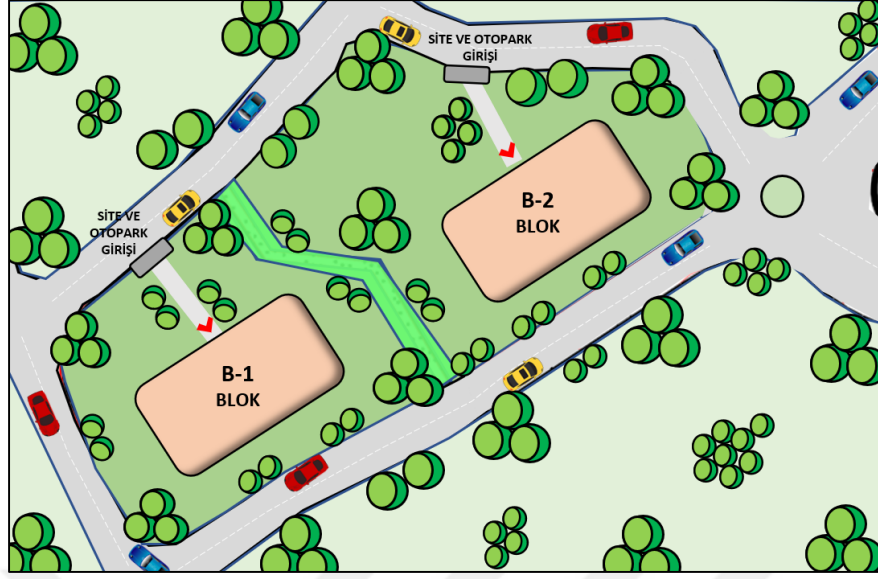
Proje Alanı (B) konut alanı imarına sahip iki adet yapı adasından oluşmaktadır. Proje alanındaki konsept çalışmasında, yapı adalarında daire sahiplerine yeterli yeşil alan kalması açısından birer adet blok projelendirilmiştir. Resmi olarak emsal ve inşaat alanı hesaplaması net parsel alanı üzerinden yapılmaktadır.

B-1 yapı adasında zemin üstü katlar alanı 6.268 m<sup>2</sup> olan bir adet yapı (blok), B-2 yapı adasında zemin üstü katlar alanı 7.421 m<sup>2</sup> olan bir adet yapı tasarlanmıştır. B-1 yapı adasında 4.200 m<sup>2</sup> alan, B-2 yapı adasında 4.940 m<sup>2</sup> alan otopark, sığınak, sosyal alan, lobi, yönetim alanı ve teknik alanlar için ayrılmıştır. Proje alanında B-1 ve B-2 yapı adalarındaki proje detayları Çizelge 5.8'de gösterilmiştir.

	B-1 Yapı Adası	B-2 Yapı Adası
Ada/Parsel	B-1 / 1-8	B-2 / 9-20
Yapı Adası Net Alanı (m <sup>2</sup> )	2755 m <sup>2</sup>	3262 m <sup>2</sup>
Emsal	1,75	1,75
Emsal Alanı (m <sup>2</sup> )	4821 m <sup>2</sup>	5709 m <sup>2</sup>
Zemin Üstü Katlar Alanı (m <sup>2</sup> )	<b>6268 m<sup>2</sup></b>	<b>7421 m<sup>2</sup></b>
1+1 Daire Sayısı	26	33
2+1 Daire Sayısı	40	46
3+1 Daire Sayısı	28	33
Toplam Üretilen Daire Sayısı	<b>94</b>	<b>112</b>
Otopark Alanı (m <sup>2</sup> )	3.290	3.920
Teknik Alanlar (m <sup>2</sup> )	100	150
Sığınak Alanı (m <sup>2</sup> )	310	370
Sosyal Alan (m <sup>2</sup> )	300	300
Lobi, Yönetim vb.	200	200
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	<b>10468 m<sup>2</sup></b>	<b>12361 m<sup>2</sup></b>

Çizelge 5. 8. B-1 ve B-2 Yapı Adaları Proje Detayları

B-1 yapı adasında projelendirilen B-1 blok 780 m<sup>2</sup> taban oturumlu ve 8 katlı olarak, B-2 yapı adasında projelendirilen B-2 blok 850 m<sup>2</sup> taban oturumlu ve 8 katlı olarak projelendirilmiştir. Proje Alanı (B) vaziyet planı Şekil 5.17'de gösterilmiştir.



Şekil 5. 17. Proje Alanı (B) Vaziyet Planı

Proje Alanı (B) içerisinde, B-1 yapı adasında 94 adet bağımsız bölüm ve ortak alanlar olmak üzere 10.468 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip yapı için ruhsat alınmış, B-2 yapı adasında 112 adet bağımsız bölüm ve ortak alanlar olmak üzere 12.361 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip yapı için ruhsat alınmıştır. İnşaat tamamlanma süresi 2 yıl olarak öngörülerek inşaat işlerine başlanmıştır.

