



ANKARA

HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ

LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ FİNANSMANI
VE BİR UYGULAMA**

Emre YILMAZ

**Tez Danışmanı
Prof. Dr. Sedat YENİCE**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI**

MAYIS 2022



**KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ FİNANSMANI VE BİR
UYGULAMA**

Emre YILMAZ

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI**

**ANKARA HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

MAYIS 2022

ETİK BEYAN

Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmasında; tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi, tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu, tez çalışmasında yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi, kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı, bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu, bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

Emre Yılmaz

16.05.2022

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ FINANSMANI VE BİR UYGULAMA
(Yüksek Lisans Tezi)

Emre YILMAZ

ANKARA HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

Mayıs 2022

ÖZET

Dünyada, öne çıkan uygulama araçları ve hedefledikleri alanlara göre ismi değişmekle birlikte 18. yüzyılın ortalarından itibaren kentsel dönüşüm uygulamaları görülmektedir. Başlangıcından günümüze gelene kadar kentsel dönüşüm kavramı, sosyal, ekonomik ve çevresel başlıklarda gruplanabilecek bütüncül bir kentsel faydayı amaçlamaktadır. Geç şehirleşen Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarının kavramsal olarak olgunlaşması 2000’li yılları bulmuştur. Türkiye’de gerçekleştirilen dönüşüm uygulamalarının bütüncül bir yaklaşımdan uzak olduğu, ekonomik getiriye hedeflediği, çevresel ve sosyal faydayı amaçlamadığı eleştirileri hakimdir. Ekonomik getiri odaklı dönüşüm uygulamalarının kentsel mekânda gözlenen sosyal ve çevresel sorunları ortadan kaldırmadığı, yaşam alanlarının niteliğini artırmadığı görülmektedir. Bunun aksine yapı ve nüfus yoğunluğunu artırarak ve kent yoksulluğunu derinleştirerek bu sorunları derinleştirmektedir.

Bilim Kodu : 115309
Anahtar Kelimeler : Gayrimenkul, Proje, Yatırım, Finansman, Kentsel Dönüşüm.
Sayfa Adedi : 71
Tez Danışmanı : Prof. Dr. Sedat YENİCE

FINANCING OF URBAN TRANSFORMATION APPLICATIONS AND AN
APPLICATION
(M.Sc. Thesis)

Emre YILMAZ

ANKARA HACI BAYRAM VELİ UNIVERSITY
THE INSTITUTE OF GRADUATE STUDIES

May 2022

ABSTRACT

Although the name changes according to the prominent application tools and the areas they target, urban transformation applications has been the case that observed since the middle of the 18th century. From its inception to the present, the concept of urban transformation aims at a holistic urban benefit that can be grouped under social, economic and environmental headings. Conceptual maturation of urban transformation practices in late urbanizing Turkey has been in the 2000s. There are criticisms that the transformation practices carried out in Turkey are far from a holistic approach, arised the importance of economic growth rather than social and environmental benefits. It is seen that the economic return-oriented transformation practices do not eliminate the social and environmental problems observed in the urban space and do not increase the quality of living spaces. On the contrary, it deepens these problems by increasing structure and population density and deepening urban poverty.

Science Code : 115309
Key Words : Real Estate, Project, Investment, Financing, Urban Transformation.
Page Number : 71
Supervisor :Prof.Dr. Sedat YENİCE

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖZET	iv
ABSTRACT	v
İÇİNDEKİLER.....	vi
TABLoların LİSTESİ	ix
KISALTMALARIN LİSTESİ.....	x
1.GİRİŞ.....	1
2. KENT VE KENTSEL DÖNÜŞÜM İLE İLGİLİ KAVRAMSAL ÇERÇEVE ..	3
2.1. Kent ve Kentsel Dönüşüm Kavramları.....	5
2.2. Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi.....	9
2.3. Kentsel Dönüşümün Sebepleri	13
2.3.1. Eski Binalar.....	13
2.3.2. Kaçak Yapılaşma	14
2.3.4. Rant	14
2.3.5. Afet Riski	15
2.4. Kentsel Dönüşümün Hedefleri	15
2.5. Kentsel Dönüşümün Uygulama Biçimleri.....	16
2.5.1. Kentsel Koruma	16
2.5.2. Kentsel İyileştirme	17
2.5.3. Kentsel Yenileme	17
2.5.4. Yeniden Canlandırma	18
2.5.5. Kentsel Yenileşme	18
2.5.6. Soylulaştırma	19
2.6. Kentsel Dönüşümün Tarafları.....	19
2.7. Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerine Getirilen Eleştiriler.....	20
3. GAYRİMENKUL VE KENTSEL DÖNÜŞÜMDE FİNANSMAN MODELLERİ	23

