T.C.
ERCİYES ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

KENTSEL DÖNÜŞÜM YAKLAŞIMLARININ İRDELENMESİ: KAYSERİ ÖRNEĞİ

Hazırlayan
Ayhan ERDEM

Danışman
Dr. Öğr. Üyesi Ümit Haluk ATASEVER

Yüksek Lisans Tezi

Temmuz 2019
KAYSERİ

T.C.
ERCİYES ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

KENTSEL DÖNÜŞÜM YAKLAŞIMLARININ İRDELENMESİ: KAYSERİ ÖRNEĞİ

(Yüksek Lisans Tezi)

Hazırlayan
Ayhan ERDEM

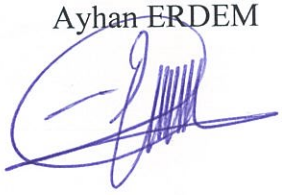
Danışman
Dr. Öğr. Üyesi Ümit Haluk ATASEVER

Temmuz 2019
KAYSERİ

BİLİMSEL ETİĞE UYGUNLUK

Bu çalışmadaki tüm bilgilerin, akademik ve etik kurallara uygun bir şekilde elde edildiğini beyan ederim. Aynı zamanda bu kural ve davranışların gerektirdiği gibi, bu çalışmanın özünde olmayan tüm materyal ve sonuçları tam olarak aktardığımı ve referans gösterdiğimi belirtirim.

Ayhan ERDEM



YÖNERGEYE UYGUNLUK

"Kentsel Dönüşüm Yaklaşımlarının İrdelenmesi: Kayseri Örneği" adlı Yüksek Lisans tezi, Erciyes Üniversitesi Lisansüstü Tez Önerisi ve Tez Yazma Yönergesi' ne uygun olarak hazırlanmıştır.

Hazırlayan
Ayhan ERDEM

Danışman
Dr.Öğr.Üyesi
Ümit Haluk ATASEVER

Harita Mühendisliği ABD Başkanı

Prof. Dr. Abdurrahman EYMEN

KABUL VE ONAY

Dr.Öğr.Üyesi Ümit Haluk ATASEVER danışmanlığında **Ayhan ERDEM** tarafından hazırlanan **"Kentsel Dönüşüm Yaklaşımlarının İrdelenmesi: Kayseri Örneği"** adlı bu çalışma jürimiz tarafından Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü **Harita Mühendisliği** Anabilim Dalında **Yüksek Lisans** tezi olarak kabul edilmiştir.

01/07/2019

JÜRİ:

Danışman : Dr.Öğr.Üyesi Ümit Haluk ATASEVER

Üye : Prof. Dr. Erkan BEŞDOK

Üye : Dr.Öğr.Üyesi Ahmet Emin KARKINLI

ONAY:

Bu tezin kabulü Enstitü Yönetim Kurulunun 30/07/2019 tarih ve 2019/45-26 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

30 / 07 / 2019

Prof. Dr. Mehmet AKKURT

Enstitü Müdürü

ÖNSÖZ/TEŞEKKÜR

Bu tez çalışması süresince bana her türlü yardımı ve fedakârlığı sağlayan, yol gösterici olan ve çalışmanın her aşamasında desteğini esirgemeyen değerli hocam tez danışmanım Dr.Öğr.Üyesi Ümit Haluk ATASEVER'e teşekkürlerimi sunarım.

Kocasinan Belediyesi'nde ki iş arkadaşlarıma çalışmalarım sırasında gösterdikleri anlayış ve destekleri için teşekkür ederim.

Ayrıca çalışmalarım süresince kendisine yeterli zaman ayıramadığım ve yalnız bırakmak zorunda kaldığım sevgili kızıma, tez süresi boyunca büyük bir sabır göstererek beni daima destekleyen, her türlü yardım ve emeğini esirgemeyen fedakâr eşime, beni yetiştiren anneme ve babama en içten teşekkürlerimi sunarım.

Ayhan ERDEM

Temmuz 2019, KAYSERİ

KENTSEL DÖNÜŞÜM YAKLAŞIMLARININ İRDELENMESİ: KAYSERİ ÖRNEĞİ

Ayhan ERDEM

Erciyes Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü
Yüksek Lisans Tezi, Temmuz 2019
Danışman: Dr.Öğr.Üyesi Ümit Haluk ATASEVER

ÖZET

Dünyada olduğu gibi ülkemizde de önemli bir kavram haline gelen Kentsel dönüşüm, özellikle üzücü Van depremi ve hemen ardından çıkarılan *"6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun"* ile Türkiye genelinde bütün yerel yönetimlerin bir numaralı proje gündemi haline gelmiştir. Ancak dönüşüm uygulamaları konusunda birkaç belediye dışında hiçbir idarenin tecrübesinin olmaması, projelerin gerçekleştirilmesini geciktirmiş; bazılarının yarım kalmasına bazılarının da uygulamasından vazgeçilmesine sebep olmuştur.

Bu tez çalışmasında, kentsel dönüşümün uygulama alanları, bileşenleri, metodları, alternatif finans modelleri, aşamaları ve işlem adımları yeniden ele alınmıştır. Kentsel Dönüşüm Projelerinin yürürlükteki mevzuat hükümleri çerçevesinde uygulanacak modele göre baştan sona kadar nasıl yapılacağını tarif eden bir yol haritası hazırlanmıştır. Bu hususlar anlatılırken yalnızca işin teorik kısmı değil, uygulamada karşılaşılan olumlu ya da olumsuz durumlardan da bahsedilmiştir. Tezin diğer aşamasında Kayseri ölçeğinde dönüşüm olarak tabir edilebilecek süregelen bazı uygulamalar ile belediyelerin farklı yöntemler kullanarak gerçekleştirmeye çalıştıkları projelerden birkaçı detaylı bir şekilde anlatılmıştır. Sonuç bölümde gerek Kayseri ölçeğinde gerekse ülke genelindeki uygulamalardan yola çıkılarak, kentlerin hatta ülkelerin kalkınmasına katkı sağlayan dönüşüm projelerinin ülkemizde ne tür sonuçlar doğurduğu eksi ve artılarıyla anlatılmış ve bu doğrultuda önerilerde bulunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm, Mevzuat, Hukuk, İşlem adımları, Kayseri, 6306 sayılı kanun.

INVESTIGATION OF URBAN REGENERATION APPROACHES: EXAMPLE OF KAYSERI

Ayhan ERDEM

Erciyes University, Graduate School of Natural and Applied Sciences
Master Thesis, July 2019
Supervisor: Asst. Prof. Dr. Ümit Haluk ATASEVER

ABSTRACT

Which has become an important concept in our country as well as in the world of urban transformation, particularly harrowing Van earthquake and immediately issued "6306 titled" Disaster Law on Risk Transformation of Areas Under "with Turkey it has become the number one project agenda for all local governments in general. However, the lack of experience of any administration other than a few municipalities in the implementation of the implementation delayed the realization of the projects, some of them were abandoned and some of them abandoned the implementation.

In this thesis, the application areas, components, methods, alternative finance models and application steps of urban regeneration are discussed in accordance with the provisions of the legislation in force and a road map describing how an Urban Transformation Project will be carried out from the beginning to the end is prepared. While explaining these issues, it is attempted to make a realistic description with the experiences in the untransmitted application as well as the written texts in theory. At the other stage of the thesis, some of the ongoing applications that can be called as transformation in Kayseri scale and some of the projects that municipalities are trying to realize by using different methods have been tried to be explained in detail. In the conclusion section, the results of the transformation projects that contribute to the development of cities and even the countries abroad, starting from the Kayseri scale and the countrywide applications, are explained with the minus and the advantages of these projects and suggestions are made in this direction.

Keywords: Urban transformation, legislation, law, process steps, Kayseri, Law no 6306.

İÇİNDEKİLER

KENTSEL DÖNÜŞÜM YAKLAŞIMLARININ İRDELENMESİ: KAYSERİ ÖRNEĞİ

BİLİMSEL ETİĞE UYGUNLUK i

YÖNERGEYE UYGUNLUK ii

KABUL VE ONAY iiiii

ÖNSÖZ iiv

ÖZET v

ABSTRACT vi

İÇİNDEKİLER vii

KISALTMALAR xi

TABLOLAR LİSTESİ xii

ŞEKİLLER LİSTESİ xiii

GİRİŞ 1

1. BÖLÜM

GENEL BİLGİLER ve LİTERATÜR ÇALIŞMASI

1.1. Kentsel Dönüşüm Nedir? 4

1.2. Bir Sorumluluk Olarak Kentsel Dönüşüm Yapma Zorunluluğu 5

1.3. AAD Uygulaması İle KDP Uygulaması Arasındaki Farklar 7

1.4. Dönüşüm Master Planı 9

1.5. KDP'de Sürdürülebilirlik Yaklaşımı 10

1.6. Kentsel Dönüşüm Metodları 12

1.6.1. Kentsel yenileme (urban renewal) 12

1.6.2. Yeniden oluşum (regeneration) 12

1.6.3. Kentsel koruma (urban conservation) 13

1.6.4. Sağlıklaştırma (sanitation) 13

1.6.5. Soylulaştırma (gentrification) 13

1.6.6. İmar-Islah 13

2. BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN HUKUKİ VE KURUMSAL ALT YAPISI

2.1. Hukuki Alt Yapı 14

2.1.1. 6306 S. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hk. Kan. 14

2.1.2. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Uygulama Yönetmeliği 23

2.1.3. 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73.maddesi 30

2.1.4. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hak. Kanun 34

2.1.5. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hak. Kan. Uyg. Yönetmeliği 37

2.1.5.1. Örgütlenme 38

2.1.5.2. Katılım 39

2.1.5.3. Hazırlık 39

2.1.5.4. Proje 39

2.1.5.5. Taşınmazlar 40

2.1.5.6. Afet Riski Taşıyan Yenileme Alanları 41

2.1.5.7. Finans 41

2.1.6. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu 41

2.1.7. Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik 44

2.1.8. 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanun 47

2.2. Kurumsal Yapı 48

2.2.1. Belediyeler 48

2.2.1.1. İstanbul Büyükşehir Belediyesi KD Kurumsal Yapısı 48

2.2.1.2. Ankara Büyükşehir Belediyesi KD Kurumsal Yapısı 49

2.2.2. TOKİ 51

2.2.3. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 53

3. BÖLÜM

MEVZUATA GÖRE TÜRKİYEDE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA YÖNTEMLERİ

3.1. Kentsel Dönüşüm Kimler Tarafından Yapılabilir ? 56

3.2. Kentsel Dönüşüm İşlem Adımları 57

3.3. 6306 Sayılı Yasaya Göre Kentsel Dönüşüm İşlem Adımları 58

3.3.1. Riskli Yapı Uygulamaları İşlem Adımları 59

3.3.2. Riskli Alan Uygulamaları İşlem Adımları 61

3.3.3. Rezerv Alan Uygulamaları İşlem Adımları 64

3.4. 5393 Sayılı Yasaya Göre Kentsel Dönüşüm İşlem Adımları 67

3.5. 5366 Sayılı Yasaya Göre Kentsel Dönüşüm İşlem Adımları 70

4. BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KULLANILABİLECEK FİNANSAL ARAÇLAR, KAYNAKLAR, FIRSATLAR VE DESTEKLER

4.1. Belediyelerin Borçlanması 73

4.2. Yurtdışı kaynaklı Fonlar-Krediler-Araçlar 74

4.3. Devlet Destekleri 75

4.4. İmar Haklarının Menkulleştirilmesi ve Sertifikalar 76

4.4.1. Gayrimenkul Sertifikası 77

4.4.2. Gecekondu Dönüşüm Sertifikası 77

4.4.3. İmar Hakki Transfer Sertifikası 78

4.4.4. İmar Haklarını Toplulaştırma Sertifikası 78

5. BÖLÜM

KAYSERİ'DE UYGULANAN BAZI KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ

5.1. Günümüze Dek Süregelen Uygulamalar 80

5.1.1. Yap-Sat Projeleri 80

5.1.2. Kooperatif Projeleri 82

5.2. Sahabiye Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi 84

5.3. Yunusemre Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi 92

5.4. Seyrani Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi 95

5.5. Ahievran Riskli Alan Projesi 100

6. BÖLÜM

TARTIŞMA-SONUÇ VE ÖNERİLER

6.1. Yanlış Planlama ve Kentleşmenin Sonuçları (Kayseri Örneği) 104

6.2. Yanlış Dönüşüm Projelerinin Doğurduğu Sonuçlar 105

6.2.1. Sosyal Açıdan 105

6.2.2. Ekonomik Açıdan 106

6.2.3. Çevresel Açıdan 106

6.3. Yanlış Dönüşüm Projelerinin Doğurduğu Sonuçlar 107

KAYNAKÇA 109

EKLER 111

ÖZGEÇMİŞ 118

KISALTMALAR

KD : Kentsel Dönüşüm

KDP : Kentsel Dönüşüm Projesi

AAD : Arazi ve Arsa Düzenlemesi

S.K. : Sayılı Kanun

DOP : Düzenleme Ortaklık Payı

KP : Katılım Payı

DP : Dağıtım Payı

OKA : Ortak Kullanım Alanları

İBB : İstanbul Büyükşehir Belediyesi

TOKİ : Toplu Konut İdaresi

TOBAŞ : Toplu Konut-Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş.

KİPTAŞ: İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş.

TABLOLAR LİSTESİ

Tablo 3.1. Kim, hangi kanuna göre kentsel dönüşüm yapabilir 56
Tablo 3.2. Kentsel Dönüşüm İşlem Adımları 57
Tablo 3.3. Riskli Alan kapsamında Kentsel Dönüşüm İşlem Adımları 63
Tablo 3.4. Rezerv Alan kapsamında Kentsel Dönüşüm İşlem Adımları 65
Tablo 3.5. 5393 s.k. 73. mad. kapsamında Kentsel Dönüşüm İşlem Adımları 69
Tablo 3.6. 5366 s.k. kapsamında Kentsel Dönüşüm İşlem Adımları 71
Tablo 5.1. Sahabiye KDP Mevcut inşaat alanı yoğunluğu 87
Tablo 5.2. Sahabiye KDP Mülkiyet dağılımı 87
Tablo 5.3. Sahabiye mahallesi koruma alanları 87
Tablo 5.4. Yunusemre KDP mevcut yapı ve mülkiyet dağılım tablosu 93
Tablo 5.5. Seyrani KDP Mülkiyet Durum tablosu 96
Tablo 5.6. Seyrani KDP Mevcut plan inşaat alanı bilgileri 96
Tablo 5.7. Seyrani KDP Yeni plan inşaat alanı bilgileri 96
Tablo 5.8. Seyrani KDP Alanında uzlaşma modeli 99
Tablo 5.9. Ahievran Riskli Alanı mevcut mülkiyet durumu 102

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1.1. AAD ile kentsel arazinin arsaya dönüşümü 7
Şekil 1.2. KDP ile kentsel arazinin konuta dönüşümü 7
Şekil 1.3. Edirne Belediyesi Kentsel Dönüşüm Master Planı 10
Şekil 1.4. Sürdürülebilir Kentsel Dönüşümlerde 3E Dengesi 11
Şekil 2.1. Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü Organizasyon Şeması 53
Şekil 3.1. Kentsel Dönüşüm İşlem Aşamaları 57
Şekil 5.1. Kayseri merkez gecekondu mahalleleri 1992 Hava fotoğrafı 81
Şekil 5.2. Kayseri merkez gecekondu mahalleleri 2002 Hava fotoğrafı 81
Şekil 5.3. Kayseri merkez gecekondu mahalleleri 2018 Hava fotoğrafı 82
Şekil 5.4. Kooperatiflerin arsa sahiplerinin tamamıyla uzlaşmadan kadastro parseline inşaat yapması 83
Şekil 5.5. Kooperatiflerin arsa sahiplerinin tamamıyla uzlaşmadan kadastro parseline inşaat yapması 83
Şekil 5.6. 5393/73.mad. kapsamında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanının Bakanlar Kurulu Kararı 85
Şekil 5.7. Sahabiye Kentsel Dönüşüm Proje Alanı 85
Şekil 5.8. Sahabiye Kentsel Dönüşüm Projesinin ilk etaplama planı 85
Şekil 5.9. Dönüşüm alanındaki metruk binalar 86
Şekil 5.10. Sahabiye mahallesi koruma alanları 88
Şekil 5.11. 6306 s.k.. kapsamında 1.etap Riskli Alanının Bakanlar Kurulu Kararı 88
Şekil 5.12. Sahabiye Kentsel Dönüşüm Projesi 1.etap Riskli Alanı 89
Şekil 5.13. Sahabiye'de bağımsız şirketlerin yaptığı Bağımsız Birim Değerleme Raporu örneği 90
Şekil 5.14. Dönüşüm sonrası Sahabiye Proje Alanı Tasarımı 91
Şekil 5.15. Dönüşüm sonrası Sahabiye 1.etap Proje Alanı Tasarımı 91
Şekil 5.16. 5393/73.mad. kapsamında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanının Bakanlar Kurulu Kararı 92
Şekil 5.17. Yunusemre KDP Alanı ve konumu 92
Şekil 5.18. Yunusemre KDP Alanı mülkiyet dağılım haritası 93
Şekil 5.19. Yunusemre KDP Alanı Tasarım Projesi 94

Şekil 5.20. Yunusemre KDP yapılacak konut ve ticaret birimleri sayısal bilgileri 94
Şekil 5.21. Seyrani Mah. KDP Alanı 95
Şekil 5.22. Etaplarda yeralan kadastro parselleri 97
Şekil 5.23. Kentsel Tasarım Projesi ve etaplama 97
Şekil 5.24. Acele kamulaştırma yapılan 4285 ada 12 parselin plandaki konumu.....98
Şekil 5.25. Seyrani KDP'nin son haline ait tasarı görsel 100
Şekil 5.26. Ahievran Riskli Alan sınırı 100
Şekil 5.27. Proje alanı yakınından geçen fay hattı (Cırkalan karşısı) 101
Şekil 5.28. Proje alanında işgalci durumundaki gecekondular 101
Şekil 5.29. Ahievran Riskli Alanı Kentsel Tasarım Projesi.....103
Şekil 5.30. Kentsel Tasarım Projesine göre konut alanları ve sayısal verileri.....103
Şekil 6.1. Kayseri ili merkezine yakın sulak tarım arazileri ve meralar 104

GİRİŞ

1950'li yıllardan bu zamana ülkemizde büyük ölçüde kentsel alanlarda hızlı bir mekânsal dönüşüm gerçekleşmektedir. 1980'li yıllarda genelde piyasa mekanizması içinde vatandaşların planlama pratiğinden uzak çözümlerine dayalı olarak devam eden bu dönüşüm planlı kentsel dokunun hızla bozulmasına yol açmıştır. Vatandaşların ortaya çıkardığı bu çözümler imar planı olan yerlerde yap-satçı sunum biçimiyle geliştirilen çok katlı apartmanlaşmaya, plansız yerlerde ise ilk başta gecekondulaşma, daha sonra da hisseli parselasyona dayalı apartman formunda ki kaçak yapılaşma alanları olarak şekillenmiştir. 1980'lerden sonra çıkarılan af yasaları ile bu tarz yapılaşma alanları yasallaştırıldığından düzenli bir mekânsal dönüşümü tamamlamak mümkün olmamıştır. Kentsel eskimenin ve yeni kullanım ihtiyaçlarının artması, bunun yanı sıra kentlerimizin doğal afetlere çok sık maruz kalması ve plansızlık, kaçak yapılaşma ve denetimsizlik nedeniyle bu afetlerin etkisinin çok büyük boyutlara ulaşabilmesi kentsel dönüşüm kavramını sık sık gündeme getirmiştir. [1].

Türkiye'de ilk kez Ankara'da 1990'lı yılların başından itibaren Portakal Çiçeği Vadisi ve Dikmen Vadisi projeleriyle uygulanan kentsel dönüşüm, daha sonra pek gündeme gelmedi[2]. Kentsel dönüşüm sadece akademik literatürde yer almaya devam etti.

1999 Marmara Depreminden sonra sırasıyla 2004 yılında 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu müstakil bir kanun olarak, 2005 yılında 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi ve yine 2005 yılında 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun çıkarılmıştır. Bunun yanı sıra TOKİ'nin yapısında büyük değişikliklere gidilerek kentsel dönüşüm projelerinin hukuksal ve finansal altyapısı kısmen oluşturulmuştur.

2011 yılında yaşanan üzücü Van depremi, Devlet kademelerini afetler konusunda daha büyük ve kalıcı tedbirler alınması için harekete geçirmiştir. 2005 yılından beri taslak olarak bekletilen kentsel dönüşüm kanun teklifi, afet tedbirleriyle harmanlanmış ve nihayet 2012 yılında 6306 sayılı kanunla yasalaştırılmıştır. Yaşanan depremler ve 6306 sayılı kanunun yürürlüğe girmesi ülke genelinde birçok belediyeyi kentsel dönüşüme yönlendirmiştir. Kentsel dönüşüm projeleri 2014 mahalli idareler seçiminde başkan adaylarının en büyük seçim vaatleri haline gelmiştir.

Ancak gelinen noktada vaat edilen projelerin bazıları hayata geçirilemeden bazıları da başlatıldıktan sonra çeşitli nedenlerle yarım kalarak harcanan zaman, para ve emekle beraber heba olabilmektedir. Buna sebep olan nedenlerin bazılarını sıralayacak olursak;

- Kurumların yeterli bilgi ve deneyime sahip olmaması,
- Önceden gerçekleştirilen başarılı ve başarısız projelerin incelenmemiş olması,
- Düzenli ve doğru bir teşkilatlanmaya yeteri kadar önem verilmemesi,
- Projeleri yanlış kişilerin yönetmesi,
- Bir Dönüşüm Master Planı yapılmaması, yapılsa dahi buna uyulmaması,
- Projelerde yol haritasının doğru ve net şekilde belirlenememiş olması,
- Belli bir amacı olmayan projelerin sadece “yapmak” için yapılması,
- Başlanan projelerin tamamlanmasında isteksiz olunması,
- Tercih edilen dönüşüm alanlarının doğru alanlar olmaması,
- Aynı anda birçok alanda proje başlatılması,
- Maliyetlerin ve piyasa koşullarının iyi okunmaması,
- Hak sahiplerinin tercihlerine önem verilmemesi,
- Müşteri kitlesinin beklentilerinin karşılanamaması,
- Yöresel dokunun ihmal edilmesi,
- Aynı binada 1+1/5+1 odalı, Konut/Ofis, Konut/Ticaret gibi karma tipi konut projelerinin tercih edilmesi,
- Projelerde sosyal ve yeşil alanlara çok az yer ayrılması,
- Tamamen ticari düşünülmesi sonucu ortaya çıkan yapıların kısa zamanda tekrar kentsel dönüşümlük projeler olması gibi nedenler sayılabilir.

Halbuki kentsel dönüşüm, şehrin çehresini değiştirmek, eskimiş ve yıpranmış bölgeleri yenilemek, tarihi yapıları kurtarıp ön plana çıkarmak, kentin farklı sosyal

statülere sahip bölgelerini birbirleriyle bütünleştirmek, işlevini yitiren alanları dönüştürerek yeni iş imkanları doğurmak, turizmi canlandırmak, afet risklerini ortadan kaldırmak, tarım ve hayvancılık yapılan alanların küçülmesini engellemek vb. birçok amaç için bulunmaz bir fırsattır. İşte bu noktada karar verici mekanizmaların bu fırsatı iyi değerlendirmesi ve sadece kendi dönemlerini kurtaracak geçici çözümler yerine, daha yaşanabilir, daha güzel kentsel ve kırsal alanlar oluşturarak bunları gelecek nesillere miras bırakacak sürdürülebilir projeler üretmesi asli vazifeleri olmalıdır.

Bu tez çalışmasının ilk bölümünde Dönüşüm Master Planı ve Sürdürülebilir Dönüşüm Projelerinin öneminden bahsedilmiş, ikinci bölümünde ülkemizde dönüşüm için hukuksal ve kurumsal altyapının nasıl olduğuna yer verilmiştir. Üçüncü bölümde mevcut mevzuata göre dönüşüm projeleri sınıflandırılarak projelerin hangi aşamalardan oluştuğu ve işlem adımları ortaya konmuştur. Dördüncü bölümde kentsel dönüşüm projelerinin finans kaynakları araştırılmış ve projelerde kullanılabilecek çeşitli finansal araçlar hakkında bilgi verilmiştir. Beşinci bölümde Kayseri ölçeğinde gerçekleştirilen farklı tipteki dönüşüm projeleri incelenmiştir. Son bölümde de başarılı projeler ortaya koymak için yapılması gereken işlemlerin neler olduğundan ve yapılan yanlışların ne tür sonuçlar doğurduğundan bahsedilmiştir.

1. BÖLÜM

GENEL BİLGİLER ve LİTERATÜR ÇALIŞMASI

1.1. Kentsel Dönüşüm Nedir?

Kentsel dönüşüm kavramı Türk Dil Kurumu (TDK) Türkçe Sözlüğünde: *"Kentin imar planına uymayan ruhsatsız binaların yıkılıp planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması."* olarak tanımlamaktadır [3].

Ancak TDK sözlüğünde ruhsatsız binaların yıkılmasından bahsetse de kentsel dönüşüm bununla sınırlı değildir. Yani imar planına uygun ruhsatlı olan yapıların yıkılması da söz konusu olabilir. Çünkü yapıların son Deprem Yönetmeliğine uygun olmaması, afet riski taşıması ya da yapı sağlam olsa bile proje bütünlüğü açısından yıkılması gerekebilir. Bu açıdan TDK sözlüğünde eksik bir tanımlama yapıldığını söyleyebiliriz.

Ülkemizde kabul gören tanımlarından birinde Kentsel Dönüşüm; *"kentsel sorunlara çözüm üretmek amacıyla, değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem"* şeklinde ifade edilmektedir [4] .

Bir başka tanımlamada, çok boyutlu yoksunluk yaşayan mahallelerdeki insanlara yardım etmek, çöküntüyü tersine çevirmek ve sürdürülebilir yerleşmeler ortaya çıkarmak için yapılan ekonomik, sosyal ve fiziki eylemler Kentsel Dönüşümü meydana getirir. Bu dönüşüm piyasa güçleriyle gerçekleşen gayrimenkul geliştirmeden farklı olarak, yine piyasa güçlerinin yalnızca kentsel yoksunluk yaşayan alanlara verilmek üzere kamu sektöründen finansal destek alarak gerçekleştirdikleri fiziki dönüşümdür [5].

Daha genel bir ifadeyle Kentsel Dönüşüm; kentlerin işlevini yitirmiş, çöküntüye uğramış, yıpranmış veya afet riski taşıyan alanlarının, kamu, özel sektör ve vatandaşın katılımı ile fiziksel, sosyal, ekonomik ve çevresel koşullarının iyileştirilmesi ve geliştirilmesine yönelik bir proje dahilinde yapılan çalışmaların tümüdür.

1.2. Bir Sorumluluk Olarak Kentsel Dönüşüm Yapma Zorunluluğu

1948'de yayımlanan ve 1949'da Türkiye'nin imzaladığı İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nde *"herkesin gerek kendisine gerekse ailesi için, beslenme, giyim, barınma, sağlık ve öteki sosyal hizmetler de içinde olmak üzere; sağlığını ve güvencini sağlayacak, uygun bir yaşam düzeyine hakkı vardır."* hükmü ile herkesin barınma hakkı güvence altına alınmıştır [6].

Türkiye Cumhuriyeti tarafından 2003 yılında imzalanan 1966 tarihli Birleşmiş Milletler Ekonomik, Sosyal, Kültürel Haklar Sözleşmesinin 11. maddesinin ilk bendinde *"Bu Sözleşme' ye Taraf Devletler, herkesin yeterli beslenme, giyim ve konut da dahil olmak üzere, kendisi ve ailesi için yeterli bir yaşam düzeyine sahip olma ve yaşam koşullarını sürekli geliştirme hakkına sahip olduğunu kabul ederler. Taraf Devletler bu hususta hür rızaya dayalı uluslararası iş birliğinin temel önemini kabul ederek, bu hakkın gerçekleşmesini güvence altına almak için uygun tedbirler alacaklardır."* hükmü yer almaktadır [7]. Aynı sözleşmenin 2. maddesinin ilk bendinde taraf devletlerin sözleşmede tanınan hakları mevcut kaynakları ölçüsünde gerçekleştirmek için yasal tedbirlerde dahil aşamalı olarak her türlü tedbiri almayı ayrıca bunu gerçekleştirirken ayrımcılık yapmamayı da güvence altına aldıkları taahhüt edilmektedir.

Evrensel Beyannameden yola çıkarak konut hakkı tanımı yerine daha geniş kapsamlı bir hak olarak barınma hakkı yeterli bir yaşam standardı hakkının içinde tanımlanır. Yaşam koşullarının sürekli olarak geliştirilmesi bir yaşam standardına sahip olma hakkı olarak sunulur. Barınma hakkı da mülkiyetten bağımsız olarak bir yaşam standardı hakkı şeklinde tanımlanmaktadır. Devamında ise hakların geliştirilmesi ve yasaların da hakların geliştirilmelerine olanak tanıyacak şekilde değiştirilmeleri devletler tarafından taahhüt altına alınmıştır [8].

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın;

- 23. Maddesi*; "Sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek ve kamu mallarını korumak"*,
- 56. Maddesi; *"Herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir"*,
- 57. Maddesi; *"Devlet şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirler alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler"* demektedir. Bu hükümler çerçevesinde vatandaşların her türlü sosyal ihtiyaçlarının karşılanabileceği, sağlıklı ve düzenli bir çevrede güvenle oturabilmesi ve konut ihtiyacının karşılanması için gerekli tedbirleri almak üzere devletin sorumlulukları bulunmaktadır [9].

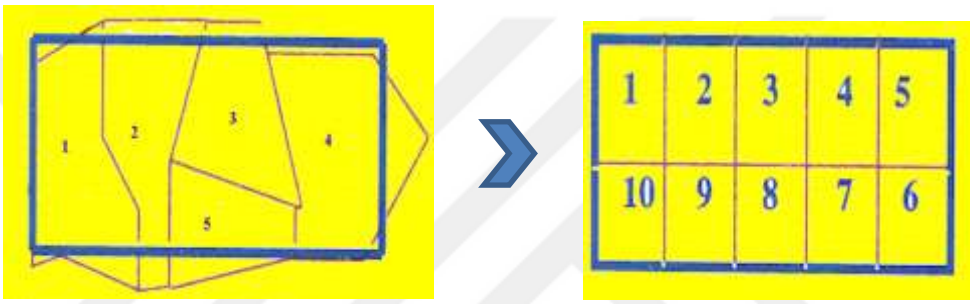
Tüm bu sebeplerle devletin, kentsel mekanlarda vatandaşlarının barınma hakkını her türlü diğer sosyal ihtiyaçlarıyla beraber sağlıklı bir çevrede '*devamlı ve geliştirerek'* kentsel dönüşüm projeleri yapması gerekmektedir.

Tabi bunun yanı sıra Türk Medeni Kanun'unun 'Mülkiyet Hakkının İçeriği' başlıklı 683. maddesinde "Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir." ilkesi uygulayıcı idareler tarafından göz ardı edilmemelidir. Aynı şekilde Anayasamızın 'Mülkiyet Hakkı' başlıklı 35. maddesinde, *"Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."* hükmüne yer verilmiştir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında mülkiyet hakkına müdahale edilirken;

- Mülkiyet hakkının Anayasa güvencesi altına alınmış olması (mülkiyetin bağlayıcılığı),
- Mülkiyet hakkının kamu yararı amacıyla sınırlanabileceği (mülkiyet hakkını sınırlama ölçütü)
- Mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum/kamu yararına aykırı olamayacağı (sosyal bağlayıcılık) ilkelerine hem bireylerin hem de devletin dikkat etmeleri hukuk devleti olmanın gereğidir [10].

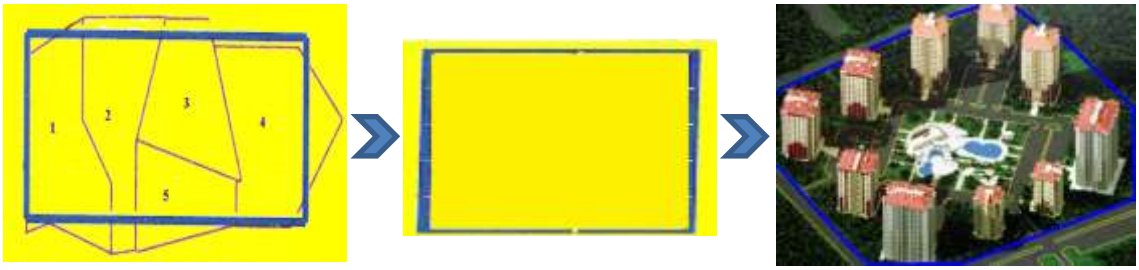
1.3. AAD Uygulaması İle KDP Uygulaması Arasındaki Farklar

3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemeleri (AAD) *"İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir."* şeklinde tarif edilmektedir. AAD uygulamaları Şekil 1.1. de gösterildiği gibi parselasyon işleminden sonra arsa tahsis edilmesiyle sonlanır.



Şekil 1.1. AAD ile kentsel arazinin arsaya dönüşümü

Kentsel Dönüşüm Projeleri (KDP) ise gerek kamunun gerekse özel mülkiyetin elinde bulunan binalı veya binasız arsa ve araziler üzerinde kat mülkiyeti esaslarına göre **değer esası gözetilerek** yapılan uygulamalardır [11]. KDP uygulamaları Şekil 1.2. de ki gibi eskimiş yapıların yanı sıra arsa ve arazilerinde konutlara dönüşümüyle sonuçlanır.



Şekil 1.2. KDP ile kentsel arazinin konuta dönüşümü

AAD ile KDP arasındaki farklardan bazıları şunlardır:

- AAD'nin kapsamı, planlı kentsel araziyi konut yapımına uygun imar parseline dönüştürmek üzere mülkiyetlerin yeniden düzenlenmesidir.

- KDP'nin kapsamı, planlı kentsel arazi ya da arsalar üzerindeki sağlıksız ve riskli yapıları, sağlıklı ve risksiz yapılara dönüştürmek üzere yapılaşmanın mülkiyetlerle beraber düzenlenmesidir.
- AAD'nin konusu taşınmazların alanlarıdır. Değer esası gözetilmeden alan bazlı uygulama yapılmaktadır. Değer artışı karşılığı her taşınmazdan eşit oranda DOP kesintisi yapılmaktadır.
- AAD'de uygulama sonunda maliklere hakkından eksik ya da fazla alan tahsis edilmesi söz konusu değildir.
- KDP'de anlaşma sonucunda eksik ya da fazla konut tahsis edilmesi durumunda belirlenen değer üzerinden alacak/vereceklerin ödenmesi imkânı vardır.
- KDP'nin konusu taşınmazların değeridir. Uygulamalar değer esasına göre yapılmaktadır. Değer artışındaki miktar ve DOP kesintisi oranı anlaşmalara bağlı olarak herkes için değişkenlik gösterebilir.
- AAD re'sen yapıldığı için hak sahibinin tercih etme hakkı yoktur. Uygulama sonunda düzenleme sınırı içerisinde, imar planındaki konumuna göre en yakın imar adasından tahsis yapılmaktadır.
- KDP'de hak sahibi mevcut haklarının karşılığını konum, yüzölçüm ya da arsa payı gibi sınırlamalardan bağımsız olarak uygulayıcı idarenin tanıdığı imkanlar doğrultusunda aynı veya farklı projelerden her türlü gayrimenkulle ya da menkul değerlerle veyahut kamulaştırılma suretiyle nakit olarak tercih etme özgürlüğüne sahiptir.
- AAD'de zeminde yapılar mevcutsa ve eğer 2981 s.k. Ek 1. madde uygulanırsa paylı mülkiyetten müstakil mülkiyete geçiş yapılabilir. Bunun dışında hisseli mülkiyet hisseli olarak kalır.
- KDP'de müşterek mülkiyetten müstakil mülkiyete, müstakil mülkiyetten de müşterek mülkiyete geçiş yapılabilmektedir.
- AAD'de yoldan ihdas edilen alanlar tekrar yol olarak kullanılmak üzere DOP'a bağışlandığı için Belediyenin bir kazanımı söz konusu değildir.
- KDP'de yoldan ihdas edilen alanlar bir yana daha önce AAD ile oluşmuş DOP donatılarının ihdası dahi mümkündür [11].

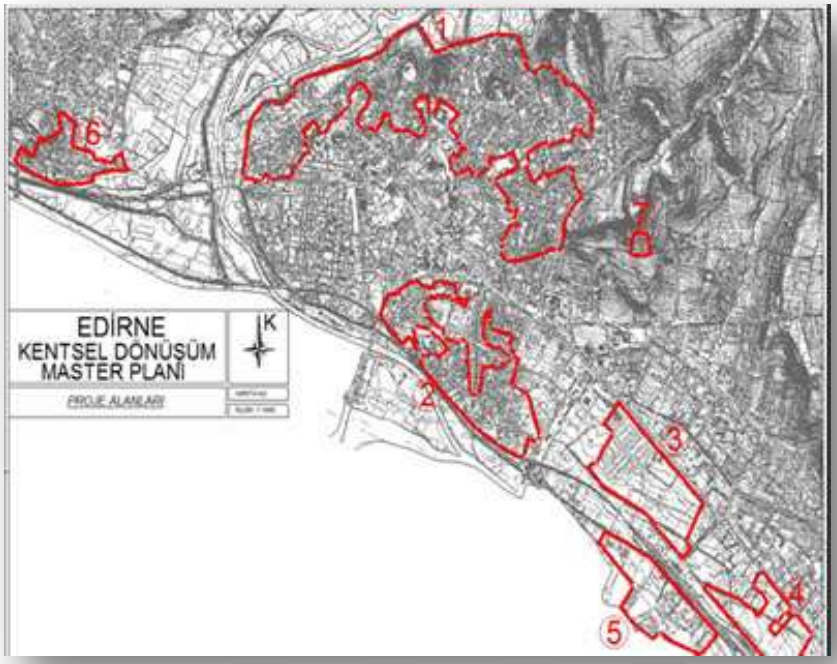
1.4. Dönüşüm Master Planı

Kentsel dönüşüm alanları belirlendikten sonra uygulamaların düzeni ve sıralaması açısından faydalı olacak bir Kentsel Dönüşüm Nazım Planı hazırlanmalı ve bu plana göre dönüşüm alanları ilan edilmelidir. Bu nazım planlara uygun "Dönüşüm Uygulama İmar Planları" hazırlanmalı etaplar halinde dönüşüm projeleri hayata geçirilmelidir [12].