Projenin en önemli amacı olan satış işlemlerinin yapılabilmesi için, yapı ruhsatı alındıktan sonra kat irtifakının kurulması gerekmektedir. Ayrıca inşaatın her evresinde yasal mevzuata uygun hareket etmek zorunludur. İnşaat çalışmasının ilgili kanunlar ve yönetmelikler çerçevesinde, teknik projelere ve mevzuata uygunluk açısından etkin ve sürekli bir şekilde denetlenmesi, zamanlama ve maliyet hesaplamaları açısından proje hedeflerine ulaşmak için gereklidir.

Proje Alanı (B) yapı ruhsatı alındıktan sonra kat mülkiyeti kanununa göre B-1 ve B-2 yapı adalarında kat irtifakı kurulmuştur.

#### 5.5.2.3.9 Kat mülkiyeti kurulması

Kat mülkiyeti, tapu siciline tescil ile doğan, arsa payı ve ana gayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir. Kat mülkiyeti, arsa üzerindeki yapının teknik projelerine uygun olarak tamamlandığını göstermektedir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre, yapının tamamlanmasından sonra kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi, kat irtifakının tesciline ait resmi senede ve yetkili idarece verilen yapı kullanma izin belgesine göre, verildiği tarihten itibaren altmış günü geçmemek üzere ilgili tapu idaresine gönderilmesinden sonra ilgisinin üzerine resen yapılır (Madde 14).

Proje Alanı'nda (B) bulunan B-1 ve B-2 blokların inşaatı tamamlandığında yapının imar şartlarına, vaziyet planına, teknik projelerine ve diğer alınan teknik onaylara uygun olarak tamamlandığına dair konut veya işyeri kullanım izni alınması için, imar kanunu ve ilgili yönetmelikler uyarınca "yapı kullanma izin belgesi" alınmıştır.

B-1 ve B-2 yapı adalarında yapı kullanma izin belgesi alınmasından sonra, kat mülkiyeti kurulması işlemlerine başlanmıştır. Maltepe Kadastro Müdürlüğü'ne tescil beyannamesi düzenlenmesi için başvuru yapılmıştır. Ardından değişiklik beyannameleri Maltepe Tapu Sicil Müdürlüğü'ne gönderilerek tapu kütüğünde ana taşınmaz niteliği değiştirilmiştir. Kat mülkiyeti tesis edilmesi ile birlikte B-1 ve B-2 yapı adalarının her birinde "Arsa" olan ana taşınmaz niteliği "10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" şeklinde değiştirilmiştir.

#### **5.5.2.3.10 Bağımsız bölüm teslimleri**

Kurulan kat mülkiyetine istinaden, yeni inşa edilen yapının bağımsız bölümleri malikler adına tapu kütüğünde tescil edilerek 6306 sayılı Kanun kapsamındaki kentsel dönüşüm uygulaması sonlandırılmaktadır.

Proje Alanı (B) kapsamında B-1 ve B-2 yapı adalarında toplam 22.828 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip 206 adet bağımsız bölüm üretilmiş olup, 92 adet bağımsız bölüm arsa payı karşılığı olarak hak (arsa) sahiplerine teslim edilmiştir.

Proje Alanı (B) kat karşılığı inşaat sözleşmelerine istinaden, projelendirme ve inşaat süreci yasal mevzuata uygun bir şekilde takip edilerek inşaat süresi ve teslim koşullarına bağlı kalarak bağımsız bölüm teslimleri gerçekleştirilmiştir.

#### 5.5.2.4 Değerlendirme

Proje alanı (B), Gülsuyu Mahallesi'nde bulunan 2 adet yapı adasındaki 20 adet kadastral parselden oluşmaktadır. Proje alanında 1 ila 4 kattan oluşan yapı ruhsatına tabi olmadan inşa edilmiş toplam 21 adet yapıda (gecekondulu ve kaçak yapı) 70 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Proje öncesinde, proje alanında bulunan parsellerin %78'si şahıs (özel) mülkiyetinde iken, %22'si kamu mülkiyetindedir. Proje Alanı (B)'de, resmi imar durumuna göre kadastral parseller birleştirilerek imarlı konut alanı parselleri oluşturulmuştur.

Proje Alanı (B)'de, kentsel dönüşüm kararının alınması ile başlayıp yeni inşa edilen bağımsız bölümlerin yüklenici tarafından arsa sahiplerine teslim edilmesi ile sonuçlanan kentsel dönüşüm kapsamında bir gayrimenkul geliştirme süreci yürütülmüştür. Alanda bulunan mevcut binaların yerine 2 yapı adasında toplam 10 katlı 2 adet binada toplam 206 daire üretilmiş olup, bu dairelerin 92 adedi, müteahhit (yüklenici) veya inşaat şirketleri ile arsa sahipleri arasında imzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında arsa sahiplerine verilmiştir.