3.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikalarına Finansal Açıdan Çözüm Arayışları ve Alternatif Finansman Modelleri	23
3.1.1. İpotekli Sermaye Piyasası Araçları	27
3.1.2. Kira Sertifikası (Sukuk)	27
3.1.3. Gayrimenkul Sertifikaları	28
3.1.4. İmar Haklarının Toplulaştırılması ve Transferi	28
3.1.5. Yap – Ver – Sat ve Kat Karşılığı Finansman Modeli	33
3.1.6. İhale Finansman Modeli.....	34
3.1.7. Banka Finansman Desteği.....	35
3.1.8. Dış Kaynaklı Proje Kredileri.....	35
3.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm-Hukuki Düzenlemeler	41
3.2.1. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu	41
3.2.2. Kentsel Dönüşümde Belediyeler Kanunu	43
3.2.3. 6306 Sayılı Afet Riski Yasası	44
3.3. Güncel Mevzuata Göre Kentsel Dönüşümde Uygulanan Devlet Teşvikleri.....	46
3.3.1. Kira Yardımı	46
3.3.1.1. Kira yardımı koşulları	46
3.3.1.2. Başvuru.....	46
3.3.1.3. Maliklerin kira yardımı başvurusu için gerekli belgeler	46
3.3.1.4. Kiracıların kira yardımı başvurusu için gerekli belgeler.....	47
3.3.1.5. Kiracıların kira yardımı ödemeleri	47
3.3.2. Faiz Desteği.....	48
3.3.2.1. Faiz desteği esasları.....	48
3.3.2.2. Faiz desteği geri ödemesi	48
3.3.3. Muafiyet Detayları	48
4. UYGULAMA.....	51

	Sayfa
5. SONUÇ	59
KAYNAKLAR.....	67
ÖZGEÇMİŞ.....	71



TABLoların LİSTESİ

Tablo	Sayfa
Tablo 4.1. Proje Kapsamında Alan ve Birim Maliyet Bilgileri.....	52
Tablo 4.2. Proje Kapsamında Maliyet Tutar Bilgileri ve Geri Ödeme Süreleri....	53
Tablo 4.3. Proje Kapsamında Belirlenen Finansal Oranlar.....	54
Tablo 4.4. Proje Kapsamında Alınan Kredi Tutarları	54
Tablo 4.5. Proje Kapsamında Toplam Satışların Dağılımı	55
Tablo 4.6. Proje Nakit Akış Tablosu.....	56
Tablo 4.7. Proje Gelir Tablosu	57
Tablo 4.8. Proje Net Nakit Akış Tablosu	57

KISALTMALARIN LİSTESİ

ECA	: Export Credit Agencies
EIB	: European Investment Bank
NBD	: Net Bugünkü Değer
TDK	: Türk Dil Kurumu
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu



1.GİRİŞ

İnsanlar içinde yaşadıkları mekânı, yapılış anındaki ihtiyaçlara göre ve gelecek beklentilerine göre tasarlarlar. Ancak hazırlanan yaşam alanları aradan geçen zamanın teknik, ekonomik ve sosyal koşullarına göre yeniden düzenlenmesi ihtiyacını ortaya çıkarmaktadır.

Kentlerin, dönemin koşullarına uygun bir şekilde yeniden biçimlenmesine olanak verecek faaliyetler doğru planlama ve hazırlanan planların tam ve eksiksiz olarak uygulaması ile mümkündür. Hazırlanan bu planlar dahilinde gerçekleştirilen değişim ve dönüşüm uygulamalarının amacı, sadece bireyin / mekanını kullanıcının değil, tüm toplumun fayda ve çıkarlarını en yüksek seviyeye ulaştırmaktır.

Kentlerin sorunlu alanlarının bir plan dahilinde yenilenmesi yeni bir fikir değildir. Bu görüşün uzun yıllara dayalı sosyal, ekonomik ve kültürel altyapısı bulunmaktadır. Buna göre sorunlu alanların tekrar kazandırılması işlemleri, bir anlık faaliyeti değil, birbirinden çok farklı boyutlara sahip karmaşık süreçleri ifade etmektedir ve yetkililer tüm etki alanlarına karşı uygulamalar geliştirmek zorundadır. Tüm bu süreçte göz ardı edilmemesi gereken önemli bir konu burada ortaya çıkmaktadır. Burada bahsedilen konu yeni ortaya çıkan mekanların kent kültürü ve sosyal ilişkiler üzerine etkileri.