Birleşmiş Milletler (BM) sözleşmelerinde ve Anayasamızda bahsedildiği gibi devlet vatandaşlarının yaşam standartlarını sürekli bir şekilde iyileştirmekle yükümlüdür. Bu çerçevede Belediyelerin üzerine düşen vazife kenti geliştirmek üzere Stratejik Planlar hazırlamaktır. İşte bu stratejik planların en önemli kısmı Kentsel Dönüşüm Master Planlardır. Şekil 1.3. de örnek bir master plan görülmektedir.

Dönüşüm master planı yapılmasının gerekliliği ve faydaları;

- İmar planlarının ve kentsel dönüşüm programlarının bütüncül bir yaklaşımla yapılması,
- Alt yapı yatırımlarının önceden planlanması ve böylece israf edilmemesi,
- Piyasa ihtiyaçlarından fazla konut arzının önlenmesi,
- Projelerin birbirini finanse edebilmesi,
- Hak sahiplerinin tercihine farklı projelerden imar hakkı ve sertifika sunulabilmesi,
- İlçe belediyeleri ile büyükşehir belediyeleri arasında koordinasyonun sağlanması,
- Dönüşüm metotlarının önceden kararlaştırılması ve ona göre hazırlık yapılması,
- Kent dokusunun korunması,
- Yöneticilerden bağımsız sürdürülebilir projelerin yapılabilmesi,
- Kent halkının tamamının kentsel aidiyete kavuşturulmasının tasarlanabilmesi,
- Uzun vadede ilave imar planlarının önüne geçilerek kırsal alanların korunması,
- İdarenin yatırım programları hakkında detaylı bir ön bilgi sunulabildiği için geniş çevrelerden yatırımcı çekerek rekabeti arttırma imkânı ve yatırımcıların kendi misyonlarını belirleyebilmelerine olanak sağlaması, vb. birçok fayda sayılabilir.



Şekil 1.3. Edirne Belediyesi Kentsel Dönüşüm Master Planı

Kentsel Dönüşüm Master Planlarında belirlenen her bir dönüşüm alanı için düzenleme sınırı, gerekçe raporu, fizibilite raporu, anketler, projenin hedefleri, SWOT analizi, dönüşüm modelleri, iş programı vb. bilgi ve belgeler hazırlanarak kısa, orta ve uzun vade de kente yapılacak müdahalelerin sıralaması belirlenir. Nihayet bir uygulama takvimi oluşturularak bu takvime göre sırası gelen her proje uygulamaya alınır ve hedeflenen süre içerisinde bitirilerek diğer projeye geçilir.

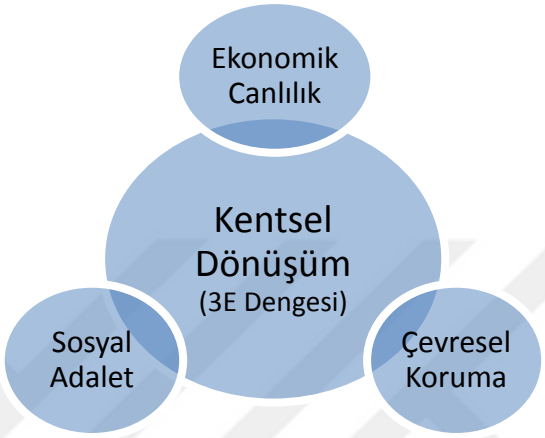
1.5. KDP'de Sürdürülebilirlik Yaklaşımı

Dünya Çevre ve Kalkınma Komisyonu'nun (Brundtland Komisyonu) 1987 yılında "Ortak Geleceğimiz" isimli raporunda Sürdürülebilirlik; *"günümüzün ihtiyaçlarını gelecek kuşakların ihtiyaçlarını karşılayabilme yeteneklerini ellerinden almadan karşılamak"* şeklinde tanımlanmıştır [13].

Sürdürülebilir bir KDP'nin en temel şartı kaliteli kentsel yaşam alanları meydana getirmek ve bu kaliteli kentsel yaşam alanlarının devamlılığını sağlayarak gelecek nesillerinde faydalanmasını sağlamaktır.

Sürdürülebilirliğin '*3E Dengesi'* de denen 3 boyutu vardır Şekil 1.4. Toplumun bu 3 boyuta eş zamanlı olarak kavuşturulması amaçlanmaktadır [14]. Bunlar:

- *Ekonomik Canlılık (Economical Vitality),*
- *Çevresel Koruma (Environment Protection),*
- *Sosyal Adalettir (Social Equity).*



Şekil 1.4. Sürdürülebilir Kentsel Dönüşümlerde 3E Dengesi

Klasik kentsel dönüşüm projelerinde bugüne kadar ekonomik canlılıktan ziyade maddi getiriler göz önünde bulundurulmuştur. Ancak maddi getirileri düşünülerek yapılan projelerde genellikle yaşam standartları çok düşük tutulduğundan meydana getirilen kentsel yaşam alanlarının ömrü de kısa sürmektedir. Buda ekonomik anlamda getiriden ziyade büyük maddi kayıplara neden olmaktadır.

Ayrıca ekonomik canlılıkla beraber sosyal ve çevresel konularında göz önünde bulundurulması projelerin sürdürülebilirliği açısında önem arz etmektedir. KDP'nin kentin yenilenmesine sağladığı katkıların yanında yerinden edilme, soylulaştırma ve ticari birimlerin yıkılmasıyla oluşan işsizlik gibi sosyal sorunlar ile, daha sığ yapılaşmalar, yeşil alanların azalması, bilinçsiz kaynak tüketimi gibi çevresel sorunlara sebep olmaktadır.

Sürdürülebilir Kentsel Dönüşüm Projeleri sayesinde yapılaşmış kentsel alanlara planlı müdahaleler yaparak;

- Güçlü bir sosyal sistemi tesis etmek,
- Yerel ekonomiyi geliştirmek,
- Çevreci projeleri üretmek mümkündür.

1.6. Kentsel Dönüşüm Metodları

Kentsel dönüşümün metodları uygulama alanlarına göre isim alabilmektedir. Bu yüzden öncelikle hangi tür alanlarda dönüşüm uygulamaları yapıldığı aşağıda sıralanmıştır. Kentin:

- Çöküntüye uğrayan,
- Yıpranan,
- İşlevini yitiren,
- Alt yapı eksikliği yaşayan,
- Afet riski taşıyan,
- Kaçak ve sağlıksız yapılaşan,
- Tarihi, kültürel ve doğal taşınmaz varlıkların,
- Sosyo-kültürel problemlerden dolayı fiziki çöküntü yaşayan, alanlarında problemin nedenini ortadan kaldırmaya yönelik yapılan müdahalenin şekli kentsel dönüşümün farklı bir yöntemi ya da konusu olarak karşımıza çıkmaktadır.

Herbiri kentsel dönüşümün farklı bir yönünü gösteren bu yöntemler; kentsel yenileme, yeniden oluşum, kentsel koruma, sağlıklaştırma, soylulaştırma, imar-ıslah, olarak sıralanabilir [15].

1.6.1. Kentsel Yenileme (Urban Renewal)

Kentsel bir mahallenin veya bölgenin iyileştirildiği ve rehabilite edildiği süreç olarak ifade edilmektedir. Bu süreç eski veya yıkık binaları yıkmayı, yeni, güncel konutlar inşa etmeyi veya bir tiyatro veya stadyum gibi özellikler eklemeyi de içerebilir. Kentsel yenileme genellikle daha varlıklı bireyleri bu alanda yaşamaya ikna etmek amacıyla yapılır. Bu bağlamda kentsel yenilemeyi soylulaştırma sürecinin bir parçası olarak ifade edebiliriz [16].

1.6.2. Yeniden Oluşum (Regeneration)

Kentin çöküntüye uğrayan bölgelerinin iyileştirilmesi ya da yeni bir dokuya kavuşturulması sonucunda bu alanların kente kazandırılmasıdır [15].

1.6.3. Kentsel Koruma (Urban Conservation)

Kentin doğal, tarihi ve kültürel varlıklarının muhafaza edilerek yok olmaktan kurtarılması ve bu mirasın günümüz yaşamı ile bütünleştirilmesi için yapılan iyileştirme ve koruma faaliyetleridir.

1.6.4. Sağlıklaştırma (Sanitation)

Kentin dokusunu bozan yıpranma ve alt yapı yetersizliği gibi sorunların sınırlı müdahalelerle giderilmesidir.

1.6.5. Soylulaştırma (Gentrification)

Kentin sadece sosyo-kültürel açıdan çöküntüye uğrayan dolayısıyla fiziksel çevresi de bozulan alanlarında sosyal yapının ıslah edilmesine yönelik dönüşüm uygulamasıdır [15].

1.6.6. İmar-Islah

Ruhsatsız kaçak yapılaşmaların bulunduğu alanların 2981 s.k. 10/c maddesi çerçevesinde yapılacak uygulamalarla meşru hale getirilerek, o yerde yaşayan insanlara güvence verilmesi ve yaşam performansının yükseltilmesi olarak ifade edilebilir [15].

2. BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN HUKUKİ VE KURUMSAL ALT YAPISI

2.1. Hukuki Alt Yapı

2.1.1.6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

2005 yılında hazırlanan bir taslak ile yasalaştırılmak istenen ancak gündemden düşen Kentsel Dönüşüm Kanun tasarısı, 23 Ekim 2011 tarihinde yaşanan Van depremiyle yeniden gündeme alınarak 7 ay gibi kısa bir sürede yasalaştırıldı. Bu yeni kanun ilk metinden farklı olarak afet riski konu başlığına dayalı bir şekilde hazırlanmış ve ilgili Bakanlık ile Belediyelere büyük yetkiler tanıyacak şekilde yasalaştırıldı. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 16/05/2012 tarihinde TBMM de kabul edilmiş ve 31/05/2012 tarihinde Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Kanunun amacı 1.maddesinde de öngörüldüğü gibi *"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."* Yani özetle kanunun konusu 2 unsurdan oluşmaktadır. Bunlar:

- Afet riski taşıyan alanlar (fay hatları, heyelan bölgeleri, dere yatakları vs.),
- Herhangi bir yerde risk taşıyan zemin üstü yapılardır.

Kanunda 3 tip uygulamadan bahsedilmektedir:

Birincisi, **Riskli alan;** Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alanı,

İkincisi, **Rezerv alan;** Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları,

Üçüncüsü, **Riskli yapı;** Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıları ifade etmektedir.

Kanunun uygulanmasında Çevre Şehircilik Bakanlığı yetkili kılınmıştır. Belediyeler ve TOKİ uygulayıcı idareler olarak öngörülmüş olmasına rağmen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Belediyelerin ve TOKİ'nin kentsel dönüşüm uygulamalarındaki tüm yetkilerini re'sen kullanma yetkisini de elinde bulundurmaktadır.

Kanunun 3. maddesinin ilk 2 fıkrasından sonra ki fıkralarında Hazineye ve farklı kurumlara ait taşınmazların Bakanlığa tahsisi veya ilgili idareye devri ile ilgili hükümler yer almaktadır. Burada belirtilmesi gereken bir husus vardır. O da 3.fıkrada yeralan: *"Bakanlığın talebi üzerine; 28/12/1960 tarihli ve 189 sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmayanların Satılmasına Salâhiyet Verilmesi Hakkında Kanun ve 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler de dâhil olmak üzere, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında olup Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan;*

a) Kamu idarelerine tahsisli olanlar Cumhurbaşkanı kararıyla,

b) Kamu idarelerine tahsisli olmayanlar, ilgili kamu idaresinin görüşü alınarak Maliye Bakanlığınca,

Bakanlığa tahsis edilir veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir." hükmü ile yine aynı maddenin 4.fıkrasında yeralan *"Bu Kanuna göre uygulamada bulunulan alanlarda yer alan tescil dışı alanlar, tapuda Hazine adına tescil edildikten sonra Bakanlığa tahsis edilerek tasarrufuna bırakılır veya Bakanlığın talebi üzerine TOKİ'ye ve İdareye bedelsiz olarak devredilebilir."* hükmü gereğince hazine arazileri bedelsiz olarak Belediyelere devredilebilmektedir. Ancak uygulamada Bakanlık sadece kendini kurtaramayan projelerde hazine arazilerini bedelsiz olarak devrederken diğer projelerde kat karşılığı anlaşmalar yapmaktadır. 5.fıkraya göre 3 yıl içerisinde tahsis veya devir amacına uygun olarak kullanılmadığı

Bakanlıkça tespit edilen taşınmazlar eski maliklerine bedelsiz olarak geri devredilir. 6.fıkrada yer alan hükme göre 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında olan mera alanlarından ihtiyaç duyulanlar dâhi tahsis amacı değiştirilerek riskli alanlarda veya riskli yapılarda yaşayanların nakledilmesi için kullanılabilecek.

Kanunun 4. maddesinin 1.fıkrasına göre Bakanlık veya uygulamayı yürüten idare riskli ve rezerv alanlarda veya riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini 2 yıllığına geçici olarak durdurmaya yetkilidir.

Kanunun 5. maddesinde riskli yapıların yıktırılmasında ve riskli ve rezerv alanlarında yapılacak uygulamalarda öncelikle maliklerle anlaşma yoluna gidilmesi esas tutulmuştur. Bu sebeple anlaşma sağlanarak tahliye edilen taşınmaz maliklerine kira yardımı, geçici konut veya işyeri yardımı yapılabileceği belirtilmektedir. Mülk sahibi olmayan kiracı ve sınırlı ayn-i hak sahiplerine de yardım yapılabilmektedir. Ancak anlaşma sağlamayan hak sahipleri için bu yardımlar söz konusu değildir. Yine bu madde de yer alan hükümlere göre riskli yapıların yıktırılması için maliklere 60 günlük bir süre verilir. Bu süre zarfında yıkılmayan yapıların maliklerine 30 günlük ek süre verilir. Yine yıktırılmazsa yıkım işlemleri mahalli idarelerin iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır. Yine yıkım işlemi gerçekleşmezse idare tarafından yıktırılır. Yine yıkım işlemi gerçekleşmediği takdirde Bakanlık bizzat bu işlemi gerçekleştirir. Bakanlık veya idare tarafından yapılan yıkım işlemlerinin masrafları mal sahiplerinin tapu kayıtlarında ipotek edilir.

Kanunun 6. maddesi uygulama işlemlerinin nasıl yapılacağını içermektedir. Buna göre birinci fıkrada üzerindeki yapı yıkılarak arsa haline gelen yapının cinsi Bakanlığın talebi üzerine tapuda re'sen terkin edilerek arsa haline dönüştürülür. Uygulama alanlarında cins değişikliği, ifraz, tevhit işlemleri Bakanlık veya idare tarafından re'sen yapılır.

Üzerindeki binaların yıkılarak arsa haline gelen parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esas tutulmaktadır. *"Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı*

veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karara katılmayanların arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır." denilmektedir. Bu bağlamda parsellerin tevhid edilmesine, yeniden bina yapılmasına, payların satışına vs. gibi konulara taşınmazların maliklerinin sahip oldukları hisseleri oranında en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Burada Kanunda belirtilmeyen ancak uygulamada karşımıza çıkan bir husus vardır. Riskli alan veya rezerv alanda uygulamayı Bakanlık, TOKİ veya İdare yürütüyorsa vatandaşların 2/3 oranında uzlaşmaları istenilmez. İdare uygulamayı re'sen yapar.

İkinci fıkrada arsa maliklerine yapılan tebligat tarihinden itibaren 30 gün içinde en az üçte iki çoğunlukla karar alınamadığı takdirde Bakanlık veya idare tarafından taşınmaz acele kamulaştırma yoluyla kamulaştırılabilir.

Üçüncü fıkrada ise kanunun getirdiği yeni bir yöntem öne sürülmektedir. Zira hak sahiplerine kamulaştırma bedeli ya da proje alanından konut vermek yerine kredi veya mülkiyet ya da sınırlı ayni hak sağlayan konut sertifikası verilebilir. Bu sertifikayı alan hak sahibi istediği zaman TOKİ konutlarından birini veya başka bir proje alanından bir konutu alabilir veyahut da dilediği zaman nakde çevirebilir. Uygulamayı yapan idare açısından anlık proje maliyetini düşüren alternatif bir çözüm yöntemi olacağı ön görülmektedir. Uzun yıllar süren çalışmaların ardından Gayrimenkul Sertifikası Yönetmeliği Resmi Gazetede yayınlanmıştır. Bunla ilgili detaylara 4. bölümde yer verilmiştir.

Diğer fıkrada ise dar gelirli vatandaşların konut sahibi olmalarını kolaylaştırmak amacıyla Cumhurbaşkanı kararı alınmak şartıyla konut bedelleri yapım maliyetlerinin altında belirleyebileceği ve diğer altyapı ve sosyal donatı giderlerinin bu vatandaşlardan tahsil edilmeyebileceğine yer verilmiştir.

Beşinci fıkrada Bakanlığa verilen çeşitli yetkilerden bahsetmekle beraber, Bakanlığın hak sahipleriyle kamulaştırma dışında farklı anlaşma yapma yetkilerine de sahip olduğu hüküm altına alınmıştır. Bunlar:

a) Toplulaştırma yapmak,
b) İmar haklarını başka bir alana transfer etmek,

c) İmar haklarını menkul değere dönüştürmek (konut sertifikası gibi),
d) Kamu-özel sektör iş birliğine dayalı usuller uygulamak, Hasılat paylaşımı/Kat karşılığı anlaşmalarla inşaat yapmak/yaptırmak, ayrıca arsa paylarını yeniden belirlemek,
e) 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırma yapmak, payları ayırmak veya birleştirmek,
f) Parselasyon planlarında, gerekli görülmesi hâlinde varsa ilk uygulamadaki DOP oranını tamamlamak üzere DOP kesintisi yapmak, gibi yenilikler getirilmiştir.

Yedinci fıkraya göre uygulamaya giren ve uygulamadan çıkan taşınmazların gayrimenkul değerlemesi yapılmalıdır. Bu da kentsel dönüşüm uygulamalarını alan esaslı yapılan diğer imar uygulamalardan ayıran en önemli özelliktir ki KD uygulamalarının değer esaslı yapılmasını zorunlu kılmaktadır.

Bakanlık uygulama alanlarında ki her türlü ve her ölçekte ki imar planlarını, plan standartlarını ve plan kararlarını belirlemeye, özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapamaya ve onaylamaya altıncı fıkra gereğince yetkilidir. Bu doğrultuda 434 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü bu planları ve standartları yapmak üzere kurulmuştur. Ancak dönüşüm alanlarına özel uygulanan plan standartları sonucu 3 - 5 katlı konut alanlarının yanında 25 – 30 katlı konut alanları ortaya çıkmaktadır.

On ikinci fıkrada Bakanlığın, talep edilmesi halinde uygulama alanında ki yetkilerinin bir kısmını veya tamamını uygulamayı yapacak olan idareye devredebileceği belirtilmiştir.

6. maddenin 14. fıkrasıyla uygulama alanlarında müteahhitler yüzünden mağdur olan mülkiyet sahiplerini koruyan bir yenilik getirilmiştir. *"... bir yıl içinde yeni yapının yapım işine başlanmamış veya yapım işi belirli bir seviyede durdurulmuş ve en az altı aydır projenin bitirilmesini gerektirecek seviyede ekip ve ekipmanla inşai faaliyete devam edilmiyor ise, yapılan sözleşmelerin feshi için hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar alınabilir."* Bu durumda Bakanlığa müracaat edilir ve Bakanlık 30 günlük süre verdikten sonra halen müteahhit firmanın inşaata başlamaması halinde sözleşme feshedilir.

İstanbul Kartal'da 8 katlı bir binanın çökmesiyle 21 kişinin hayatını kaybetmesi sonucu 6306 sayılı kanuna 6/A maddesi eklendi. Bu maddenin birinci

fıkrasında *"Yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlar ile kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, su baskını, kaya düşmesi, yangın, patlama gibi sebeplerle ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm uygulamaları maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaksızın Bakanlıkça resen yapılabilir veya yaptırılabilir. Uygulama yapılacak alanın sınırları uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenir."* hükmüne yer verilerek risk taşıyan yapıların Bakanlık tarafından muvafakat aranmaksızın riskli yapı olarak tespit ettirilmesi ve yıkılması sağlanmaktadır. Bu riskli yapılar gerekirse çevresiyle beraber riskli alan ilan edilebilmektedir. Maddenin beşinci fıkrasında kamu veya özel mülkiyet farketmeksizin bu alanlardaki tüm işlemlerin Hazine adına yapılması, proje sonunda da anlaşma sağlayan hak sahiplerine geri dağıtılması, anlaşma sağlamayanların ise proje öncesi haklarının güncel değerinden kamulaştırılması ön görülmektedir.

Kanunun 7. maddesinde Bakanlığın dönüşüm için kullanacağı finans kaynakları hüküm altına alınmıştır. Bakanlığın dönüşüm projelerinde kullanılmak üzere en büyük beklentisi 2B'li orman arazilerinin satışından elde edilecek olan gelirler iken beklenen olmadı ve yeteri kadar talep gelmedi. Daha sonra Bakanlık satışları arttırmak için fiyatları düşürüp şartları kolaylaştırmış olsa da pek bir değişiklik yaşanmadı. Dolayısıyla Bakanlığın daha evvel yaptığı açıklamaya göre 20 yılda riskli olduğu tahmin edilen yaklaşık 6.5 milyon evin dönüşümü için gerekli olan 100 milyar doların karşılanmasında lokomotif görevi üstlenmesi beklenen 2B'li orman arazilerinin satışından elde edilen gelir 2016 sonu itibari ile 9 milyar TL'yi bile bulmamıştır. Bununla beraber Bakanlığın alternatif finans arayışları devam etmekte olup henüz önemli bir kaynak ya da farklı bir finans modeli bulunamamıştır. Bu konuyla ilgili detaylı bilgilere ve alternatif finans modellerine tez çalışmasının ilerleyen bölümlerinde yer verilmiştir.

Aynı maddenin 8. fıkrasında Belediyelere bu Kanun kapsamında yapacakları uygulamalar için sadece 3 tane kaynak öngörülmüştür. Bunlar:

1) Yatırıma ilişkin yıllık bütçelerinin %5'i,
2) 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunun 80.maddesi gereği tahsil edilen harç gelirlerinin %50'si,
3) Bakanlık tarafından dönüşüm projeleri hesabından proje, plan vs. masrafları için aktarılacak kaynak.

Dönüşüm için öngörülen bu kaynaklardan ilk ikisini Belediyeler bu kanuna göre yapılacak uygulamalara ayırmak zorundadır, ancak Bakanlık Belediyelere kaynak aktarmak zorunda değildir. Ayrıca bu gelirlerin bu kanun amaçları dışında kullanılamayacağı da hüküm altına alınmıştır.

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunun 80. maddesinde yer alan harçları sayacak olursak; parselasyon harcı, plan ve proje tasdik harcı, zemin açma izni ve toprak hafriyatı harcı ve son olarak yapı kullanma izin harcı. 6306 sayılı yasanın 7.maddesinin 9 nolu fıkrasında ise bu kanun uyarınca yapılacak uygulamalarda belediyelerce alınan harçlardan muafiyet uygulanması öngörülmüştür. *"Bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır."* Sadece kullanım maksadı değişikliği yapı alanında ki artışlar için mevcut inşaat alanına ilave edilen alan kadarı için harç alınması uygun bulunmuştur.

Burada özellikle gelirinin büyük bir bölümü 2464 sayılı kanunun 80. maddesi olan belediyeler gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerince yapılacak uygulamalarda harç gelirlerinden mahrum kalacağı için maddi sıkıntı yaşayacaklardır. Hatta bazı yerel yönetimler bu gelirlerden mahrum kalma endişesiyle dönüşüm faaliyetlerinin engellenmesine sebep olabileceklerdir. Bunula beraber uygulamada bazı Belediyeler alınmaması gereken bu harçları tahsil etmeye devam etmektedir.

Kanunun 8. maddesinin 2. fıkrası şu şekildedir: "*Bakanlık, TOKİ ve İdare; danışmanlık, yazılım, araştırma, her tür ve ölçekte harita, etüt, proje, kadastro, kamulaştırma, mikro bölgeleme, risk yönetimi ve sakınım planı çalışmalarını, her tür ve ölçekte plan yapımı ve imar uygulaması işlerini ve dönüşüm uygulamalarını, 4734 sayılı Kanun kapsamındaki idareler ile akdedecekleri protokoller çerçevesinde 4734 sayılı Kanuna tabi olmaksızın ortak hizmet uygulamaları suretiyle de gerçekleştirebilirler."* Yani 4734 sayılı Kanun kapsamındaki idareler içerisinde örneğin Belediye şirketleri yukarıda sayılan bütün işlemleri bağlı bulundukları Belediyelerle bir protokol imzalanarak yapabilmektedir. Belediye şirketleri ise bu işleri Kamu İhale Kurumundan aldıkları yetkilerle üçüncü tüzel kişiliklere doğrudan ihalesiz yaptırabilmektedir.

Son olarak, kanunun 23. maddesinde 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar Affı Kanununun 6306 sayılı kanunun resmî gazetede ilan edildiği tarihten itibaren 3 yıl içerisinde yürürlükten kaldırılacağında bahsedilmektedir. Ancak yürürlükten kaldırma işlemi 2018 yılının mayıs ayına, daha sonra da 2021 yılının mayıs ayına kadar ertelendi. Bu erteleme kararlarında henüz tapu tahsis belgelerinin tapuya dönüştürülememiş olması etkili olmuştur.

Anayasa Mahkemesi tarafından kanunun bazı maddeleri, fıkraları ya da cümleleri iptal edilmiştir. Bunlar:

3. maddenin 1. fıkrasının yedinci ve sekizinci cümlesi, 3. maddenin 4. fıkrasının ilk cümlesi iptal edilmiştir.

3. maddenin 7. fıkrası; *"Bu Kanunun uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenler de bu Kanun hükümlerine tabi olur."* yani riskli alanlarda yer alan ancak hiçbir risk taşımayan yapılarında uygulama bütünlüğü bakımından yıkılabileceğine hükmeden 7. fıkrası anayasa mahkemesi tarafından iptal edilmiştir.

4. maddenin 1.fıkrasının ilk cümlesi, 5. maddenin 5. fıkrası, 6. maddesinin 9. fıkrasının ikinci cümlesi ile 10. fıkrası, 8. maddenin 1. fıkrası iptal olmuştur.

Kanunun 6. maddesinin 9. fıkrası 6306 sayılı kanunu diğerlerinden ayıran ve üstün tutan en önemli ayrıcalığı ihtiva etmekteydi. *"Bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir. Bu davalarda yürütmenin durdurulmasına karar verilemez."* Yani kamulaştırma bedeline itiraz edilebilir ama kamulaştırmanın durdurulması için dava açılamaz. Çok konuşulan ve çok tartışılan bu hüküm bazı milletvekillerince Anayasa Mahkemesine taşınmış ve nitekim söz konusu (9) numaralı fıkra 27.02.2014 tarihinde 2012/87 Esas ve 2014/41 sayılı kararla iptal edilmiştir. Böylece 6306 sayılı kanun uygulamalarına yürütmenin durdurulması için dava açılabilecek hale gelmiştir.

Kanunun 8. maddesinin 1. fıkrasına göre gerçekleştirilecek her türlü mal alımı, hizmet alımı veya yapım işleri 4734 sayılı kanunun 21/b maddesine göre doğrudan temin yöntemiyle gerçekleştirilebiliyordu. Bu fıkra da iptal edildi.

Kanunun 9. maddesinin 1. fıkrası 6306 sayılı yasanın en dikkat çeken maddelerinden biriydi. Buna göre: *"Bu Kanun uyarınca yapılacak olan planlar, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nda ve imara ilişkin hükümler ihtiva eden*

özel kanunlar da dâhil olmak üzere diğer mevzuatta belirtilen kısıtlamalara tabi değildir. Bu Kanuna tabi riskli yapılar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanları hakkında 7269 sayılı Kanunun uygulanıyor olması bu Kanunun uygulanmasına engel teşkil etmez." Yani 3194 sayılı İmar Kanunu hiçbir şekilde 6306 sayılı yasaya göre yapılacak planları kısıtlayamayacaktı. Dahası 2. fıkrada: "*Bu Kanun kapsamındaki alanlarda bu Kanunun öngördüğü uygulamaların zaruri kılması hâlinde, bu uygulamaların gerektirdiği iş ve işlemler hakkında;*

a) 26/1/1939 tarihli ve 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanunun,

b) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu'nun,

c) Afete maruz bölgeye ilişkin hükümleri saklı kalmak kaydıyla 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunun,

ç) 28/12/1960 tarihli ve 189 sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmayanların Satılmasına Salâhiyet Verilmesi Hakkında Kanunun,

d) 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun,

e) 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun,

f) 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun,

g) 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun,

ğ) 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu'nun,

h) 16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'un,

ı) 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun,

i) Geri görünüm ve etkilenme bölgeleri bakımından 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun, bu Kanunun (6306 s.k.) *uygulanmasını engelleyici hükümleri ve diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz. Ancak, bu kanunun öngördüğü uygulamalar sırasında, bahsedilen kanunların amaçları ayrıca gözetilir. Uygulamalar için 6831 sayılı Kanuna tabi alanların kullanılması zaruri olduğu takdirde, başka yerlerde en az bu alanlar kadar alanın ağaçlandırılması, 3573 sayılı Kanuna tabi alanların kullanılması zaruri olduğu takdirde de, başka yerlerde en*

az bu alanlar kadar alanın zeytinlik alan hâline getirilmesi mecburidir." maddesi Anayasa Mahkemesinin 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.

Görüldüğü gibi 6306 sayılı yasaya göre uygulama yapılmak istendiğinde ormanlar, meralar, kıyı bölgeleri, zeytinlikler, Boğaziçi kanununa tabi yerler, askeri bölgeler, tarım alanları, turistik bölgeler vs. gibi özel kanuna tabi olan bütün araziler kentsel dönüşüm yapacak olan idarelerin ve Bakanlığın yetkisine geçecekti.

Yasanın bazı hükümlerinin iptal edilmeden önceki haliyle dikkat çeken diğer iki hususu:

- 6306 s.k. hakkında yürütmeyi durdurma kararı verilememesi,
- Kentsel dönüşüm ihaleleri kamu ihale yasasının (pazarlık yöntemine ilişkin) 21/b maddesi kapsamında sayılması olarak karşımıza çıkmaktadır.

İdarelere 6306 sayılı kanun kapsamında bu denli yetki verilmesi olağanüstü koşullara has hukuki kurumları kullanma yetkisine sahip olma imkanını ve kentsel mülkiyette reform etkisini doğuracaktı [11].

2.1.2. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Uygulama Yönetmeliği

6306 sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği ilk kez 4/8/2012 tarihli ve 28374 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiş ancak kısa bir süre sonra 15/12/2012 tarih ve 28498 sayılı Resmî Gazete ile birtakım değişiklikler yapılmış ve takip eden yıllarla beraber 7 senede toplamda 6 kez değişikliğe uğramıştır. Yönetmeliklerin uygulamalarda yaşanan gereksinimlere göre değişikliğe uğraması gayet normaldir. Ancak bir yönetmeliğin bu kadar kısa bir sürede bunca değişikliğe uğramasının sebebi aceleyle ve acemice hazırlanmış olmasıdır. Bir diğer sebep olarak, 6306 sayılı Kanun uygulamalarının ilgi görmesiyle yoğun bir şekilde kullanılmasının getirdiği gereksinimlerin yönetmelikte karşılığının tam olmaması da gösterilebilir.

Yönetmeliğin amacını 1. madde de belirtildiği gibi: *" Bu Yönetmeliğin amacı; 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca, riskli yapılar ile riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespitine, riskli yapıların yıktırılmasına, yapılacak planlamaya, dönüştürmeye tabi tutulacak taşınmazların değerinin tespitine, hak sahibi olacaklarla yapılacak anlaşmaya ve yapılacak yardımlara, yeniden yapılacak yapılara ve 6306 sayılı Kanun*

kapsamındaki diğer uygulamalara ilişkin usûl ve esasları belirlemektir." olarak tanımlanmıştır.

Yönetmeliğin 4.maddesinde Rezerv yapı alanlarının belirlenmesinde ki usûl ve esaslar anlatılırken bu alanların sadece riskli alanlardaki ve riskli yapılarda yaşayanların nakledilebileceği konut ve işyerleri ile bunların dışında da üçüncü kişilere satışı yapılabilecek her türlü yapı ile gelir getirebilecek her türlü uygulamanın yapılabileceği öngörülmektedir. Rezerv yapı alanları Maliye Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenir. Riskli alanlar ise Bakanlığın teklifi ile Cumhurbaşkanı kararı ile belirlenmektedir

Bakanlıkça re'sen belirlenebilen rezerv alanlar TOKİ ve İdarenin dışında Gerçek ve Özel Hukuk Tüzel Kişilerince de talep edilmesi halinde Bakanlık tarafından belirlenebiliyor. Burada Gerçek ve Özel Hukuk Tüzel Kişilerinin talepte bulunabilmesi için riskli alanlardan farklı olarak rezerv alandaki tüm maliklerin muvafakatını alması şartı vardır. Rezerv yapı alanındaki vatandaşların kendi mülkiyetlerinde olan boş arsalarda hem de o alanda mülkiyeti olmayan Gerçek ve Özel Hukuk Tüzel Kişilerince rezerv alan ilan edilebilmesine rıza göstermelerini gerektirecek en önemli sebep ise özellikle imar planı sınırları dışında kalan taşınmazlarda ilave ya da mevzi imar planı yapılabilmesidir. Bu nedenle taşınmazların değeri artış göstereceğinden dolayı rezerv alanlardaki taşınmazların yüzölçümlerinin %25'inin mülkiyeti, geliri dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere, Bakanlığın uygun gördüğü, bağlı veya ilgili kuruluşuna veyahut ta İdareye veya TOKİ'ye devrine muvafakat edilmesi gerekir.

Yönetmeliğin 5. maddesinin 2. fıkrasında riskli alan ilan edilebilmesinin gerekçeleri anlatılmaktadır. 27/10/2016 tarih ve 29870 sayılı Resmî Gazetede yapılan değişiklik öncesi bir alanın riskli alan ilan edilebilmesi için en önemli gerekçe ya zemin yapısından dolayı ya da zemin üstü yapılardan dolayı can ve mal kaybı riski taşıyor olması idi. Değişiklik sonrası ise zemin üstü yapılaşma nedeniyle riskli alan ilan edilecek yerlerde en az % 65 şartı getirildi. *"Bakanlıkça; a) Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde; 1) Planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olması, 2) İmar mevzuatına aykırı yapılaşmanın bulunması, 3) Altyapı veya üstyapıda hasar meydana gelmiş olması, sebeplerinden birinin veya bir kaçının bir arada bulunması halinde, b) Üzerindeki toplam yapı sayısının en az % 65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan*

yapılardan oluşan alanlarda, uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenen alanlar, riskli alan olarak belirlenmek üzere teklif olarak Cumhurbaşkanına sunulur." denilmektedir. Buna göre örneğin depremsellik, toprak kayması veya heyelan olabilecek yerler, dere yatakları, taşkın bölgeleri, çığ veya kaya düşme olasılığı olan alanlar vs. gibi afet riski taşıyan alanlar ile riskli olduğu tespit edilen binalar, büyük bir kısmı ruhsatsız ve kaçak yapılaşmış alanlar, proje ve uygulama aşamasında mühendislik hizmeti almamış alanlar, ulaşım ve alt yapı eksikliği olan alanlar, ekonomik ömrünü tamamlamış az ya da çok katlı her türlü risk taşıyan yapıların bulunduğu alanlar riskli alan ilan edilebilir. Bu alanların riskli alan ilan edilebilmesi için öncelikle Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın uygun görüşü daha sonra da Bakanlığın teklifi ile Cumhurbaşkanı kararı alınması gerekmektedir.

Riskli alan talebi TOKİ ve İdare ile söz konusu alanda mülkiyeti bulunan Gerçek ve Özel Hukuk Tüzel Kişilerince de yapılabilir.

Maddenin 4 nolu fıkrasında 2016 yılındaki değişiklikten önce bir alanın riskli alan olarak tespit edilebilmesi için alanın büyüklüğünün asgarî 15.000 m^2 olması şartı vardı. Fakat şart daha sonra kaldırılmıştır.