Proje alanında gerçekleştirilen gayrimenkul geliştirme süreci;

- Maliklerin kentsel dönüşüm kararı alması,
- Fizibilite Analizi yapılması,
- Malik ve hak sahipleri ile görüşülerek tekliflerin yapılması,
- Uzlaşma sağlanan arsa sahipleri ve yüklenici arasında kat karşılığı sözleşme imzalanması,
- Kentsel dönüşüm işlemlerinin başlatılması,
- Mevcut binaların yıkılması,
- Yapı ruhsatı almaya uygun imar parsellerinin oluşturulması,

- Yeni bina inşaatlarının başlatılması,
- İnşaatların tamamlanarak kat mülkiyeti kurulması,
- Bağımsız bölümlerin sahiplerine teslim edilmesi

şeklinde gerçekleştirilmiştir.

Proje Alanı (B) kentsel dönüşüm sürecinde birçok güçlükle karşılaşmıştır. Bunlardan en önemlisi, arsa sahipleri ile anlaşma aşamasında yaşanmıştır. Gülsuyu Mahallesi'nde birçok parselin şahıs mülkiyetinde olmasından dolayı, müteahhit-arsa sahibi anlaşma sürecinde aksaklıklar meydana gelmiştir. Arsa sahibi taleplerinin bazı parsellerde yüksek olması uzlaşmada zorluklara sebep olmuştur.

Gülsuyu Mahallesi'nde yaklaşık 15 yıldır yürürlükte imar planı bulunmamasından dolayı yapıların yenilenmesi ve mülkiyet problemlerinin çözülmesi söz konusu olmamıştır. Bölgede ekonomik kazanç da söz konusu olduğundan, uygulama arsa/hak sahipleri tarafından olumlu karşılanmıştır. İmar planlarının onaylanması ve yürürlüğe girmesi ile yüklenici firmalar ve arsa sahipleri 6306 sayılı kanun kapsamında kentsel dönüşüm uygulamalarına başlamıştır.

Proje alanındaki uygulamanın amacı, kentsel yaşam standardının yükseltilmesi, kaçak yapılaşma ile oluşmuş yapı stoğunun yenilenmesi, mülkiyet sorunlarının çözülmesidir. Proje alanındaki mülkiyet yapısından dolayı, parsel bazında verilen imar şartları toplulaştırma durumunda artmaktadır. Böylece, proje alanında bütüncül uygulamaların yapılması teşvik edilmiştir.

Proje alanında, özel yüklenici (müteahhit) firmalar tarafından kazanç endeksli bir kentsel dönüşüm söz konusu olduğundan, konumu daha iyi olan ada ve parseller iç kısımdaki parsellere göre daha önce dönüşmektedir. Aynı şekilde, bazı yapılar buldukları parselin imar şartları ve büyüklüğü nedeniyle yenilenememektedir. Proje alanında yapı stoğunun fiziksel olarak yenilenmesi



amacına ulaşılmış olup, mülkiyet sorunlarının çözülmesi ve yaşam standartlarının yükseltilmesi amaçlarına ulaşılmasının zaman alacağı düşünölmektedir.

Proje alanındaki kentsel dönüşüm uygulaması ile 6306 ve 3194 sayılı kanunlar kapsamında bölgede sağlıksız yapılaşmanın yeniden inşa edilmesi sağlanmaktadır. Uygulama ile bölgede imar planlarına uygun ve düzenli bir gelişme sağlanmış, yeterli sosyal donatı ve yeşil alan oluşturulmuştur.

Gülsuyu Mahallesi 2016 yılı nüfusu 15.443'tür. Maltepe İlçesi nüfus artış oranına göre 30 yıl sonrası için projeksiyon nüfusu 19.657, plan ile hesaplanan nüfus 31.508'dir. Bölgede mevcut durumda alt ve orta gelir grubundaki aileler ikamet etmektedir. Planlama alanında yaklaşık %60'lık ek nüfus artışı meydana gelecek olup, yeni yapılarda ikamet edecek aileler ile demografik yapının orta ve üst gelir grubuna yükseleceği hedeflenmektedir.

Gülsuyu Mahallesi'nde imar planlarının onaylanması sonrasında arsa fiyatlarında dikkate değer bir artış meydana gelmiştir. Ayrıca, proje alanında mevcut yapılaşmanın yaklaşık iki katı imar hakkı bulunmakta olup, nüfus artışından dolayı proje alanının yakın çevresinde ticaretin hareketlenmesi beklenmektedir.

Proje alanı (B)'de ada bazında kentsel dönüşüm modeli uygulanmıştır. Proje alanındaki uygulama ile bölgede imar planlarına uygun ve düzenli bir gelişme sağlanmış, yeterli sosyal donatı ve yeşil alan oluşturulmuştur. Ayrıca proje alanı yakın çevresinde ticari olarak gelişme sağlanmıştır. Modelin mevcut haliyle ve/veya daha büyük ölçekli olarak yaygınlaştırılması ile sürdürülebilir kentsel dönüşümün gerçekleştirilebileceği kanaatine varılmıştır.

### 5.5.3 A ve B alanlarındaki kentsel dönüşüm odaklı gayrimenkul geliştirme süreçlerinin karşılaştırılması

A ve B Proje alanları kentsel dönüşüm odaklı gayrimenkul geliştirme süreçleri, mülkiyet yapısı, yapı durumu, yasal altyapı, kentsel dönüşüm süreci ve inşaat süreci açısından Çizelge 5.9'da karşılaştırılmıştır.