Kentlerin yenileme, dönüşüm gibi ihtiyaçları farklı nedenlerle ortaya çıkabilir. Bu nedenlerden bazıları şu şekilde sıralanabilir: İktisadi yapıda meydana gelen nedenler, beşeri ilişkilerin biçimindeki değişiklikler, kentin aldığı göç, kentin kuruluş yerinin yanlış seçilmesi, yaşanan doğal afetler... Tüm bu nedenler iyileştirme amaçlı yeni projelerin hazırlanmasına ve uygulanmasına neden olmaktadır. Modern anlamda 1850'li yıllardan itibaren gerçekleştirilen değişim ve dönüşüm faaliyetleri ilk ortaya çıktığı günlerde, bir kentin sakinlerinin karar ve finansmanı ile gerçekleştirilebilirken, günümüzde konuya taraf olan tüm kesimlerin; kamu, özel sektör, sivil örgütler ve üniversitelerin işbirliğini gerektirecek ölçüde ortaya çıkmaktadır.

İhtiyaç türüne göre farklı şekillerde ortaya konan değişim, dönüşüm ve yenileme projeleri incelendiğinde; projelerin, proje alanlarına göre farklı nitelikler arz ettiği görülmektedir. Örneğin ilk dönem kentsel dönüşüm faaliyetleri genellikle kentlerde yaşanan sosyal ve siyasal gelişmelerin dikkate alınarak günün ihtiyaçlarına cevap

vermeye çalışıldığı görülmektedir. Bu faaliyetlerin en özgün örneklerine Paris’te rastlanmaktadır. Kentin genel yapısı tasarlanırken hazırlanan planlarda, bir yandan sokak yapıları ile imparatorluğa ve cumhuriyete karşı isyanın yayılmasının engellenmesi ve devlet müdahalesini kolaylaştırması hedeflenirken, diğer yandan da bu planlarla birlikte, kentin eski meydanları ve binaların günün ihtiyaçlarına göre yeniden tasarlanması amaçlanmıştır.

Bu çalışmanın temel amacı kentsel dönüşüm uygulamalarının finansman kavramını açıklamak olup çalışmanın ilk bölümünde kent ve kentsel dönüşüm kavramlarına ilişkin temel bilgilere yer verilecektir. Çalışmanın ikinci bölümünde ise gayrimenkul finansman modelleri ile kentsel dönüşüm finansman modelleri açıklandıktan sonra Türkiye’de kentsel dönüşüme ilişkin mevzuata yer verilecektir. Çalışmanın son bölümünde ise gayrimenkul finansmanına ilişkin bir uygulama yer alacaktır.

2. KENT VE KENTSEL DÖNÜŞÜM İLE İLGİLİ KAVRAMSAL ÇERÇEVE

Türkiye’de 2000’li yılların ortasından itibaren kentsel yenileme, kentsel yeniden geliştirme, kentsel iyileştirme gibi uluslararası literatürde bulunan kavramlardan, adı ve ortaya çıkardığı sonuçları bakımından farklılaşan, kentlerin fiziksel ve sosyal organizasyonunu ciddi bir şekilde değiştiren kentsel dönüşüm uygulamaları yaygınlık kazanmıştır. Genel tanımıyla, kentsel dönüşüm uygulamalarının amacı:

- a) kentlerin fiziki bakımdan eskimiş, değerini yitirmiş daha da ötesinde çöküntü alanlarına dönüşmüş bölgelerinin fiziki koşullarının iyileştirilmesi
- b) yapılı çevrede deprem başta olmak üzere afet riski taşıyan bölgelerde risk azaltımı
- c) farklı fiziki nedenlerle gerçekleştirilen iyileştirme faaliyetleri sonucunda bölgede yaşayanlar için nitelikli mekanlar yaratılması ve yaşam koşullarının iyileştirilmesi
- d) kente ekonomik bir girdi yaratılması ile bütüncül bir sosyo-ekonomik fayda elde edilmesi amaçlanmaktadır.

Yasal temellerin oluşmaya ve ilk uygulamaların görülmeye başlandığı 2000’li yıllardan itibaren kentsel dönüşümün fikri temelleri ve uygulanış biçimleri yoğun biçimde tartışılmaya başlanmıştır. Türkiye’de kentsel dönüşümün sosyal boyutlarının göz ardı edilmesi, uygulamalarda ekonomik faydaların öncelendiği pek çok akademik tartışmanın ana konusu olmuştur. Bu tartışmaların akademik ve muhalif çevrelerin yanı sıra, karar vericiler tarafından da yürütüldüğü, kentsel dönüşümün hukuki dayanağını oluşturan ve uygulama çerçevesini çizen yasa ve yönetmeliklerde zaman içinde gerçekleştirilen değişiklikler ile görülebilmektedir. 2000’li yılların ortasından günümüze kadar geçen yaklaşık 15 senelik zaman diliminde yapılan yasal değişiklikler ile kentsel dönüşüm uygulamalarındaki ana kadar vericiler ve rolleri, benimsenen yaklaşımlar, dönüşümün ilan edilen gerekçeleri ve uygulama ölçekleri değişmiştir.