Yönetmeliğin 7. ve 8. maddesinde riskli yapılarla ilgili işlemler hüküm altına alınmış olup bu konu tezin 4.bölümünde detaylı işlenmiştir. Ancak hangi yapılar için riskli yapı tespiti yapılabileceğine değinilecek olursa 7. maddenin 1. fıkrasında Riskli yapı tespiti; *"kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar hakkında yapılır. İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metrukluk veya başka bir sebeple statik bakımdan yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilmez."* ile 2. fıkrada *"... 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmadığı için arsa paylı tapu var ise, arsa üzerinde fiilen bulunan yapının riskli yapı tespiti, yapının sahibi olan arsa payı sahibince yaptırılır. Arsa üzerindeki yapının başkasına ait olması ve bunun da tapu kütüğünde belirtilmiş olması halinde, riskli yapı tespiti lehine şerh olan tarafça yaptırılır."* hükmüne yer verilmiştir. Buna göre hangi yapılar için kimlerin riskli yapı başvuru yapabileceği belirtilmiştir. Ancak arsa paylı tapu üzerinde fiilen bulunan ve tapuda herhangi bir şerh konulmamış olan yapılar için riskli yapı müracaatı yapıldığında Bakanlık tarafından kabul edilebilmektedir.

15.maddenin 1 nolu fıkrasında riskli alan, rezerv yapı alanlarında veya riskli yapılarda Kanun kapsamında yapılacak işlemlerde öncelikle maliklerce uygulama yapılması esas olup ilgili kurumların maliklere yardımcı olması zorunlu tutulmuştur. 2 nolu fıkra 6306 sayılı kanunun ve yönetmeliğinin kentsel dönüşüm uygulamalarına getirdiği en büyük yenilik diyebiliriz.*"Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etapta veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde; yapıların yıktırılmış olması şartı aranmaksızın ve yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, bütün maliklerce oybirliği ile karar verilememiş ise, anlaşma sağlanamayan maliklere ait taşınmazların değeri Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerleme kuruluşlarına tespit ettirilir ve bu değer de gözetilerek oybirliği ile anlaşmaya çalışılır. Oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde yapılacak uygulamaya sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların <u>en az üçte iki çoğunluğu</u> ile karar verilir. Bu karar anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif ile karara katılmayanlara noter vasıtasıyla veya 7201 sayılı Kanuna göre tebliğ edilir…".* 3. fıkrada ise *"Hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa payları; 15/A maddesinde belirtilen usule göre, arsa payı değeri üzerinden anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve en az üçte iki çoğunluk ile alınan karar çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır."* Buna göre riskli yapı ile ilgili yeni yapılacak uygulamalara karşı çıkan malikler olursa arsa payları anlaşmaya katılan diğer maliklere satılabilecek ve böylece uygulamaların sürüncemede bırakılması önlenebilecektir. Ayrıca bu yenilikle beraber boş arazilerde 6306 sayılı kanun çıkmadan önce ifraz-tevhit gibi imar uygulamaları yapmak için tüm maliklerin muvafakatını toplamak zorunda olan ancak bazı maliklerle anlaşma sağlayamayan müteahhitlerin tabiri caizse ekmeğine yağ sürülmüştür. Çünkü müteahhitler 7. maddenin 2. fıkrasına göre uygulama alanlarını genişleterek sadece bir gecekonduyla bile büyük kadastro parsellerinde riskli yapı hatta riskli alan talebinde bulunabilmektedirler. Böylece

anlaşamadıkları kişileri sadece 1 gecekonduyla bertaraf edebilmektedirler. Bunun sonucu olarak üçüncü kişiler tarafından mülkiyet hakkının ihlalinin önü de açılmış durumdadır. Uygulamada bu tür projelere sık rastlanılmaktadır. Hatta boş arazilerle içinde yapı bulunan alanların 3194 sayılı kanun 18. maddesi uygulaması kullanılarak, önce şuyulandırılması sonra da riskli yapı müracaatına başvurarak parselin tamamına 2/3 yöntemiyle erişilebilmektedir. Bu nedenle gerek Belediyeler gerekse Bakanlık bu tarz uygulamaları iyi etüt etmelidir. Her ne kadar 15. maddenin 7, 8 ve 9. fıkrasında içinde birden fazla yapı olup riskli yapı tespiti yaptırılan ve yaptırılmayan parsellerle ilgili ne tür uygulama yapılacağına açıklık getirilmiş olsa da uygulamada farklılıklar olabildiğinden 6306 sayılı yasaya bu kanunun istismarını engelleyici net hükümler getirilmelidir. 15. Maddenin 7, 8 ve 9. fıkraları:

"(7) Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde, yürütülecek uygulamalara yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında bütün maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

(8) Bir parselde birden fazla yapı bulunması ve bu yapılardan bazılarının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması halinde;

a) İlgili tapu müdürlüğünce, parsel üzerinde bulunan bütün yapıların değil, sadece riskli olarak tespit edilen yapıların tapu kütüğüne yapının açık adresi belirtilerek riskli yapı-belirtmesi işlenir.

b) Yürütülecek uygulamalara sahip oldukları hisseleri oranında riskli olarak tespit edilen yapıların maliklerinin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

c) Riskli olarak tespit edilen yapıların yeniden inşası için düzenlenecek yapı ruhsatı, diğer maliklerin haklarının menfi olarak etkilenmemesi şartıyla, bütün maliklerin değil, sadece riskli yapıların maliklerinin talep ve muvafakatine istinaden düzenlenir. Riskli yapıların yeniden inşası için kurulacak kat irtifakında da, diğer maliklerin arsa payını etkilememesi kaydıyla sadece riskli yapıların maliklerinin talep ve muvafakati aranır.

ç) Riskli olarak tespit edilen yapıların bulunduğu alanın risksiz olan veya riskli yapı tespiti yapılmamış olan yapıların bulunduğu alandan ifrazı mümkün ise, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemleri re'sen yapılır veya yaptırılır.

(9) Üzerindeki yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması şartı ile tevhidi mümkün olan birden fazla parselin tevhid edilmesi ile taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, her parselde ayrı ayrı sahip oldukları hisseleri oranında

maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu parsel veya parsellerin arasında veya bitişiğinde bulunan yapılaşmamış boş parsellerin, riskli yapıların bulunduğu parsellerle tevhid edilmek suretiyle birlikte değerlendirilebilmesi için, boş parsellerdeki bütün maliklerin oybirliği ile karar alması gerekir. Tevhidden sonra yapılacak uygulamaya tevhid ile oluşan parselde sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir." şeklinde yer verilmiştir.

Yönetmeliğe 2/7/2013 tarih 289695 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan değişiklikle eklenen 15/A maddesi yapı maliklerinin üçte iki çoğunlukla aldıkları karar katılmayanları hisselerinin Müdürlükçe açık arttırma ihale usulü ile satılmasıyla ilgilidir. Buna göre Lisanslı Değerleme Şirketleri tarafından belirlenen ancak Müdürlük bünyesinde kurulacak olan komisyon tarafından nihai değeri kesinleşen hisseler bu değerden az olmamak şartıyla diğer hissedarlara satılır. Satışı yapılacak payın tapu kütüğünün beyanlar hanesine, 6306 sayılı Kanuna göre satış işlemine tabi olduğu ve satışa veya taşınmazın devrini gerektiren benzeri bir işleme tabi tutulamayacağı yönünde belirtme yapılması ilgili tapu müdürlüğünden yazılı olarak istenilir.

Yönetmeliğin 16. maddesinde kira yardımı, kredi yardımı ve harç muafiyetleri hakkında usul ve esaslar öngörülmüştür. Buna göre anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren riskli yapılarda 18 ay ve riskli alanlarda 36 ayı geçmemek şartı ile kira yardımı yapılabilir. Sınırlı ayni hak sahiplerine 5 aylık, kiracılar ve anlaşma yolu ile taşınmazı kamulaştırılanlara ise 2 aylık kira yardımı 1 kereye mahsus olmak şartıyla verilebilir. Bunun için en az 1 yıldır ikamet etmiş olmaları şartı vardır. Kira yardımları için riskli yapılarda Müdürlük, riskli ve rezerv alanlarda İdare veya TOKİ yetkilidir.

Kanun kapsamında kredi kullanmak isteyenlere faiz desteği de verilmektedir. Hak sahipleri kira yardımı ya da faiz desteğinin sadece birinden yararlanabilir. Her iki yardımı da kullanamazlar.

Bununla beraber Bakanlığın kentsel dönüşüm projelerini teşvik için hem uygulamayı yapan kurumlara hem de gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine harç muafiyeti uygulamaları yapılmaktadır. Uygulama alanlarında kendi adına uygulama yapmak isteyen kişiler doğacak inşaat alanı artışı miktarı ve kullanım değişikliği için harç öderler. Muaf olunan harçlar ve vergiler şunlardır:

- Noter harçları,

- Tapu Kadastro harçları,
- Belediyelerce alınan harçlar,
- Belediye meclisince belirlenen tüm ücretler,
- Döner sermaye adı altında alınan bütün ücretler,
- Damga vergisi,
- Veraset ve intikal vergisi,
- Banka ve sigorta muameleleri vergisi.

Yönetmeliğin 18. maddesinde planlama süreci anlatılırken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapılacak planlarda afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılmasını esas tutmaktadır.

Buna göre uygulayıcılar yeniden yapılan planlarda klasik TOKİ evleri mantığı gibi planın her tarafını daha fazla konut, daha fazla işyeri, daha fazla gelir getirecek betonarme yapıyla doldurmak yerine daha geniş yollar, otoparklar, yeşil alanlar, çocuk bahçeleri, eğitim tesis alanları, sağlık tesis alanları, ibadet yerleri, sosyal donatılar vs. ile yaşanabilir bir alan oluşturmak, afet tehlikesi oluşturan yerlerde insanları yeteri kadar uzak tutabilecek donatılarla risksiz alanlar oluşturmak, tarihi ve kültürel yerleri turizme kazandıracak ve ön plana çıkaracak şekilde etrafındaki betonarme yapılardan arındırmak, işsiz ve engelli vatandaşlara yeni iş imkânları sunabilecek projeler üretmek, yenilenebilir inşaat malzemeleri ve yenilenebilir enerjilerin sokaklarda ve binalarda kullanılabileceği ve her kesimden herkesi memnun edebilecek uygulanabilir planlar ve projeler hazırlamayı hedef edinmeleri bundan 15-20 yıl sonra aynı yerlerde yeniden kentsel dönüşüm projeleri yapmayı gerektirmeyecektir.

2 nolu fıkrada Bakanlık bütün uygulama alanlarında her tür ve ölçekteki planı resen yapmaya ve onaylamaya yetkili kılınmıştır. 3 nolu fıkrada Büyükşehir sınırları içerisinde ki ilçe belediyelerince hazırlanan imar planları daha evvel büyükşehir belediyelerince kontrol edilerek onaylanırken 6306 sayılı kanun gereği sadece görüşleri alınmaktadır. Eğer 15 gün içerisinde görüş verilmezse uygun görüş vermiş kabul edilecekler.

Hazırlanan planlar 19. maddeye göre Bakanlık (644 sayılı KHK ile kurulan Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü) tarafından kontrol edilerek onaylanır.

2.1.3. 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi

Belediye Kanunu'nun 73. maddesinde, belediyelere Kentsel Dönüşüm Projeleri uygulama yetkisi tanınarak, bu projelerin nerelerde ve nasıl uygulanacağı kısmen tarif edilmektedir. Maddeye göre, belediyeler bu yetkilerini ancak, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kullanabileceklerdir.

5393 sayılı Belediye Kanunun 73. maddesi 17/06/2010 tarihinde Resmî gazetede yayınlanan değişiklikle büyük bir revizyona uğramıştır. 5998 sayılı 17.06.2010 tarihli Belediye Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun 1. maddesi; *"Madde 73-(Değişik: 17/6/2010-5998/1 md.): 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 birkaçının 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 Cumhurbaşkanınca bu yönde karar alınması şarttır.*

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.

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

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

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

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

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki gayrimenkul sahipleri ve 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna istinaden, hak sahibi olmuş kimselerle anlaşmaları halinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanında hakları verilir. (Ek cümle: 10/9/2014-6552/122 md.) Anlaşma sonucu belediye mülkiyetine geçen gayrimenkuller haczedilemez. 2981 sayılı Kanun kapsamına girmeyen gecekondu sahiplerine enkaz ve ağaç bedelleri verilir veya belediye imkânları ölçüsünde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı dışında arsa veya konut satışı yapılabilir. Bu kapsamda bulunanlara Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile iş birliği yapılmak suretiyle konut satışı da yapılabilir. Enkaz ve ağaç bedelleri arsa veya konut bedellerinden mahsup edilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde belediyelere ait gayrimenkuller ile belediyelerin anlaşma sağladığı veya kamulaştırdıkları gayrimenkuller üzerindeki inşaatların tamamı belediyeler tarafından yapılır veya yaptırılır. Belediye ile anlaşma yapmayan veya belediyece kamulaştırılmasına gerek duyulmayan gayrimenkul sahiplerinden proje alanında kendilerine 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesine göre ayrı ada ve parselde imar hakkı verilmemiş olanlar kamulaştırmasız el atma davası açabilir.

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

oldukları inşaatın toplam metrekaresi oranında proje ortak giderlerine katılmak zorundadır. Proje ortak gideri ödenmeden inşaat ruhsatı, yapılan binalara yapı kullanma izni verilemez; su, doğalgaz ve elektrik bağlanamaz.

Dönüşüm alanı sınırı kesinleştiği tarihte, bu sınırlar içindeki gayrimenkullerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere tapu sicil müdürlüğüne, paftasında gösterilmek üzere kadastro müdürlüğüne bildirilir. Söz konusu gayrimenkullerin kaydında meydana gelen değişiklikler belediyeye bildirilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde; ifraz, tevhit, sınırlı ayni hak tesisi ve terkini, cins değişikliği ve yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler belediyenin izni ile yapılır (İptal ikinci, üçüncü, dördüncü cümleler: Anayasa Mahkemesinin 18/10/2012 tarihli ve E.:2010/82, K.:2012/159 sayılı Kararı ile).

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

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması sırasında, tapu kayıtlarında mülkiyet hanesi açık olan veya ayni hakları davalı olan taşınmazlar doğrudan kamulaştırılarak bedelleri mahkemece tayin edilen bankaya belli olacak hak sahipleri adına bloke edilir. Belediye kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulama alanında bulunan taşınmazların kamulaştırılması sırasında veraset ilamı çıkarmaya veya tapudaki kayıt malikine göre işlem yapmaya yetkilidir.

(Ek fıkra: 16/5/2012-6306/17 md.) Büyükşehirlerde büyükşehir belediye meclisinin, il ve ilçelerde belediye meclislerinin salt çoğunluk ile alacağı karar ile masrafların tamamı veya bir kısmı belediye bütçesinden karşılanmak kaydıyla kentin uygun görülen alanlarında bina cephelerinde değişiklik ve yenileme ile özel aydınlatma ve çevre tanzimi çalışmaları yapılabilir. Cephe değişikliği yapılacak binalarda telif hakkı sahibi proje müelliflerine talep etmeleri hâlinde, değiştirilecek cephe veya cephelerin beher metrekaresi için bir günlük net asgari ücret tutarını geçmemek üzere telif hakkı ödenir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi hâlinde, büyükşehir belediyesi içindeki ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde bu fıkrada belirtilen iş ve işlemleri yapabilir.

(Ek fıkra: 16/5/2012-6306/17 md.) Bina cephelerinde değişiklik ve yenileme ile özel aydınlatma ve çevre tanzimi çalışmaları için yapılması gereken iş, işlem ve

yetkilendirmeler, kat maliklerinin arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karara göre yapılır.

(Ek fıkra: 16/5/2012-6306/17 md.) Büyükşehir belediyelerince, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen alanlar ile 5366 sayılı Kanuna göre yenileme alanı ilan edilen alanlarda veya bu Kanunun 75 inci maddesine göre kamu kurum ve kuruluşları ile protokol yapmaları hâlinde, büyükşehir belediye meclisi kararı ile, yıkılan ibadethane ve yurtların yerine veya ihtiyaç duyulan yerlerde ibadethane ve yurt inşa edilebilir.

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

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

Ayrıca aynı kanunun 69. maddesinde belediyelerin beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla *"…alt yapılı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir…".* Yine dar gelirli ailelere ve afete maruz kalanlara bedeli karşılığında arsa ve konut sağlanabilir.

73. madde uygulamasının amacını aşağıdaki şekilde sınıflandırabiliriz:

- 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.

Yetkili idare:

- Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde Büyükşehir Belediyeleri,
- Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde Büyükşehir Belediye Meclisince yetki verilmesi durumunda İlçe Belediyeleri.
- Kamunun mülkiyetinde olan yerlerde belediyenin talebi ve Çevre Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Cumhurbaşkanınca karar alınması gerekir.

Uygulama alanları şu şekilde belirlenir:

- Belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde olan,

- Üzerinde yapı olan veya olmayan,
- Özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç (mad.69),
- İmarlı veya imarsız,
- En az 5 hektar en çok 500 hektarlık bir alan,
- Toplamı en az 5 hektar olmak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.

Kanunun uygulamasında kullanılacak yöntemler ise:

- Önce anlaşma yolu esas olmak üzere kamulaştırma yapılması,
- Kat karşılığı hak sahipleri ile sözleşme yapılması,
- İmar uygulaması yapılması, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerinin tespit edilmesi ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapılması veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamaların yapılması,
- Dönüşüm alanındaki, gayrimenkul sahipleri ile 2981 sayılı yasaya göre hak sahibi olan vatandaşlar kendi aralarında anlaşmaları halinde haklarını birbirlerine devredebilirler.

Son olarak uygulamada kullanılabilecek finansal kaynaklar:

- Eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere devredilir.
- Yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili vergi, resim ve harçların dörtte biri alınır.

2.1.4. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun

16/06/2005 tarihinde kabul edilen ve 05/07/2005 tarihli 25866 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun 9 maddeden oluşan ve tarihi mirasın korunmasına yönelik kentsel yenileme uygulamalarına özel olarak yer veren ilk yasal düzenlemedir.

5366 sayılı Kanun, Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığı'na "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı" adı ile sunulmuş olup, inceleme için Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu'na gönderilmiş ve bu Komisyon'da değişikliklere uğrayarak, "Eskiyen Kent Dokularının Yenilenmesi, Korunması ve

Kullanılması Hakkında Kanun Tasarısı" adını almıştır. İçişleri Bakanlığı Alt Komisyonu'nda, tasarıdaki düzenlemelerin kentleri dönüştürmeye yeterli olmayacağı ancak bazı kentlerde tarihi ve kültürel dokunun tamamen yok olmakta olduğu, buralarda ilgili mevzuat gereğince yerel yönetimlerin yetkili olmadığı ve bu nedenle söz konusu yerler için çok acil biçimde düzenleme yapılması gereği tartışılmış ve yürürlüğe girecek kanun kapsamının, söz konusu sorunlu yerlerin olmasına karar verilmiş ve başlık yeniden düzenlemiştir. Yapılan bu değişiklikle, 5366 sayılı Kanun'un adı "Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun" olmuştur. Kanunun uygulaması yönetmelikle yapılan düzenlemelere bırakılmıştır.

Kanunun 1. maddesi incelendiğinde kanunun amacı ve kapsamı irdelendiğinde uygulayıcı idareler, uygulama alanları ve uygulamanın yöntemi aşağıda belirtildiği şekilde tasniflenebilir.

Uygulamayı yapmaya yetkili olan idareler:

- Büyükşehir belediyeleri,
- Büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyesi,
- İl, ilçe belediyeleri,
- Nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyeler,
- Belediyelerin yetki alanı dışında il özel idareleri.

Ayrıca kanuna göre yetkili Bakanlık olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığına sunulan yenileme alanı teklifleri Cumhurbaşkanı onayından geçmek zorundadır.

Uygulama alanları sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarından oluşmaktadır.

Kanuna göre uygulama alanlarında:

- Yeniden inşa ve restore edilebilir
- Konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulabilir,
- Tabii afet risklerine karşı tedbirler alınır,
- Tarihi ve kültürel varlıklar yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasına yönelik uygulamalar yapılır.

Yenileme alanlarının belirlenmesine yönelik usul ve esaslar kanunun 2. maddesinde öngörülmüştür. Buna göre:

- İl özel idarelerinde İl Genel Meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile,
- Belediyelerde Belediye Meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile,
- Büyükşehirlerde ise ilçe belediye meclislerince üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile alınan kararlar Büyükşehir Belediye meclisince onaylanmak suretiyle Yenileme Alanları belirlenir.

Belirlenen alanlar Çevre Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine (daha evvel İç İşleri Bakanlığı idi 2012/6306 s.k. la değişiklik yapıldı) Cumhurbaşkanına sunulur ve 3 ay içinde Cumhurbaşkanı kararını verir.

Uygulamanın nasıl yapılacağını tanımlayan 3. maddede yenileme alanı ilan edilen yerlerde yenileme projelerinin belediye veya il özel idarelerince yapılacağı ifade edilmekle beraber özel mülkiyette yer alan ve projeye göre korunacak olan yapılar yapı sahiplerince de yenileme projesine ve amacına sadık kalmak şartıyla yenileme yapılabileceği belirtilmektedir. 6306 sayılı kanunun 16. Maddesiyle 5366 sayılı kanununda yapılan değişiklik sonucu yapı maliklerince yapılmayan yenileme uygulaması ilgili idare tarafından yaptırılarak yapı malikinden masraflarının tahsil edileceğini hükmetmektedir. Bununla beraber yenileme alanlarındaki yapılacak uygulamalar her türlü vergi, resim, harç ve ücretlerden muaf tutulmaktadır. Yenileme projeleri Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanması gerektiği de yine aynı madde de belirtilmiştir. Yine bu maddede yer alan ve kanunun en dikkat çekici yönlerinden birini ortaya koyan hükmü de yenileme alanlarında yapılacak uygulamalarda her türlü mal ve hizmet alımları ile yapım işleri 4734 sayılı kamu ihale kanunu hükümlerinden muaf tutulmuş olmasıdır.

Bu kanunun idareler açısından en cazip taraflarından bir yanı da kanunun 4. maddesinde 2008 yılında 5793 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 45. maddesiyle yapılan değişikliktir. Bu değişikliğe göre yenileme alanında kalan Hazineye ait taşınmazlar Maliye Bakanlığının teklifi ve Cumhurbaşkanı kararı ile bedelsiz olarak projeyi yürüten idareye devredilebiliyor. Ancak *"bir kamu hizmetine tahsisli olanlar, ön izin verilmiş veya*

üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş olanlar, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler ile sivil ve askeri hava alanları ve mania plânları kapsamında kalan yerler" bu devir işleminden hariç tutulmuştur. Bununla beraber yenileme alanlarında Hazine arazilerinden elde edilen gelirlerin proje ve uygulama masrafları haricinde kalan kısmının yarısı Hazineye geri aktarılır şartı bulunmaktadır.

Yine aynı kanunla gelen değişikliklerden bir diğeri de *"Yenileme alanlarında uygulanacak projelerin kamulaştırma, plân, proje ve yapım işlerinde kullanılmak üzere, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 12'nci maddesine göre oluşturulan Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı hesabından belediyelere aktarma yapılır."* hükmüdür.

2.1.5. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun Uygulama Yönetmeliği

5366 sayılı Kanunun 2. maddesinin son fıkrasında, yenileme alanlarının teknik altyapı ve yapısal standartların oluşturulması, bu alanların yönetimi ile örgütlenme ve uygulama alanlarında bulunan hak sahiplerinin veya bölge halkının katılımına dair usul ve esasların yönetmelikte belirleneceği ifade edilmiştir. Aşağıda bu madde uyarınca çıkarılan ve 8 bölüm 36 maddeden oluşan Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği incelenmiştir.

Yenileme alanının tanımı yönetmeliğin 4. maddesinde ki tanımlar kısmında şu şekilde yapılmaktadır; *"Sit ve koruma alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının içinde, sınırları yetkili idarenin teklifi üzerine Cumhurbaşkanı'nca kabul edilerek belirlenen alanlar"* olarak ifade edilmektedir. Yine bu yönetmelikte tanımlanan ve yenileme alanlarında sıkça kullanılan yenileme avan projesi, yenileme uygulama projesi, etap proje ve programı, rölöve projesi, restitüsyon projesi ve restorasyon projesi gibi ifadelerin tanımları da şu şekilde verilmiştir:

- Yenileme avan projesi: Yenileme uygulama projelerine esas teşkil edecek, Kanunun 2 nci maddesi uyarınca kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca karara bağlanan, mimari avan proje ile statik, tesisat, elektrik, ulaşım ve alt yapı ön raporlarını,

- Yenileme uygulama projesi: Yenileme alanı içerisinde bulunan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların, Kanunun 3 üncü maddesi uyarınca kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca karara bağlanan, rölöve, restitüsyon, restorasyon projeleri ile onarılacak veya yeniden inşa edilecek yapıların, imar mevzuatında öngörülen kentsel tasarım, çevre düzenleme, mimari, statik, mekanik-elektrik tesisat ve alt yapı projelerini,
- Etap proje ve programı: Yenileme alanı içindeki etap alanlarında yapılacak projelendirme ve uygulamaların öncelik sıralaması ve zamanlamasının belirlendiği programı,
- Rölöve projesi: Tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların ve yakın çevresinin mevcut durumlarının belgelenmesi için hazırlanan farklı ölçeklerdeki projeler ile açıklama raporunu,
- Restitüsyon projesi: Tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların ve yakın çevresinin analizi, benzer yapılarla karşılaştırılması, özgün veya belli bir döneme ilişkin belgeleri ve çizimleri içeren öneri projesini,
- Restorasyon projesi: Tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların onarımı, özgün işlevi ve yeni kullanımı için getirilen müdahale biçimlerinin rapor ve projesini ifade etmektedir.

2.1.5.1. Örgütlenme

Yönetmeliğin 5. maddesinde Örgütlenme başlığı altında yenileme projelerinin her türlü sürecini yürütmek ve denetimini yapmak amacıyla Uygulama Birimi adı altında birimlerin kurulması hükmedilmiştir. *"Yenileme projelerinin hazırlık ve uygulama sürecini yürütmek, yönlendirmek, denetim ve koordinasyonunu sağlamak, gelir ve giderlerini takip etmek, planlamasını yapmak amacıyla uygulama birimi oluşturulur. Diğer mahalli idarelerle ortak proje yapılması halinde uygulama birimi bu idareler tarafından müştereken oluşturulur. Uygulama birimleri, norm kadro esaslarına uygun olarak yetkili organlarının kararları ile kalıcı bir birim olarak da oluşturulabilir. Yetkili idarelerde, 11/6/2005 tarihli ve 25842 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik" hükümlerine göre oluşturulmuş bir birim varsa, bu birim aynı zamanda uygulama birimi olarak da görevlendirilebilir."*

2.1.5.2. Katılım

Yenileme alanı ilan edilecek yerlerde bölge halkının bilgilendirilmesi ve projeye katılımını sağlamak maksadıyla yönetmeliğin 7. maddesinde bu konu hakkında hüküm verilmiştir. *"Yetkili idareler tarafından yenileme alanı içinde kalan mülk sahiplerini veya bölge halkını uygulama konusunda bilgilendirmek üzere toplantılar yapılarak görüşleri alınır ve bunların katılımı sağlanır. Yetkili idare ihtiyaç halinde üniversite, meslek kuruluşları, sivil toplum örgütleri, kamu kurum ve kuruluşları ve muhtarlarla danışma toplantıları düzenleyebilir, projeler hakkında basın ve yayın araçlarıyla bilgilendirme yapabilir."*

Yapılan bu toplantılarda alınan görüşlerin ilgili idareyi bağlayıcı olacağına veya bu görüşlerin ne ölçüde dikkate alınacağına ilişkin bir düzenlemeye 5366 sayılı Kanun'da veya Uygulama Yönetmeliği'nde yer verilmemiştir.

2.1.5.3. Hazırlık

Yönetmelikte Yenileme Alanının Tespitine İlişkin Hazırlıklar başlıklı 8. maddesinde yetkili idarenin tespit edilen uygulama alanını halihazır harita üzerinde koordinatlı olarak gösterilmesi gerektiği belirtilmiştir. Ancak yenileme alanının seçiminde ve tespitinde nelere dikkat edilmesi gerektiğini, kriterlerin neler olduğunu ve buna benzer teknik detaylara yer verilmemiştir. Yine aynı şekilde Yenileme Alanının Onaylanması başlıklı 11. maddede belirtilen yenileme alanı kararının bakanlığa ileterek Cumhurbaşkanınca onaylanması esnasında dosya içeriğinde nelerin bulunması gerektiği ile ilgili herhangi bir bilgi yer almamaktadır. Bu durumda yetkili idarelerin yenileme alanıyla ilgili gerekçelerini ya meclis kararlarında detaylı bir şekilde bahsetmeleri gerekecek ya da teknik bir rapora dayandırarak meclis kararı almaları gerekecektir. Aksi takdirde idareler her sit ve koruma alanında farklı amaçlar için ya da amaçsız yere yenileme alanı ilan ettirebileceklerdir.

2.1.5.4. Proje

Yenileme alanlarında 3 adet proje ve program uygulanmaktadır. Birincisi etap proje ve programlarıdır ki yenileme alanında uygulanacak projelerin etaplar halinde ve belli bir program dahilinde yapılması istenirse yetkili idarenin hazırlayacağı bu etap proje ve programları yönetmeliğin 16. maddesine göre *"meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belediyelerde belediye başkanının, il özel idarelerinde valinin onayı ile uygulamaya konulur"*.

İkincisi yenileme avan projesidir ki yönetmeliğin 17. maddesinde *"...koruma bölge kurulu kararını müteakip yetkili idarelerin meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile; belediyelerde belediye başkanının, il özel idarelerinde valinin onayı ile yürürlüğe girer. Büyükşehir belediye sınırları içinde büyükşehir belediyelerinin yapacaklarının dışında kalan yenileme avan projesi, ilçe ve ilk kademe belediye meclislerinde kabulünden sonra büyükşehir belediye başkanınca onaylanarak yürürlüğe girer."*

Üçüncüsü ise yenileme avan projesi esas alınarak hazırlanacak olan yenileme uygulama projesidir ki o da yine aynı maddenin devamında koruma bölge kurulunun onayının ardından uygulanmaya başlanabileceği belirtilmiştir. Yani bu kez onay için herhangi bir meclis kararına gerek yoktur.

Projelerin uygulanmasında 2942 sayılı kanunun 3. maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma işlemi uygulanır. Kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesinde 5366 sayılı kanun uygulama yönetmeliğinin 24. maddesine göre anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Ayrıca 23. maddesinde de satın alma, takas, sınırlı ayni hak tesis edilmesi gibi anlaşma yollarına gidilebileceği belirtilmiştir.

2.1.5.5. Taşınmazlar

Yenileme alanı içerisinde kalan hazineye ait taşınmazlar yetkili idarenin tapu müdürlüğünden talebi doğrultusunda en geç 1 ay içerisinde idarenin mülkiyetine geçer. Uygulama sonunda Hazineden devralınan taşınmazlar gelir getirici herhangi bir işe dönüştürüldüğünde bu iş sonunda en geç 3 ay içerisinde proje ve uygulama masrafları çıktıktan sonra kalan kısmın %25' i Hazineye devredilir.

Yönetmeliğin 21. maddesinde belirtilen kamu kurumları haricinde ki diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlar ise ya 2942 sayılı kanunun 30. maddesine göre kamulaştırılır ya da uygun görülmesi durumunda yetkili idare tarafından satın alma, kat karşılığı anlaşma ve sınırlı ayni hak tesis etme gibi işlemler uygulanabilir.

Ayrıca yönetmeliğin 25. maddesinde mülkiyeti belli olmayan taşınmazlar için idare 2942 sayılı kanunun 3. maddesinin 2. fıkrasına göre kamulaştırma yapabilir. Bunun için veraset ilamı çıkarmaya, kayyım tayin etmeye veya tapudaki son malike göre işlem yapmaya idareler yetkili kılınmıştır.

2.1.5.6. Afet Riski Taşıyan Yenileme Alanları

Yönetmeliğin 28. maddesinde Yenileme projelerinin uygulanması sırasında tabii afet riski taşıdığı Bakanlık veya AFAD tarafından belirlenen bölgelerde gerekli tedbirleri almak üzere yetkili idareler, yenileme alanlarında tasfiye de dahil olmak üzere gerekli düzenlemeleri yapabilir veya yasaklar koyabileceği hüküm altına alınmıştır. 29. madde ise, ortaya çıkan afet riski nedeni ile yenileme projelerinin uygulanmasının imkânsız hale gelmesi ile bu alanlardaki uygulamaların yetkili idare tarafından kısmen veya tamamen tasfiye edilebileceğini düzenlemektedir.

2.1.5.7. Finans

Yetkili idareler tarafından yenileme alanlarında uygulanacak projelerin finansal problemlere takılmadan tamamlanabilmesi için yönetmeliğin 33. maddesine göre *"yenileme alanlarında uygulanacak projelerin kamulaştırma, plân, proje ve yapım işlerinde kullanılmak üzere, 2863 sayılı Kanunun 12'nci maddesine göre oluşturulan Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı hesabından belediyelere aktarma yapılacağı ve bu aktarımında 13/4/2005 tarihli ve 25785 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payına Dair Yönetmelikte belirlenen usul ve esaslara uyulacağı"* ifade edilmiştir.

2.1.6. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu

İlk olarak 02/03/1984 tarihinde kabul edilerek yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu zamanla birçok Kanunla ve Kanun Hükmünde Kararnamelerle değişikliğe uğramış ve nihai değişiklikler ve ilaveler 16/05/2012 tarihli 6306 sayılı kanunla getirilmiştir. 2985 sayılı kanunu bu son haliyle kentsel dönüşüm ve yenileme projeleri açısından incelediğimizde:

Toplu Konut Kanunu'nun çıkarılmasındaki amaç Kanun' un 1. maddesinde öngörüldüğü üzere:

- Konut ihtiyacının karşılanması,
- TOKİ için inşaat yapan firmaların tabi olacağı usul ve esasların belirlenmesi,
- Memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel teknikler ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi,
- Devletin yapacağı destekler, olarak belirlenmiştir.

Toplu Konut İdaresi (TOKİ)' nin kaynakları, harcamaları ve idarenin denetiminin nasıl olacağı Toplu Konut Kanunu' nun 2. maddesinde öngörülmüştür. Buna göre TOKİ gelirlerinden en dikkat çekici olanlar;

- Hazine arazileri üzerine yapılan yapıların maliyetlerinin en çok %25'ine kadar katılım payı alınması,
- Yurt dışından kredi sağlanabilmesi,
- 4705 sayılı "Yurtdışı Çıkışlarından Harç Alınması Hakkında Kanun" un 1. Maddesi uyarınca alınan harçlar,
- 6306 sayılı kanunun 13. Maddesi ile yapılan değişiklik sonucu Bakanlıkların talebi halinde yapılacak proje ve uygulamaların protokollerle belirlenen inşaat bedellerinin %3 'ü ile %10'u arasında bir idare hizmet payı, TOKİ'nin gelirlerinden bir kısmını oluşturmaktadır.

TOKİ kaynaklarını aşağıdaki amaçlar için kullanır;

- Kredi desteği: (Ferdi ve Toplu Konut Kredisi verilmesi, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup, yenilenmesine yönelik projelere kredi verilmesi ve kredilerde faiz sübvansiyonu yapılması.)
- Arsa desteği: (Toplu konut alanlarına arsa temin edilmesi.)
- Yatırım ve işletme kredisi desteği: Araştırma, turizm alt yapıları, konut alt yapıları, okul, karakol, ibadethane, sağlık tesisleri, spor tesisleri, postane, çocuk parkları, benzeri tesisler ve konut sektörü sanayiini teşvik için yatırım ve işletme kredisi verilmesi.
- İstihdam amaçlı kredi desteği: İş ve istihdam yaratmak üzere esnaf ve sanatkarlara ait işyerleri ve küçük sanayi teşebbüslerinin kredi yoluyla desteklenmesi.
- Konut yapım desteği: Afet mahallerinde konut yapımının teşvik ve desteklenmesi.

TOKİ'nin Denetimi; Toplu Konut İdaresinin gelir ve giderleri *Yüksek Denetleme Kurulu* denetimine tabidir. İskân sahalarının tespit edilmesi, kamulaştırılması ve kadastrosu ile ilgili uygulama hükümleri kanunun 4.maddesinde belirtilmiştir. Bu madde üç kısma ayrılabilir:

- Planların Yapımı; Başkanlık, gecekondu dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir.

- Planların Onayı; Planlar büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için büyükşehir belediye meclisi tarafından, il ve ilçe belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, beldelerde ve diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, planların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanır.
- Kamulaştırma; Başkanlık kanundaki görevleri çerçevesinde gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapıları kamulaştırmaya yetkilidir.

Toplu Konut İdaresi (TOKİ) nin görevleri Ek 1. maddede öngörülmüştür. Buna göre:

- Devlet garantili veya garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak,
- Yurt dışından, görev alanıyla ilgili harcamalarda kullanılmak üzere Hazine Müsteşarlığının uygun görüşü üzerine kredi almaya karar vermek,
- Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek,
- Konut inşaatı ile ilgili sanayii veya bu alanda çalışanları desteklemek,
- Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere ve finans kurumlarına ortak olmak,
- Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek,
- Ferdi veya toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik uygulamalar yapmak ve bu konulardaki projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak,
- Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, alt yapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak,
- İdareye kaynak sağlanmasını teminen kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak,
- Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, alt yapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek,
- Bakanlıkların talebi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı halinde talep konusu proje ve uygulamaları yapmak veya yaptırmak,

- Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.