	Proje Alanı (A)	Proje Alanı (B)
Mülkiyet Yapısı	Maliye Hazinesi ve Maltepe Belediyesi mülkiyetinde arsa ve araziler	Özel Şahıs ve Maltepe Belediyesi mülkiyetinde arsa ve araziler
	Gecekondu sahipleri adına tapu tahsis belgesi veya hak sahipliğini gösterir belge mevcut	Arsanın şahıs üzerine kayıtlı tapusu mevcut
Yapı Durumu	Bir parsel üzerinde birden çok ruhsatsız, parseli işgal etmiş gecekondu yapıları	Bir arsada bir veya daha fazla ruhsatsız yapı
Yasal Altyapı	2981, 5393, 775, 3194 sayılı kanunlar ve ilgili yönetmelikler, protokoller, Konut Satış ve Tahsis Yönetmeliği	6306 ve 3194 sayılı kanunlar ve ilgili yönetmelikler
Kentsel Dönüşüm Süreci	Gecekondu tespit, değerlendirme ve hak sahipliği belirlenmesi	Maliklerin kentsel dönüşüm kararı alması, fizibilite analizi ve teklif yapılması
	Hak Sahipleri ile Muvafakat imzalanması	Yüklenici ile sözleşme imzalanması
	Gecekondu Teslimleri, Kira ve Taşınma Yardımları	Riskli Yapı Tespitleri, Kira ve Taşınma Yardımları ve Tahliye İşlemleri
	Gecekondu Yıkım İşlemleri	Parsel bazında bina yıkımları
İnşaat Süreci	TOKİ ve Maltepe Belediyesi tarafından inşaat yapımı	Özel Yüklenici Firma tarafından inşaat yapımı
	Tapusuz durumdan bağımsız bölüm karşılığı kat mülkiyetli bağımsız bölüm tapusu teslimi	Tapulu bağımsız bölüm veya arsa hissesinin imar hakkı karşılığında kat mülkiyetli bağımsız bölüm tapusu teslimi

Çizelge 5. 9. A ve B Proje Alanları Karşılaştırma

A ve B Proje alanları mülkiyet yapısı açısından karşılaştırıldığında, Proje Alanı (A)'da Maliye Hazinesi ve Maltepe Belediyesi mülkiyetinde arsa ve araziler bulunmakta iken, Proje Alanı (B)'de, Özel Şahıs ve Maltepe Belediyesi mülkiyetinde arsa ve araziler bulunmaktadır. Proje Alanı (A)'da, gecekondu sahipleri adına tapu tahsis belgesi veya hak sahipliğini gösterir belge bulunurken, Proje Alanı (B)'de, söz konusu arsanın şahıs adına kayıtlı olduğunu gösteren tapu belgesi bulunmaktadır.

Proje alanları, üzerindeki yapıların durumu açısından karşılaştırıldığında, Proje Alanı (A)'da bir parsel üzerinde birden çok ruhsatsız, parseli işgal etmiş gecekondular bulunmakta, Proje Alanı (B)'de ise, bir parsel üzerinde bir veya daha fazla ruhsatsız yapının bulunduğu birden çok parsel yer almaktadır.

Proje Alanı (A)'da, gecekonduların dönüşüm uygulamasında ve mülkiyet yapısından kaynaklı problemlerin çözümünde 2981, 5393, 775, 3194 sayılı kanunlar ve ilgili yönetmelikler, protokoller ile Konut Satış ve Tahsis Yönetmeliği'nde belirtilen hükümlere başvurulurken, Proje Alanı (B)'de, kentsel dönüşüm uygulaması 6306 ve 3194 sayılı kanun ve ilgili yönetmeliklerde belirtilen hükümler çerçevesinde gerçekleştirilmektedir.

Proje (A) ve (B) alanlarında, birbirinden farklı aşamalarda kentsel dönüşüm odaklı gayrimenkul geliştirme süreçleri yürütülmektedir. Bu kapsamda, Proje Alanı (A)'da, hak sahipleri ile muvafakat imzalanması aşamasına gelinceye kadar, alandaki gecekonduların tespiti ve değerlemelerinin yapılması yanı sıra gecekonduların sahiplerinin projedeki hak sahipliği belirlenmektedir. Proje Alanı (B)'de ise, yüklenici ile sözleşme imzalanma aşamasına gelinceye kadar, maliklerin kentsel dönüşüm kararı almasını takiben projeye dair fizibilite çalışmaları gerçekleştirilmekte ve bu analiz sonuca göre yüklenici tarafından maliklere teklif yapılmaktadır.