Bu zaman dilimi içinde 2012 yılına kadar alan bazlı, mekânsal ve sosyal açıdan daha büyük bir dönüşüme neden olan uygulamaların hedeflendiği yasalar ve örnekler ile görülebilmektedir. 2012 yılından sonra ise afet risklerinin azaltımının ön plana çıktığı, ölçeğin parsel ve bina boyutunda yenilemeye kadar inebildiği bir yaklaşımın benimsendiği görülmektedir. Bu dönem içerisinde karar verme ve uygulama yetkisi merkezi hükümet lehine değişmiş, merkez ve merkez uzantısı

kurumların dönüşüm süreçlerinde aldığı rol büyümüştür. Bu değişikliklere rağmen kentsel dönüşümde ekonomik faydanın öncelenmesi değişmemiş, ekonomik açıdan dönüşümü finanse edemeyecek kesimlere yönelik finansal kolaylık sağlanamamış, sosyal faydayı göz ardı etmenin yanında uygulamaların sebep olduğu sosyal problemlere karşı etkin çözüm üretmek mümkün olmamıştır. 2012 yılına kadar benimsenen anlayış ile Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları çoğunluklu olarak kentsel arazi rantının üretilmesinde en fazla kârın sağlandığı konut alanlarında, alt gelir grubuna ait konut alanlarının üst gelir grubu kullanıcılara yönelik konut alanları üretilmesi ile sağlanmıştır.

Bu durum özellikle sağlıklı ve yasal barınma ihtiyaçlarını karşılamakta güçlük çeken yoksul ve dezavantajlı grupların bulundukları durumu güçleştirmekte, kentsel dönüşümün sosyal ayağının göz ardı edilmesine, mekânın eski kullanıcılarının dönüşümden sonra ortaya çıkan yeni kentsel alanlardan faydalanamamasına ve taşınmazların el değiştirmesi ile yeni sosyal sorunlara neden olmaktadır. 2012 yılından sonra afet ve özellikle deprem riski ile mücadeleyi hedeflediği belirtilen yasal yapılanma ile yapıların dönüşümünü ön plana çıkaran yaklaşım biçimi benimsenmiştir.

Bu dönemde ekonomik büyümeyi sağlamak için merkeze alınan inşaat sektörü ve yan sektörlerini desteklemeyi sürdüren, temelde sergilediği davranışlar ile kâr etme amacını taşıyan merkezi ve yerel yönetim prensipleri, kârı önceleme ve kentsel dönüşümde sosyal boyutu göz ardı etme bakımından benzerlik göstermektedir. Bunun sonucu olarak riskli yapılarda yaşayanlar, devletin teşvik ettiği inşaat piyasası aktörleri ile karşı karşıya bırakılmıştır. Sağlıklı konut ihtiyacını karşılamakta zorlanan kesimlerin kâr odaklı bir yaklaşımı destekleyen politikalar ve kâr amacı güden aktörler ile mücadele etmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşümde benimsenen ve sosyal sorunların oluşmasının temelinde yatan sermaye odaklı yaklaşım, dönüşüm uygulamalarında kullanılan finansal araç ve modeller ile somutlaşmaktadır. 2012 öncesi ve sonrası dönemde uygulama alanlarının niteliğinin ve ölçeği değişmekle birlikte dönüşüm projelerinin temel finansman kaynağı değişmemektedir. Dönüşümün finansmanı inşaat projelerinin sağladığı değer artışı ile sağlanmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinde kullanılan finansal araçların çeşitliliğinin azlığı ve proje alanı özelinde farklılaşmaması; mekânın kullanıcılarının kentsel dönüşüm süreçlerinde etkinliğinin azalmasına, yeni oluşan

fiziksel mekânın eski kullanıcıların ekonomik ve sosyal ihtiyaçlarına cevap veremeyerek mekânı yeni kullanıcılara terk etmesinde dolayısı ile sosyal sorunların ortaya çıkmasında önemli bir etkindir. Bunun yanında ekonomik kazancın sağlanamadığı, kullanıcıların dönüşümü finanse edemediği ve kentsel dönüşümün gerekli olduğu alanlarda ise uygulamalar gerçekleştirilememektedir. Yerel aktörlerin süreçlere dahil edilmemesi, alan özelinde tanımlanabilecek alternatif finansal araçların geliştirilmesine engel olmaktadır.

2.1. Kent ve Kentsel Dönüşüm Kavramları

Kent kavramı, 1980 yılında yayınlanan Kentbilim Terimleri Sözlüğünde şu şekilde tanımlanmaktadır:

“Sürekli toplumsal gelişme içinde bulunan ve toplumun, yerleşme, barınma, gidiş geliş, çalışma, dinlenme, eğlenme gibi gereksinmelerinin karşılandığı, pek az kimsenin tarımsal uğraşılarda bulunduğu, köylere bakarak nüfus yönünden daha yoğun olan ve küçük komşuluk birimlerinden oluşan yerleşme birimi (www.tdk.gov.tr).”