Kanunun Ek 7. maddesinde *Gecekondu Dönüşüm Projeleri* kavramı yer almaktadır. Bu maddeye göre, Başkanlık gecekondu bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondu dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilir. Bu amaçla gecekondu bölgelerinde, gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 24.2.1984 tarihli ve 2981 sayılı Kanuna göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkullerin değeri Başkanlık tarafından tespit edilir ve Başkanlık bu kişilerle proje çerçevesinde anlaşmalar yapabilir. Maddenin devamında Başkanlığın depremle ilgili dönüşüm projeleri gerçekleştirebileceği de 2008 yılında yapılan değişiklikle kanuna ilave edilmiştir.

Başkanlığın yapı ruhsatı işlemlerinin nasıl olacağı Ek 9. maddesinde tarif edilmiş olup bu madde ile fenni mesuliyetlerin Başkanlık tarafından üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla başka bir belge istenmeksizin müracaat tarihinden itibaren en geç 15 gün içinde avan projeye göre Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilmek zorundadır. Başkanlık 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 84. maddesinin (1) ve (2) numaralı bentlerindeki çeşitli harçlar ile Ek 6. maddesinde yer alan bina inşaat harcı en az tutarlar üzerinden alınır. Bu harçlar dışında herhangi bir harç ya da ücret talep edilemez. Ayrıca TOKİ tarafından geçici kabulün yapılmış olması şartıyla başka belge istenmeksizin Yapı Kullanım İzin Belgeleri verilir. Diğer eksik belgeler sonradan tamamlattırılır.

2985 sayılı kanunun Ek 10. maddesine göre Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın konut satışından kaynaklanan ipotekli veya ipoteksiz alacakları, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından devralınabilir ve devredilebilir.

TOKİ devrini talep ettiği taşınmazlarda kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan etmesi durumunda bu taşınmazlarla ilgili olarak kanunlardan kaynaklanan tüm yetkilerini kullanabileceği Ek 16. madde de beyan edilmiştir.

2.1.7. Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik

Toplu Konut Kanunu'na dayanarak çıkarılan bu yönetmeliğin amacı yönetmeliğin 1. maddesinde detaylı bir şekilde ifade edilmiştir. Buna göre: *"Bu*

Yönetmelik, 2.3.1984 tarih ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile Toplu Konut Fonu'nun Kullanım Şekline İlişkin Tüzük çerçevesinde, arsa, teknik altyapı, sosyal donatı ve konut üretiminin bir bütünlük içinde ele alınarak, Toplu Konut İdaresi, belediyeler, bankalar ve konut yapımcılarının iş birliği ile, kentsel çevre üretilmesi ve kredilendirilmesine ilişkin esas ve usulleri düzenler. Bu Yönetmelikle;

Konut üretiminde teşvik edilecek kentsel alanların ve önceliklerinin şehircilik ilkelerine ve bilimsel gereklere dayalı olarak saptanması,

Belediyelerin mülkiyetinde veya mülkiyetine geçmesi mümkün olan alanlarda yaratılan değerin kamu lehine değerlendirilmesi ile oluşacak yerel kaynakların toplu konut bölgesinde, teknik altyapı ve sosyal donatı amaçlı kullanılması ve böylece Toplu Konut Fonunun daha verimli kullanımının sağlanması,

Çağdaş kentsel çevreleri oluşturmak üzere, planlama, projelendirme ve uygulama süreçlerinde rasyonellik ve bütünlük içinde koordinasyon sağlanması,

Nitelikli ve ekonomik konut ve kentsel çevre üretimini sağlamak için, konut üretiminde standardizasyonun desteklenmesi, ihale sistemlerinin, sözleşmelerin, iş ve finansman programlarının yönlendirilmesi, yurttaşların zaman ve kaynak kayıplarına yol açan plansız ve yüksek maliyetli uygulamaların önlenmesi,

Sonuçta, konut sorununa arsa, teknik altyapı, sosyal tesisler, çevre düzenlemesi, konut üretimi bütünlüğü içinde yaklaşan bir sistem oluşturularak, Toplu Konut İdaresi'nin yönlendirme ve kredilendirme yoluyla destek vermesi ve Belediyeler, Konut Yaptıranlar ve Bankaların iş birliği ile çağdaş kentsel çevrelerin üretilmesi, amaçlanmıştır." hükmü yer almaktadır.

Uygulama alanları belirlenirken;

Yönetmeliğin uygulanmasında bu kez Hazine arazileri veya özel mülkiyet arazileri yerine sadece Belediye arazileri veya Belediye mülkiyetine geçebilecek araziler esas alınmaktadır. Nitekim yönetmeliğin 3. maddesinde çeşitli tanımlara yer verilmiş olmakla beraber yönetmeliğin uygulama alanını ifade eden Toplu Konut Bölgeleri kavramına da yer verilmiştir. *"Toplu Konut Bölgesi: Valiliklerce Toplu Konut İskân Sahası olarak onaylanan ve Belediyelerin mülkiyetinde bulunan, içinde en az 400 konutun yer alabileceği, Belediyelerce toplu konut inşa etmek amacıyla teklif edilen İdare tarafından Toplu Konut Bölgesi Uygunluk Belgesi verilen alanlardır."* Buna göre Toplu Konut Bölgelerinin belirlenmesinde birinci şart belediye mülkiyetindeki yerlerden olması ve ikinci şart ise Toplu Konut İdaresine belediyeler tarafından gerekli belgelerle başvurması sonucu kabul edilerek Toplu Konut Uygunluk

Belgesi almış olması şeklinde ifade edilebilir. Bu belgeler ise belediye meclis kararı ile ön fizibilite raporu ve bu raporun ekleridir.

Uygulama alanından yararlanabilecekler;

Yönetmelikte Konut Yaptıranlar olarak tanımlanan uygulayıcılar, Belediyeler, Kooperatifler, Sosyal Yardımlaşma Kurumları, Belediye Şirketleri ve kendi konutunu yapmak isteyen fertler olarak öngörülmüştür.

Uygulamanın yapılışı;

Öncelikle belediye ile TOKİ arasında Yönetmeliğin 7. maddesinin (a) bendine istinaden Toplu Konut Bölgesi Hizmetleri Protokolü imzalanır. Toplu Konut Bölgesi hizmetlerinin koordinasyonu ve yönetimi için 9. maddede belirtilen esaslara göre belediye tarafından doğrudan veya ihale yoluyla bir Yönetim Müşaviri seçilir ve müşavirde kendi kadrosundan bir yetkili Proje Yöneticisi atar. Toplu Konut Bölgesi yatırıma hazır hale getirilmek amacıyla belediye tarafından ve yönetim müşavirinin çalışmalarıyla tüm teknik ve idari hizmetler yerine getirilir. Böylece söz konusu alan konut yatırımlarına uygun hale gelmiş olur. Belediye bu hizmetleri yerine getirirken İdare (TOKİ) ile imzalamış olduğu protokole istinaden bankalardan Teknik Hizmetler Kredisi kullanabilir. Belediye tüm teknik hizmetleri tamamlayıp İdare tarafından gerekli kontroller sağlandıktan sonra, İdarece belediyeye Toplu Konut Yatırım Uygunluk Belgesi verilir. 11. maddeye göre bu belgeye istinaden ve bu belge üzerinde ilgili toplu konut bölgesinde konut inşa edecek Konut Yaptıranlara konut kredisi açılacağı belirtilir.

Belediyeler Toplu Konut Yatırım Uygunluk Belgesi alınmış olan bölgelerdeki arsaları dilerse ihale yoluyla Konut Yaptıranlara satışını yapar, dilerse de belediye olarak veya belediye şirketi olarak konut üreterek konutların satışını gerçekleştirebilir.

Finansman kaynaklarını yönetmelikte şu şekilde belirtilmiştir;

Yönetmelik kapsamında hem belediyelere hem de Toplu Konut Bölgesi ilan edilen yerlerde konut yapmak isteyen belediye dışındaki tüm hak sahiplerine TOKİ tarafından açılan ve finanse edilen ancak Bankalar tarafından kullandırılan çeşitli krediler sunulmaktadır. Yönetmeliğin ilk kez yürürlüğe girdiği 1992 yılında ve devam eden yıllarda konut finansmanı açısından yönetmeliğin getirdiği imkanlar oldukça kullanışlı olmasına rağmen 2000'li yıllardan itibaren hızla gelişen bankacılık sektörünün hemen hemen herkese sunduğu konut kredisi ve 2007 yılından itibaren

mortgage kredisi sayesinde artık yönetmeliğin sunduğu bu yüksek faizli krediler cazibeliğini yitirdi. Yönetmelikle getirilen krediler şunlardır:

- Teknik hizmetler kredisi: Toplu konut projelerinin teknik hizmetlerinin yapımı için belediyelere sağlanan kredidir.
- Altyapı kredisi: Toplu konut projelerinin öncelikli alt yapı inşaatının yapılabilmesi için belediyelere sağlanan kredidir.
- Konut kredisi: Toplu konut bölgesinde arsa temin etmiş olan konut yaptıracak herkese sağlanan kredidir.

2.1.8. 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanun

4/3/2004 tarihinde yürürlüğe giren Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu adından da anlaşılacağı üzere sadece kanunun ekinde ki "Protokol Yolu Sınır Krokisi" nde gösterilen alan içerisinde geçerli olup 1. madde de yer alan *"fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi"* amacıyla bir belediye için hazırlanmış özel bir kanundur. Proje alanındaki gecekonduların yıkılmasıyla Esenboğa yolu çevresinde rekreasyon alanları, ticaret merkezleri, lüks konutlar inşa edilmesi amaçlanmıştır.

Bu özel belediye Ankara Büyükşehir Belediyesi olup söz konusu proje alanında sınırları olan Altındağ ve Keçiören ilçe belediyelerinin bu alanlara ilişkin neredeyse tüm yetkilerini devralmaktadır. Nitekim 4. maddeye göre *"ilçe belediyeleri ve diğer kamu kuruluşlarına ait olan, her ölçek ve nitelikteki imar plânları, parselasyon plânları ve benzeri imar uygulamalarına dair izin ve yetkiler ile proje onayı, yapı izni, yapım sürecindeki yapı denetimi, yapı kullanma izni ve benzeri inşaata dair izin ve yetkiler Proje alan sınırları içinde kalan bölgede Belediyeye aittir."* şeklinde hüküm verilmiştir.

Kanunun 5. maddesine göre proje alanında fiilen kullanılanlar hariç kamu tüzel kişiliği mülkiyetindeki ihtiyaç duyulan tüm arsa ve araziler bedelsiz olarak Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne devredilir. Proje alanındaki vatandaşlara ait taşınmazlar ile 2981 sayılı yasaya göre hak sahibi olan kişilere ait taşınmazlar proje kapsamında anlaşmaya tabidir. Anlaşma sağlanamayan vatandaşların taşınmazları 2942 sayılı kanunun 3. maddesinin 2. fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırmaya göre istimlak edilir.

Kanunun 6. maddesinde proje alanındaki tüm proje, müşavirlik, kontrol ve yapım işlemleri TOKİ ve büyükşehir belediyesince kurulacak şirkete bedeli karşılığında yaptırılabilir. Bu hükme binaen kurulan TOBAŞ (Toplu Konut İdaresi Ankara Büyükşehir Belediyesi A.Ş.) proje yönetimini üstlenmiştir.

Finansman ve gelirler başlıklı 7. maddede ilgili yıl bütçe kanunlarında gösterilen TOKİ ve belediyeye aktarılacak ödenekler ile TOKİ ve Belediyenin kendi bütçesinden ayıracağı ödenekler ve satış gelirleri dahil her türlü proje geliri mali kaynak olarak gösterilmiştir. Ayrıca TOKİ kendi bütçesinden veya kaynaklarından Belediyeye kredi sağlayabilir.

2.2. Kurumsal Yapı

2.2.1. Belediyeler

Daha evvel ülkemizde kentsel dönüşüm konusunda yeterli ilgi ve bilgiye sahip olunmadığı için bu konuda gerekli ihtisaslaşmaya hiç gidilmemişti. Dolayısıyla kentsel dönüşümle ilgili yapısal teşkilatlanmayı sağlayan kurum sayısı da çok azdı.

Ankara ve İstanbul Büyükşehir Belediyeleri ile TOKİ, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bu konuda en eski yapısal teşkilata sahip kurumlardır.

2.2.1.1. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Kurumsal Yapısı

1580 Sayılı Belediye Kanunu'na ek 5656 Sayılı yasa ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.12.1992 tarih ve 1164 Sayılı kararı ile Yeni Yerleşmeler Koordinatörlüğü oluşturulmuştur. Ekim 1994 tarihinde Koordinatörlük Yeni Yerleşmeler Müdürlüğü'ne dönüştürülmüştür. Müdürlük 19.04.2001 tarihinde Kentsel Dönüşüm ve Yeni Yerleşmeler Müdürlüğü adını almıştır. 14/06/2006 tarih ve 1038 sayılı Meclis Kararı ile Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı kurulmuş, bu daire başkanlığı altında kurulan müdürlüklerle kentsel dönüşüm faaliyetleri ihtisaslaştırılmıştır [17].

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı 3 ayrı müdürlükten oluşmaktadır. Bunlar:

- Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü: İmar planları, kentsel dönüşüm, mevcut veya yeni oluşturulacak her türlü yapılaşma ya da yerleşim alanları için jeolojik, jeofizik, jeoteknik, jeomorfolojik açıdan gerekli olan rapor ve haritaları

yapmak veya yaptırmak, afet ve depremsellik durumlarını ortaya koymak amacıyla kurulmuştur.

- İstanbul Şehircilik Atölyesi (İ.Ş.A.T.) Şube Müdürlüğü: Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde; ifraz, tevhit, sınırlı ayni hak tesisi ve terkini, cins değişikliği, proje onayı, yapı ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemlerini, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunda "ilgili idare" sıfatı ile belediyelere verilen görevleri, 5216 sayılı Kanun ile verilen imar denetim yetkisini, proje ortak gideri sayılan alt yapı ve rekreasyon harcamalarını, sahip oldukları inşaatın toplam metrekaresi oranında gayrimenkul sahiplerinden tahsil işlemlerini, çeşitli kurum, kuruluş, vakıf ve derneklerle 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 75. maddesi çerçevesinde ortak hizmet projeleri gerçekleştirilmesi hususunda gerekli prosedürü yürütür [18].
- Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü: İstanbul Büyükşehir Belediyesi (2015-2019) Stratejik Planı'nda "kentin doğal tarihi ve kültürel mirasına saygılı bir anlayışla sosyal, ekonomik ve fiziksel gelişimine yön vererek yaşanabilir bir kent oluşumuna katkı sağlamak" amacına yönelik hedefler içinde bulunan kentsel dönüşüm uygulamalarının etkinleştirilmesi için 39 ilçeyi kapsayacak şekilde 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi çerçevesinde Belediye Meclisi kararıyla kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilebilmesi ve devamında gelecek planlama, projelendirme, uzlaşma vb. bütün prosedürü yürütür [19].
- KİPTAŞ (İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş): İstanbul Büyükşehir Belediyesinin 30 iştirak şirketinden biri olan KİPTAŞ, 1995 yılından beri inşaat sektörünün önemli bir şirketi olarak faaliyet göstermektedir. Başlıca görevi İstanbul'un çarpık yapılaşmasına çözüm getirmek olan KİPTAŞ, 17 Mayıs 1995 tarihinde "BAŞAK-HİLAL" Toplu Konut Projesi'nin ilk temelini attı. Artarak devam eden konut hamleleri sonucunda kuruluşundan bugüne 75.000 konut yaparak İstanbul'a kazandırdı. 2016 yılı içerisinde 1 milyar 410 milyonluk satış gerçekleştiren KİPTAŞ bu satışlardan net 300 milyonluk kâr elde etti [20].

2.2.1.2. Ankara Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Kurumsal Yapısı

Ankara Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm projelerini Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü adı altında yürütürken bu

müdürlüğün iş yükünü hafifletmek ve daha profesyonel çalışmak için bazı işleri kurulan farklı müdürlüklere paylaştırmış durumdadır. Bunlar:

- Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü: Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü 2 şeflikten oluşmaktadır. Bunlar Proje Şefliği ile Tahliye ve Yıkım Şefliği. Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü kentsel dönüşüm proje alanlarının hak sahipleriyle Belediye Meclisinin belirlediği uygulama esasları doğrultusunda anlaşma ve sözleşmelerin yaptırılması, uzlaşmayanların haklarının kamulaştırma işlemleri, vb. görevleri yürütmektedir.
- Yeni Yerleşimler Şube Müdürlüğü: Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı bünyesinde olan Yeni Yerleşimler Şube Müdürlüğü devam etmekte olan yeni yerleşim yeri ve kentsel dönüşüm projelerini yürütmektedir. İki şeflikten oluşmaktadır. Proje ve uygulama şefliği ile Keşif ve ihale şefliği. Müdürlüğün görevlerini sayacak olursak: Kentsel dönüşüm alanlarında mülkiyeti Belediyeye ait olan taşınmazlar üzerine kat karşılığı inşaat yaptırılması konusunda yürürlükteki kanunlara göre ihalesi yapılacak olan işlerin ihale sözleşme ve şartnamelerin hazırlanmasını sağlamak, Kat karşılığı veya Belediye tarafından yapılacak yapılarla ilgili inşaat ruhsatının alınması, inşaatların kontrolü, iskân, kat irtifakı, kat mülkiyeti tapularının alınmasının takibini sağlamak gibi işlemleri yürütür.
- Taşınmazlar Şube Müdürlüğü: Bünyesinde Harita, Emlak ve Arsa Tahsis Şefliklerini bulunduran Taşınmazlar Şube Müdürlüğü'nün birçok görevinin yanında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim projesi uygulaması için uygun proje alanının araştırılmasını yapmak, uygulamaya alınan projeler dâhilinde ilgili Şube Müdürlüğü ile koordineli bir şekilde çalışmakta yer almaktadır.
- TOBAŞ (Toplu Konut İdaresi-Ankara Büyükşehir Belediyesi A.Ş.): 5104 sayılı "Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu" ile kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde, projedeki müşavirlik ve kontrollük hizmetlerinin yürütülmesi amacıyla kurulmuştur. Sermayesi 10 Milyon TL'dir. % 49'u T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi, % 1 TOKİ Bağlı Şirketi, % 49'u Ankara Büyükşehir Belediyesi ve % 1'de Ankara Büyükşehir Belediyesine Bağlı Şirketlerinden oluşan, 2004 Aralık ayında çalışmalarına başlayan TOBAŞ, Özel Hukuk hükümlerine tabi Kamu Şirketi statüsüne sahiptir.

2.2.2. TOKİ

1984 yılında 8. Cumhurbaşkanı Turgut Özal'ın talimatları ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu doğrultusunda Toplu konut projelerini desteklemek üzere, özerk bir fon sahip ve kurum statüsünde Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı adı ile kurulmuştur. 1990 yılında ikiye ayrılarak, Kamu Ortaklığı İdaresi ve Toplu Konut İdaresi (TOKİ) şeklinde yapılandırıldı. 2001 yılında Konut Müsteşarlığına, 2003 yılında Bayındırlık ve İskân Bakanlığına, 2004 yılında kuruluş kanununa uygun olarak Başbakanlığa ve son olarak 2018 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlandı [21].

TOKİ; kurulduğu 1984 yılından 2002 yılı sonuna kadar geçen 19 yıllık süreçte kooperatif kredileri kapsamında 940 bin konuta kredi desteği ve 93.215 konuta tamamlama kredisi sağlamış ve toplam 43 bin 145 konutu bizzat üretmiştir. Dar ve orta gelirli vatandaşlar için bugüne kadar 840 bin konut üreten TOKİ, 2023 yılında kadar bu sayıyı 1 milyon 200 bine taşımayı hedeflemektedir. Kırsal bölgelerde de Tarımköy Projeleriyle sıfırdan köyler inşa etmektedir. Bugüne kadar Tarımköy Uygulamaları kapsamında 6 bin 455 konut yapan TOKİ, her bölgenin ihtiyaç ve özelliklerine göre farklı konutlar yapıyor [21].

TOKİ'nin Görevleri: İdarenin kuruluş aşamasında 2985 sayılı Kanunun verdiği görevler şunlardır:

a) Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak;
b) Yurt içi ve yurt dışından, Toplu Konut İdaresi'nce kullanma alanlarında yararlanmak üzere kredi almaya karar vermek,
c) Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek,
d) Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanlarda çalışanları desteklemek,
e) Özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde bulunan konut inşaatıyla ilgili şirketlere iştirak etmek,
f) Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek,
g) Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.

Ancak, İdarenin kuruluşundan bugüne kadar olan süreçte konut ve kentleşme sorunlarının çözümüne yönelik önceliklerde değişiklikler olmuş ve İdarenin konut ve

kentleşme meselesinin tüm boyutlarında faaliyette bulunmasına ihtiyaç duyulmuştur. Bu çerçevede, 06.08.2003 tarih ve 4966 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle, Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan görevleri arasına yeni görevler eklenmiştir. Bu görevler şunlardır;

a) Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek,
b) Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak,
c) Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak,
d) İdareye kaynak sağlanmasını teminen kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak;
e) Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek [21].

TOKİ İdari Yapısı: Asıl amacı sosyal konut üretimi ve konut projelerini finanse etmek olan İdare'nin bünyesinde birçok daire başkanlığı bulunmakta olup kentsel dönüşüm uygulamalarıyla ilgili faaliyetler daha çok Kentsel Yenileme Daire Başkanlığı bünyesinde yürütülmektedir. Bu daire başkanlığına bağlı olarak:

- Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü,
- Gecekondu ve Riskli Alanlar Şube Müdürlüğü,
- Kamulaştırma Şube Müdürlüğü bulunmaktadır.

2985 sayılı kanunun ek 7. maddesine göre Gecekondu Dönüşüm projeleri gerçekleştiren kurum çoğunlukla belediyelerin müracaatı ve iştirakleri ile dönüşüm projeleri yürütmektedir.

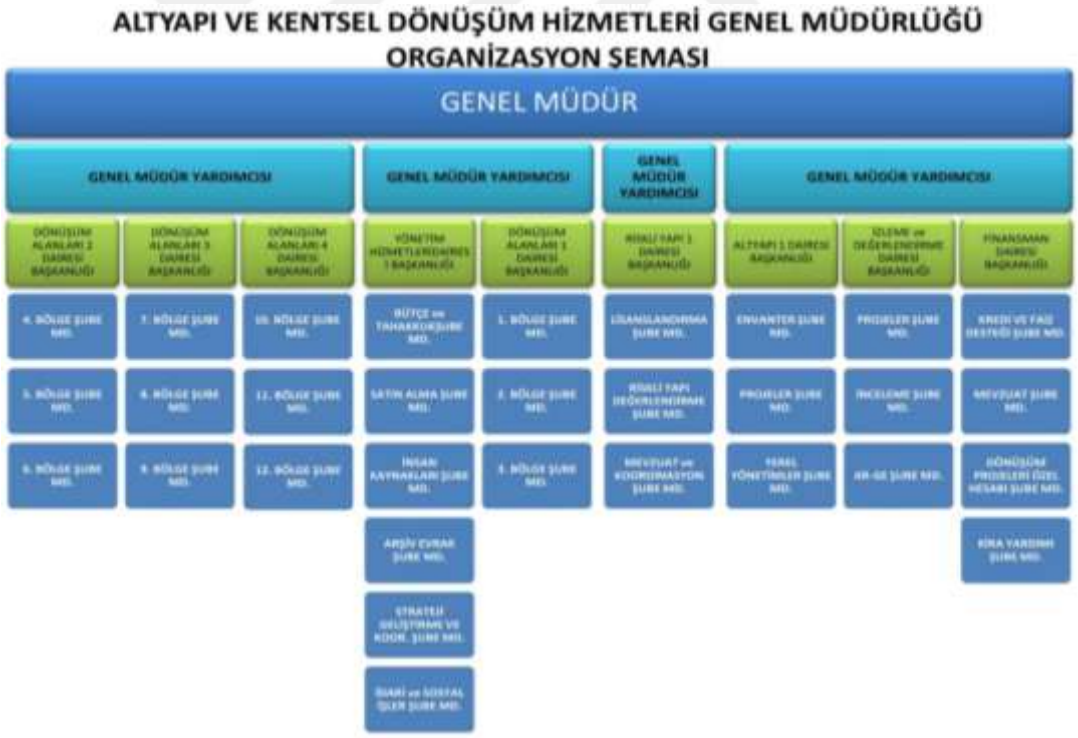
Toplu Konut İdaresi, uygulama yaptığı bölgelerde birim kurabilme ve gerektiğinde bu birimlerde valilik, belediye ve diğer kamu kurumları personelinden geçici görevli istihdam etme yetkisine sahip olmuştur. Bu itibarla İstanbul, Bingöl, Erzurum, Diyarbakır ve Van'da birim kurma kararı alınmıştır [21].

TOKİ faaliyetlerindeki genişleme ve İdareye devredilen kurumların portföylerindeki şirketler nedeniyle çalışmalarını yedi iştirak ve bağlı birimiyle yürütmektedir [22].

- Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Emlak Konut),
- Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. (EPP),
- Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,
- Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş.,
- GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,
- TOBAŞ (TOKİ-Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak ve Proje A.Ş.),
- Boğaziçi Konut Hizmet Yönetim İşletmeciliği ve Tic. A.Ş.

2.2.3. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda kentsel dönüşüm faaliyetleri 6306 sayılı kanunun 19. maddesi ile Müsteşar Yardımcısına bağlı olarak Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir. Şekil 2.1. de görüldüğü gibi Genel Müdüre bağlı 4 Genel Müdür Yardımcısı 16 Daire Başkanı ve 32 Şube Müdürü bulunmaktadır.



Şekil 2.1. Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü Organizasyon Şeması [23].

Genel Müdürlükte bulunan birimler ve faaliyet alanları şöyledir:

- Dönüşüm Alanları Dairesi Başkanlığı: Riskli alanların belirlenmesine ilişkin tüm iş ve işlemleri yürütmek ve riskli alan teklifinin Cumhurbaşkanına sunulmasını

sağlamak, riskli alanlarla ilgili her tür ölçekteki plan ve projeyi yapmak veya yaptırmak, uygulanmasını sağlamak. Ayrıca 775 sayılı kanuna göre ıslah, tasfiye, dönüşüm ve iyileştirme bölgelerinin tespitine, ilanına, program ve öncelik sırasına dair usul ve esasları belirlemek, 5393 sayılı kanuna ve 5366 sayılı kanuna göre yapılan teklif dosyalarını incelemek ve Cumhurbaşkanına sunulmasını takip etmek.

- Riskli Yapılar Dairesi Başkanlığı: Riskli yapıların tespiti, tahliyesi, yıkımı, itirazların değerlendirilmesi için teknik heyet oluşturulması, kurum ve kuruluşlara riskli yapı tespiti için lisans vermek, tapu müdürlüğü ve diğer kurumlarla koordinasyonu sağlamak.
- İletişim Koordinasyon Dairesi Başkanlığı: Genel Müdürlüğün yayın faaliyetlerini yönlendirmek, her türlü yayın hazırlamak, basımını sağlamak.
- Finansman Dairesi Başkanlığı: Dönüşüm Projeleri Özel Hesabının yönetimi ile ilgili her türlü iş ve işlemleri yürütmek, 6306 Sayılı Kanun kapsamında kaynak aktarım talepleri ile ilgili tüm iş ve işlemleri yürütmek, Riskli alanlar, rezerv yapı alanları veya bu alanlar içinde ve/veya dışında olup ta kanun kapsamında kredi almaya hak kazananlara özel hesaptan konut, işyeri ve güçlendirme kredisi verilmesi ile ilgili her türlü iş ve işlemleri yürütmek.
- İzleme ve Değerlendirme Dairesi Başkanlığı: Genel Müdürlüğün diğer birimlerinin görüşlerini alarak, 6306 sayılı Kanunun uygulamalarına ait stratejik dönüşüm politikalarını belirlemek, 6306 sayılı Kanun kapsamında belirtilen Kurumlara aktarılacak ödeneği takip etmek, aktarılan kaynakların kanun, yönetmelik ve protokol hükümlerine uygun harcanıp harcanmadığını belirlemek.
- Harita ve Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığı: Kamulaştırma işlemlerini yürütmek, uygulamaya giren ve uygulama sonucu oluşan taşınmazların değer tespitini yapmak, Riskli yapılarda; anlaşmaya katılmayan paydaşların paylarının satın alınması, Riskli yapıların bulunduğu parsellerle ilgili olarak tevhit, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemleri ile ilgili işlemleri yapmak, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni vermek, Rezerv yapı alanlarının belirlenmesine ilişkin tüm iş ve işlemleri yürütmek, hazinenin veya kamu idarelerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların her türlü tescil, tahsis ve devir işlemlerini gerçekleştirmek, Bakanlığa tahsis edilen taşınmazların stoklarını izlemek ve envanterini tutmak.
- Altyapı Dairesi Başkanlığı: Mahalli idarelerin altyapı sistemleri ile ilgili; planlama, programlama, projelendirme, işletme, finansman ihtiyacı ve yatırım önceliklerini

belirlemek, her türlü altyapı katlı ve köprülü kavşak gibi yapıların projelerini yapmak, yaptırmak ve onaylamak.

- Yönetim Hizmetleri Dairesi Başkanlığı: Genel Müdürlüğün Yatırım ve Cari bütçe tahminlerini Stratejik Plan ve Yıllık Performans Programına uygun olarak hazırlamak ve İdare faaliyetlerinin uygunluğunu izlemek ve değerlendirmek [23].

3. BÖLÜM

MEVZUATA GÖRE TÜRKİYEDE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA YÖNTEMLERİ

3.1. Kentsel Dönüşüm Kimler Tarafından Yapılabilir?

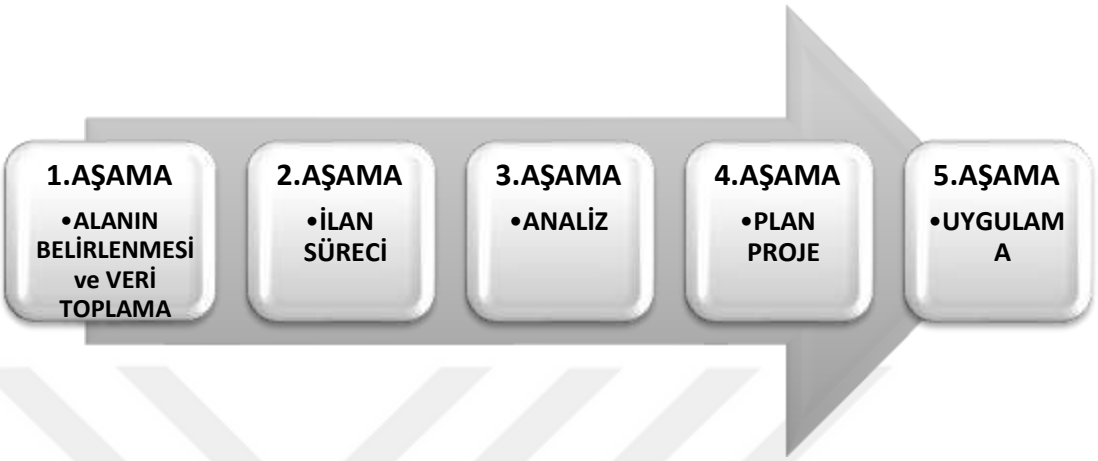
Ülkemizde kentsel dönüşüm birçok kanunda farklı bir şekilde işlenmekle beraber bu denli önemli bir meseleyi baştan sona düzenli bir şekilde ele almış bir mevzuat bulunmamaktadır. Bu farklı amaçlar için çıkarılan ama bir nevi dönüşüme hizmet eden kanunlardan günümüzde en çok kullanılanları ele alınarak kimler tarafından hangi mevzuata göre dönüşüm yapılabileceği aşağıdaki Tablo 3.1. de gösterilmiştir.

Tablo 3.1. Kim, hangi kanuna göre kentsel dönüşüm yapabilir.

Kişi/Kurum	Mevzuat
Gerçek Kişiler (bireyler)	6306
Özel Hukuk Tüzel Kişileri (Vakıflar, dernekler, ticari şirketler, siyasi partiler, sendikalar.)	6306
Büyükşehir Belediyeleri	6306, 5393-5316, 5366
İl Belediyeleri	6306, 5393, 5366
Büyükşehir İlçe Belediyeleri	6306, 5393, 5366
İlçe Belediyeleri	6306, 5393, 5366
İlk Kademe Belediyeleri	6306, 5393, 5366
İl Özel İdareleri	6306, 5393, 5366
TOKİ	6306, 2985
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	6306

3.2. Kentsel Dönüşüm İşlem Adımları

Kentsel dönüşüm projeleri genel olarak Şekil 3.1. gösterildiği gibi 5 aşamada gerçekleştirilir.



Şekil 3.1. Kentsel Dönüşüm İşlem Aşamaları

Kentsel dönüşümün bu 5 aşamasının hangi işlem adımlarından oluştuğunu bütün kentsel dönüşüm projeleri için genelleyecek olursak aşağıdaki tabloda gösterildiği gibi 44 basamaklı bir liste ortaya çıkmaktadır. Bu işlemler bütün dönüşüm projelerinde yapılması zorunlu ve geçerliliği olan işlemler olmasına karşın her bir kanun özelinde bu işlem adımları ufak farklılıklar gösterdiğinden kanun uygulamasında detaylandırılarak farklı başlıklar altında yeniden düzenlenmiştir.

Tablo 3.2. Kentsel Dönüşüm İşlem Adımları

KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE AŞAMALAR VE İŞLEM ADIMLARI		
AŞAMA 1: DÖNÜŞÜM ALANININ BELİRLENMESİ ve VERİLERİN TOPLANMASI		
	1	Amacın Ortaya Konması
	2	Düzenleme Sınırının Belirlenmesi
	3	Kadastro Altlıklarının Güncelleştirilmesi Ve Kesinleştirilmesi
	4	Mülkiyet Durumu Araştırması
	5	Mevcut İmar Durumu Verileri
	6	Hava Fotoğrafları ve Halihazır Haritaların Güncellenmesi
	7	Güncel Numarataj Bilgileri Elde Edilmesi
	8	Saha Tespit ve Anket Çalışmaları, Sosyo-Ekonomik-Demografik Durum Tespiti
	9	Varsa Tescilli Yapıların ve Koruma Sınırlarının Araştırılması
	10	Tüm Yapıların Ölçülerinin ve Alanlarının Çıkarılması
	11	Yapı Stoğunun Nicelik ve Nitelik Durumunun Tespit Edilmesi
	12	Jeolojik Zemin Etüt Raporunun Hazırlanması ve Onaylanması
	13	Toplanan Tüm Verilerin Oluşturulacak Yeni Bir Veri Tabanına Girilmesi ve Bir CBS Kurulması

Tablo 3.2'nin devamı…

AŞAMA 2 : DÖNÜŞÜM ALANI İLAN SÜRECİ		
	14	Hangi Kanuna Göre Uygulama Yapılacağına Karar Verilmesi
	15	Kanunun Gerektirdiği Belediye Meclis Kararlarının Alınması
	16	İlgili Kamu Kurumlarına Bilgilendirme Yazılarının Yazılması
	17	Seçilen Kanuna Uygun Teknik Raporların Hazırlanması ve Ç.V.Ş. Bakanlığına Müracaat Edilmesi
	18	Bakanlığın Dosyayı İncelemesi ve Eksiklerin Tamamlanması
	19	Cumhurbaşkanı Kararı Alınması
	20	Resmi Gazetede Yayımlanması
AŞAMA 3 : ANALİZ		
	21	CBS Ortamında Tematik Haritalar Oluşturulması ve Analizler Yapılması
	22	SWOT Analizi Yapılması
	23	Hak Sahipliliğinin Belirlenmesi, Konut, İşyeri, Eğitim, Sağlık, Sosyal Donatı vs. İhtiyacının Tespiti
	24	Yöntemin Kararlaştırılması (Toplulaştırma, Transfer, Menkulleştirme v.s.)
	25	Taslak İmar Planı Hazırlanması
	26	Taslak Kentsel Tasarım Projesinin Yapılması
	27	Taslak Mimari Avan Projesinin Yapılması
	28	Matematiksel Dönüşüm Katsayılarının Hesaplanması
	29	Proje Tahmini Maliyetlerinin Hesaplanması
AŞAMA 4 : PROJE		
	30	Kentsel Tasarım Kesin Projesinin Çizimi
	31	Mimari Avan Kesin Projesinin Çizimi
	32	Hak Sahipleriyle Uzlaşmalar-Vekaletlerin Alınması
	33	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarının İlan Edilmesi
	34	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının İlan Edilmesi
	35	Varsa Plan Notlarının İlan Edilmesi
	36	Arsa Toplulaştırması ve Kentsel Alan Düzenlemesi
	37	Kesin Projelerin Çizimi (Mimari, Statik, Tesisat, Elektrik vs.)
	38	altyapı ve peyzaj projelerinin çizimi
AŞAMA 5 : UYGULAMA		
	39	İnşaat İhalelerinin Yapılması
	40	Yapı Ruhsatının Alınması, Kat İrtifakı Projelerinin Onaylanması
	41	Hak Sahiplerine Kat İrtifaklı Tapuların Devrinin Yapılması
	42	İnşaatların Tamamlanması ve Mesken Ruhsatlarının Alınması
	43	Hak Sahiplerine Kat Mülkiyeti Tapularının Devri ve Anahtar Teslimi

3.3. 6306 Sayılı Yasaya Göre Kentsel Dönüşüm İşlem Adımları

6306 sayılı yasaya göre mevzuat bölümünde de bahsedildiği gibi 3 çeşit uygulama 5 farklı uygulayıcı tarafından yapılabilmektedir. Bu 3 farklı uygulama:

- Riskli Yapı uygulamaları
- Riskli Alan uygulamaları

- Rezerv Alan uygulamaları

5 farklı uygulayıcı ise:

- Gerçek kişiler
- Özel Hukuk Tüzel Kişileri
- Yerel yönetimler
- TOKİ
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

3.3.1. Riskli Yapı Uygulamaları İşlem Adımları

Riskli yapıların tespit ve yıkım işlemlerini yalnızca mülk sahipleri değil kiracılar, Bakanlık, Müdürlük, İdare ve TOKİ'de isteyebilir. Riskli yapı süreci şu şekildedir:

1) Yapının Mevcut İmar Durumu

Öncelikle Belediyelerin Harita Servislerine tapu ile müracaat edilerek mevcut yapının bulunduğu parselin imar durumu hakkında bilgi alınmalıdır. Böylece binayı yıktırıp yeniden yaptırmanın veya güçlendirme yapmanın avantajlarına ve dezavantajlarına karar verilir.