Kentsel dönüşüm süreci kapsamında, Proje Alanı (A)'da, gecekonduların, zilyetleri ve yapı/eklentileri karşılığında daire/bedeli verilmesine ilişkin esasları belirlemek adına hak sahipleri ile muvafakat imzalanırken, Proje Alanı (B)'de, arsa sahiplerinin gayrimenkulünün hissesi karşılığında yapılacak inşaat daire verilmesine ilişkin esasları belirlemek adına yüklenici ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmaktadır. Sözleşmeleri akabinde, Proje Alanı (A)'da, gecekonduların teslimi ve tahliyesi sonrasında hak sahiplerine kira ve taşınma yardımı yapıp, yapı ve eklentilerin yıkımı gerçekleştirilirken, Proje Alanı (B)'de, 6306 sayılı Kanun ve ilgili yönetmelik kapsamında binaların riskli yapı tespitleri yapıldıktan ve maliklere kira yardımları yapıp parsel bazında binaların yıkımı gerçekleştirilmektedir.

Son olarak, proje alanları, inşaat süreçleri açısından karşılaştırıldığında ise, Proje Alanı (A)'da inşaatlar, TOKİ ve Maltepe Belediyesi arasında yapılan protokol kapsamında TOKİ tarafından gerçekleştirilmekte olup, proje kapsamında hak sahipleri, tapusuz durumdaki gecekondularının bağımsız bölümlerinin her birine karşılık kat mülkiyetli bağımsız bölüm tapusu teslimi almaktadır. Proje Alanı (B)'de ise, inşaatlar Özel Yüklenici Firma tarafından gerçekleştirilmekte olup, malikler, tapulu bağımsız bölüm veya arsa hisselerinin imar hakkı karşılığında kat mülkiyetli bağımsız bölüm tapusu teslim almaktadır.

A ve B Proje alanlarında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm odaklı gayrimenkul geliştirme süreçleri sosyal, ekonomik ve çevresel olarak da incelenerek karşılaştırılmıştır.

Sosyal açıdan karşılaştırıldığında, halkın katılımı Gecekondu Dönüşüm Projesi çerçevesinde gerçekleşmiş olup, Proje Alanı (B)'de, halkın katılımı imar planı ve yüklenici ile uzlaşma süreçlerinde sağlanmıştır. Proje alanlarında kamu yararı esas alınarak, her kesimin uzlaştığı uygulamaların yapılması hedeflenmiştir.

Proje alanlarında inşa edilen yeni yapılar ile nüfusun artacağı öngörülmektedir. Proje Alanı (A)'daki uygulama ile ilçe genelinde yapılan nüfus projeksiyonuna göre %2 ek nüfus getirilirken, Proje Alanı (B)'de %60 ek nüfus öngörülmüştür. Proje Alanı (B)'de uygulanan modelin, ilçe genelinde belirlenen nüfusun daha da artmasına sebep olacağı hesaplanmış olup, bu durumun olumsuz sosyal, ekonomik ve çevresel etkiler doğuracağı düşünülmektedir.

Ekonomik olarak karşılaştırıldığında, yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları ile proje alanlarının yakın çevresinde ekonomik olarak gelişme hedeflenirken, artan nüfusun istihdam edileceği iş alanları oluşturulması da planlanmıştır. Proje alanı (A) içindeki yapılar yenilenmiş, proje sonunda nüfus artmış ve sosyal donatı alanları inşa edilmiştir. Aynı şekilde, Proje Alanı (B) ve yakın çevresinde çoğunlukla şahıs mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler için imar planı sonrasında yüklenici firmaların talepleri artmış, bu nedenle bölgede gayrimenkul fiyatları önemli oranda artmıştır. Özetle, proje alanlarının yakın

evresindeki yaşam standartları, gayrimenkul fiyatları ve ticaret hacminde artış meydana gelmiştir.

Çevresel olarak karşılaştırıldığında, (A) ve (B) Proje Alanlarında, evre kirliliğini en aza indirecek önlemlerin alınması yanında, kentsel yaşam standartlarını artıracak altyapı yatırımları, eğitim alanları, sosyal-kültürel alanlar, rekreasyonel amaçlı yeşil alanlar imar planları çerçevesinde oluşturulmuştur.



## 6 SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Türkiye'deki kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinde, yasal altyapı, daha önce yapılmış imar ve planlama uygulamaları ile şekillenmiş mülkiyet yapısı, bölgede gerçekleşen kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme süreçlerini önemli ölçüde etkilemektedir. Ülke genelinde, kamu yararı gözetilerek sektördeki tüm paydaşların uzlaşması ile yapılacak kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme uygulamaları ile sağlıklı ve yaşanılabilir kentlerin yaratılabilmesi mümkündür.

Tez kapsamında incelenen proje alanlarında kamu yararı esas alınmış, planlama ve uygulama aşamasında kamu ve özel kuruluşlar ile vatandaşların paydaş olarak projeye katılımları sağlanmıştır. Maltepe Belediyesi, imar planları, yasal altyapı gibi projeler için gerekli şartları oluşturduktan sonra, kamu ve özel yüklenici şirketler vatandaş ile uzlaşma sonucunda sermaye ve işgücü desteği sağlayarak projeleri gerçekleştirmiştir.