“Kentsel Gelişim” ve “Kentsel Dönüşüm” terimlerinin anlamlarına genel amaçlı sözlüklerde genellikle rastlanmamaktadır. Bu nedenle kavramları ayrı ayrı değerlendirmek zorunda kalmaktayız. Gelişim kelimesi, konumuz ile ilgili olarak TDK sözlüklerinde “İlerleme, inkişaf, tekâmül” şeklinde izah edilmektedir (www.tdk.gov.tr). Buna göre kentsel gelişim kavramını kentin sosyal, kültürel ve ekonomik gelişmesi olarak tanımlayabilmek mümkündür.

Dönüşüm kavramı sözlüklerde “Olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, şekil değiştirme, tahavvül, inkılap, transformasyon” olarak ifade edildiği görülmektedir (www.tdk.gov.tr).

“Toplum düzenini ve yapısını daha iyi duruma getirmek için yapılan köklü değişiklik, iyileştirme, devrim, reform” olarak almaktadır. Bu tanımdan hareket ederek “kentsel dönüşüm” kavramını mevcut halinde var olan kentsel alanların, insanların yaşam kalitelerini olumlu yönde etkileyecek şekilde, şimdi olduğundan başka bir şekile dönüştürülmesi, başka bir biçim ve model verilmesi olarak tanımlayabiliriz.

Mimari terimler sözlüğünde kentsel dönüşüm: “Yıpranan kent dokularının yenilenerek korunmasını ve kullanılarak yaşatılmasını öngören yaklaşımı ve bu amaçla hazırlanan yasayı tanımlamakta kullanılan terim” olarak ifade edilmektedir.

Kentsel dönüşüm çalışmalarında sıklıkla kullanılan terimlerden bir tanesi yapıdır. Yapı ise, “Barınmak veya başka amaçlarla kullanılmak için yapılmış her türlü mimarlık eseri, bina” olarak tanımlanmaktadır (www.tdk.gov.tr).

Çöküntü Bölgesi terimi ile yerleşim mahallinin sosyolojik ya da iktisadi veya ikisi birlikte değer kaybetmesine ve görece daha alt gelir grubu mensubu kişilerin yaşamaya başladığı alan kast edilmektedir.

Kentsel gelişim ve kentsel dönüşüm kavramları gündeme bir zorunluluktan dolayı gelmektedir. Günümüz toplumları incelendiğinde yaşam tarzı, kültür, eğitim seviyesindeki değişiklikler gibi başta olmak üzere kent ve kentlilik kavramlarının atfedilen anlam ve önem zaman içerisinde değişiklik göstermektedir. Bu değişikliklerden dolayı şehirlerin sahip olduğu misyon ve vizyon değişmektedir. Misyon ve vizyonda yaşanan değişimler artık şehirlerin fonksiyonlarına da yansımaktadır. Bu değişiklik artık kentleri birer marka haline getirmektedir. Teknoloji ve iletişim kanallarının yaygınlaşması, multimedya uygulamalarına ulaşım ve paylaşım imkanlarının artmasına paralel olarak kentlilerin kendi kentlerinden beklentileri değişmeye başlamıştır (Bilgili, 2012:349).

Literatür incelendiğinde birçok araştırmacı konunun taşıdığı önem nedeniyle kentsel dönüşüm kavramı üzerine çalıştıkları ve kavramı kendi çalışma alanlarına paralel olarak tanımlama yoluna gittikleri görülmektedir. Literatürde en çok karşılaşılan tanımlar şu şekilde sıralanabilir.

- Lichfield, 1992 yılında yayınladığı çalışmada, kentsel dönüşüm kavramını bir uzlaşma olarak ifade etmektedir. Araştırmacıya göre zaman içerisinde bozulmalardan dolayı ortaya çıkan yenileşme ihtiyacıyla yapılan plan değişiminden sonra mevcut yapılara nazaran daha iyi olması beklenen planlar üzerine varılan uzlaşmadır (Lichfield, 1992:17).
- Donnison ise kentsel dönüşüm kavramını kentsel çöküntü alanları ile ilişkilendirerek tanımlamıştır. 1993 yılında yayınladığı çalışmada, kentin planladığı ve yapıldığı anda olmayan, ancak daha sonra hayatın doğal akışı içerisinde meydana gelen hareketlerden dolayı oluşan kentsel çöküntü

alanlarında meydana çıkmaya başlayan, başta mahalli insanları ilgilendirmesine karşın, daha sonra tüm kenti etkileyen bir sorun haline gelen bu alanlarda ortaya çıkan sorunların eşgüdüm içerisinde çözmek için ortaya konun tüm yol ve yöntemler olarak ifade etmiştir (Donnison, 1993:41).