2) Risk Tespiti Raporu

Eğer yapının yıktırılması ya da güçlendirilmesine karar verildiyse Deprem Risk Raporu hazırlatmak için Bakanlık tarafından Lisanslandırılmış kuruluşlardan herhangi birine müracaat edilir. Lisanslı kuruluş tarafından gerekli tespitler ve analizler yapıldıktan sonra binanın yıktırılacağı ya da güçlendirme projesiyle kurtulabileceği kesinleşmiş olur. Lisanslı kuruluşa herhangi bir kat maliki tek başına müracaat edebilir. Ancak risk raporu hazırlandıktan sonra binanın yıkılması söz konusu olduğundan kat maliklerinin ortak bir karar alarak müracaat etmelerinde fayda vardır.

3) Deprem Risk Raporunun Onaylanması

Lisanslı kuruluş Deprem Risk Raporunu hazırladıktan sonra en geç 10 günde Çevre Şehircilik İl Müdürlüğüne sunar. İl Müdürlüğü raporda eksik veya hata bulunmadığı takdirde en geç 10 iş günü içinde Tapu Sicil Müdürlüğüne yazı gönderir.

4) Rapora İtiraz

Tapu Müdürlüğü taşınmazların tapu kütüğüne riskli yapı şerhi koyar ve kat maliklerine yapılarının riskli olduğunu, İdarece verilecek 60 gün içinde yıkılması gerektiğini ve bu yazının tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde İl Müdürlüğüne itirazda bulunulabileceğine dair bir yazı gönderir.

5) Yapının Yıkılması

İtirazlar değerlendirildikten sonra rapor değişmezse veya itirazda bulunan olmazsa İl Müdürlüğü İdareden gerekli tebligatların yapılmasını ve yapının yıktırılmasını ister. Riskli olduğu kesinleşen binanın belirtilen süreler içerisinde yıktırılması veya güçlendirme için yeniden ruhsat başvurusunda bulunulması zorunludur. Maliklerce, yıkılmasına karar verilen yapı için maliklerden biri veya birkaçının yıkılacak yapının tahliye edildiğine ve elektrik, su, doğalgaz hizmetlerinin kapatıldığına dair belgelerle ve yıkım sorumlusu olarak statik fenni mesulü belirleyerek Belediyeye müracaat eder ve Yıkım Ruhsatı alınır. Belediye tarafından maliklerin muvaffaktı aranmaksızın 6 iş günü içinde Yıkım Ruhsatı düzenlenir. Eğer verilen 60 günlük süre içerisinde bina yıkılmazsa idari makamlarca yıkılacağı belirtilerek 30 gün ek süre verilir. Yine yıktırılmadığı tespit edilir ise Elektrik, Su, Doğalgaz hizmetlerinin kapatılması için ilgili kurumlara bilgi verilir ve yapının yıktırılmadığı mülki amire bildirilir. Mülki amir mahalli idarenin de iştiraki ile yapıyı yıktırır. İdare veya Müdürlük yıkım işini engelleyenler hakkında tutanak tutarak Türk Ceza Kanunun ilgili hükümleri uyarınca Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunur. İdare tahliye ve yıkım masraflarını Tapu Müdürlüğü'ne bildirir. Tapu Müdürlüğü söz konusu masraflarını kat maliklerinin tapu kayıtlarına müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa ve hak sahiplerine bilgi verir.

6) En Az 2/3 Çoğunlukla Bina Ortak Karar Protokolü İmzalanması

Maliklerden birinin istemi üzerine noter vasıtası ile yapılacak tebligat sonucu bütün malikler toplantıya çağrılır. Toplantıda yapılacak uygulamalar için birlikte hareket etmek üzere karar alınır. Oybirliği sağlanamaması halinde paydaşların en az 2/3 çoğunluğu ile karar alınmalıdır. Bu uygulamalar şunlardır: Binanın güçlendirilmesine veya yıktırılıp yeniden yaptırılmasına, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu

karar tutanağa bağlanır ve karara katılan maliklerce imzalanır ve Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'ne sunulur. Alınan bu karar, karara katılmayanlara ve toplantıya iştirak etmeyenlere noter vasıtasıyla tebliğ edilir. Bu kişiler, tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içerisinde karara katılmazlarsa hisseleri Bakanlık tarafından belirlenen değer üzerinden açık arttırma usulü ile diğer hissedarlara satılır. Alıcı çıkmaması durumunda Bakanlıkça kamulaştırılarak Hazine adına tescil edilir ve diğer maliklerin üçte iki çoğunlukla aldıkları karara uyulur. Üçte iki çoğunluk sağlanamaması durumunda ise Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından hisseler acele kamulaştırma yoluyla kamulaştırılabilir.

7) Yapı Ruhsatı İçin Belediyeye Başvurulması

Ruhsat dilekçesi, yeni imar çapı, yeni tapu, yapılacak inşaata ait projeler ve diğer gerekli belgeler ile Belediye Ruhsat Servisine başvurularak Yapı Ruhsatı talebinde bulunulur.

8) Bakanlık Tarafından Verilen Destekler

Bakanlıkça yıkılan binan yeniden yapılması için Faiz Desteği, Kira Desteği, Yıkım kredisi, Risk Tespiti Kredisi, Kiracıya Taşınma Yardımı ve Harçlardan Muafiyet gibi destekler sağlanmıştır. Şu an bu desteklerden birçoğu uygulanmamaktadır. Hatta kira desteği de bir dönem durdurulmuş sonra tekrar verilmeye başlanmıştır.

3.3.2. Riskli Alan Uygulamaları İşlem Adımları

Daha önce genel olarak bahsedilen kentsel dönüşüm işlem adımlarına ilave olarak 6306 sayılı kanun kapsamında bir alanın Riskli Alan ilan edilebilmesi için tek yetkili idare Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olduğu için hazırlanacak teknik ve gerekçe raporlarıyla Bakanlığa müracaat edilmesi, teklifin kabul edilmesi durumunda ise bu rapor hakkında Cumhurbaşkanınca karar alınması gerekmektedir. Daha evvel bir alanın riskli alan ilan edilmesi için yeterli alan büyüklüğünün en az 15 bin m^2 olması şartı vardı. Ancak bu şart zamanla yapılan değişiklikler sonucu kaldırıldı.

6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin 5. maddesinde riskli alan teklifinde bulunabilmek için hazırlanacak bilgi ve belgeler şu şekilde sıralanmıştır: *"(1) Riskli alan;*

a) Alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik raporu,

b) Alan sınırları içerisinde 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanuna göre afete maruz bölge olarak kararlaştırılan alan olup olmadığına dair bilgi ve belgeyi,

c) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı sınırlandırma haritasını, varsa uygulama imar planını,

ç) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,

d) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,

e) Zemin yapısı sebebiyle riskli alan olarak tespit edilmek istenilmesi halinde yerbilimsel etüt raporunu,

f) Bu fıkra uyarınca belirlenecek riskli alanlar için Ek-2'de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esasların EK-A bölümüne göre hazırlanan analiz ve raporu,

g) Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri, ihtiva edecek şekilde hazırlanmış olan dosyaya istinaden Bakanlıkça belirlenir ve karar alınmak üzere Cumhurbaşkanına sunulur."

Bir bölgede Bakanlığın dışında TOKİ, İdare ya da alanda taşınmaz maliki olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri yukarıda sayılan belgelerle birlikte Riskli Alan talebinde bulunabilir. Bakanlıkça uygun görülen talepler Cumhurbaşkanına sunulur. Bir alanın Riskli Alan ilan edilebilmesi için aşağıdaki 2 gerekçeden birinin olması gerekmektedir. Bunlar:

"a) Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde;

1) Planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olması,

2) İmar mevzuatına aykırı yapılaşmanın bulunması,

3) Altyapı veya üstyapıda hasar meydana gelmiş olması, sebeplerinden birinin veya birkaçının bir arada bulunması halinde,

b) Üzerindeki toplam yapı sayısının en az % 65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlarda, uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenen alanlar..."

Tablo 3.3. Riskli Alan kapsamında Kentsel Dönüşüm İşlem Adımları

6306 S.K. KAPSAMINDA BİR RİSKLİ ALAN PROJESİNİN AŞAMALARI VE İŞLEM ADIMLARI		
AŞAMA-1		**DÖNÜŞÜM ALANININ BELİRLENMESİ VE HAZIRLIK SÜRECİ**
DÖNÜŞÜM ALANININ BELİRLENMESİ ve VERİLERİN TOPLANMASI	1	Dönüşüm amacının ortaya konulması ve düzenleme sınırının yaklaşık belirlenmesi
	2	Mevcut imar durumu verilerinin çıkarılması
	3	Kadastro durumunun kesinleştirilmesi
	4	Tapu kayıtlarının çıkarılması ve mülkiyet analizinin yapılması
	5	Varsa tescilli yapıların, sit alanlarının ve koruma sınırlarının tespit edilmesi
	6	Halihazır haritaların güncellenmesi
	7	Yapı stoğu ve bağımsız bölüm sayısının belirlenmesi
	8	Numarataj ve adres bilgilerinin toplanması
	9	Anket çalışması (Sosyal-Ekonomik-Demografik durumun tespiti ve beklentilerin öğrenilmesi)
	10	İmara esas zemin etüt raporunun yapılması
	11	İmara esas zemin etüt raporunun Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünde onaylanması
	12	Tüm verilerin Coğrafi Bilgi Sistemi (GIS) ortamına aktarılması
AŞAMA-2		**RİSKLİ ALAN İLAN SÜRECİ**
İLAN	13	Teklif riskli alan dosyası hazırlanması ve Bakanlığa müracaat
	14	Bakanlığın dosyayı ve yerini incelemesi
	15	AFAD görüşü
	16	Cumhurbaşkanı Kararı
	17	Resmî Gazetede yayınlaması
	18	Yetki devri
AŞAMA-3		**UZLAŞMA SÜRECİ**
ANALİZ	19	Detay alımı ve Kıymet Takdir Raporlarının Hazırlanması
	20	Gayrimenkul Değerleme, Puanlama ve Hak sahipliliğinin ve haklarının belirlenmesi
	21	Taslak imar planın hazırlanması
	22	Taslak Kentsel Tasarım Projesinin Hazırlanması
	23	Taslak Mimari avan projelerinin hazırlanması
	24	Matematiksel ve Finansal modelin belirlenerek kesinleştirilmesi
	25	Bölge halkının bilgilendirilmesi ve projeye katılımını sağlayacak toplantılar düzenlenmesi, vatandaşlardan geri bildirimlerin (feedback) alınmasıyla projeye son halinin verilmesi
	26	Hak sahipleri ile uzlaşma tutanaklarının imzalanması
	27	Uzlaşma yapmayanların taşınmazlarının Cumhurbaşkanınca Acele Kamulaştırma Kararı alınması için Bakanlığa kamu yararının gerekçelerinin anlatıldığı dosya sunulması
	28	Kamulaştırılacak taşınmazlar için çıkan Cumhurbaşkanı kararının ardından İdare tarafından Tespit ve Tescil Davası açılması
	29	Kira yardımı, kamulaştırma yardımı ve proje desteği için Bakanlığa müracaat edilmesi

Tablo 3.3'ün devamı…

AŞAMA-4		**PLAN VE PROJE SÜRECİ**
PROJE	30	Kentsel Tasarım Kesin Projesinin Çizimi ve Bakanlığa sunulması
	31	Mimari avan kesin projelerin çizimi
	32	Kurum Görüşlerinin Alınması
	33	1/5000 lik imar planın hazırlanması, Bakanlığa Sunulması
	34	1/1000 lik imar planın hazırlanması, Bakanlığa Sunulması
	35	Plan Notlarının planlara eklenmesi
	36	Planların İl Müdürlüğünde askıya çıkması
	37	Parselasyon Planının hazırlanması Bakanlığa sunulması
	38	Mimari, statik, tesisat, elektrik vs. kesin projelerin hazırlanması
	39	Peyzaj projesinin hazırlanması
AŞAMA-5		**İHALE VE İNŞAAT SÜRECİ**
UYGULAMA	40	Keşif-Metraj ve İnşaat Yapım İhale Dosyasının Hazırlanması
	41	İnşaat ihalesinin yapılması
	42	Yapı ruhsatlarının çıkarılması
	43	Kat irtifakı tapularının çıkarılması ve hak sahiplerine devri
	44	İnşaatların yapımı ve kontrolü
	45	İnşaatların tamamlanması ve Mesken Ruhsatlarının çıkarılması
	46	Kat mülkiyeti tapularının çıkarılması
	47	Hak sahiplerine kat mülkiyetli tapuların ve evlerin teslim edilmesi

3.3.3. Rezerv Alan Uygulamaları İşlem Adımları

6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğine göre rezerv alanlar:

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca re'sen belirlenebilir.
- Yerel yönetimler ve TOKİ'nin talebiyle Bakanlıkça belirlenebilir.
- Gerçek kişiler ve Özel Hukuk Tüzel Kişilerinin talebiyle Bakanlıkça belirlenebilir.

Ancak Gerçek kişiler ve Özel Hukuk Tüzel Kişilerinin talebiyle Rezerv Alan belirlenmesi durumunda, talebe konu taşınmazların maliklerinin tamamının muvafakati ile yapılması gerekmektedir. Daha evvel buna ilaveten, taşınmazların yüzölçümlerinin yüzde yirmi beşinin mülkiyetinin geliri, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere, Bakanlığın uygun gördüğü bağlı veya ilgili kuruluşuna veyahut ta İdareye veya TOKİ'ye devrine muvafakat edilmesi şartı da bulunmaktaydı. Ancak son yapılan değişiklerde bu şart ortadan kaldırıldı.

Bir alanın rezerv yapı alanı ilan edilebilmesinin amacı Yönetmelikte *"Rezerv yapı alanlarında, Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere;*

a) Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri,

b) Gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama, yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir." olarak ifade edilmiştir. Bu nedenle yukarda sayılan amaçlara hizmet etmek üzere aşağıda ki belgelerle Bakanlığa müracaat edilir.

"a) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı hâlihazır haritasını,

b) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,

c) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,

ç) Alanda yapılacak inceleme neticesinde gözlemsel verilere dayanılarak hazırlanacak gerekçe raporunu,

d) Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri, ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıkça belirlenir." Yönetmeliğin 4. Maddesinde belirtilen bu belgelere istinaden Rezerv Alanlar, Cumhurbaşkanınca belirlenen Riskli Alanların aksine doğrudan Bakanlıkça belirlenebilmektedir. Tablo 3.4. de Rezerv Alan uygulamasının Riskli Alanla beraber değerlendirildiği ve İdare tarafından yapılan kentsel dönüşüm işlem adımları gösterilmektedir.

Tablo 3.4. Rezerv Alan kapsamında Kentsel Dönüşüm İşlem Adımları

6306 S.K. KAPSAMINDA BİR REZERV ALAN PROJESİNİN AŞAMALARI VE İŞLEM ADIMLARI			
AŞAMA-1			**DÖNÜŞÜM ALANININ BELİRLENMESİ VE HAZIRLIK SÜRECİ**
DÖNÜŞÜM ALANININ BELİRLENMESİ ve VERİLERİN TOPLANMASI	**RISKLI ALAN**	1	Dönüşüm amacının ortaya konulması
		2	Riskli alana ilişkin mülkiyet haklarının, mevcut imar haklarının, yapı stoğu durumunun ve diğer tüm hakların araştırılarak hak sahipliliğinin belirlenmesi
		3	Riskli alandaki riske yönelik yerbilimsel etüt raporunun hazırlanması
		4	Tüm verilerin Coğrafi Bilgi Sistemi (GIS) ortamına aktarılması
	REZERV ALAN	5	Rezerv alan için yer seçimi yapılması sınırın belirlenmesi
		6	Varsa Mevcut imar durumu verilerinin çıkarılması
		7	Kadastro durumunun kesinleştirilmesi
		8	Tapu kayıtlarının çıkarılması ve mülkiyet analizinin yapılması
		9	Gerçek veya Özel Hukuk Tüzel Kişilerince yapılacaksa rezerv alandaki mülkiyet sahiplerinin tamamının muvafakatının alınması
		10	Varsa tescilli yapıların, sit alanlarının ve koruma sınırlarının tespit edilmesi
		11	Halihazır haritaların güncellenmesi
		12	İmara esas zemin etüt raporunun yapılması
		13	İmara esas zemin etüt raporunun Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünde onaylanması
		14	Tüm verilerin Coğrafi Bilgi Sistemi (GIS) ortamına aktarılması

Tablo 3.4'ün devamı…

AŞAMA-2			**RİSKLİ ve REZERV ALANLARIN İLAN SÜRECİ**
İLAN	**RİSKLİ ALAN**	15	Teklif riskli alan ve rezerv alan dosyalarının hazırlanması ve Bakanlığa müracaat
		16	Bakanlığın dosyaları ve yerini incelemesi
		17	AFAD görüşü
		18	Cumhurbaşkanı Kararı
		19	Resmî Gazetede yayınlaması
		20	Yetki devri
	REZERV ALAN	21	Teklif rezerv alan dosyalarının hazırlanması ve Bakanlığa müracaat
		22	Bakanlığın dosyaları ve yerini incelemesi
		23	Yetki devri (gerekiyorsa)
AŞAMA-3			**UZLAŞMA SÜRECİ**
ANALİZ	**REZERV ALAN**	21	Taslak imar planın hazırlanması
		22	Taslak Kentsel Tasarım Projesinin Hazırlanması
		23	Taslak Mimari avan projelerinin hazırlanması
	RİSKLİ ALAN	24	Detay alımı ve Kıymet Takdir Raporlarının Hazırlanması
		25	Gayrimenkul Değerleme, Puanlama ve Hak sahipliliğinin ve haklarının belirlenmesi
		26	Matematiksel ve Finansal modelin belirlenerek kesinleştirilmesi
		27	Bölge halkının bilgilendirilmesi ve projeye katılımını sağlayacak toplantılar düzenlenmesi, vatandaşlardan geri bildirimlerin (feedback) alınmasıyla projeye son halinin verilmesi
		28	Hak sahipleri ile uzlaşma tutanaklarının imzalanması
		29	Uzlaşma yapmayanların taşınmazlarının Cumhurbaşkanı Acele Kamulaştırma Kararı alınması için Bakanlığa kamu yararının gerekçelerinin anlatıldığı dosya sunulması
		30	Kamulaştırılacak taşınmazlar için çıkan Cumhurbaşkanı kararının ardından İdare tarafından Tespit ve Tescil Davası açılması
		31	Kira yardımı, kamulaştırma yardımı ve proje desteği için Bakanlığa müracaat edilmesi
AŞAMA-4			**PLAN VE PROJE SÜRECİ**
PROJE	**REZERV ALAN**	32	Kentsel Tasarım Kesin Projesinin Çizimi ve Bakanlığa sunulması
		33	Mimari avan kesin projelerin çizimi
		34	Kurum Görüşlerinin Alınması
		35	Gerekiyorsa 1/25000 lik Nazım İmar Planın değiştirilmesi için Bakanlığa müracaat edilmesi
		36	1/5000 lik Nazım İmar Planın hazırlanması, Bakanlığa Sunulması
		37	1/1000 lik imar planın hazırlanması, Bakanlığa Sunulması
		38	Plan Notlarının planlara eklenmesi
		39	Planların İl Müdürlüğünde askıya çıkması
		40	Parselasyon Planının hazırlanması Bakanlığa sunulması
		41	Mimari, statik, tesisat, elektrik vs. kesin projelerin hazırlanması
		42	Peyzaj projesinin hazırlanması

Tablo 3.4'ün devamı…

AŞAMA-5			**İHALE VE İNŞAAT SÜRECİ**
UYGULAMA	**REZERV ALAN**	43	Keşif-Metraj ve İnşaat Yapım İhale Dosyasının Hazırlanması
		44	İnşaat ihalesinin yapılması
		45	Yapı ruhsatlarının çıkarılması
		46	Kat irtifakı tapularının çıkarılması ve hak sahiplerine devri
		47	İnşaatların yapımı ve kontrolü
		48	İnşaatların tamamlanması ve Mesken Ruhsatlarının çıkarılması
		49	Kat mülkiyeti tapularının çıkarılması
		50	Hak sahiplerine kat mülkiyetli tapuların ve evlerin teslim edilmesi

3.4. 5393 Sayılı Yasaya Göre Kentsel Dönüşüm İşlem Adımları

5393 sayılı Belediye Kanunun 73. maddesine göre bir kentsel dönüşüm projesi yapılmak istenirse Tablo 3.2 de ki işlem adımları birebir uygulanabilir. Ancak söz konusu dönüşüm alanı içerisinde kamu mülkiyetinde bulunan taşınmazlar varsa dönüşüm projesi 4.07.2012 tarih 28343 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Kamunun Mülkiyetinde veya Kullanımında Olan Yerlerde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı İlan Edilmesinin Usul ve Esaslarına İlişkin Tebliği" hükümlerine tabi olur. Yani Belediye Meclis Kararıyla bir yerin Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilan edilmesi yeterli olmayacağından o yer Danıştay kararı gereği dönüşüm alanı ilan edilmiş sayılmaz. Bunun için Çevre ve Şehircilik Bakanlığına söz konusu tebliğe uygun hazırlanacak belgelerle müracaat edilmesi, daha sonra da projenin Cumhurbaşkanınca kabul edilerek Resmî Gazetede ilan edilmesi gerekmektedir. Bakanlığın 73.maddeye göre yapılan dönüşüm uygulamalarındaki görevi sadece sekretaryalıktır. Yani tebliğe uygun eksiksiz hazırlanan ve Cumhurbaşkanı Kararı alınmak üzere Bakanlığa gönderilen bir dosyanın 6306 sayılı kanun uygulamalarında olduğu gibi Bakanlık tarafından olumsuz olarak değerlendirilmesi gibi bir keyfiyet yoktur. Ancak Cumhurbaşkanı karar mercii olduğu için projenin sağlam gerekçelere dayalı olması gerekmektedir.

Tebliğe göre Bakanlığa gönderilecek dosyanın içeriğinde yer alacak bilgi ve belgeler ile alınacak tedbirler şu şekilde açıklanmaktadır:

- Gerekçe Raporu: Tebliğin 3.maddesinin (b) bendinde *"Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilân edilebilmesi için 5393 sayılı Kanunun 73. Maddesinin birinci fıkrasında belirtilen kriterlerden en az birisine sahip olduğunu ve alanın*

mevcut kullanım fonksiyonları, bölgenin nüfusu, bina stoğu ve sosyo ekonomik durumu da dikkate alınmak suretiyle teklifin hangi gerekçeye dayanılarak yapıldığını belirten, teknik ve konusunda uzman kişilerden teşkil olunan bir heyet tarafından tanzim edilen açıklayıcı rapor." olarak açıklanan gerekçe raporunun hazırlanması gerekmektedir.

- Finansal Hazırlık: Tebliğin 4. Maddesine göre *"alandaki gayrimenkullerden bazılarının kamulaştırılmasının gerekebileceği de gözetilerek, belediye bütçesinde gerekli tedbirlerin alınması şarttır."* Ancak bunla ilgili herhangi bir belge istenilmektedir.
- Diğer Belgeler: Tebliğin 5. ve 6. maddelerinde talep edilen belgelerle ilgili detaylara tez çalışmasının sonunda yer alan Ek.1 kısmında ayrıca yer verilmiştir. Tebliğde istenen belgeler;
  - Alanın sınırları hâlihazır harita üzerinde koordinatlı olarak belirlenir
  - Alanın hâlihazır yapısına ilişkin bilgileri ve haritaları,
  - Kadastral bilgileri,
  - Kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan gayrimenkullerin bilgilerini ve bu gayrimenkullere ilişkin olarak ilgili kamu kurum ve kuruluşuna bilgi verdiğine dair yazıyı,
  - Ada-parsel listesini,
  - Alan sınırlarını gösteren krokiyi ve koordinat listesini, datum ve projeksiyon bilgilerini,
  - Varsa 1/1.000 ölçekli uygulama imar planını ve 1/5.000 ölçekli nâzım imar planını,
  - Milletlerarası anlaşmalardan doğan kazanılmış haklara ilişkin bilgileri,
  - Alan ve çevresine ait yüksek çözünürlüklü ve güncel ortofoto veya uydu görüntüsü gibi raster veriler üzerinde çizilmiş olan plan,
  - Bütün bu belgelerin kayıtlı olduğu bir CD'yi de ihtiva eden dosyadan oluşur.

Buna göre 5393 s.k. 73. maddesi kapsamında kentsel dönüşüm işlem adımları Tablo 3.5. de gösterilmiştir.

Tablo 3.5. 5393 s.k. 73. mad. kapsamında Kentsel Dönüşüm İşlem Adımları

5393 S.K. KAPSAMINDA BİR KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANI PROJESİNİN AŞAMALARI VE İŞLEM ADIMLARI		
AŞAMA-1		**DÖNÜŞÜM ALANININ BELİRLENMESİ VE HAZIRLIK SÜRECİ**
DÖNÜŞÜM ALANININ BELİRLENMESİ ve VERİLERİN TOPLANMASI	1	Dönüşüm amacının ortaya konulması ve düzenleme sınırının yaklaşık belirlenmesi
	2	Mevcut imar durumu verilerinin çıkarılması
	3	Kadastro durumunun kesinleştirilmesi
	4	Tapu kayıtlarının çıkarılması ve yaklaşık mülkiyet analizi yapılması
	5	Varsa tescilli yapıların, sit alanlarının ve koruma sınırlarının tespit edilmesi
	6	Halihazır haritaların güncellenmesi
	7	Yapı stoğu ve bağımsız bölüm sayısının belirlenmesi
	8	Numarataj ve adres bilgilerinin toplanması
	9	Anket çalışması (Sosyal-Ekonomik-Demografik durumun tespiti ve beklentilerin öğrenilmesi)
	10	İmara esas zemin etüt raporunun yapılması ve onaylanması
	11	Tüm verilerin Coğrafi Bilgi Sistemi (GIS) ortamına aktarılması
AŞAMA-2		**KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI İLAN SÜRECİ**
İLAN	12	Belediye Meclisinde kentsel dönüşüm kararının alınması
	13	Büyükşehir Belediye Meclisinde İlçe Belediye Meclisinin kentsel dönüşüm kararının onaylanması
	14	İlgili kamu kurumlarına yazışmaların yapılması
	15	Gerekçe raporu ve eki dosyanın hazırlanması ve Bakanlığa sunumu
	16	Bakanlığın dosyayı incelemesi, eksiklerin tamamlanması
	17	Cumhurbaşkanı Kararı
	18	Resmî Gazetede yayınlaması
AŞAMA-3		**UZLAŞMA SÜRECİ**
ANALİZ	19	Dönüşüm alanı sınırının kadastro paftalarına işlenmesi
	20	Tapu kütüklerine 73.maddeye göre şerh konulması ve son tapu kayıtlarının istenmesi
	21	Detay alımı ve Kıymet Takdir Raporlarının Hazırlanması
	22	Gayrimenkul Değerleme, Puanlama ve Hak sahipliliğinin ve haklarının belirlenmesi
	23	Taslak imar planın hazırlanması
	24	Taslak Kentsel Tasarım Projesinin Hazırlanması
	25	Taslak Mimari avan projelerinin hazırlanması
	26	Matematiksel ve Finansal modelin belirlenerek kesinleştirilmesi
	27	Bölge halkının bilgilendirilmesi ve projeye katılımını sağlayacak toplantılar düzenlenmesi, vatandaşlardan geri bildirimlerin (feedback) alınmasıyla projeye son halinin verilmesi
	28	Hak sahipleri ile uzlaşma tutanaklarının imzalanması
	29	Uzlaşma yapmayanlar için kamulaştırma amaçlı yargı sürecinin başlatılması

Tablo 3.5'in devamı…

AŞAMA-4		**PLAN VE PROJE SÜRECİ**
PROJE	30	Kentsel Tasarım Kesin Projesinin Çizimi ve Bakanlığa sunulması
	31	Mimari avan kesin projelerin çizimi
	32	Kurum Görüşlerinin Alınması
	33	1/5000 lik imar planın kararlarının alınması, ilan edilmesi, onaylanması
	34	1/1000 lik imar planın kararlarının alınması, ilan edilmesi, onaylanması
	35	Plan Notlarının planlara eklenmesi, ilan edilmesi
	36	Arsa toplulaştırması-Kentsel Alan Düzenlemesi, Parselasyon Planının ilanı
	37	Mimari, statik, tesisat, elektrik vs. kesin projelerin hazırlanması
	38	Peyzaj projesinin hazırlanması
AŞAMA-5		**İHALE VE İNŞAAT SÜRECİ**
UYGULAMA	39	Keşif-Metraj ve İnşaat Yapım İhale Dosyasının Hazırlanması
	40	İnşaat ihalesinin yapılması
	41	Yapı ruhsatlarının çıkarılması
	42	Kat irtifakı tapularının çıkarılması ve hak sahiplerine devri
	43	İnşaatların yapımı ve kontrolü
	44	İnşaatların tamamlanması ve Mesken ruhsatlarının çıkarılması
	45	Kat mülkiyeti tapularının çıkarılması
	46	Hak sahiplerine kat mülkiyetli tapuların ve evlerin teslim edilmesi

3.5. 5366 Sayılı Yasaya Göre Kentsel Dönüşüm İşlem Adımları

Mevzuat bölümünde de bahsedildiği gibi 5366 sayılı "Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun" kapsamında:

- Büyükşehir belediyeleri,
- Büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyesi,
- İl, ilçe belediyeleri,
- Nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyeler,
- Belediyelerin yetki alanı dışında il özel idareleri kentsel yenileme uygulaması yapabilirler.

Bir alanın Kentsel Yenileme Alanı ilan edilebilmesi için öncelikli şart o alanın Sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarından oluşması gerekmektedir.

Kentsel yenileme alanlarında yapılırken alanın kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla;

- Arkeolojik, tarihi, doğal, mimarî, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; hali hazır haritalar üzerine,
- Koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren işyerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren,
- İstihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını,
- Sağlıklaştırma, yenileme alan ve projelerini,
- Uygulama etap ve programlarını,
- Açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, alt yapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını,
- Yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca
- Katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde
- Hedefler, araçlar, stratejiler ile plânlama kararları, tutumları, plân notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar plânlarının gerektirdiği ölçekteki Koruma Amaçlı İmar Planları hazırlanır [24].

Tablo 3.6. 5366 s.k. kapsamında Kentsel Dönüşüm İşlem Adımları

5366 S.K. KAPSAMINDA BİR KENTSEL YENİLEME ALANI PROJESİNİN AŞAMALARI VE İŞLEM ADIMLARI		
AŞAMA-1		**DÖNÜŞÜM ALANININ BELİRLENMESİ VE HAZIRLIK SÜRECİ**
DÖNÜŞÜM ALANININ BELİRLENMESİ ve VERİLERİN TOPLANMASI	1	Dönüşüm amacının ortaya konulması ve düzenleme sınırının yaklaşık belirlenmesi
	2	Uygulama birimi kurulması (Yön. 5.mad.)
	3	Tescilli yapıların, sit alanlarının ve koruma sınırlarının tespit edilmesi
	4	Düzenleme sınırının kesinleştirilmesi
	5	Mevcut imar durumu verilerinin çıkarılması
	6	Kadastro durumunun kesinleştirilmesi
	7	Tapu kayıtlarının çıkarılması ve mülkiyet analizi yapılması
	8	Halihazır haritaların güncellenmesi
	9	Yapı stoğu ve bağımsız bölüm sayısının belirlenmesi
	10	Numarataj ve adres bilgilerinin toplanması
	11	Anket çalışması (Sosyal-Ekonomik-Demografik durumun tespiti ve beklentilerin öğrenilmesi)
	12	İmara esas zemin etüt raporunun yapılması ve onaylanması
	13	Tüm verilerin Coğrafi Bilgi Sistemi (GIS) ortamına aktarılması

Tablo 3.5'in devamı…

AŞAMA-2		**KENTSEL YENİLEME ALANI İLAN SÜRECİ**
İLAN	14	Üzerinde uygulama alanının koordinatlı olarak gösterildiği halihazır harita çıktısının alınması
	15	Belediye Meclisinde kentsel yenileme alanı kararının alınması
	16	Büyükşehir Belediye Meclisinde İlçe Belediye Meclisinin kentsel yenileme alanı kararının onaylanması
	17	İlgili kamu kurumlarına yazışmaların yapılması
	18	Gerekçe raporu ve eki dosyanın hazırlanması ve Bakanlığa sunumu
	19	Bakanlığın dosyayı incelemesi, eksiklerin tamamlanması
	20	Cumhurbaşkanı Kararı
	21	Resmî Gazetede yayınlaması
AŞAMA-3		**UZLAŞMA SÜRECİ**
ANALİZ	22	Detay alımı ve Kıymet Takdir Raporlarının Hazırlanması
	23	Gayrimenkul Değerleme, Puanlama ve Hak sahipliliğinin ve haklarının belirlenmesi
	24	Taslak Etap proje ve programlarının hazırlanması
	25	Taslak Yenileme avan projesinin hazırlanması
	26	Taslak imar planın hazırlanması
	27	Taslak Mimari avan projelerinin hazırlanması
	28	Matematiksel ve Finansal modelin belirlenerek kesinleştirilmesi
	29	Bölge halkının bilgilendirilmesi ve projeye katılımını sağlayacak toplantılar düzenlenmesi, vatandaşlardan geri bildirimlerin (feedback) alınmasıyla projeye son halinin verilmesi
	30	Hak sahipleri ile uzlaşma tutanaklarının imzalanması
	31	Uzlaşma yapmayanlar için kamulaştırma amaçlı yargı sürecinin başlatılması
AŞAMA-4		**PLAN VE PROJE SÜRECİ**
PROJE	32	Kesin Etap proje ve programlarının çizimi, meclis kararı alınması, Belediye Başkanınca onaylanması
	33	Kesin Yenileme avan projesinin çizimi, Koruma Bölge Kurulunun onayı, meclis kararının alınması, Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanması
	34	Kurum Görüşlerinin Alınması
	35	1/5000 lik imar planın kararlarının alınması, ilan edilmesi, onaylanması
	36	1/1000 lik imar planın kararlarının alınması, ilan edilmesi, onaylanması
	37	Plan Notlarının planlara eklenmesi, ilan edilmesi
	38	Arsa toplulaştırması-Kentsel Alan Düzenlemesi, Parselasyon Planının ilanı
	39	Yenileme uygulama projesi hazırlanması, Koruma Bölge Kurulunun onayı
	40	Mimari, statik, tesisat, elektrik vs. kesin projelerin hazırlanması
	41	Peyzaj projesinin hazırlanması
AŞAMA-5		**İHALE VE İNŞAAT SÜRECİ**
UYGULAMA	42	Keşif-Metraj ve İnşaat-Restorasyon Yapım İhale Dosyasının Hazırlanması
	43	İnşaat-Restorasyon ihalesinin yapılması
	44	Yapı ruhsatlarının çıkarılması
	45	Kat irtifakı tapularının çıkarılması ve hak sahiplerine devri
	46	İnşaat-Restorasyon yapımı ve kontrolü
	47	İnşaatların-Restorasyonların tamamlanması ve Mesken ruhsallarının çıkarılması
	48	Kat mülkiyeti tapularının çıkarılması
	49	Hak sahiplerine kat mülkiyetli tapuların ve evlerin teslim edilmesi

4. BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KULLANILABİLECEK FİNANSAL ARAÇLAR, KAYNAKLAR, FIRSATLAR VE DESTEKLER

Kentsel dönüşüm projeleri alt yapı, üst yapı, proje, taahhüt, tanıtım vs. gibi birçok masrafla beraber çok pahalıya mâl olmakta ve geri dönüşü uzun yıllar almaktadır. Birden çok kentsel dönüşüm projesini aynı anda yürüten belediyelerin kendi kaynaklarıyla işin içinden çıkması pek mümkün değildir. İnşaat masraflarını yatırımcılarla kat karşılığı veya hasılat paylaşımı modelleriyle sözleşme yaparak aşmak mümkündür. Ancak yatırımcılarla uzlaşılamayan durumlarda proje ve kamulaştırma masraflarını ya borçlanma yoluyla ya bir hibe programıyla ya uluslararası bir fonla ya da ileride anlatılacağı gibi menkul değere dönüştürme yoluna gidilebilir.

4.1. Belediyelerin Borçlanması

Belediyeler yurt içinde farklı şekillerde borçlanabildiği gibi yurt dışına da borçlanma yoluna gidebilir [25].