Maltepe İlçesi hedef ve stratejileri dikkate alındığında, Başbüyük ve Gülsuyu mahallelerinde yer alan (A) ve (B) proje alanlarında uygulanan modeller;

- Mevcut yerleşme dokusu içerisinde düzensiz ve sağlıksız yapılaşmış alanların dönüştürülmesi,
- Proje alanlarının sosyo-ekonomik, fiziksel ve çevresel olarak ıslah edilmesi,
- Vatandaşların kentsel yaşam standartlarının yükseltilmesi,
- Mülkiyet sorunlarının çözülmesi

ile olumlu sonuçlar elde edilmiştir.

Proje alanlarında yapılan kentsel dönüşüm odaklı gayrimenkul geliştirme uygulamaları sosyal, ekonomik ve çevresel olarak değerlendirildiğinde;

- Sosyal olarak uzlaşmacı bir plan-proje süreci takip edilmiştir,

- Proje alanı yakın çevresinde ticari ve ekonomik olarak gelişme sağlanmıştır.
- Kaçak yapılaşma ile bozulmuş olan kentsel mekânın yeniden planlı bir şekilde yapılandırılması sağlanmış, yeterli sosyal donatı alanları ve yeşil alanlar oluşturulmuştur.

Sonuç olarak, Türkiye'de kentsel dönüşüme konu olan proje alanlarındaki farklı mülkiyet yapıları, bölgede gerçekleşen kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme süreçlerini önemli ölçüde etkilemektedir. Daha önce yapılmış imar ve planlama uygulamaları ile şekillenmiş farklı mülkiyet yapısına sahip proje alanlarındaki dönüşüm problemlerine çözüm üretmek amacıyla, mülkiyete ilişkin bu farklılıktan dolayı birbirinden ayrı yasal dayanaklar kullanılarak ve yine birbirinden farklı kentsel dönüşüm yöntemleri baz alınarak gayrimenkul geliştirme uygulamaları gerçekleştirilebilmektedir. Bu doğrultuda, kamu ve özel idarelerin desteği alınarak ve yerel halkın katılımı sağlanarak tüm paydaşların uzlaşması ile yapılacak kentsel dönüşüm ve gayrimenkul geliştirme uygulamaları sonucunda sosyal, ekonomik ve çevresel açıdan sürdürülebilir sağlıklı ve yaşanılabilir kentlerin yaratılabilmesi mümkün olacaktır.

## 7 KAYNAKLAR

**Akça, K.**, 2015, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Özel Sayı, Cilt:1, s. 543-596.

**Akkar, Z. M.**, 2006, "Kentsel dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye", Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 2006/2 sayısı, s. 29-38.

**AMKBB, 1966**, Anyayasa Mahkemesi Esas Sayısı: 1963/156, Karar Sayısı: 1966/34, Karar Tarihi: 20.09.1966.

**Antalya Mimarlar Odası Raporu**, 07.07.2010, Antalya.

**Ataay, F.**, 2001, Türkiye Kapitalizminin Mekansal Dönüşümü, Praksis Dergisi, Sayı:2, Ankara.

**Avcı, E.**, 2013, Gecekondu Sorununun Çözümünde Kentsel Dönüşüm Projeleri Ankara Dikmen Vadisi Projesi Örneği, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.

**Bıyık, C. ve Uzun, B.**, 1997, İslah İmar Planı Uygulamaları, İmar Planı Uygulama Teknikleri Kitabı, Editör: Doç. Dr. Tahsin Yomralıoğlu, JEFOD Yayınları, İber Matbaacılık, Trabzon.

**Bozan, M.**, 2004, Türk Hukukunda Gayrimenkul Mevzuatı, İstanbul.

**Çakallı, M. E.**, 2012, Kentsel Yenilemede Bir Araç Olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri Ve İlgili İdari Yargı Kararları, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.



**Dasso, Jerome J. ve Ring, Alfred A.**, 1989, Prentice Hall (Englewood Cliffs, N.J.), 524 s.

**Daşkıran, F. ve Ak, D.**, 2015, 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm, Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi, Cilt:13, Sayı:3, Eylül 2015.

**Demirkol, S. ve Baş, Z. B.**, 2013, Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması, TBB Dergisi, Sayı 108.

**Derindere, A. M.**, 2014, Mülkiyet Hakkı Kapsamında Kentsel Dönüşüm Kavramı, Kadir Has Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

**Dinar, A.**, 2015, Yerel Yönetimler ve Kentsel Dönüşüm: Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi Örneği, Çağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Mersin.

**Duman B. ve Coşkun İ.**, 2015, Neden Nasıl ve Kim İçin Kentsel Dönüşüm, "*Kentsel Dönüşümü Yeniden Düşünmek: Mevcut Uygulamalar ve Hakim Söylem Üzerinden Bir Değerlendirme*", Asuman TÜRKÜN, İstanbul, sayfa 286.

**Dündar, Ö.**, 2003, Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Tartışma, TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Y.T.Ü., 11-13 Haziran, İstanbul.

**Ergun, C.**, 2011, Kentsel Dönüşüm Sürecine Dönüşüm Alanlarından Bakmak: İstanbul Maltepe (Başbüyük ve Gülsuyu Mahallesi) Örneği, Doktora Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Isparta.