- Robers 2000 yılında yayınladığı çalışmasında, kentsel dönüşüm kavramına geleceğe dönük açıdan yaklaşmıştır. Roberts'e göre, birçok alanla entegre olarak gerçekleştirilen kentsel dönüşüm, belirli bir vizyon içerisinde planlanmış ekonomik, sosyal ve çevresel koşulların iyileşmesi amacıyla ortaya konan faaliyetler bütünüdür (Roberts, 2000:12).
- Turok ise 2005 yılındaki çalışmalarında Roberts'in çalışmasına yakın bir tanımlamada bulunmuş ve kentsel dönüşümü; kentsel sorunların çözülmesini sağlamak için ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarının araştırılarak belirli bir vizyon ve eylem planı dahilinde çözüm üretilmesi olarak ifade etmiştir (Turok, 2005:25).

Görüldüğü üzere literatürde kentsel dönüşüm kavramına farklı yaklaşımlar bulunmaktadır.

Donnison (1973) kentsel dönüşüm faaliyetlerini belirli alanlarla sınırlandırılarak ele alınması gerektiğini ifade ederken, Roberts bu çalışmaların tüm kenti kapsayacak bir bakış açısı ile stratejik olarak ele alınması gerektiğini ifade etmektedir. Roberts'e göre fiziksel koşullarda meydana gelen bozulma veya değişim ihtiyacının diğer temel kavramlardan, özellikle de kent sosyoloji kavramından ayrı tutulmaması gerektiğini ifade etmektedir (Roberts, 2000:14).

Roberts'in ifade etmiş olduğu bütünlükçü bir açıdan ortaya konacak planlar, imar planlarını işaret etmektedir. İmar planlarının bir yandan kentlilerinin ortaya çıkan yeni ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri ve yaşam kalitelerini arttırabilecekleri imkanlar sunarken, diğer yandan sahip oldukları iktisadi değerler ile kent ekonomisine hareketlilik getirmektedir. Bir başka deyişle, kentsel dönüşüm çalışmaları ile yenilenen taşınmazların değer artışları meydana gelmekte ve iktisadi olarak kentin ekonomik değerine olumlu etkileri yansımaktadır.

Yeni yapılan binalar ile diğer yapılar neticesinde önceden hazırlanmış olan imar planların güncellenmesi; yeni durumlara göre farklı parsellerin birleştirilmesi veya niteliklerinin değiştirilmesine bazen gerek duyulmaktadır.

Önceki satırlarda ifade edildiği üzere kentsel gelişim ve dönüşüm kavramlarındaki farklılıklara rağmen; ortak noktalar da dikkat çekicidir. Bu tanımlarda bazı ortak noktaların bulunduğu tespit edilmektedir.

Bunlar;

- Kentsel dönüşümün ihtiyacının bozulma, çökme vb. birçok neden bağlı olarak ortaya çıkması.
- Kentlerin eski hallerine göre ortaya çıkan bozulma, çökme vb. gelişmelerin neticesindeki ortaya çıkan yeni durumların ekonomik, fiziksel ve çevre koşullarına olumsuz yansıması.
- Ortaya çıkan sorunların giderilmesi için belirli strateji ve eylemlerin tanımlanması.

Kentsel dönüşüm ve gelişim konusunda kentsel yoksulluk kavramına değinmek yararlı olacaktır: “Kentın niteliksiz fiziki çevrelerinde yaşayan ve ekonomik anlamda zayıf maddi koşullara sahip alt sınıf gruplarının, ait olduğu toplumun faydalandıkları belli hizmet ve olanaklardan aynı oranlarda ve eşit şekilde faydalanması, belirli bir ölçüde sosyal dışlanmışlık ve bunun ortaya çıkarmış olduğu sosyal hoşnutsuzluk” kentsel yoksulluğu ifade etmektedir (Özden, 2010:198).

Günümüzde şehirlerin karşılaşmış oldukları çevresel ve sosyo ekonomik şartlar nedeniyle birçok dönüşüm ve gelişim planları hazırlanmaktadır. Hazırlanan bu planlar ülkeden ülkeye veya aynı ülke içerisinde hazırlayan birimlere göre farklı isimler altında toplanmalarına karşın, alan yazınında genellikle kentsel dönüşüm planı ya da stratejisi olarak adlandırılmaktadır. Hazırlanan bu planlarda sadece coğrafi ve teknik etütlerle yetinilmemekte, bölgenin iktisadi hayatının belirli seviyeye yükseltilmesi ile asgari sosyo kültürel faaliyetlerin gerçekleşmesi için gerekli tedbir düzenlemeleri yapılmaktadır. Zira gelişim ve dönüşüm planlarının özünde sürdürülebilir kent yaşamları hedeflenmektedir. Bu nedenle kentin değişimi ve dönüşümü sırasında mimari dokunun bozulmamasına ve kültürel mirasın korunmasına özel önem verilmektedir (EIB, 2005:3).