- İç Borçlanmalar
    - Tahvil Çıkarma
    - Diğer Yerel Yönetimlerden Borçlanma
    - İller Bankası
    - Diğer Banka ve Sermaye Piyasalarından Borçlanma
- Dış Borçlanmalar
    - Hazine Garantili Dış Borçlanma
    - Hazine Garantisiz Dış Borçlanma

Ülkemizde dış borçlanmayla gerçekleştirilebilen ilk dönüşüm projesi Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesidir. Diğer projelerde olduğu gibi serbest piyasa koşulları içinde, yatırımcı tarafından, kaynak sağlanarak proje gerçekleştirilmemiştir.

Bunun nedeni ise, ilk etapta gecekonduların ortadan kaldırılma olasılığının zor olduğu ve proje alanının konumu nedeniyle, pazar yaratma güçlüğü olmuştur. Bunun üzerine, belediye yönetimi Ankara ölçeğinde fizibiliteleri hazırlanmış, bir dizi proje ile birlikte yurt dışında tahvil ihracı gerçekleştirerek proje finansmanını sağlama yoluna gitmiştir. Sonuç itibariyle ilk etap tahvil kaynağı ile gerçekleştirilmiş, daha sonra gelir getirici yatırımların pazarlanması sonucunda borç ödenerek ve diğer etaplardaki yatırımların da piyasa koşullarında cazip hale getirilmesiyle proje tamamlanabilmiştir [5].

4.2. Yurtdışı kaynaklı Fonlar-Krediler-Araçlar

TUBİTAK gibi bazı kurum ve kuruluşlarımız yalnızca ulusal bazda değil katıldığı uluslararası Çerçeve Programları kapsamında yabancı girişimcilere ya da projelere maddi destekler sağlamaktadır. Aynı şekilde bu programlar çerçevesinde istenilen kriterleri sağlayan Türk projeleri de yabancı ülkelerin ilgili programlar için ayırdıkları fonlardan yararlanabilmektedir. Ancak örneğin 80 milyar avro bütçeli Horizon 2020 programında 2014-2018 yılları arasında Türk projeleri 138 milyon avro faydalanabilmişken, sadece İngilizlerin projeleri 5 milyar 200 milyon avro, Alman projeleri ise 5 milyar 800 milyon avro faydalanmıştır. Kıbrıs Rum Kesimi bile Türkiye'den daha fazla 140 milyon avro faydalanmıştır. Bunun nedeni sadece yeteri kadar proje üretememiş olmamız değil, bu tarz fonların ülkemizde yeteri kadar reklamının yapılmaması ve bizim de projelerimiz için krediler dışında uluslararası kaynak arayışına girmemiş olmamızdır. Bu bağlamda KDP'nin fonlanabilmesinde kullanılabilecek bazı uluslararası kaynakların şunlardır:

- Uluslararası Fonlar
    - AB Çerçeve Programları
    - UNESCO (Dünya Kültürel ve Doğal Mirasını Koruma Fonu)
- Kalkınma Ajansları-AB Hibe Programları
- Uluslararası Yatırım Borsaları
    - Uluslararası Gayrimenkul Borsası (ISEDAK)
- Uluslararası Krediler
    - Avrupa Yatırım Bankası Kredisi
    - Dünya Bankası Kredisi

4.3. Devlet Destekleri

6306 Sayılı kanun kapsamında Bakanlık tarafından verilen aşağıdaki desteklerden bazıları ekonomik krizler nedeniyle şu an verilmemektedir. Ancak bu desteklerin tamamı ekonominin gidişatıyla orantılı olarak yeniden verilmesi mümkündür. 2015 yılı Kayseri ili bazında verilen bu destekler şunlardır:

a) Faiz Desteği: Bakanlıkla anlaşması bulunan bankalara yapılan kredi başvurusu talepleri Bakanlığa bildirilir. Bakanlık tarafından talepleri kabul edilen vatandaşların listesi Bankaya bildirilir. Banka tarafından dosya masraflarını, sigorta bedellerini vs. vatandaş öder. Geri ödemesi yapılmayan krediler için Bakanlık faiz desteğini keser. Bakanlık tarafından Güçlendirme Kredisi ve Konut Yapım Kredisi en fazla 10 yıl vadeli olarak % 4 faiz desteği, İşyeri Yapım Kredisi ise en fazla 7 yıl vadeli olarak % 3 faiz desteği ile verilmektedir.

b) Kira Desteği: Riskli yapı tespit raporu ve tapu belgesi ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne müracaat edilmesi durumunda anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine Bakanlıkça Kayseri ili için 2015 yılında 635 TL 18 ay kira yardımı desteği verilmektedir. Yapılacak kira yardımının ilk beş aya kadar olan kısmı, taşınma masrafları da dikkate alınarak peşin olarak ödenebilir. Aynı anda hem kira yardımı hem faiz desteği verilmemektedir. Hak sahipleri yalnızca bir tanesinden yararlanabilir.

c) Yıkım kredisi: Çevre ve Şehircilik il müdürlüğüne başvuru yapılması halinde her 1000 m^2'lik yapı alanı için 24 ay geri ödemeli 6 bin TL yıkım kredisi verilmektedir. Paranın hesaba aktarıldığı tarihten itibaren 6 ay içinde yıkımın gerçekleşmesi ve enkazın kaldırılmasını zorunludur.

d) Risk Tespiti Kredisi: Çevre ve Şehircilik il müdürlüğüne başvuru yapılması halinde her 100 m^2'lik daire için 600 TL risk tespiti kredisi verilmektedir. 24 ay geri ödemeli kredinin hak sahibinin hesabına aktarıldığı tarihten itibaren 3 ay içerisinde tespitin yapılması ve bakanlığa bildirilmesi zorunludur.

e) Kiracıya Taşınma Yardımı: Yapılarda kiracı veya sınırlı aynî hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere, bir defaya mahsus olmak üzere Kayseri ili için 1180 TL taşınma yardımında bulunulmaktadır.

f) Harçlardan Muafiyet: Riskli yapı müracaatlarında noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden muaftır.

Bu bağlamda şimdiye kadar bahsedilen devlet destekleri genel itibariyle şunlardır:

- Arazi tahsisi
- Vergi ve Harç Muafiyetleri
- Kredi ve Sübvansiyonları
    - Faiz Sübvansiyonu
    - Bankalara Konut Finansmanı Kredisi
    - Ferdi ve Toplu Konut Kredisi
- Yardımlar
    - Kira yardımı
    - Yıkım Yardımı
    - Kredi
- TOKİ Bütçesi

4.4. İmar Haklarının Menkulleştirilmesi ve Sertifikalar

Kentsel dönüşümde kamulaştırma yerine aşağıdaki yöntem ve araçların kullanılması projelerin finansmanını rahatlatmaktadır. Bunlar:

- Hak sahiplerinin öncelikli alım hakkı,
- Bağımsız bölümler dahil taşınmazları trampa yapmak,
- Taşınmaz mülkiyetini başka bir uygulama alanına aktarmak,
- Taşınmazın imar hakkını başka bir uygulama alanına aktarmak,
- Anlaşma halinde taşınmaz mülkiyetini menkul değere dönüştürmek,
- Mülkiyet ya da sınırlı ayni hak sağlayan konut sertifikası vermek [11].

İmar haklarının menkulleştirilmesinden kasıt, imar haklarının uygulamalarda kullanılabilecek bazı iktisadi araçlara dönüştürülmesi anlaşılmaktadır. Örneğin Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, gayrimenkulün menkule dönüşüm araçlarından biri olarak sayılabilir. Ancak konumuz daha çok kentsel dönüşüm projelerinde imar haklarının sertifikalara dönüştürülmesi ve kullanım alanlarıdır.

Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Kira Sertifikaları ve Gayrimenkul Sertifikaları işlem görmeye başlamıştır. Ülkemizde Gayrimenkul Sertifikası ile ilgili bir yönetmeliğin, İmar Haklarının Transferi ile ilgilide İmar Kanunu değişiklik tasarısının gündeme geldiği bilinmektedir. Ancak kentsel dönüşüm projelerinde bu tür araçların kullanımına rastlanılmamıştır. Belki de yeteri kadar bilinmemesi buna sebep olmuştur.

4.4.1. Gayrimenkul Sertifikası

03.08.2016 tarihli ve 29790 sayılı Resmî Gazetede Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği son haliyle yayımlanmıştır. Buna göre:

Gayrimenkul Sertifikası; inşa edilecek veya edilmekte olan bir projenin finansmanında kullanılmak üzere ihraç edilen menkul kıymetlerdir. Gayrimenkul Sertifikası yatırımcılara sertifika biriktirerek konut sahibi olma veya gayrimenkul değerlemesine katılma imkânı sağlar. Ayrıca, küçük yatırımcılara değerli gayrimenkul projelerine yatırımları oranında ortak olma imkânı sağlayan, faizsiz bir sermaye piyasası aracıdır. Yatırımcılar, Borsa İstanbul'da işlem görecek sertifikalarını istedikleri kadar artırma veya isterlerse borsada satıp nakde döndürme imkanına sahip olurlar. Gayrimenkul Sertifikaları, Borsa şeffaflığında ve SPK denetiminde işlem görür. TOKİ tarafından ihraç edilen gayrimenkul sertifikalarının ait olduğu projelerde inşaatın tamamlanması TOKİ'nin güvencesi altındadır [26].

Halka arz edilse de edilmese de nitelikli yatırımcılara satılmak üzere ihraç edilebilen gayrimenkul sertifikalarının borsada işlem görmeleri zorunludur [27].

4.4.2. Gecekondu Dönüşüm Sertifikası

Kamu, gecekondu sahibine tapu tahsis belgesi veya imar hakki vermek yerine belirlenecek bir nominal bedel karşılığında 'Gecekondu Dönüşüm Sertifikası' vererek bir menkul değer yaratır. Yaratılan değer gerek mevcut gecekondu alanında geliştirilecek gerekse başka bir alanda geliştirilecek proje için kullanılabilir. Bu yöntem gerek kamu gerekse özel sektör ve sertifikayı elinde bulunduran gecekondu sahibi veya ikinci piyasada elinde bulunduran menkul yetiricisinin piyasa koşullarında herhangi bir proje etrafında bir araya gelmelerini sağlamaktadır. Bu yöntem, yerleşime uygun olmayan gecekondu alanlarının, yeşil alanlara dönüşümü ile gecekondu gelişiminin tek alternatifi olarak görülen parsel bazında apartman tipi konut alanları yaratmanın yansıra,

okul, hastane, alışveriş merkezi vb. gibi diğer kentsel kullanımların yaratılması için alternatif oluşturacaktır [28].

4.4.3. İmar Hakki Transfer Sertifikası

İmar hakkı transferini, mevcut veya potansiyel imar haklarının hesaplanarak bir başka alanda gerçekleştirilecek projelere transfer edilmesi olarak tanımlayabiliriz. Sertifika ise bu hakkı belgeleyerek menkule çevirmeye yarar.

Sistem, mülk sahipleri ile uzlaşma esasına dayanmaktadır. Mülk sahibi, arsası üzerindeki imar hakki karşılığı belirlenen değeri ya sertifika yoluyla piyasa koşullarında likitte çevirir ya da bir başka proje içinde piyasa koşulları içinde başka yöntemlerle değerlendirebilir [28].

Günümüzde İstanbul ilinde bazı belediyeler tarafından imar haklarının transferi yöntemi özellikle kamulaştırma işlemi müracaatlarında resmen uygulanmaktadır. Bu tür uygulamalarda imar planında park, yol vs. gibi umumi hizmet alanlarına denk gelen yerlerin imar hakkı, en yakınındaki imar adalarında ki inşaat alanı yoğunluğu üzerinden hesaplanır. Mal sahibi bu hakkını belediyeden aldığı belgeyle aynı belediye sınırları içerisinde başka bir alandaki bir projede kullanabilmektedir. Bu durumda İdare/Hak sahibi/Yatırımcı üçlüsünden her biriside kazançlı çıkmaktadır. Ancak yatırımcının projesine ilave olarak eklenen bu inşaat alanı karşılığında imar planında herhangi bir sosyal donatı artışı yapılmamaktadır. Buda imar hakkını transfer alan bölgede inşaat yoğunluğu, nüfus yoğunluğu, trafik yoğunluğu ve bunların sonucunda otopark, oyun alanı, okul, yeşil alan, park alanı gibi sosyal ihtiyaçların yetersizliğine sebep olmaktadır.

4.4.4. İmar Haklarını Toplulaştırma Sertifikası

Kentsel dönüşüm projelerinde genellikle yatırımcı ile idare proje sonrası oluşacak rantı kendi aralarında yaptıkları sözleşmeyle paylaşırlar. İmar haklarının toplulaştırılması yönteminde ise hak sahipleri de bu anlaşmaya dahil edilerek projede yaratılacak rantı uzlaşma yoluyla paylaşırlar.

Bu yöntem ile parsellere bölünmüş ve dikeyde kurulan kat irtifaklı mülkiyet yerine, proje amaç ve hedefleri doğrultusunda toplulaştırma ve bu hakların menkul değere dönüştürülerek kullanılması sağlanmaktadır. Örneğin hak sahibi konutuna karşılık konut almak yerine imar planında kullanım değişikliğine gidilebilmesi durumunda sürekli kira geliri getiren bir sanayi sitesinden, bir rezidanstan ya da AVM

den hisse alabilir. İmar haklarının toplulaştırılmasıyla sadece ticari bir beklenti düşünülmemelidir. Dönüşüm alanının finansmanı için kullanılan en yaygın yöntem olan inşaat alanı kat sayısının arttırılması yerine projenin farklı şekilde değerinin yükseltilmesi ve bu değerin paylaşılması da mümkündür. İmar haklarının toplulaştırılmasına ilk örnek olan Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesinde, 67 adet hissedara ait toplam 110.000 m^2'lik alanda, imar hakları uzlaşma yoluyla toplulaştırılmıştır. Mevcut imar hakkı ¼ oranında azaltılmış, ancak alanın % 80'i yeşil alan yapılarak diğer yatırımların değeri artırılmıştır. Yani arsa sahipleri daha fazla inşaat hakkından elde edecekleri değeri daha az inşaat ve kaliteli kentsel çevre ile elde etmişlerdir.

Toplulaştırma ve imar haklarının menkule dönüştürülmesi yöntemi, kamu ve özel sektör ile küçük ve parçalı mülk sahiplerini de proje bazında daha kolay bir araya getirebileceği gibi, ayni proje içinde, farklı gelir gruplarının da yasamasını veya yaratılan proje değerinin ortaklaşa paylaşılmasının ortamını da sağlayacaktır [28].

5. BÖLÜM

KAYSERİDE UYGULANAN BAZI KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ

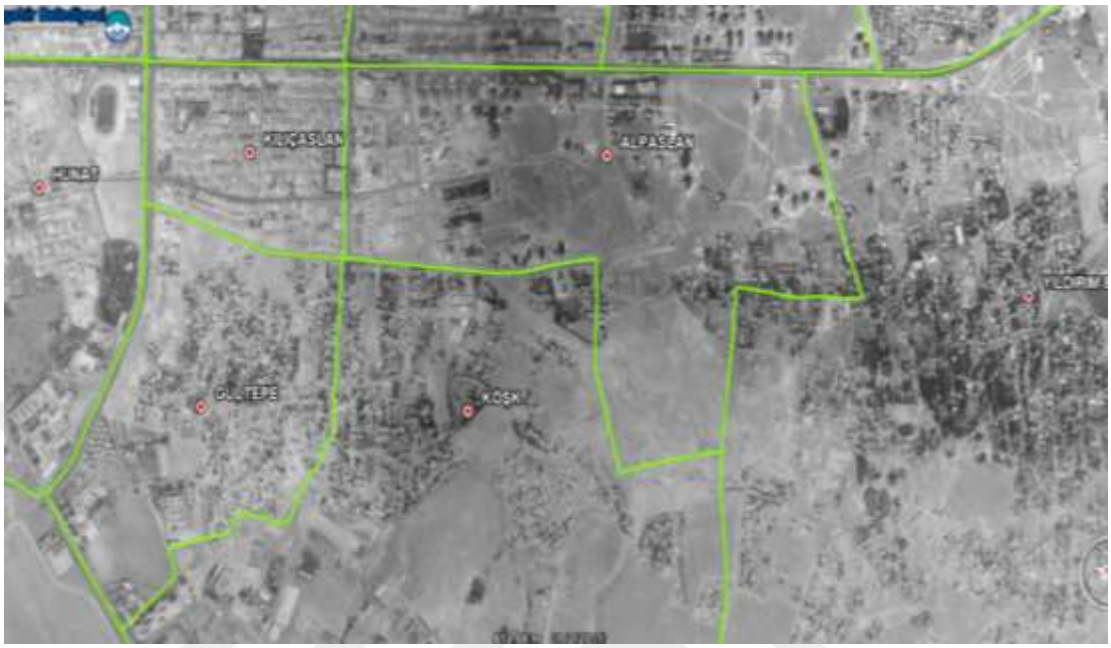
5.1. Günümüze Dek Süregelen Uygulamalar

5.1.1. Yap-Sat Projeleri

Türkiye'nin her tarafında olduğu gibi Kayseri'de de kat karşılığı inşaat anlaşmaları sonucu gecekonduların yerini imar planlarına uygun yüksek katlı apartmanlar almaktadır. Bu yolla piyasa koşullarında kendi kendine bir nevi kentsel dönüşüm gerçekleşmektedir. Ancak yerel yönetimlerin özellikle merkezi konumdaki bölgelerde imar parseli üretmekten kaçınması ve bu işi taşınmaz sahiplerine ya da onlarla uzlaşan müteahhitlere bırakması Kayseri'yi diğer şehirlerden biraz daha ayrıştırmaktadır. Çünkü bu tarz yerler genelde mülkiyette ve fiiliyatta problemli olan yerler olup Belediye müdahil olmadığından çözümü uzun yıllar almaktadır. En nihayetinde İmar Kanunu'nun 15, 16 ve 17. maddelerine göre ifraz-tevhit uygulamalarıyla kendi imar parsellerini kendileri oluşturan müteahhitler bu yolla kadastro parsellerini imar parseline dönüştürürken aynı zamanda parsellerin üzerinde ki bir-iki katlı eski yapıları da yıkarak daha modern yapılar inşa etmektedirler. Şekil 5.1, Şekil 5.2 ve Şekil 5.3 de yıllar içerisinde yap-sat şeklinde ki bu inşa faaliyetlerinin şehri nasıl dönüştürdüğü görülmektedir.

6306 sayılı yasayla beraber artık daha da merkezi olan yerlerde (Fevziçakmak, Kılıçaslan mahalleleri gibi) yapı ruhsatı bulunan eskimiş ve yıpranmış çok katlı binalarda da yine müteahhitlerin kendi girişimleriyle parsel bazlı kentsel dönüşüm faaliyetleri yürütülmektedir. Bu tarz eski mahallelerin yenilenmesinde bugüne kadar Belediyelerin herhangi bir projesi ya da en azından vatandaşların ve müteahhitlerin işini kolaylaştırmak için bir çabası bulunmamakta idi. Ancak son zamanlarda yapılan plan

tadilatlarıyla imar adalarında yoğunluk artışı yoluna gidilmiştir. Bu da söz konusu bölgelerin kendi kendine dönüşümünü hızlandıracaktır. Tabi bu imar artışlarının yanında sosyal donatılar her zamanki gibi ihmal edilmektedir.



Şekil 5.1. Kayseri merkez gecekondu mahalleleri 1992 Hava fotoğrafı



Şekil 5.2. Kayseri merkez gecekondu mahalleleri 2002 Hava fotoğrafı



Şekil 5.3. Kayseri merkez gecekondu mahalleleri 2018 Hava fotoğrafı

5.1.2. Kooperatif Projeleri

Kayseri'de yoğun gecekondu bölgelerinde imar planına göre yapılaşmanın önünü açan bir diğer unsurda kooperatif projeleri olmuştur. Kayseri'de Belsin, İldem, Beyazşehir ve Mimsin gibi büyük ve başarılı kooperatif projeleri üyelerini mağdur etmediği gibi toplanan paralardan kâr elde edip bu kârı üyeleri arasında paylaştıracak kadar başarılı yönetilmişlerdir. Tabi bu başarının en büyük nedeni proje sahası olarak genellikle boş hazine veya belediye arazilerinin seçilmiş olmasıdır.

Gaziosmanpaşa, Yavuz ve Yunusemre mahallelerini kapsayan yaklaşık 2000 hektarlık gecekondu bölgesinde faaliyet gösteren Yavuzkent ve Komşukent kooperatifleri ilk kuruldukları dönemde gerek gecekondularını teslim edip apartman dairesi almak isteyen vatandaşlardan gerekse küçük aylıklarla ev sahibi olmak isteyen vatandaşlardan yoğun ilgi görmüştür. Üstelik bu kooperatiflerin konumunun diğer kooperatifler gibi şehir merkezine 15-20 km değil de 2-3 km mesafede yer alması bu ilginin başlıca sebeplerinden biri olmuştur. Bunun yanı sıra özellikle bu gecekondu bölgesinin çözülmesini isteyen Belediyenin, zaman alıcı prosedürleri ertelemesi kooperatiflerin hızlı büyümesinde ve geniş alanlara yayılmasında etkili olmuştur. Bu sayede yıkılan gecekonduların yerine geniş yollar açılmış, belediye hizmetleri daha rahat götürülmüş, başka yatırımcılara da bu bölgede inşaat yapma fırsatı doğmuştur.

Ancak bazı kooperatif yöneticilerinin Belediyenin bu geçici iyi niyetini suiistimal ederek hak sahiplerini içinden çıkılmaz problemlerle baş başa bırakıp ortadan kaybolması, yıllarca bu mahallerde çivi bile çakılmaz hale gelmesine sebep olmuştur. Bu problemlerden en önemlisi; uzlaşma sağlanamayan arsa sahiplerinin arsalarının üzerine, uzlaşma sağlanan başka arsa sahiplerine verilmek üzere, kooperatife dışarıdan üye olan üçüncü kişilerin parasıyla konut yapılması olmuştur.



Şekil 5.4. Kooperatiflerin arsa sahiplerinin tamamıyla uzlaşmadan kadastro parseline inşaat yapması.



Şekil 5.5. Kooperatiflerin arsa sahiplerinin tamamıyla uzlaşmadan kadastro parseline inşaat yapması.

Yani örneğin çok hisseli bir parselde bazı hissedarla uzlaşılıp diğerleriyle uzlaşılmamış olmasına karşın ruhsatsız bir şekilde inşaatlara başlanılmıştır (Şekil 5.4 ve Şekil 5.5). Yapılan daireler başka yerlerde arsası olan vatandaşlara verilmiş, inşaatların

yapım maliyeti de kooperatife üye olup aidat ödeyen vatandaşlardan sağlanan gelirlerle karşılanmıştır. Belediyenin buradaki rolü sadece kadastro parseline yapılan apartmanların ilerde telafisi güç problemlere maruz kalmaması için imar adaları içerisinde yapılmasını sağlamak olmuştur. Kooperatifler bazı parsellerde 20-25 yılı aşkın süre geçmesine rağmen arsa sahiplerinin tamamının muvafakatını alamadığı için bu parseller yukarıdaki resimlerde de görüldüğü gibi halen kadastro parselleri üzerinde ruhsatsız olarak kullanılmaya devam edilmektedir.

Kooperatiflerin bu durma düşmesine sebep olan diğer önemli problemde projenin kendi kendini kurtarıp kurtarmayacağını hesaba katmadan 180 m^{2}'lik, bazen 150 m^{2}'lik kadastro parseli hissesine 120 m^{2}'lik brüt daire verecek şekilde uzlaşmalar yapılmış olmasıdır.

Bu durumda zaten zor şartlar altında ve uzun süreler sonunda kısıtlı sayıda üretilen daireler çok kolay bir şekilde eritilmiş yerine yenisini koymak mümkün olmamıştır. Nihayetinde iflas eden kooperatiflere üye olan vatandaşlar içeride biriken paralarını alamayınca üyelikten de atılmamak için yıllarca oturamadıkları evler için aidat ödemeye devam etmişler. Son zamanlarda yeni kooperatif yönetimleri başka yerdeki arsaları karşılığı yıllarca bedavaya kooperatif dairelerinde oturan vatandaşları mahkeme kararlarıyla çıkarıp yerine mağdur edilen insanları oturtmaya başlamıştır. Tabi bu arada bu mağdur edilen vatandaşların, 20-25 yıllık yıpranmış bu evler için kooperatif yönetimlerinin yeni çıkardığı borçlanmaları da göze almaları gerekiyor.

5.2. Sahabiye Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi

Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.01.2015 tarihli kararı ile Sahabiye ve Fatih Mahallelerinde 4 bölge halinde kentsel dönüşüm yapılmasına karar verildi (Şekil 5.8). Ardından söz konusu alan Bakanlar Kurulunun 22.05.2015 tarih 2015/7812 sayılı kararıyla (artık Cumhurbaşkanı tarafından karar alınmaktadır) 5393 sayılı Belediye Kanunun 73. maddesine göre Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilan edildi (Şekil 5.6).



10 Temmuz 2015 CUMA — Resmi Gazete — Sayı : 29412

BAKANLAR KURULU KARARI

Karar Sayısı : 2015/7812

Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Sahabiye ve Fatih mahallelerinde bulunan bazı alanların kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilmesi hakkındaki ekli Kararın yürürlüğe konulması; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 4/5/2015 tarihli ve 3396, 3398, 3399, 3401 sayılı yazıları üzerine, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73'üncü maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 22/5/2015 tarihinde kararlaştırılmıştır.

Recep Tayyip ERDOĞAN
CUMHURBAŞKANI

Şekil 5.6. 5393/73.mad. kapsamında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanının Bakanlar Kurulu Kararı



Şekil 5.7. Sahabiye Kentsel Dönüşüm Proje Alanı.



Şekil 5.8. Sahabiye Kentsel Dönüşüm Projesinin ilk etaplama planı.

Sahabiye Kentsel Dönüşüm Projesinde 817 adet parsel ve toplam 515.246 m^2 alandan oluşmaktadır. Proje alanında kamu kurumlarının mülkiyetinde olan 173 adet parselin toplam alanı 77.917 m^2 olup, ayrıca 180.107 m^2 alanın tescil dışı olduğu saptanmıştır. Proje alanının % 53'ü parklar ve yollar da dahil kamu kurumlarının mülkiyet ve yönetimindeki parsellerden oluşmaktadır.



Şekil 5.9. Dönüşüm alanındaki metruk binalar

Proje alanı hakkında bazı bilgiler Tablo 5.1 ve Tablo 5.2 de verilmiş olup, özetle:

- Proje alanı = 51 ha Alan
- Yapı sayısı = 677 Bina
- Kat yüksekliği = % 70'i 3 veya 4 Katlı Binalar
- Bağımsız bölüm sayısı = 6000
- Yapıların fonksiyonu = 60 Konut, % 40 İşyeri
- Yapıların durumu = Binaların % 80' i Eskimiş Durumda (Şekil 5.9)
- Yapılaşma yoğunluğu = Taban Alanının % 65 'i Kullanılıyor
- Sit Alanları = 12 Adet Tarihi Eser ve Koruma Alanı var (Tablo 5.3 ve Şekil 5.10)

Tablo 5.1. Sahabiye KDP Mevcut inşaat alanı yoğunluğu

	PROJE ve İNŞAAT ALAN BİLGİSİ (Detaylı)		
1	Proje Alanı	515.064	m²
2	İmar Adası Alanı	291.106	m²
3	Mevcut Bina Taban Alan	130.375	m²
4	Mevcut İnşaat Alanı	559.628	m²
5	Çıkma Alanları	73.343	m²
6	**Toplam Mevcut İnşaat Alanı**	**632.971**	**m²**
7	**Mevcut Emsal**	**1,23**	
8	**Mevcut TAKS**	**0,25**	
9	Plan İnşaat Alanı	664.127	m²
10	Çıkma Alanları	73.343	m²
11	**Toplam Plan İnşaat Alanı**	**737.470**	**m²**
12	**Plan Emsali**	**1,43**	
13	**Plan TAKS**	**0,28**	

Tablo 5.2. Sahabiye KDP Mülkiyet dağılımı

	MÜLKİYET	ALAN (m²)	%	PARSEL SAYISI
1	Özel Mülkiyet	240.812	46,75	645
2	Kocasinan Belediyesi	27.612	5,36	120
3	Maliye Hazinesi	36.678	7,12	12
4	Kayseri B.Şehir Belediyesi	573	0,11	3
5	Resmi Kurum Müdürlüğü	2.792	0,54	3
6	Kamu-Şahıs (Karma)	26.490	5,14	34
7	Tescil Harici Alanlar	180.107	34,97	-
	TOPLAM	**515.064**	**100,00**	**817**

Tablo 5.3. Sahabiye mahallesi koruma alanları

	ADI	YAPIM YILI/ DÖNEMİ	TESCİL TARİHİ	YAPI ALANI (m²)	ADA /PARSEL	MÜLKİYET DURUMU
1	SAHABİYE MEDRESESİ	H.666 M.1267 Selçuklu	09.07.1976	1.245	814/10	VAKIFLAR GM
2	BİNA KALINTISI	12yy. Selçuklu	09.07.1976	163	814/10	VAKIFLAR GM
3	SAHABİYE ÇEŞMESİ	M.1266	09.07.1976	3	814/9	KOCASİNAN BLD
4	ROMA MEZARI	Roma	09.07.1976	256	814/48-151	KOCASİNAN BLD
5	HELVACIDEDE MESCİDİ	.....	30.09.2009	265	751/41	ŞIH MESCİDİ VAKFI
6	KÜMBET (Adsız) (İKİZ KÜMBETLER-1)	12yy. Selçuklu	09.07.1976	43	113/55	KOCASİNAN BLD
7	KÜMBET (Adsız) (İKİZ KÜMBETLER-2)	12yy. Selçuklu	09.07.1976	51		
8	HACİP KÜMBET	12yy. Selçuklu	09.07.1976	126	3164/2	VAKIFLAR GM
9	SEYFULLAH TÜRBESİ	.....	09.07.1976	43	3156/3	K.SETFULLAH VAKFI
10	SAZGELDİ ULU HATUN TÜRBESİ	H.765 M.1363	09.07.1976	65	3163/3	SAZ GELDİ VAKFI
11	EMİR YAKUPOĞLU ÇEŞMESİ (MH-I)	M.1771 Osmanlı	09.07.1976	11	3166/1	KOCASİNAN BLD
12	SEYFULLAH ÇEŞMESİ (MH-II)	18.yy Osmanlı	09.07.1976	6	3153/2	KOCASİNAN BLD
	TOPLAM			2.278		



Şekil 5.10. Sahabiye mahallesi koruma alanları

2015 yılında Belediye Başkanı Mehmet ÖZHASEKİ'nin milletvekili olmasıyla Kocasinan Belediyesi Başkanı Mustafa ÇELİK Kayseri Büyükşehir Belediye Başkanlığı görevine seçildi. Bununla beraber doğal olarak projede baştanbaşa revize edildi. Etapların sınırları, konumu ve önceliği de değiştirilerek diğer bölgelere nispeten çoğunlukla daha düşük katlı ve seyrek yapılaşmanın olduğu bölge ilk etap olarak belirlenmiştir (Şekil 5.12). Bu bölge için 27.12.2016 tarihli ve 2016/9706 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla 6306 s.k. kapsamında Riskli Alan ilan edildi (Şekil 5.11).

Karar Sayısı : 2016/9706

Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Sahabiye ve Fatih mahalleleri sınırları içerisinde bulunan ve ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanın riskli alan ilan edilmesi; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 22/12/2016 tarihli ve 15366 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2 nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 27/12/2016 tarihinde kararlaştırılmıştır.

Recep Tayyip ERDOĞAN
CUMHURBAŞKANI

Şekil 5.11. 6306 s.k. kapsamında 1.etap Riskli Alanının Bakanlar Kurulu Kararı

1.Etap Hakkında Bilgiler:

- Etap Proje alanı = 62 bin m^2
- Yapı sayısı = 63
- Bağımsız Böl. Sayısı = 472 konut + 40 işyeri olmak üzere toplam 512
- Boş arsa sayısı = Toplam 9774 m^2 büyüklüğünde 15 irili ufaklı parsel

- Toplam Mevcut Konut Bağımsız Bölüm Alanı = 48429.24 m²
- Toplam Mevcut İşyeri Bağımsız Bölüm Alanı = 1901.84 m²



Şekil 5.12. Sahabiye Kentsel Dönüşüm Projesi 1.etap Riskli Alanı

Projede değer üzerinden gitmek yerine puan üzerinden hak sahipliliği belirleme yoluna gidilmesi tercih edilmiştir. Projedeki değerlerin sürekli güncellenmesi yerine puanlama yönteminin uygulanması daha doğru bir yaklaşım olmuştur. Hesaplanan değerler 200 rakamına bölünerek puana dönüştürülmektedir. Bu rakamın tercih edilmesinde çok da özel bir amaç olmadığı ya da herhangi bir hesapla elde edilmediği tahmin edilmektedir. Sadece gerçek değerlerin kolayca anlaşılmaması için bu yöntem tercih edilmiş olabilir.

Örneğin 141000 TL/m^2 yerine 141000/200= 705 puan gibi. Bu puan karşılığında yeni projeden hak edilen konut ya da işyeri bir dönüşüm katsayısı aracılığı ile hesaplanmaktadır. Bu dönüşüm katsayısı ise proje konut bağımsız bölümler toplam değerinin proje konut bağımsız bölümler toplam inşaat alanına bölünmesiyle elde edilen birim m² değerini aynı şekilde mevcut yapılar için hesaplanan birim m² değerine bölerek hesaplanmıştır. Daha ayrıntılı bir şekilde anlatacak olursak:

1. Mevcut Konut Birim m² Puanı= Mevcut Bağımsız Bölüm Konut Toplam Puanı / Mevcut Bağımsız Bölüm Konut Toplam İnşaat Alanı
2. Proje Konut Birim m² Puanı= Proje Bağımsız Bölüm Konut Toplam Puanı / Proje Bağımsız Bölüm Konut Toplam İnşaat Alanı
3. Konut Dönüşüm Katsayısı = Proje Konut Birim m² Puanı / Mevcut Konut Birim m² Puanı = 2.92135699
4. Hak ediş Konut Puanı= Mevcut Konut Puanı * Konut Dönüşüm Katsayısı

Bu işlem aynı şekilde işyerleri içinde hesaplanmaktadır. İşyeri dönüşüm katsayısı ise 2.18290995 olarak bulunmuştur. Konuttan işyerine işyerinden konuta bu dönüşüm katsayıları kullanılmaktadır. Mevcut durumda arsa olan yerler için ise hesaplanan birim m² puanı konut isteniyorsa konut dönüşüm katsayısı ile, işyeri isteniyorsa işyeri dönüşüm katsayısı ile çarpılarak hak ediş puanları hesaplanmaktadır. Çıkan puan projede belirlenmiş olan puan aralıklarından hangisine denk geliyorsa o puan aralığına sahip evlerden tercih yaptırılmaktadır. Tez çalışmasının sonunda yer alan EK 2. de Sahabiye KDP Hak Sahibi Uzlaşma Sözleşmesi örneği bulunmaktadır.

Örnek olarak 3144 ada 10 parselde yer alan ve Şekil 5.13 de bağımsız şirketlerin yaptığı Bağımsız Bölüm Değerleme Raporuna göre hak edilen konut ya da işyerini hesaplayacak olursak:


SIRA NO :1

İL :KAYSERİ
İLÇE :KOCASİNAN
MAHALLE :HACIKILINÇ
ADA :3144
PARSEL :10
RAYİÇ DEĞER TL :141.000,00

HAK SAHİPLİĞİ PUANI :2059.56
GRUBU :125
PROJE KALAN BAĞIMSIZ BÖLÜM PUAN ARALIĞI :2175-2375

BAĞIMSIZ BİRİM DEĞERLEME RAPORU

Şekil 5.13. Sahabiye'de bağımsız şirketlerin yaptığı Bağımsız Birim Değerleme Raporu örneği

Mevcut Konut Puanı= 141000/200=705

Hak ediş Konut Puanı= 2.92135699*705=2059.56=2060

Kira Yardımı İle Beraber Hakediş Puanı=2060+2060*(24/250)=2060+198=2258

Tercih Yapabileceği Puan Aralığı=2175-2375

Borç Hesabı=2375-2258=117*200TL=23400TL

Alacak Hesabı=2258-2175=83*200=16600TL

Hakediş İşyeri Puanı= 2.18290995*705=1538.95=1539
Kira Yardımı İle Beraber Hakediş Puanı=1539+1539*(24/250)=1539+148=1687
Mevcutta konut değilde işyeri varsa kira yardımı ve toplam puanı:
Hakediş İş Yeri Puanı=1539+1539*(24/150)= 1539+246=1785

Bakanlar Kurulunun 19.02.2018 tarih ve 2018/11511 sayılı kararıyla 2.etap proje alanı da Riskli Alan ilan edilmiş olup bu etapta uzlaşma görüşmeleri tamamlanma aşamasındadır. 1. Etabın tamamlanmasıyla Şekil 5.14, bütün etapların tamamlanmasıyla Şekil 5.15 de ki görsellere ulaşılması planlanmıştır.



Şekil 5.14. Dönüşüm sonrası Sahabiye Proje Alanı Tasarımı



Şekil 5.15. Dönüşüm sonrası Sahabiye 1.etap Proje Alanı Tasarımı

5.3. Yunusemre Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi

Kocasinan ilçesinin ve Kayseri'nin en problemli gecekondu alanlarından biri olan ve Cumhuriyet Meydanına en yakın yeri sadece 2 km mesafede olan Gaziosmanpaşa, Yunusemre ve Yavuz Mahallelerinde kentsel dönüşüm faaliyetleri Bekir Yıldız'ın ilk belediye başkanlığı döneminde başlandı (Şekil 5.17). Bölgede ilk önce dönüşüm yapılması gereken yer Gaziosmanpaşa mahallesi olmasına karşın Mustafa ÇELİK başkan zamanında başlangıç için Yunusemre mahallesinin daha uygun olacağına karar verilmiştir. Bu doğrultuda Bakanlar Kurulunun 2015/7859 sayılı kararıyla 15.06.2015 tarihinde Yunusemre Mahallesinde belirlenen proje alanı 5393 sayılı Kanun 73. maddesi kapsamında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilan edilmiştir (Şekil 5.16).