**Erman, T.**, 2001, "The Politics of Squatter (Gecekondu) Studies in Turkey: The Changing Representations of Rural Migrants in the Academic Discourse", *Urban Studies*, 38:7, s. 987-1002.

**Esen, A.**, 2008. Türkiye ve Dünyada Hazine Taşınmazlarının Özel Mülkiyete Oranları Hakkında Araştırma, <http://www.milliemlak.gov.tr>.

**Genç, F. N.**, 2008, "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü", *Yönetim ve Ekonomi*, Cilt:15 Sayı:1, Celal Bayar Üniversitesi, İ.İ.B.F., Manisa.

**Gianni, B.**, 2010, *Renewal Revisited: The Rise and Remise of Large-scale Housing Complexes, Language and the Scientific Imagination: 11th Conference of the International Society for the Study of European Ideas*, Helsinki, Finland.

**Görgülü Z.**, 1993, *Hisseli Bölüntü ile Oluşan Alanlarda Yasallaştırmanın Kentsel Mekâna Etkileri*, Doktora Tezi, Y.T.Ü Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

**Gürler, E.**, 2003, *Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği*, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı*, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım Yayın Merkezi, İstanbul.

**Işık, O., Pınarcıoğlu M.M.**, 2011, *Nöbetleşe Yoksulluk Sultanbeyli Örneği*, İletişim Yayınları, İstanbul.

**İlgezdi, A. R.**, 2014, *100 Soruda Tapu Tahsis Belgesi*, Seçkin Yayıncılık, Ankara.

**İNTEŞ**, 2017, *Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası, İnşaat Sektörü Raporu*, Nisan 2017, İstanbul.

**Keleş, R.**, 2004, Kentsel Dönüşümün Tüzel Alt Yapısı, Mimarist Dergisi, Y.4, S.12, İstanbul.

**Keleş, R.**, 2012, Kentleşme Politikası, Ankara.

**Koca, G.**, 2004, "Planlı Dönemde Eskişehir"de Yaşanan Kentsel Gelişme ve Planlama Sorunları", Anadolu Üniversitesi, Edebiyat Fakültesi, Düünden Bugüne Eskişehir Sempozyumu, Eskişehir.

**Miles, M.E., Haney R.L.**, 1996, Baren Jr. G., Real Estate Development, Principles and Process, Second Edition, Urban Land Institute, Washington,D.C., U.S.A.

**Miles, M. E., Berens, G., and Weiss, M. A.**, 2000, Real Estate Development Principles and Process, Fifth Edition, Urban Land Institute, Washington,D.C., U.S.A.

**Öngören, G. ve Çolak N. İ.**, (2013), Kentsel Dönüşüm Hukuku, Öngören Hukuk Yayınları, Yayın No:5, İstanbul.

**Özden, P. P.**, 2008, Kentsel Yenileme, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara.

**Özden, P. P.**, 2010, "Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Uygulamalarına Eleştirel Bir Bakış", Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat ve Uygulama, Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları.

**Peiser R. B. ve Frej A. B.**, 2003, Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business, Urban Land Institute, Washington DC.

**Peiser R. B. ve Schwanke, D.**, 1992, Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business, Urban Land Institute, Washington DC, USA.

**Polat B.**, 2008. Hazine Taşınmazlarının İşgal Nedenleri ve Çözüm Önerileri, <http://www.milliemlak.gov.tr>.

**Polat, S. ve Dostoğlu, S.**, 2007, Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine Bursa'da Kükürtlü Ve Mudanya Örnekleri, Uludağ Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt 12, Sayı 1, Bursa.

**Roberts, P.**, 2000, The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration. Peter Roberts, Hugh Sykes, Urban Regeneration. London, Thousand Oaks, New Delhi: Sage Publications, London.

**Sancar, T.**, 2010, Gayrimenkul Geliştirme Süreçlerinin İyileştirilmesi: Bir Uygulama Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

**Şenyapılı, T.**, 2006, "Baraka"dan Gecekonduya Ankara'da Kentsel Mekânın Dönüşümü: 1923-1960, İletişim Yayınları, İstanbul.

**Şimşek, S.**, 2014, Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, Seçkin Yayıncılık, Ankara.

**Şişman, A. ve Kibaroğlu, D.**, 2009, Dünyada ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 11-15 Mayıs 2009, Ankara.

**Taşkın, G.**, 2007, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Yayınlanmamış Bitirme Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul.

**Tekeli, İ.**, 1987, "Kent Toprağında Mülkiyet Dağılımı ve El Değiştirme Süreçleri", Ankara: 1985'den 2000'e, Ankara Büyükşehir Belediyesi, Ankara, s. 87-104.

**Tekeli, İ.**, 1993, "İcabında Plan", İstanbul Dergisi, 4, İstanbul, s. 26-37.

**Tekeli, İ.**, 1998, "Türkiye'de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması", Y. Sey (der.), *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık* içinde, Tarih Vakfı Yayını, İstanbul, s. 1-24.