Gündeme geldiği birçok ülkedeki gibi, Türkiye’de de kentsel dönüşüm kavramı tartışmalara neden olmaktadır. “Kentsel Dönüşümün ve Gelişim Alanının” tanımlarının 6306 nolu mevzu hukukumuzda yer verilmiş; yetkili yerel birimler olarak belediyelerin, kalitesi azalmış kent alanlarının elden geçirilerek şehrin kültürel dokusuna veya tarihsel özelliklerinin zarar görmesine izin vermeden, en çok can kaybına neden olan doğal afetlerden depreme karşı gerekli tedbirlerin alınması için kentsel dönüşümle ve gelişim projeleriyle uygulamasına olanak sağlamış olduğu görülmektedir. Hukuki olarak olumlu anlamda tanımlanmış olmasına karşın, sonuçları itibari ile ekonomik ve sosyal hayatta meydana getireceği nedenlerden dolayı tartışmalara neden olmaktadır.

2.2. Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

Kentsel dönüşüm ve gelişim kavramları tarihsel süreçte zaman zaman bugünkü anlamlarında farklı şekillerde kullanılmışlardır. Ancak günümüzdeki anlamda kullanışları sanayi devrimine dayanmaktadır.

Sanayi devriminden önce kent dokusu üzerine gerçekleştirilen gelişim ve dönüşüm faaliyetlerini dönem itibari ile sanatsal faaliyetler olarak nitelendirebilmek mümkündür. Bu faaliyetlere örnek olarak “Vendome Meydanı” gösterilebilir. Dönemin Fransa Kralı 14. Louis’in girişimleri neticesinde, meydanın şeklinin değiştirilmesi, daha doğru bir ifade ile “Fransızlaştırılması” için binalara giydirme yapılmıştır. Ayrıca alana kendi heykelini yerleştirmiştir (Benevolo, 2006:169).

Fransa’da bu konuda çalışanlara bir başka örnek Haussmann gösterilebilir. Vali olarak atanmasını takiben bir milyonu geçen nüfusun temel ihtiyaçlarını karşılayabilmek için kanalizasyon ve su şebekesi gibi alt yapı yatırımları gerçekleşmiştir. Ayrıca gezi alanları ve okul, hastane gibi kamu binaları inşa ettirmiştir (Lovecchio ve Wechlser, 2005:1).

Kentsel dönüşüm fikri Haussmann faaliyetleri sırasında ortaya çıkmıştır. Bu çalışmalar sırasında yeni yapılan eserlerin yanında kalan çöküntü alanlarının ıslah edilerek yenileştirilmesi fikrinin, dünyadaki modern kentsel dönüşüm fikirlerinin başlangıcı olduğu kabul edilmektedir. Bu olayın tam tarihi çıkarılan yasa ile belirlenmektedir. 1850 tarihli Halk Sağlığı Yasası’nın 13. Maddesi bu konudaki düzenlemeleri içeriyordu (Benevolo, 2006:176).

Modern kentsel dönüşümün ilk muhalifleri, projelerin uygulanmasına engel olmuşlardır. Başta kral ve mülk sahipleri olmak üzere toplumun birçok kesiminde ortaya çıkan muhalefet nedeni ile dönüşüm işlemi engellenmiş ve kamulaştırılmış alanlar mülk sahiplerine iade edilmiştir. Bu dönemde muhalefet yüzünden yapılabilen en etkin çalışma binaların giydirilebilmesi olmuştur (Harvey, 2003:297).

Kamusal alan ile özel alan kavramlarının daha iyi tanımlandığı 19. yüzyıl içerisinde Haussmann'ın görüşleri tekrar itibar görmeye başlamıştır. Bu kapsamda yollara düzen getirilerek genişletilmesi sağlanmıştır. Eski ve kullanışsız binalar yıkılmıştır. Fransa'dan etkilenen İtalya'da aynı dönemde Floransa'da kentsel dönüşüm yaşanmıştır. İtalya'daki çalışmalar halk tarafından destek bulmuştur. Örneğin Piazza della Republica Meydanı'nda bu dönüşüm çalışmaları neticesinden sefaletten kurtulduğu yazan bir kitabe bulunmaktadır (Aydın, 2003:43).

Kentsel dönüşüm için kritik tarih vermek gerekirse, 19. yüzyıl Londra'sı gösterilebilir (Kingsley, 1995:435). Sanayi devriminin etkisi ile kas gücünün yerini makine gücü almaya başlamış ve tarihte o güne kadar görülmemiş büyüklükte üretim tesisleri meydana getirilmiştir. Meydana getirilen bu üretim merkezlerinde çalışmak için gelenler Avrupa kentlerinin nüfus yapısını önemli derecede etkilemiş ve zaman içerisinde o günkü kent sistemini çalışmaz hale getirmişlerdir (Küçükkalay, 1997:52).