9 Temmuz 2015 PERŞEMBE — Resmî Gazete — Sayı : 29411

BAKANLAR KURULU KARARI

Karar Sayısı : 2015/7859

Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Yunusemre, Alsancak ve Seyrani mahallelerinde bulunan bazı alanların kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilmesi hakkındaki ekli Kararın yürürlüğe konulması; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 29/5/2015 tarihli ve 4726, 4727, 4728 sayılı yazıları üzerine, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 15/6/2015 tarihinde kararlaştırılmıştır.

Şekil 5.16. 5393/73.mad. kapsamında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanının Bakanlar Kurulu Kararı

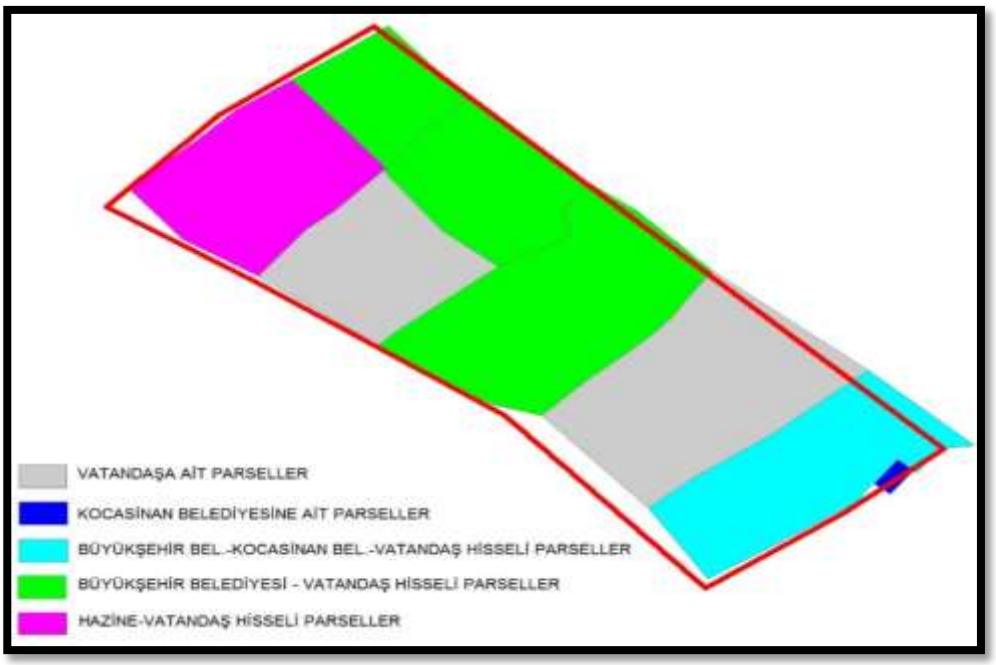


Şekil 5.17. Yunusemre KDP Alanı ve konumu

Uzlaşma görüşmeleri çok hızlı bir şekilde ilerlemiş ve kısa zamanda proje alanındaki bütün gecekondular anlaşarak yıkılmıştır. Ancak iş yapım sürecine geldiğinde yapılan ihalelere yatırımcılar ilgi göstermemiştir. Belediyenin yüksek oranlarla ihaleye çıkması, projenin büyüklüğünden dolayı tamamlanmasının uzun yıllar alacak olması ve bu nedenle satış gelirlerinin uzun vadede dönecek olması, buna ilaveten yüksek döviz kurlarından dolayı inşaat malzemelerinde yaşanan fiyat artışları etkili olmuştur. Daha sonra Belediyenin ihale şartlarını biraz daha kolaylaştırmasıyla inşaat yapımına başlanılmıştır.

Tablo 5.4. Yunusemre KDP mevcut yapı ve mülkiyet dağılımı tablosu

ADA	PARSEL	ARSA HİSSEDAR KİŞİ	TEK KATLI EV ADET	2 KATLI EV ADET	VATANDAŞ	BÜYÜK ŞEHİR	KOCA SİNAN	MALİYE
630	1	20	19	1 ADET	8480			8480
630	2	20	14	2 ADET	6875	1125		
630	3	43	21	2 ADET	11111.02	1148.98		
630	4	49	34	2 ADET	13419.96			
630	5	68	46	3 ADET	22939.82	1171.95		
630	6	63	38	1 ADET	23426.63			
630	7	72	44	---	17547.43	219.89	14.97	
GENEL TOPLAM		**335**	**216**	**11**	**103799.86**	**3665.82**	**14.97**	**8480.00**



Şekil 5.18. Yunusemre KDP Alanı mülkiyet dağılımı haritası

Tablo 5.4 de mülkiyet dağılımı listesini ve Şekil 5.18 de mülkiyet dağılım haritası görülmektedir. Hak sahiplerinin 1 daire alabilmek için sahip oldukları hisse

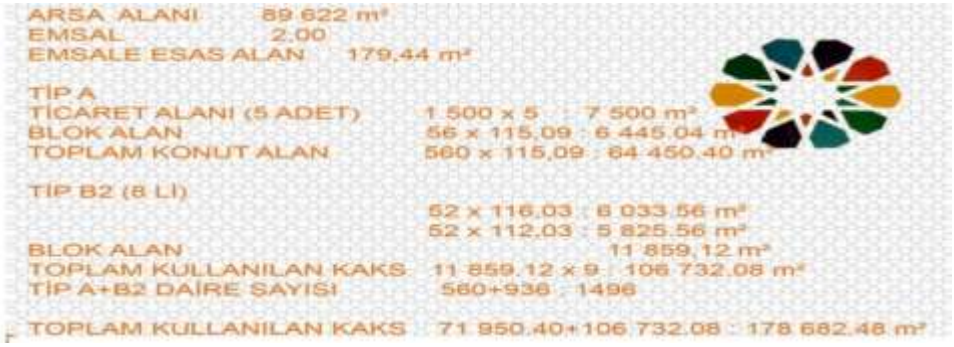
büyüklüğü en az 150 m^2 olmalıdır. Bu sınırın altında kalan hisselerde kamulaştırma yoluna gidilmiştir. 150 m^2 ve üstünde hisseye sahip olan hak sahipleri içinse aşağıda belirtilen sayıda daire alma hakkı tanınmıştır. Fazla veya düşük gelen hisse miktarları için Belediye Encümeninin belirlediği değerlerden ücret ödenmekte veya kamulaştırma yapılmaktadır.

- 0-149 m^2 ----------0 daire
- 150-400 m^2 ----------1 daire
- 401-650 m^2 ----------2 daire
- 651-900 m^2 ----------3 daire
- 901-1150 m^2 ----------4 daire
- 1151-1400 m^2 ----------5 daire
- 1401-1650 m^2 ----------6 daire

Yeni projede Şekil 5.20 de hesaplanan 1496 konut, 5 adet ticari birim yapılmasına karar verilmiş olup, proje konseptinin Şekil 5.19 da ki görsele uygun yapılmasına karar verilmiştir.



Şekil 5.19. Yunusemre KDP Alanı Tasarım Projesi



Şekil 5.20. Yunusemre KDP yapılacak konut ve ticaret birimleri sayısal bilgileri

5.4. Seyrani Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi

2009 yılında Bekir Yıldız Bulvarının sadece Seyrani Mahallesinde kalan kısmının açılması için gereken kamulaştırma bedelinin o tarihte 5 milyon TL'den fazla çıkması neticesinde Belediye İmar Kanunun 18.madde uygulaması yapmaya karar verdi. Ancak bölgede daha önce 2981 s.k. 10/b maddesi uygulaması yapılmış olması nedeniyle 18. madde uygulamasından sonra ikinci kez DOP kesintisi yapıldığı gerekçesiyle Belediye haksız tazminatlar ödemek zorunda kalmıştı. Son çare olarak proje sınırları Şekil 5.21 de gösterilen alanda kentsel dönüşüm projesiyle işin içinden çıkılabileceği düşüncesi Seyrani Kentsel Dönüşüm Projesini belki de ülke genelinde diğer bütün kentsel dönüşüm projelerinden farklı kılacak olan kendine özgü finans ve mülkiyet çözümü yöntemine ilham oldu. Hazine mülkünün olmadığı alanda Belediye mülklerinin de genellikle kadastro yollarından ibaret olduğu Tablo 5.5 de görülmektedir.



Şekil 5.21. Seyrani Mah. KDP Alanı

Tablo 5.6 da proje öncesi, Tablo 5.7 de ise proje sonrasında oluşacak inşaat alanı yoğunluğu gösterilmiştir. Projede her biri birkaç parselden oluşan 47 etap yer almaktadır. Etaplarda ki parsel sayısının çokluğu etap başına düşen kütle sayısı/inşaat alanı yoğunluğu/ticari birim varlığı gibi imkanlarla doğru orantılıdır. Yani çözülmesi ne kadar zorsa getirisi de o kadar yüksektir. Etaplarda yer alan kadastro parselleri 2981 sayılı kanun 10/b uygulamasıyla oluşmuş müstakil parselleridir.

Tablo 5.5. Seyrani KDP mecvut mülkiyet durumu tablosu

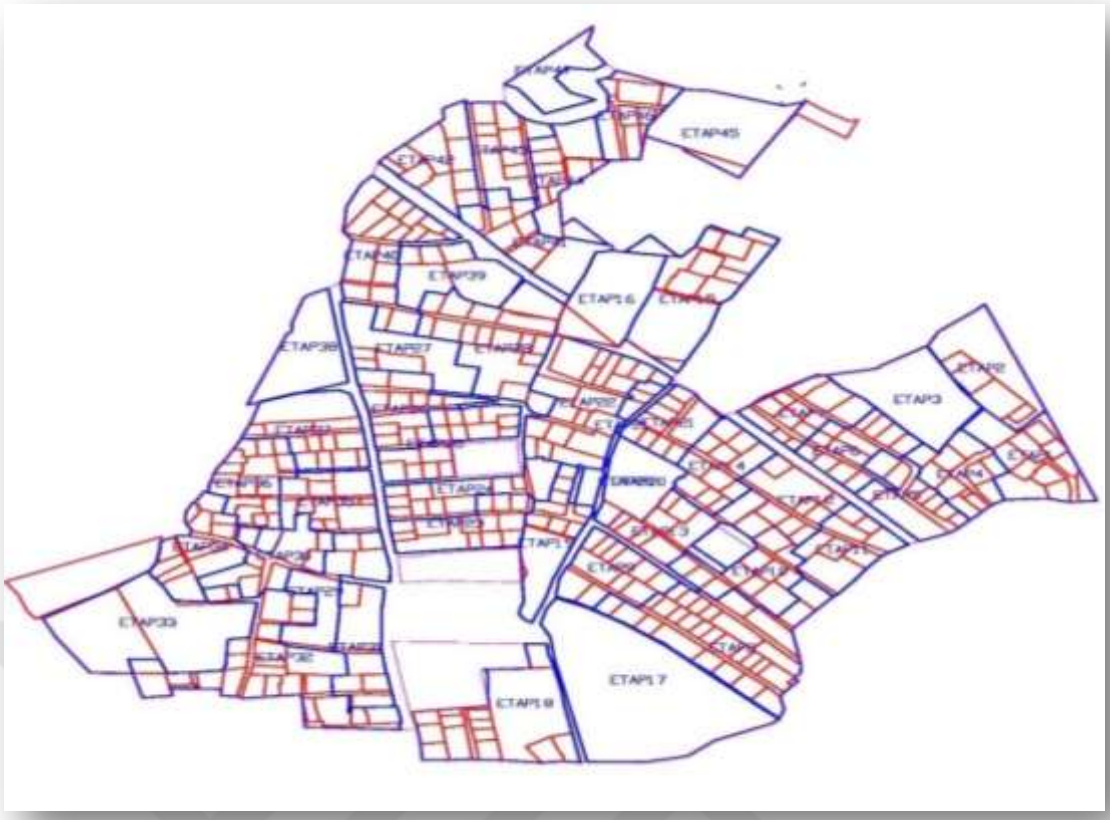
Malik	**Alan (m^2)**	**Alan (ha)**	**Hisseli Parsel Sayısı**	**Toplam Parsel Sayısı**
KOCASİNAN BELEDİYESİ MÜLKİYETİ	8664.00	0.87	2	20
HAZİNE MÜLKİYETİ	0	0	-	-
HAK SAHİPLERİ	313112.46	31.31	-	466
YOLLAR	80784.65	8.08	-	-
UYGULAMA DIŞINDA KALAN	39230.86	3.92	-	13
TOPLAM	**441791.97**	**44.18**		**486**

Tablo 5.6. Seyrani KDP mevcut plan inşaat alanı bilgileri

Kentsel dönüşüm alanı	441791.97 m^2
Mevcut konut inşaat alanı	457800.00 m^2
Mevcut ticaret inşaat alanı	14910.00 m^2
Toplam inşaat alanı	298700.29 m^2
Mevcut imar adaları toplamı	185496.11 m^2
Mevcut emsal (imar adaları bazında)	298700.29/185496.11= 1.61
Mevcut emsal (proje alanı bazında)	298700.29/441791.97 = **0.68**

Tablo 5.7. Seyrani KDP yeni plan inşaat alanı bilgileri

Kentsel dönüşüm alanı	441791.97 m^2
Öngörülen konut inşaat alanı	269714.38 m^2
Öngörülen ticaret inşaat alanı	28985.91 m^2
Öngörülen Toplam inşaat alanı	472710.00 m^2
Yeni imar adaları toplamı	35528.00 m^2
Yeni emsal (imar adaları bazında)	472710.00/35528.00= 13.31
Yeni emsal (proje alanı bazında)	472710.00/441791.97= **1.07**

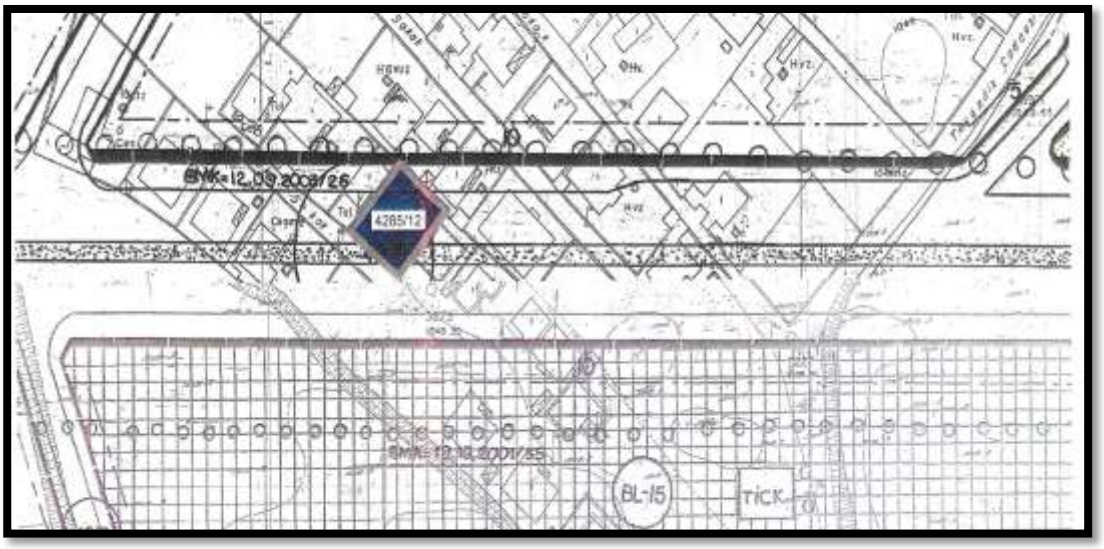


Şekil 5.22. Etaplarda yeralan kadastro parselleri



Şekil 5.23. Kentsel Tasarım Projesi ve etaplama

Müteahhitler etap içerisinde tüm hak sahipleriyle anlaşma sağlamak zorundadır. Parsel maliklerinin büyük bir çoğunluğu ile anlaşma sağlamasına karşın uzlaşmaya hiçbir şekilde yanaşmayan malikler olduğu zaman Belediye devreye girerek acele kamulaştırma yetkisini kullanabilmekte, tıkanan mülkiyet problemlerinin önünü açabilmektedir. Yapılan kamulaştırmalar 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun 3. maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen "İskân Projelerinin" gerçekleştirilmesi amacıyla yapılan kamulaştırmalar hükmüne dayanarak, aynı kanunun 27. maddesine göre kamulaştırılan Acele Kamulaştırma yöntemidir. Belediye acele kamulaştırma yetkisini Encümende ve Bakanlar Kurulu kararında proje sahasındaki bütün taşınmazlar için, projeye henüz başlamadan almıştır. Tez çalışmasının sonunda yer alan EK 3. de Seyrani KDP Acele kamulaştırma Bakanlar Kurulu Kararı bulunmaktadır. Böylece hem zaman tasarrufu sağlamış hem de hak sahipleriyle yapılan görüşmelerde tabiri caizse daha ikna edici bir güce sahip olunmuştur. Tabi bu durum vatandaşın mülkiyet hakkının zorla elinden alınmasının önünü açmış gibi görünüyor olsa da Belediye bu durumu çok iyi yönetebilmektedir. Kayseri'de başka alanlarda müteahhitlerin sıkça karşılaştığı problemlerden biri olan örneğin 1 daire almaya hakkı olan bir vatandaşın 6 tane çocuğu olduğu için altısına da daire isteyerek işi kasten yokuşa sürdüğü göz önünde bulundurulursa projenin bir an önce tamamlanmasını isteyen bir Belediye için bu tür önlemeleri almak çok yadırganmamalı.



Şekil 5.24. Acele kamulaştırma yapılan 8.etaptaki 4285 ada 12 parselin plandaki konumu

Aynı şekilde Belediye, acele kamulaştırma talebinde bulunan müteahhitlerin vatandaşla neden anlaşmaya gidemediğini araştırarak herhangi bir haksızlığa aracı

olmak istememektedir. Nitekim şu ana dek sadece Belediye şirketi olan Kimaş tarafından çözülen 8. etapta acele kamulaştırma yoluna gidilmiştir.

Müteahhitler genelde hak sahipleriyle büyük oranda anlaşma sağlayabilmişlerdir. Şayet müteahhit haklı görülüp acele kamulaştırma yoluna gidilirse Belediye kamulaştırma maliyetini doğal olarak müteahhit firmaya ödetecektir. Şekil 5.24 te Acele kamulaştırma yapılan 8.etaptaki 4285 ada 12 parselin imar planında zaten yolda kaldığı görülmektedir. Ayrıca tez çalışmasının sonunda yer alan EK. 4 te ise Acele kamulaştırma yapılan hissedara gönderilen tebligat örneği bulunmaktadır.

Projede 125 m^2, 140 m^2 ve 145 m^2 olmak üzere 3 tip konut ile bazı etaplarda konut + ticari birimlerin de yer alması hedeflenmiştir. Kütleler üzerindeki harfler hangi kütlenin hangi tipte yapılaşabileceğini simgelemektedir. Her bir etabın uzlaşma kriteri ayrı ayrı olup vatandaşın bulunduğu etap içerisinde yer alan daireden alabilmesi için sahip olması gereken parsel alanları aşağıda belirtilmiştir. Bugüne kadar 47 etaptan 11 tanesi tamamen çözülmüş ve ruhsat almıştır.

Tablo 5.8. Seyrani KDP Alanında uzlaşma modeli

ETAP 1: 250 m2 'ye 140 m^2'lik daire	ETAP 25: 250 m2 'ye 125 m^2'lik daire
ETAP 2: 250 m2 'ye 140 m^2'lik daire	ETAP 26: 250 m2 'ye 125 m^2'lik daire
ETAP 3: 280 m2 'ye 145 m^2'lik daire	ETAP 27: 250 m2 'ye 125 m^2'lik daire
ETAP 4: 250 m2 'ye 125 m^2'lik daire	ETAP 28: 250 m2 'ye 125 m^2'lik daire
ETAP 5: 250 m2 'ye 125 m^2'lik daire	ETAP 29: 250 m2 'ye 140 m^2'lik daire
ETAP 6: 250 m2 'ye 125 m^2'lik daire	ETAP 30: 250 m2 'ye 140 m^2'lik daire
ETAP 7: 250 m2 'ye 125 m^2'lik daire	ETAP 31: 250 m2 'ye 125 m^2'lik daire
ETAP 8: 250 m2 'ye 125 m^2'lik daire	ETAP 32: 280 m2 'ye 140 m^2'lik daire
ETAP 9: 250 m2 'ye 140 m^2'lik daire	ETAP 33: 280 m2 'ye 140 m^2'lik daire
ETAP 10: 250 m2 'ye 140 m^2'lik daire	ETAP 34: 250 m2 'ye 140 m^2'lik daire
ETAP 11: 250 m2 'ye 140 m^2'lik daire	ETAP 35: 250 m2 'ye 125 m^2'lik daire
ETAP 12: 250 m2 'ye 140 m^2'lik daire	ETAP 36: 250 m2 'ye 125 m^2'lik daire
ETAP 13: 250 m2 'ye 140 m^2'lik daire	ETAP 37: 250 m2 'ye 125 m^2'lik daire
ETAP 14: 250 m2 'ye 125 m^2'lik daire	ETAP 38: 250 m2 'ye 125 m^2'lik daire
ETAP 15: 250 m2 'ye 125 m^2'lik daire	ETAP 39: 250 m2 'ye 125 m^2'lik daire
ETAP 16: Ticaret Alanı	ETAP 40: 250 m2 'ye 125 m^2'lik daire
ETAP 17: 375 m2 'ye 145 m^2'lik daire	ETAP 41: 280 m2 'ye 145 m^2'lik daire
ETAP 18: 250 m2 'ye 125 m^2'lik daire	ETAP 42: 280 m2 'ye 140 m^2'lik daire
ETAP 19: 250 m2 'ye 140 m^2'lik daire	ETAP 43: 250 m2 'ye 125 m^2'lik daire
ETAP 20: 250 m2 'ye 125 m^2'lik daire	ETAP 44: 250 m2 'ye 125 m^2'lik daire
ETAP 21: 250 m2 'ye 125 m^2'lik daire	ETAP 45: 290 m2 'ye 145 m^2'lik daire
ETAP 22: 250 m2 'ye 125 m^2'lik daire	ETAP 46: 250 m2 'ye 125 m^2'lik daire
ETAP 23: 250 m2 'ye 140 m^2'lik daire	ETAP 47: 250 m2 'ye 125 m^2'lik daire
ETAP 24: 250 m2 'ye 125 m^2'lik daire	



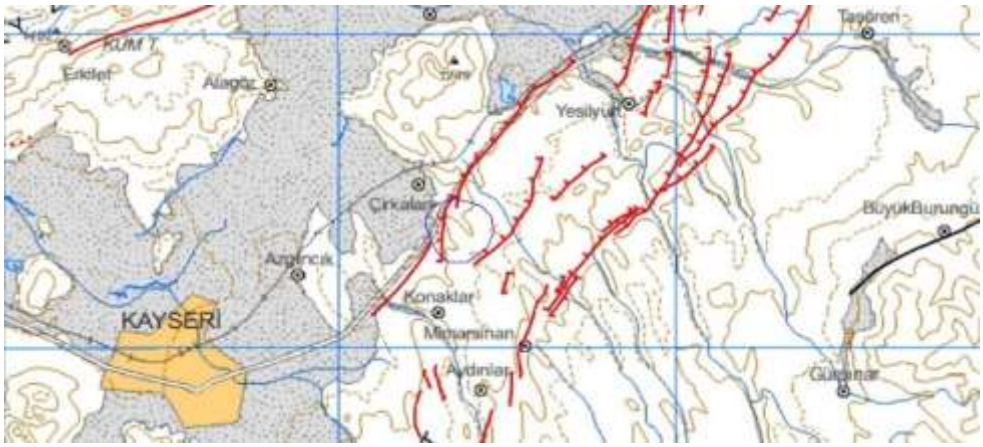
Şekil 5.25. Seyrani KDP'nin son haline ait tasarı görsel

5.5. Ahievran Riskli Alan Projesi

Kayseri Mazakaland eğlence merkezi karşısında yeralan Ahievran ve Yavuzselim mahallelerinde sınırları Şekil 5.26 da gösterilen 51 hektarlık alanda bulunan gecekonduların temizlenmesi ve kamu arazilerinin diğer dönüşüm projelerinin konut rezervinde kullanılabilmesi için kentsel dönüşüm yapılmasına karar verilmiştir.



Şekil 5.26. Ahievran Riskli Alan sınırı



Şekil 5.27. Proje alanı yakınından geçen fay hattı (Cırkalan karşısı)

Proje alanının yakınından geçen Şekil 2.27 de ki fay hattı için zemin etüt raporu hazırlatılmış ve bu alanın fay hattından etkilenmediği anlaşılmıştır. Buna göre bölgede yer alan gecekondulardan dolayı zemin üstü yapıların risk taşıması nedeniyle bir teknik rapor hazırlanarak Bakanlığa müracaat edilmiş ve 24/11/2014 tarih ve 7031 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna göre Kayseri'de Riskli Alan ilan edilen ilk yer olma özelliğine sahip Ahievran Riskli Alan Projesine başlanılmıştır.



Şekil 5.28. Proje alanında işgalci durumundaki gecekondular

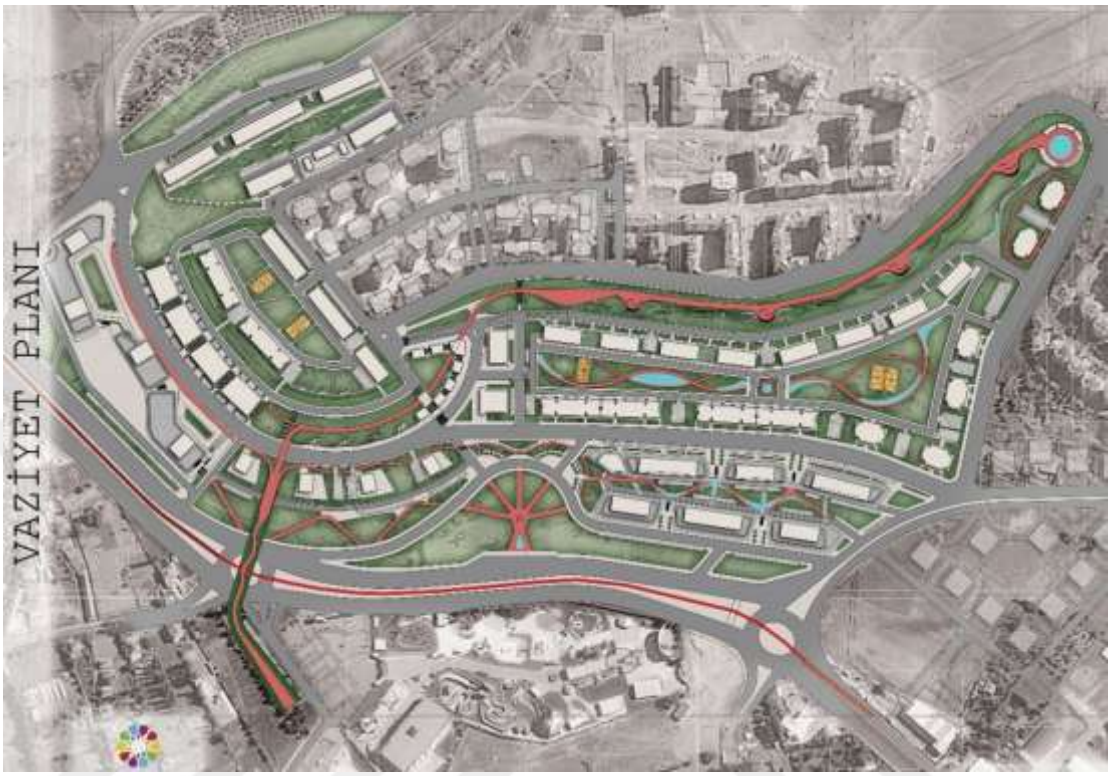
Bölgedeki yapıların yaklaşık %80'i Belediye ve Hazine arazisi üzerindeki gecekondulardan oluşmaktadır (Şekil 5.28). Geri kalan kısmı ise Tapu Tahsis belgeli vatandaşlara ait yapılar ile ekonomik ömrünü tamamlamış 3 katlı yapılardan oluşmaktadır. İlk olarak proje alanında ki 148 adet gecekondu enkaz bedelleri ödendikten sonra yıkımı gerçekleştirilmiştir.

Tablo 5.9. Ahievran Riskli Alanı mevcut mülkiyet durumu

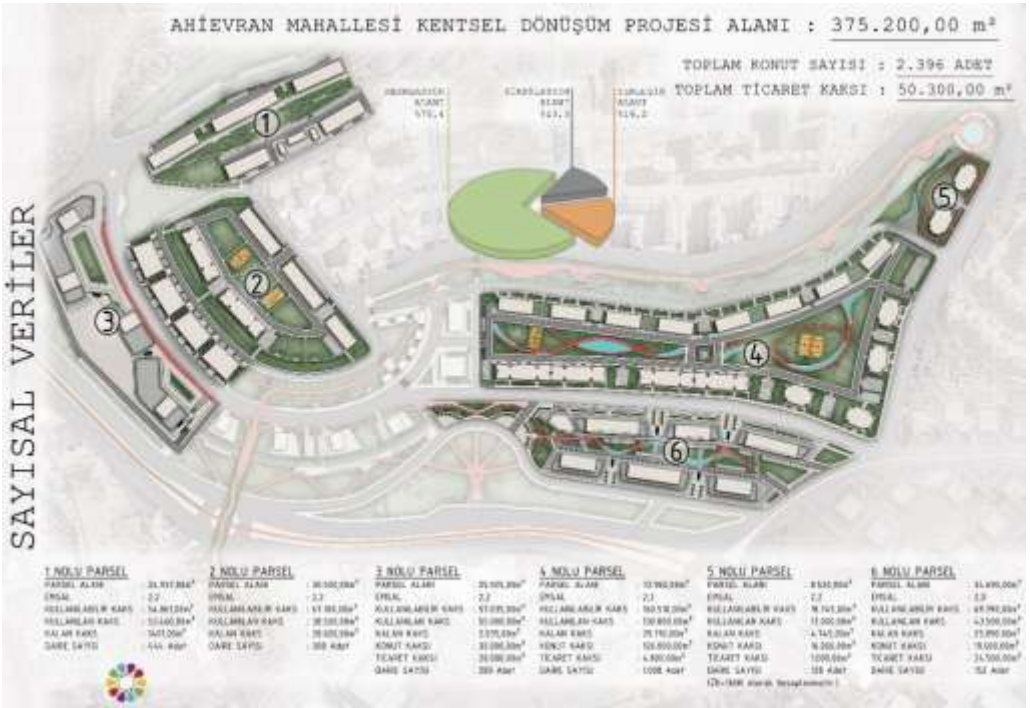
Malik	**Alan (m^2)**	**Konut İnşaat Alanı (m^2)**	**Ticaret İnşaat Alanı (m^2)**	**Toplam Parsel Sayısı**
Kocasinan Belediyesi Mülkiyeti	119771.1	88876	700	34
Büyükşehir Belediyesi Mülkiyeti	17615.07	4019	-	4
Maliye Hazinesi Mülkiyeti	96363.32	44228	3940	11
Hak Sahipleri	108313.8	27867	12252	101
Ruhsatlı Yapılardaki Hak Sahipleri	9300.7	9320	2424	10
Belediye Mülkiyetine Geçen Tescilli Parklar	38269.93	-	-	15
Yoldan İhdas Edilecek Alanlar	65000	-	-	-
Taşlıktan İhdas Edilecek Alanlar	53906	-	-	-
TOPLAM	**508539.9**	**174310**	**19316**	**175**

Proje alanında Tablo 5.9 da görüldüğü gibi Belediye ve Hazine taşınmazlarının hak sahiplerine ait taşınmazlardan çok daha fazla olduğu görülmektedir. Riskli alanda yer alan Hazine arazilerinin kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılabilmesi için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na müracaat edilmiş Bakanlık'ta Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nden arazilerin tahsisi için uygunluk görüşü almıştır. Bu noktadan sonra Bakanlık projenin gerekliliği, gereksinimleri, aciliyeti, risk durumu gibi bir dizi kriterleri göz önünde bulundurarak söz konusu taşınmazları Belediyeye ya tamamen karşılıksız devretmekte ya da yapılacak konut ve ticaret birimlerinden belli bir yüzde almak şartıyla kat karşılığı/hasılat paylaşımı modeline uygun olarak Belediyeyle protokol yapmaktadır. 3 yıl içerisinde başlanmayan projelerde ek süre verilmediği takdirde bedelsiz devredilen taşınmazlar geri alınmaktadır. Ahievran Riskli Alan Projesinde Bakanlıkla Belediye arasında kat karşılığı inşaat sözleşmesi protokolü imzalanmış olup projenin tamamlanma oranına göre tapu devri yapılacaktır.

Şekil 5.29 da Riskli Alan için hazırlanan kentsel tasarım projesi ve Şekil 5.30 da bu tasarım projesinde ki konut ve ticaret alanlarına ait sayısal veriler gösterilmektedir.



Şekil 5.29. Ahievran Riskli Alanı Kentsel Tasarım Projesi



Şekil 5.30. Kentsel Tasarım Projesine göre konut alanları ve sayısal verileri

6. BÖLÜM

TARTIŞMA-SONUÇ ve ÖNERİLER

6.1. Yanlış Planlama ve Kentleşmenin Sonuçları (Kayseri Örneği)

Ülkemizde her geçen gün tarımsal kullanım alanları daralmakta, tüketime dayalı hayvan varlığı azalmakta, su kaynakları yok olmaktadır. Bunun sonucu olarak kırsal kesimde yaşayan çiftçiler ve çobanlar farklı iş ve yaşam umuduyla kentsel alana göç etme gereği duymaktadır. Uzun vadede apartman hayatına adapte olamayan insanlar eski yaşam tarzlarına kent merkezine yakın kırsal alanlardan satın aldıkları ya da kamuya ait arazilerde, tek katlı müstakil evler inşa etmektedirler. Bu tür yapılaşmaların önlenememesinin sebebi sık sık çıkarılan imar afları olmuştur. Önce göz yumulan kaçak yapılaşmaların ardından ilave imar planları yapılması ile bu kırsal alanların yavaş yavaş yok olmasının önü açılmaktadır.



Şekil 6.1. Kayseri ili merkezine yakın sulak tarım arazileri ve meralar

Ülke genelinde olduğu gibi Kayseri ili genelinde de yanlış ve yayılmacı planlamanın sonucu değerli kırsal alanların hızla daraldığı Şekil 6.1 de ki hava fotoğrafından anlaşılmaktadır. Hava fotoğrafında Havaalanıyla Kocasinan Bulvarı arasında kalan sulak tarım arazileri, Şeker fabrikası ve Yeni Çevre yola kadar olan sulak tarım arazileri ile meralar, Oymaağaç Köyü'nden (şimdi mahalle) Anbar Mahallesine kadar olan sulak tarım arazileri, Havaalanının doğusunda yer alan meralar ve giderek artan yayılmacı planlamaların sonucu olarak bu kırsal alanların giderek nasıl daraldığını göstermektedir.

6.2. Yanlış Dönüşüm Projelerinin Doğurduğu Sonuçlar

6.2.1. Sosyal Açıdan

Toplumun ihtiyaç ve talepleri gözetilmeden ve toplumsal mutabakat aranmadan gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri, genellikle ranta dayalı salt ekonomik getiriye odaklı olduklarından kamu yararını yok saymaktadırlar. Çoğunlukla dar gelirli ailelerin yaşadığı mahallelerde gerçekleştirilen lüks konut projeleriyle bu insanlara ödeyemeyecekleri koşulların dayatılmasının sonucu olarak zorla tahliyelerin yaşanması, mahalleyle ağlarının koparılması ve komşuluk ilişkilerinin sonlandırılması gibi sosyal mağduriyetlerin doğmasına ve mahalle kültürünün yok olmasına sebep olunmaktadır. Ayrıca eski konutunun yerine yenisini alamayan insanların mülksüzleştirilmesine, yoksunlaştırılmasına ve yoksullaştırılmasına yol açmaktadır [29].

Vatandaşın rızasının olmadığı ve bunun sonucu zorla tahliyelere neden olan projelerde şayet herhangi bir afet riski bulunuyorsa, halkın büyük bir çoğunluğunu ilgilendiren altyapı veya kamu hizmeti yerine getirilecekse ya da kentin çöküntüye uğrayan, eskiyen, yenilenmesi gereken veya korunması gereken bir bölgesi ise bu durum bir kamu yararı teşkil ettiğinden söz konusu uygulamaların kabul edilebilirliği vardır diyebiliriz. Ancak bu gerekçelerin gerçekçi olması ve ispatlanması toplum vicdanı açısından önem arz etmektedir. Bunun dışında sadece ekonomik getirileri nedeniyle potansiyel rantı olan bir bölgenin soylulaştırılması bir hukuk devletiyle bağdaşlaştırılamaz.