**Toker, M.**, 1949, Cumhuriyet Gazetesi, 02.11.1949.

**Tunç, A.**, 2014, Kentsel Dönüşüm Uygulamasında Mülkiyet Yapısının Değerlendirilmesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

**Türkün, A.**, 2014, "1923-1980 Döneminde Kentsel Politikalar ve İstanbul'da Konut Alanlarının Gelişimi; Mevzuat, Aktörler ve Hakim Söylem", *Mülk, Mahal, İnsan; İstanbul'da Kentsel Dönüşüm*, Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul, s. 45-78.

**Türkün, A., Vd.**, 2010, "İstanbul'da Eski Kent Mahalleleri ve Gecekondu Mahallerinde Kentsel Dönüşüm ve Sosyo-Mekânsal Değişim", TÜBİTAK SOBAG Proje No: 108K134.

**Türkün, A. ve Yapıcı, M.**, 2008, Kentsel Dönüşüm ve Yasaların Araçsallaşan Rolü İktisat Dergisi, Sayı:499, İstanbul, s. 48-58.

**Uyan, A.**, 2008, Kent Merkezlerindeki Konut Alanlarında Çöküntüleşme ve Dönüşüm “Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimler Enstitüsü, Ankara.

**Ülger, N. E.**, 2010, Türkiye’de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm, Nobel Yayınları, Ankara.

**Ünal, Y.**, 2008, Türk Şehir Planlama ve İmar Mevzuatının Kentsel Dönüşüm ve Deprem Ağırlıklı İncelenmesi, Yetkin Yayınları, Ankara.

**Yener, G.**, 2011, Gecekondu Kanunu’nun Uygulamaya Yönelik Sorunları Üzerine Bir İnceleme: Temelli Örneği, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.

**Yıldız, G.S.**, 2013, Orta Ölçekli Kentlerde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Eskişehir Örneği, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

**Yılmaz, D.**, 2006. Gayrimenkul Geliştirme Projelerinde Fizibilite Analizi, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

**Yılmaz G.**, 2004. Değişen Dünya İçin Yeni Bir Anlayış: Hakların Yeniden Tanımlanması ve Yeni Planlama Yaklaşımı, Pivolka Dergisi, Sayı: 11.

**Yılmaz, T.**, 2008, Ömerli Havzası’nda Mülkiyet Dokusunun Konut Sektörüne Etkisinin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

**Yomralıoğlu, T.**, 2013, I. Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, İstanbul.

**Zuckerman, H. A. ve Blevins, G. D.**, 1991, Real Estate Development Workbook and Manual, Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice Hall, 1991.

**Türkiye Cumhuriyeti Anayasası**, 17863, 09.11.1982.

**İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi**, T.C. Resmi Gazete, 7217, 27.05.1949.

**775 sayılı Gecekondu Kanunu**, T.C. Resmi Gazete, 12362, 20.07.1966.

**2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun**, T.C. Resmi Gazete, 18335, 08.03.1984.

**2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu**, T.C. Resmi Gazete, 18344, 02.03.1984.

**3290 sayılı 2981 sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkındaki Kanun**, T.C. Resmi Gazete, 19173, 07.06.1986.

**4721 sayılı Türk Medeni Kanunu**, T.C. Resmi Gazete, 24607, 08.12.2001.

**5393 sayılı Belediye Kanunu**, T.C. Resmi Gazete, 25874, 13.7.2005.

**7367 sayılı Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun**, T.C. Resmi Gazete, 10265, 29.07.1959.

**634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu**, T.C. Resmi Gazete, 12038, 02.07.1965.

**3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikler**, T.C. Resmi Gazete, 18749,  
09.05.1985.

**Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği**, T.C. Resmi Gazete, 19788, 14.06.2014.

**Url-1** <<http://www.theguardian.com>>, Issei Kato, “After the A-bomb: Hiroshima and Nagasaki then and now, in pictures”, Alındığı tarih 04.03.2018

**Url-2** <<http://www.kentselyenileme.org>>, Alındığı tarih, 04.03.2018

**Url-3**<<http://danielshomes.ca/daniels-communities/featured-communities/regent-park>>, Alındığı tarih, 21.03.2018

**Url-4** <http://portal.netcad.com.tr/pages/viewpage.action?pageId=141755287>



## ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Seda KARSLI  
Doğum Yeri ve Yılı : İstanbul, 08/09/1985  
Medeni Hali : (Evli)  
Yabancı Dili : İngilizce  
E-posta : seda.karsli@iticu.edu.tr

### Eğitim Durumu

Lise : Kartal Fatih Rüşti Zorlu Lisesi, 2004  
Lisans : İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, 2009  
Yüksek Lisans : İstanbul Ticaret Üniversitesi,  
Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme, Kentsel Dönüşüm ve Planlama Anabilim Dalı

### Mesleki Deneyim

ADA Şehircilik ve Mimarlık A.Ş.	2008-2009
SAMPAŞ Bilişim Hizmetleri A.Ş.,	2009-2011
Maltepe Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü	2012-...(devam ediyor)