6.2.2. Ekonomik Açıdan

İdarecilerin projeleri yanlış kişilerle yanlış planlamaları ve yanlış bir şekilde yönetmeleri, proje sonuna çok hızlı bir şekilde ulaşma arzuları, bazen de isteksiz/ilgisiz kalmaları, dönüşüm alanlarında ya da etaplamalarda yanlış yer seçimi, maliyeti ucuza çekmek için yapılan düşük kalitede malzeme seçimi, yüksek oranlarla ve beklentilerle ihaleye çıkılması, projelerin yeterli bir şekilde denetlenmemesi vb. sayılabilecek birçok yanlışlar ve hatalar sonucunda inşa edilen yüksek yoğunluklu, düşük kaliteli ve sosyal donatıları eksik konut projeleri kimseyi memnun edememekte, dönüşüm alanının kısa bir süre sonra tekrar dönüşümlük hale gelmesine neden olmaktadır.

Şehre değer katmak, toplumun her kesimini memnun etmek ve güzel neticeler almak hayaliyle yapılan projelerin şehre olumlu bir değer katmaması, toplumun büyük bir çoğunluğunun memnuniyetsizliğine sebep olması ve beklentilerin hayal kırıklığına dönüşmesi harcanan emeğin, zamanın ve paranın dolayısıyla da vatandaşın hakkının zayi olmasına neden olmaktadır.

6.2.3. Çevresel Açıdan

Kent merkezi yerine kentin dış kesimlerinde kırsal alanlarda planlama yapılması ve ardından birkaç gece kondu bahane edilerek dönüşüm alanı ilan edilmesi kente ve kentliye hiçbir katkı sağlamayacağı gibi bu alanların düşük rantlı bölgeler olması sebebiyle uygulamayı yapan idareye de sanıldığı gibi büyük getirileri olmayacaktır. Bunun yanında seçilen kırsal alanların sulak araziler, tarımsal alanlar, hayvancılık, arıcılık, orman arazileri ve hatta hayvanların konaklama ya da göç yolları üzerinde bulunmasının kasten göz ardı edilmesi de doğaya ne kadar zarar verdiğimizi zamanla anlamamıza sebep olacaktır. Hatta bunun sonuçlarını kirlenen ve yok olan yeraltı su kaynakları, daralan ve verimsizleşen tarım arazileri ve gittikçe azalan büyük ve küçük baş hayvan varlığı ile ilgili her gün yeni haberler, makaleler yayınlanmaktadır.

Bununla beraber dönüşüm projelerinde yenilenebilir enerji ve inşaat malzemelerinin tercih edilmesini özendirmek ve toplumu bilinçlendirmek çevreye ve ekonomiye büyük katkılar sağlayacaktır. Bunla ilgili devlet teşvikleri ve AB hibe programlarının olması olumlu gelişmelerdir.

6.3. Kentsel Dönüşüm Nerelerde, Neden ve Nasıl yapılmalı? Öneriler

1- Öncelikle kentin eskiyen, çöküntüye uğrayan, afet riski taşıyan, kullanım değişikliği, revizyon ya da rehabilitasyon gerektiren alanları ile korunması gereken tarihi ve kültürel varlıklarının bulunduğu alanlarda kentsel dönüşüm mutlaka ama mutlaka yapılmalıdır. Ayrıca kente değer katmak ve kentlinin yaşam kalitesini devamlı iyileştirmek devletin dolayısıyla da kamu idarelerinin zaten zorunlu görevidir.

2- Dönüşüm yapılması gereken bu alanlar daha çok kentin en merkezi yerlerinde ya da kent merkezlerine en yakın yerlerde olduğundan, buralarda yapılacak dönüşüm projeleri sonucu üretilecek ihtiyaç fazlası yeni konut ve ticari birimler şehrin bu yöndeki talebini yine kent merkezlerinden sağlayacaktır. Böylece tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yürütüldüğü kırsal alanlara doğru plansız planlama politikası aracı olan ilave ya da mevzi imar planı yapılmasının önüne geçilebilecek, mera-yaylak-kışlak alanları ile tarım arazileri ve buralarda yaşayan insanların yaşam tarzı tercihleri korunacak. Doğal tarım ve hayvancılık faaliyetleri sonucu doğal besin üretimi devam edebilecektir.

3- Dönüşüm projeleri şehrin konut ve ticaretteki arz-talep dengesi dikkate alınarak bir Kentsel Dönüşüm Master Planı kapsamında yıllara göre programlanmalı ve özellikle inşaat yapım işleri özel sektöre kat karşılığı ihale edilmelidir. Böylece hem kamu kurumları ciddi bir maliyete girmeden dönüşüm projelerini gerçekleştirebilecekler, hem de özel sektörü kent merkezinden uzak alanlardaki inşaat faaliyetleri azalarak daha merkezi yerlerde yer alan kolay satılabilir konut ve ticaret projelerine yönlendirecektir.

Bütün bu sayılanların yanında aşağıdaki önerilerinde dönüşüm projelerinde dikkate alınması tavsiye edilmektedir.

- Dönüşüm master planı yapılmalı. Projeler bir programa bağlanmalı.
- Kırsal alanlarda değil kentsel alanlarda dönüşüm yapılmalı.
- Dönüşüm projelerinin bir amacı olmalı ve proje neticede o amaca hizmet etmeli.
- Üretilen rant vatandaş-kamu-yatırımcı arasında hakları oranında adil paylaşılmalı, gerekirse halkın memnuniyeti için kamu rantından vazgeçebilmeli.

- Kamuya gelir getirmesi amacıyla dönüşüm projesi yapılırken kısa zaman sonra yeniden dönüşüm gerektirecek yoğun inşaat alanına sahip ve kalitesiz projelerden vazgeçilmeli.
- Projelerde yeşil alanların ve rekreasyon alanlarının oluşturulmasına kesinlikle önem verilmeli.
- Yenilenme ihtiyacı olan eski alt yapı tesisleri de maliyeti ne olursa olsun dönüşüm projesiyle beraber yenilenmeli.
- Dönüşüm yenilikçi ulaşım hizmetleriyle beraber projelendirilmeli.

KAYNAKÇA

1. Çağla, H., 2007. Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Mülkiyet Kullanımına Olan Etkisi Üzerine Bir Araştırma ve Konya Örneği, Selçuk Üni. Fen Bilimleri Enstitüsü Jeodezi ve Fotogrametri Müh. Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Konya, s. 43
2. Çolak, C., 2008. kentsel dönüşüm. Bursa Harita Bülteni, sayı 24:5
3. TDK, Türkçe sözlük, 2018.
4. **https://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/0e6be4ce76ccfa7_ek.pdf** (Erişim tarihi: Haziran 2019).
5. Göksu, A. F., 2010. kentsel dönüşüm ve yenileme projelerinde uzlaşma yönetimi ve stratejik planlamanın önemi. **Mimarlık Dergisi, sayı 352**.
6. **https://www.turkhukuksitesi.com/showthread.php?t=12355** (Erişim tarihi: Haziran 2019).
7. **https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d22/c016/tbmm22016089ss0148.pdf** (Erişim tarihi: Haziran 2019).
8. Uzunçarşılıoğlu Baysal, C., 2010. İstanbul'u Küresel Kent Yapma Aracı Olarak Kentsel Dönüşüm ve Ardındaki Konut Hakkı İhlalleri: Ayazma(N)'dan Bezirgânbahçe-'ye Tutunamayanlar. İstanbul,
9. Şeker, İ., 2012. Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyon Üyesi/Kocaeli Milletvekili, GED Gayrimenkul ve Enformasyon Dünyası Dergisi , no. 1
10. Köktürk, E., Köktürk, E., 2007.arsa düzenlemelerinin hukuksal dayanağı. **TBB Dergisi, sayı 70:** 267-268.
11. Uzun, B., 2013. kentsel dönüşümün mülkiyete ilişkin yeni paradigmaları. *%1 içinde HKMO 1.Uluslararası Kentsel -Dönüşüm Sempozyumu*, 7-8 Ekim 2013, Ankara.
12. Ülger, E., 2010. Türkiye'de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm, Nobel Yayınları Ankara,.
13. Okumuş, G., 2011. Sürdürülebilir Kentsel Yenileme İçin Bir Yaklaşım: Çanakkale Fevzi Paşa Mahallesi Örneği, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, s.21
14. Eren, F., 2006. Kentsel dönüşümlerde kamu-özel ortaklıkları ve özel girişimin dönüşümdeki varlığı: Konya örneği, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir Bölge Planlama Ana Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Konya, s. 27-28
15. Üstün, G., 2008.Kentsel Dönüşüm, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Hukuk Anabilim Dalı Kamu Hukuku Bilim Dalı, Doktora Tezi, İstanbul,s.

16. **http://www.businessdictionary.com/definition/urban-renewal.html** (Erişim Tarihi: Haziran 2019.

17. İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Yerleşmeler ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü Yönetmeliği.

18. İstanbul B. Belediyesi, İŞAT Şube Müdürlüğü Yönetmeliği.

19. **https://www.ibb.istanbul/CorporateUnit/Detail/111**.(Erişim Tarihi: Haziran 2016).

20. **http://www.kiptas.com.tr/tr/kiptas/kiptas-hakkinda**. (Erişim tarihi: Nisan 2017).

21. **https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce.** (Erişim Tarihi: Mayıs 2019).

22. **https://www.toki.gov.tr/istirakler.** (Erişim Tarihi: Mayıs 2019).

23. **https://altyapi.csb.gov.tr/birimler.** (Erişim Tarihi: Temmuz 2018).

24. İ. Dinçer, Türkiye'de Kentsel Yenileme Uygulamaları, İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Şehir Yenileme Koruma Dersi.

25. Güngör, S., 2011.yerel yönetimlerin borçlanması. Akademik Bakış Dergisi, sayı 24:.

26. **https://www.toki.gov.tr/gayrimenkul-sertifikasi.** (Erişim Tarihi: Mayıs 2019).

27. **https://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/108700a6cba3cc5_ek.pdf** (Erişim Tarihi: Mayıs 2019).

28. **http://www.kentselyenileme.org** (Erişim Tarihi: Mayıs 2016).

29. **http://fenerbalatimiz.wordpress.com/2013/11/12/432/** (Erişim Tarihi: Mayıs 2014).

30. **http://blog.milliyet.com.tr/6306-sayili-kanun-kapsaminda-kentsel-donusum-uygulamalari/Blog/?BlogNo=385363** (Erişim Tarihi: Nisan 2015).

EKLER

EK 1. 5393 Sayılı Kanun Kapsamında Cumhurbaşkanına Sunulacak Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanları İçin İstenen Belgeler

NO	İSTENEN BELGELER	AÇIKLAMALAR
1	MECLİS KARARI	• Varsa karar ekleri de gönderilecektir
2	GEREKÇE RAPORU	• Alanda neden kentsel dönüşüm yapıldığı detaylı bir şekilde anlatılacak (ek formda belirtildiği gibi)
3	KIRIK NOKTALARI GÖSTERİR SINIR KROKİSİ	• Sınır krokisi üzerine nokta numaraları yazılacak.(sınır krokisi içinde ada-parsel çizgileri olmamalı) • KDGPA'nın adının da yer aldığı lejant pafta üzerine işlenecek • A4 beyaz kağıda ve a4 aydıngere çıktı alınacak o A4 beyaz kağıt üzerinde onay ve imza olacak o A4 aydınger kağıt üzerinde imza ve onay olmayacak
4	KIRIK NOKTALARA AİT KOORDİNAT LİSTESİ	• A4 beyaz kağıda ve a4 aydıngere çıktı alınacak o A4 beyaz kağıt üzerinde onay ve imza olacak o A4 aydınger kağıt üzerinde imza ve onay olmayacak • Datum ve projeksiyon bilgileri mutlaka olacak
5	ADA-PARSEL LİSTESİ	• Dönüşüm sınırı içinde kalan parsellerin listesi A4 kağıda çıkarılacak o Pafta, ada ve parsel numaraları ile alan büyüklükleri yazılacak
6	KAMUYA AİT PARSELLERİN LİSTESİ	• Dönüşüm sınırı içinde kalan kamuya ait parsellerin listesi a4 kağıda çıkarılacak o Pafta, ada ve parsel numaraları ile alan büyüklükleri yazılacak o Hangi kurumun kullanımında olduğu ve hisse payları belirtilecek- toplam kamu mülkiyet büyüklüğü listenin sonunda yer alacak
7	KAMUYA AİT PARSELLER HAKKINDA BİLGİLENDİRME	• Kamu mülkiyetindeki parsellere ilişkin kamu kurum ve kuruluşlarına bilgi verildiğine dair yazıların, aslının aynıdır şerhini taşıyan fotokopileri gönderilecek
8	KADASTRO (MÜLKİYET) KROKİSİ	• Dönüşüm sınırı içinde kalan parselleri gösterir kroki (sınır krokisi) işlenecek • Ada parsel numaraları açık ve net olarak okunacak şekilde çıktı alınacak

EK 2. Sahabiye KDP Hak Sahibi Uzlaşma Sözleşmesi

KAYSERİ SAHABİYE KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJESİ
HAK SAHİBİ UZLAŞMA SÖZLEŞMESİ

5393 sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesi kapsamında, Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisi 'nin 16.01.2015 tarih ve 126, 127, 128, 129 sayılı kararları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 'nın teklifi, 22.05.2015 tarih ve 2015/7812 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile onaylanan kentsel dönüşüm projesi, proje uygulama esasları kapsamında, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve ilgili diğer yasal düzenleme hükümleri doğrultusunda ve iş bu uzlaşma sözleşmesinde belirtilen hükümler çerçevesinde İdare ve hak sahibi/hak sahipleri arasında mutabakat sağlanmıştır.

1. UZLAŞMA ESASLARI

1.1. Hesaplanan Hak ediş Konut/İşyeri/Ofis Puanına göre hak sahiplerine proje alanı içerisinden konut, işyeri veya ofis verilir.

1.2. Proje alanı içerisinde hak sahibine ait bağımsız bölüm türü tapuya esas niteliği konut/işyeri/ofis olarak değerlendirilip, uzlaşma sağlanır. Söz konusu bağımsız bölüm niteliklerin dışında, farklı nitelikte (fırın, yurt, dershane, dernek vs.)bağımsız bölüme sahip hak sahipleri için hak ediş puan türü idare tarafından belirlenir.

1.3. Tapuya esas niteliğinin dışında filli kullanımı değerlendirildiğinde, konut/işyeri/ofis bağımsız bölüm türüne göre mevcut durumdaki işyeri/ofis kullanımına karşılık yeni işyeri/ofis talep edebilmesi için mevcut durumdaki işyerine ait işyeri açma ve çalışma ruhsatı, ticaret sicil belgesi, esnaf sicil kaydı veya vergi levhası belgelerinden en az birini ibraz etmesi gerekir.

1.4. Cins tahsisi yapılmış, kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmiş yapılarda tanımlı bağımsız birimlerin dışında, tapu durumu arsa, tarla, bahçe vb. nitelikte olan ve mevcut kullanım türü işyeri/ofis olan bağımsız birimler için işyeri/ofis hakkı doğup, doğmayacağına, ilgili idaresince onaylanmış Mimari Projesi ve fiiliyatta uygulanmış proje göz önüne alınarak İdare'ce karar verilir.

1.5. Hak sahipleri ile uzlaşma görüşmeleri bağımsız bazlı yapılacaktır.

1.6. Kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilmemiş tapu durumlarında (arsa, tarla, bahçe vb) taşınmaz maliki olan tüm hissedarlar, üzerinde bulunan bağımsız bölümlerin her birine hisselendirilerek uzlaşma görüşmesi yapılır. Ancak hissedarlar arasında mevcut bağımsız bölümler için ihtilaf bulunmaması ve paylaşım olduğu söz konusu ise noter tasdikli tüm hissedarların onayı ile bağımsız bazlı sözleşme yapılabilir.

1.7. Hak sahipliğine konu tüm taşınmazların tapu kaydında var olan hatalar, (hisse oranı, pay/payda oranı/malik bilgisi vb) hak sahiplerince düzeltilecektir. Düzeltme işlemi sonrası hak sahipleri ile uzlaşma sözleşmesi yapılabilecektir.

2. PUAN HESAPLAMA YÖNTEMLERİ

Mevcut Konut Birim m² Puanı= Mevcut Bağımsız Bölüm Konut Toplam Puanı / Mevcut Bağımsız Bölüm Konut Toplam İnşaat Alanı

Mevcut İşyeri Birim m² Puanı= Mevcut Bağımsız Bölüm İşyeri Toplam Puanı / Mevcut Bağımsız Bölüm İşyeri Toplam İnşaat Alanı

Proje Konut Birim m² Puanı= Proje Bağımsız Bölüm Konut Toplam Puanı / Proje Bağımsız Bölüm Konut Toplam İnşaat Alanı

Proje İşyeri Birim m² Puanı= Proje Bağımsız Bölüm İşyeri Toplam Puanı / Proje Bağımsız Bölüm İşyeri Toplam İnşaat Alanı

Konut Dönüşüm Katsayısı = Proje Konut Birim m² Puanı / Mevcut Konut Birim m² Puanı

İşyeri Dönüşüm Katsayısı = Proje İşyeri Birim m² Puanı / Mevcut İşyeri Birim m² Puanı

Hak ediş Konut Puanı= Mevcut Konut Puanı X Konut Dönüşüm Katsayısı

Hak ediş İşyeri Puanı= Mevcut İşyeri Puanı X İşyeri Dönüşüm Katsayısı

İmarlı, tapulu ve üzerinde yapısı bulunmayan hak sahipleri;

Hak ediş Konut Puanı= Mevcut Arsa Puanı X Konut Dönüşüm Katsayısı

Hak ediş İşyeri Puanı= Mevcut Arsa Puanı X İşyeri Dönüşüm Katsayısı

Konut Dönüşüm Katsayısı: **2.92135699**

İşyeri Dönüşüm Katsayısı : **2.18290995**

3. GENEL SÖZLEŞME ESASLARI

3.1. Proje alanı içerisinde bulunan hak sahipleri, sahip oldukları taşınmazlara (arsa, bina, işyeri, müştemilat, vb.) karşılık, mevcut kullanımları dikkate alınarak ve uyguma esasları ve iş bu uzlaşma sözleşmesi ile belirlenen kriterler çerçevesinde, konut, işyeri ve/veya ofis alma talebinde bulunabilecektir.

Proje alanında üretilecek konutlar yaklaşık **80 m²** ile **180 m²** arasında değişen büyüklüklerde ve üretilecek işyerleri yaklaşık **25 m²** ile **250 m²** arasında değişen büyüklüklerde Belediye tarafından projelendirilerek inşa ettirilecektir.

3.2. Proje dahilindeki tüm bağımsız bölüm hak sahipleri en küçük konut/işyeri/ofis için borçlanma limitine bakılmaksızın yeni projeden bağımsız bölüm alma hakkına sahiptirler.

3.3. Hak sahibi olan kişiler, anlaşma sonrası arta kalan puanlarını herhangi bir şekilde devir veya ferağda bulunamaz.

3.4. İş bu uzlaşma sözleşmesi ile hak sahibi; İdare tarafından tasfiye edilecek yapı/arsa ve işgal ettiği alanı tahliye edeceğini ve arsasını takyidatsız / şerhsiz, İdare'ye devir edeceğini gayri kabili rücu olmak üzere kabul ve taahhüt eder. Tapu devri dolayısıyla oluşacak her türlü vergi, resim, harç İdare'ce ödenecektir.

3.5. İş bu uzlaşma sözleşmesinin imzalanmasının ardından hak sahipleri kendilerine ait yapı ve eklentileri ile buna ilişkin tapu kaydındaki mülkiyet hakları ile ilgili tüm şerh/takyidat ve kısıtlılık halinden arındırarak İdare'ye devir edecektir. Daha sonra kendisine tebliğ edildiği tarihte belirlenecek süre içerisinde ilgili tüm ilişiğini (elektrik, su, doğalgaz ve emlak vergi borçlarını vb.) kapatarak yapı ve müştemilatı boş olarak idare'ye teslim edecektir. Bahse konu işlemler sonucunda olaşabilecek hak kayıplarından idare sorumlu değildir.

3.6. Borçlanma Durumu ve Koşulları

3.6.1. Hak sahiplerinin mevcut konut bağımsız bölümleri için 80, 100, 125, 150 ve 180 metrekarelik gruplar belirlenmiş olup, mevcut metrekareler göz önünde bulundurularak eşleştirilmiştir.

Belirlenen gruplardaki hak sahipleri, kendi grubu içerisinde borçlanarak tüm bağımsız bölümleri tercih edebilir. Ancak alacaklı olduğu durumda hak ediş konut puanına göre, hak ediş puanının %80 e kadar bağımsız bölümleri talep edebilir. Kendi grubu dışında bir üst grup veya alt gruplarda bulunan bağımsızlardan tercih edebilir. Ancak;

3.6.2. Alt gruplardan tercih ettiği bağımsız bölüm puanına göre alacaklı duruma geçmesi durumunda alacağından vazgeçmiş olacaktır. Alt gruptan tercih ettiği bağımsız bölüm puanına göre borçlanmada sınır yoktur.

3.6.3. Üst gruptan tercih ettiği bağımsız bölüm puanına göre alacaklı duruma geçmesi durumunda alacağından vazgeçmiş olacaktır. Üst gruptan tercih ettiği bağımsız bölüm puanına göre borçlanma hak ediş konut puanının %20 ye kadar fazlası olabilir.

3.7. İşyeri hak sahipleri hak ediş işyeri puanına göre %30 altında veya %30 üstünde puanda bağımsız bölümleri talep edebilir.

3.8. Ofis hak sahipleri hak ediş ofis puanına göre %30 altında veya %30 üstünde puanda bağımsız bölümleri talep edebilir. Hak sahipleri tür değişim sonrası bağımsız bölüm türüne bakılmaksızın, hak ediş konut/işyeri/ofis puanına göre %30 altında veya %30 üstünde puanda bağımsız bölümleri talep edebilir.

3.9. Birim puan borçlanma bedelleri

Tablo-2 Birim Puan Borçlanma Bedeli

BİRİM PUAN BORÇLANMA BEDELLERİ	
	Borçlanma Birim Bedeli
KONUT	200 TL
OFİS	200 TL
İŞYERİ	200 TL

3.10. Kira Yardımı

3.10.1. Hak sahibine, sahip olduğu her bir konut/işyeri/ofis bağımsız bölüm için mevcut konut/işyeri/ofis puanına göre; konut için bu puanın 24/250 si, işyeri için 24/150 si, ofis için 24/200 ü olarak belirlenir. Bu puanlar hak sahiplerinin hak ediş konut/işyeri/ofis puanlarına eklenir. Ayrıca hak sahipleri kira yardımlarını nakden talep etmesi durumunda, mevcut konut/işyeri/ofis puanına göre; konut için 12/250 si, işyeri için 12/150 si, ofis için 12/200 üne karşılık gelen miktar 24 ay süreyle ödenir. İdare tarafından hak sahiplerinin inşaat süresi boyunca ikamet etmeleri için yer temin edilmesi durumunda kira yardımı yapılmaz.

3.10.2. Kira yardımı, uzlaşma sözleşmesi sonucu tahliye bildirimi yapılan hak sahiplerine yapılacaktır.

3.10.3. Nakden kira yardımı talep eden hak sahibine yapılacak kira yardımının başlatılması; tüm şerh/takyidat ve kısıtlılık hallerinden arındırarak İdare'ye devir edecekler, daha sonra kendisine tebliğ edilecek tahliye bildiriminde belirlenecek süre içerisinde ilgili tüm ilişiğini (elektrik, su, doğalgaz ve emlak vergi borçlarını) v.b. keserek ve varsa kiracısını tahliye ederek taşınmazını boş ve borçları ödenmiş olarak İdare'ye teslim tarihi itibari ile başlayacaktır. Üretilen bağımsız bölümlerin belirtilen kira yardımı süresinden önce teslim edilmesi halinde, teslim tarihinden itibaren kira yardımı yapılmaz. Üretilen bağımsız bölümlerin teslim süresi gecikmesi durumunda kira yardımı geciken ay kadar devam eder.

3.10.4. Proje alanı içerisinde adına kayıtlı arsası üzerinde konut, işyeri veya ofis olarak kullanılan herhangi bir yapısı bulunmayan ve yalnızca arsası karşılığında İdare ile konut/işyeri/ofis sözleşmesi yapan hak sahiplerine kira yardımı yapılmaz.

3.11. Yeni konut/işyeri/ofis tapularının hak sahiplerine verilmesi sırasında oluşacak **KDV bedeli** hak sahibinden talep edilmeyecektir.

3.12. İş bu uzlaşma sözleşmesi hükümleri kapsamında, taraflar arasında herhangi bir ihtilaf meydana geldiği takdirde Kayseri Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

3.13. Hak sahibi kendine ait birden fazla bağımsız bölüm için tek bir uzlaşma sözleşmesi veya birden fazla uzlaşma sözleşmesi imzalayabilir. Sözleşmeler sonucu borçlanma ve alacak durumu birleştirilebilir.

3.14. Üretilecek Konut/İşyeri/Ofis bölüm büyüklükleri mimari avan projeye göre hesaplanmıştır. Bu büyüklüklerde uygulama projesi aşamasında veya sonrasında teknik zorunluluklardan kaynaklı değişiklik olması halinde, bu değişim miktarı borçlanma bedeline (+), (-) yönde yansıtılır.

3.15. Hak sahibi borçlanma bedelini konut teslimini takip eden aydan itibaren idare 'ye 24 aylık vade ile öder. Borçlanma miktarı inşaat başlama tarihinden itibaren her altı ayda bir önceki 6 aya ait memur maaş artış katsayısı veya ÜFE, TÜFE oranının en düşüğü nispetince arttırılacak bedel üzerinden ödeyecektir.

3.16. Sözleşmesinin imzalanmasından sonra hak sahibi olmadığı belirlenen şahıslar ile yapılan sözleşmeler İdare tarafından tek taraflı olarak fesh edilecektir.

3.17. Hak sahipleri tapu devir işlemlerine kadar uzlaşma sözleşmesinden vazgeçme ve uzlaşma sözleşmesini yenileme hakkına sahiptir.

3.18. Sehven yapılacak işlemler idarece düzeltilir.

3.19. Yönetmelikte belirlenen kriterler doğrultusunda uzlaşma sözleşmesi yapılan hak sahiplerinin, istisnai durumlarda alacaklı, borçlu, mecburiyet durumuna göre karar verme yetkisi idarededir.

3.20. İş bu uygulama esaslarında bulunmayan hususlar ile ilgili ihtiyaç duyulması halinde veya diğer etaplar ile ilgili ek uygulama esasları hazırlanıp, meclis kararı ile yürürlüğe girer.

4. HAK SAHİBİ ANLAŞMA DETAYLARI

4.1. İş bu uzlaşma sözleşmesine göre hak sahibi **……..**T.C. kimlik numaralı **……** doğumlu **Mahmut** kızı **Nazire Demir** adlarına kayıtlı, Kayseri İli Kocasinan İlçesi **Hacıkılınç** Mahallesinde, iş bu uzlaşma sözleşmesine belirtilen 1. uygulama etabında bulunan **586,00** m² alanlı **809** ada **1233** nolu parselde**, 133,59** m² kat brüt inşaat alanına sahip konut bağımsız bölümü karşılığında **2908,21** hak ediş **konut** puan hakkı vardır.

4.1.1. Hak sahibi, hakları karşılığında 1. uygulama etap sınırı içerisinde **A1** blok **18.** Kat **Güneydoğu-Güneybatı** cepheli **101** bağımsız bölüm numaralı **154,00** m² kat brüt alana sahip **2850,00** puanlı konut bağımsız bölüm aldıktan sonra,

4.1.1.1. **58,21 konut puanı** fazladır.

4.2. Fazla olan **58,21** konut puanı karşılığında uygulama esasları Madde 20'ye göre **3.985,13 (Üçbin dokuzyüz seksenbeş lira onüç kuruş)** alacağından vazgeçer.

EKLER

1) Kimlik fotokopisi
2) İkametgah örneği
3) Tapu senedi aslı ve fotokopisi
4) Emlak beyanı veya işyerleri için işyeri ruhsatı

Hak Sahibinin İkametgah Adresi : ……
Proje Alanındaki Yapının Adresi :…….
T.C. Kimlik Numarası : ……
Tel : ……

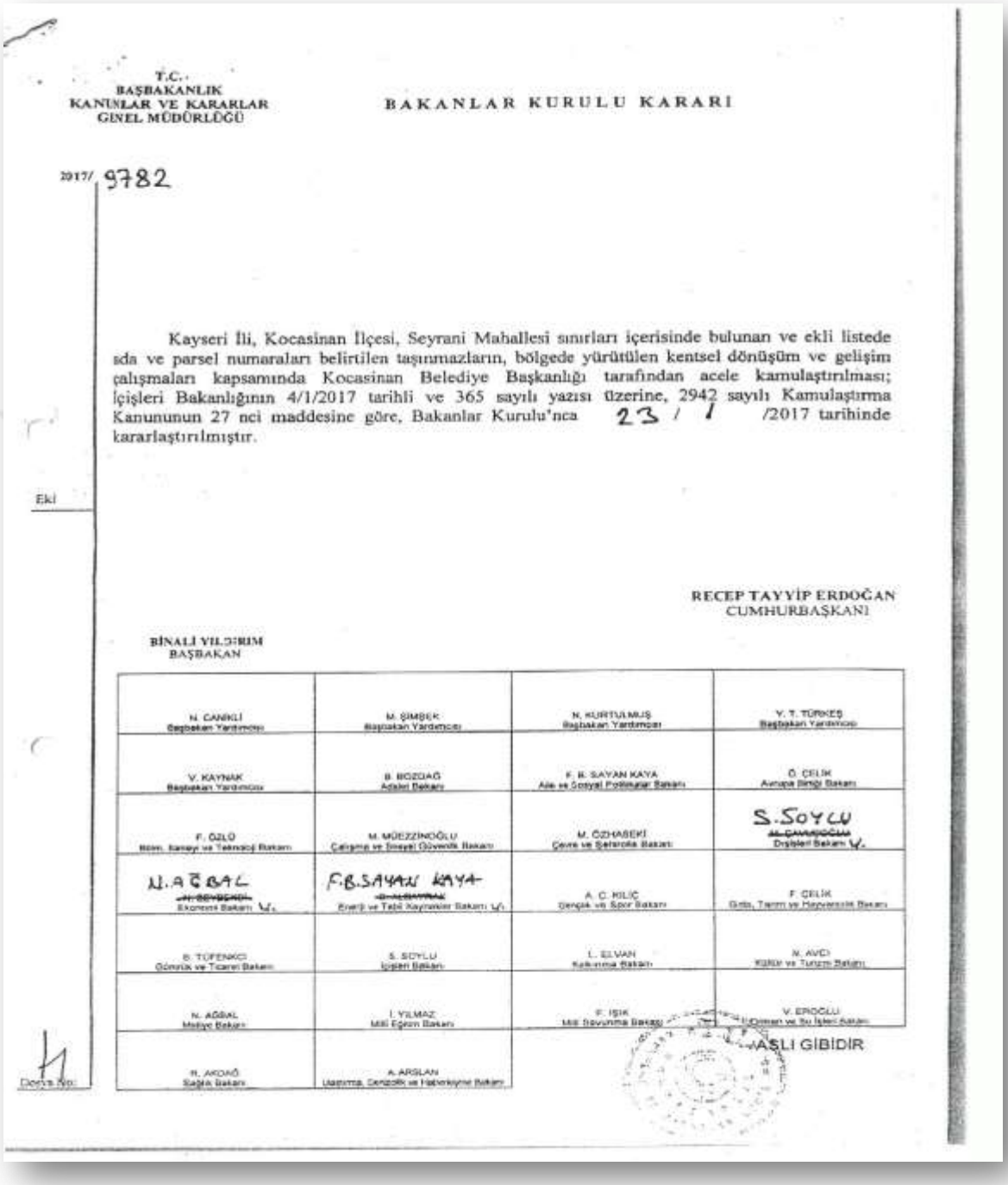
Tarih : 09/11/2016
Haksahibi

Adı / Soyadı :
İmza :

Tarihi: 09/11/2016
Kayseri Büyükşehir Belediyesi A.

Adı / Soyadı :
İmza :

EK 3. Seyrani KDP Acele kamulaştırma Bakanlar Kurulu Kararı



T.C.
BAŞBAKANLIK
KANUNLAR VE KARARLAR
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

BAKANLAR KURULU KARARI

2017/ 9782

Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Seyrani Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve ekli listede ada ve parsel numaraları belirtilen taşınmazların, bölgede yürütülen kentsel dönüşüm ve gelişim çalışmaları kapsamında Kocasinan Belediye Başkanlığı tarafından acele kamulaştırılması; İçişleri Bakanlığının 4/1/2017 tarihli ve 365 sayılı yazısı üzerine, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27 nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 23 / 1 /2017 tarihinde kararlaştırılmıştır.

Ekİ

RECEP TAYYİP ERDOĞAN
CUMHURBAŞKANI

BİNALİ YILDIRIM
BAŞBAKAN

N. CANİKLİ Başbakan Yardımcısı	M. ŞİMŞEK Başbakan Yardımcısı	N. KURTULMUŞ Başbakan Yardımcısı	Y. T. TÜRKEŞ Başbakan Yardımcısı
V. KAYNAK Başbakan Yardımcısı	B. BOZDAĞ Adalet Bakanı	F. R. SAYAN KAYA Aile ve Sosyal Politikalar Bakanı	Ö. ÇELİK Avrupa Birliği Bakanı
F. ÖZLÜ Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı	M. MÜEZZİNOĞLU Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanı	M. ÖZHASEKİ Çevre ve Şehircilik Bakanı	S.SOYLU Dışişleri Bakanı V.
N.AĞBAL Ekonomi Bakanı V.	F.B.SAYAN KAYA Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı V.	A. C. KILIÇ Gençlik ve Spor Bakanı	F. ÇELİK Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanı
B. TÜFENKCİ Gümrük ve Ticaret Bakanı	S. SOYLU İçişleri Bakanı	İ. ELVAN Kalkınma Bakanı	N. AVCI Kültür ve Turizm Bakanı
N. AĞBAL Maliye Bakanı	İ. YILMAZ Milli Eğitim Bakanı	F. IŞIK Milli Savunma Bakanı	V. EROĞLU Orman ve Su İşleri Bakanı
R. AKDAĞ Sağlık Bakanı	A. ARSLAN Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı		

ASLI GİBİDİR

EK 4. Seyrani KDP Acele Kamulaştırma Yapılacak Parselde Vatandaşa Yapılan Tebligat

KOCASİNAN

T.C
KAYSERİ KOCASİNAN BELEDİYESİ
Plan Proje Müdürlüğü

Sayı : 58664483.02/1619 17.05.2017
Konu : **Acele Kamulaştırma Bilgilendirme**

SAYIN: SEBİHA TALAY

Ak Kent Mah. Akkent 3. Cad. Y-10 Blok No:43
İç Kapı No:2
Merkez/ÇORUM

Hissedarı bulunduğunuz Seyrani mahallesi 4285 ada 12 parseldeki 3/112 hisse 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belediyemizce kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilen sınırlar içerisinde kaldığından dolayı kentsel dönüşüm kapsamında belediyemiz encümeninin 08/11/2016 tarih ve 43/871 sayılı kararı ile 2942/4650 sayılı kamulaştırma kanununun 27.maddesine göre acele kamulaştırılmasına karar verilmiştir. Bu karar bakanlar kurulunun 23.01.2017 tarih ve 9782 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Bu nedenle Seyrani mahallesi kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında 8. Etap içerisinde kalan diğer parsel malikleriyle belediyemiz tarafından kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılarak anlaşmalar yapılmış ve proje kapsamında ileri safahat kaydedilmiş bulunmaktadır. Bu kapsamda belediyemizce Seyrani mahallesinde öngörülen bu çalışmaların devamı, şehirleşme bölge halkının sağlıklı ve depreme dayanıklı hak ettikleri konutlarda yaşayabilmelerini sağlamak amacıyla belediyemiz tarafından yürütülen bu projenin hızlandırılabilmesi amacıyla maliki bulunduğunuz bu taşınmaz/taşınmazlardan elde edilecek değerlerin öncelikle bölge halkının kendilerine bırakılmasını sağlamak amacı ve projenin devamı kapsamında bu yazının tarafınıza geldiğinden itibaren 15 gün içinde belediyemize müracaat ederek gerekli sözleşmelerin yapılması gerekmektedir. Aksi durumda kanunların belediyemize vermiş olduğu yetkiye ve anlaşma yapan maliklere verilen taahhütlerin bir an evvel yerine getirilebilmesi için 2942/4650 sayılı Kamulaştırma Kanunun 27. maddesine göre acele kamulaştırma işlemlerine başlanacağı bilgi ve gereği için tarafınıza tebliğ olunur.

Ali BULU
Başkan Yardımcısı

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı: Ayhan ERDEM

Uyruğu: Türkiye (T.C)

Doğum Tarihi ve Yeri: 25.02.1983 - Kayseri

Medeni Durum: Evli

e-mail: ayhan380@hotmail.com

Yazışma Adresi: Gevher Nesibe Mah. Tekin Sok. No:10 Kocasinan Belediyesi Hizmet Binası Plan Proje Müdürlüğü Kocasinan/KAYSERİ

EĞİTİM

Derece	**Kurum**	**Mezuniyet Tarihi**
Yüksek Lisans	Erciyes Üniversitesi, Harita Mühendisliği	2019
Lisans	Karadeniz Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği	2004
Lise	Sümer Lisesi, Kayseri	2000

İŞ DENEYİMLERİ

Yıl	**Kurum**	**Görev**
2009-Halen	Kocasinan Belediyesi	Harita Mühendisi
2006-2009	Erkilet Belediyesi	Harita Mühendisi
2006	Aksaray Harita LTD. ŞTİ	Harita Mühendisi
2004	Cemre Mühendislik (Ankara)	Harita Mühendisi

YABANCI DİL

İngilizce