Sanayi kuruluşlarının artması ile bir çekim merkezi haline gelen Londra'da kent alanlarının düzenlenmesi meselesi önemli tartışma alanlarından biri haline geldiği bu dönemde, tartışmanın kamu kesimi ile bireysel girişim arasında geçtiği söylenebilir. Bu tartışmalar neticesinde kentlerin kamu kontrolü altında dönüşmesi fikri ağırlık kazanmıştır. Bu görüş neticesinde hazırlanan planlar ile kıyı kesimi binaları ve sahilleri ıslah edilmiş ve yeni demiryolları hazırlanmıştır. İşçiler için asgari şartları sağlayan ev ihtiyaçları dikkate alınarak çöküntü alanları tespit edilerek projelendirilmiş ve daha sonrasında bu alanlara işçi evleri inşa ettirilmiştir (Benevolo, 2006:186).

Londra başta olmak üzere İngiltere'de büyük kentlerde gerçekleştirilen dönüşüm projeleri ile yeni istihdam alanlarının artması, ticaret merkezlerinin bu yerlere

kayması gibi nedenlerde kentsel dönüşüm gerçekleştirilen alanlara olan göç dalgasının daha da artmasına neden olmuştur.

Sanayileşme gereği kentsel dönüşüm faaliyetleri çok kısa sürede İngiltere’den diğer Avrupa ülkelerine yayıldı. Özellikle bilimsel alanda görülen gelişmeler, hazırlanan planlara yansıtıldı. Ancak bu süreçte ne yazık ki çok sayıda anıt bina yıkıldı. Yeni yapılaşma anlayışı ilk başlarda yıkılan binaların birer kopyası olarak yapılması yönünde oldu. Ancak bu uygulamalarda eski binaların yeniden aynı özellikte yapılmak istenmesi yapılan binadan artı bir değer yaratılamadığı için sürdürülmesi mümkün olmadı. Benevola’ ya göre her ne kadar gerek kültürel ve gerekse sonraki yıllarda ekonomik katkı yaratsa da bu şehirleşme ve dönüşüm anlayışı uygulamaların yapıldığı yıllarda ciddi ekonomik sorunların yaşanmasına neden olmuştur (Benevolo, 2006:190).

Kentsel dönüşüm konusunda önemli uygulamaların hayata geçirildiği yerlerden, coğrafi olarak yakınımızda bulunan yerler incelendiğinde karşımıza Yunanistan çıkmaktadır. Yunanistan’ın Osmanlı Devletinden ayrılması neticesinde kurulan yönetim, Atina kentini başkent olarak ilan etmiş ve kenti yeniden klasik Yunan kültürüne göre yeniden inşa etmiştir (Turan, 1999:288).

Sanayi devrimi sonrası özellikle 1900’lü yıllar ile birlikte sosyo kültürel bilincin gelişmesi ile birlikte gelişim ve dönüşüm kavramlarının farklılaştığı görülmektedir. Artık kentler işçilerin yaşadıkları veyahut da kültürel mirasa sahip yerler olarak bölümlendirilmeden, merkezi ve bütünlükçü bir yaklaşımla ele alınarak planlar hazırlanmaya başlanmış ve sosyal olanakların daha çok olduğu dönüşüm planları hazırlanmaya başlanmıştır (Aktan, 2005:158).

1945 sonrası ile birlikte özellikle Avrupa’da birçok kent, savaşın izlerini silmek için yaklaşık 100 yıllık bilgi birikimi kullanarak yeniden kentsel dönüşüm faaliyetlerine başlamışlardır. Bu dönemde geniş meydanlara, gezi alanlarına daha fazla önem verildiği ve bu nedenle planlarda daha fazla alan ayrıldığı görülmektedir (Blessing, 2006:261).

Avrupa’da ilk kentsel gelişim ve dönüşüm faaliyetleri sonrasında karşılaşılan sorunlardan ders almış olan yönetimler özellikle 1960’lı yıllarda sonra kentlerin tarihi ve kültürel mirasına sahip yerlerde koruma alanları ilan etmiştir. Bu yerlerin zaman içerisinde değerinin yükselmesi neticesinde, bu alanlarda yaşayan kişiler

gayrimenkullerini satarak bölgeden uzaklaşmışlar ve genellikle kentin kenar mahallelerine taşınmışlardır. Bu mülkiyet değişiminden sonra ise gündeme gelen dönüşüm ve gelişim hareketinin özünü bu alanların ıslah ve yenilenmesi oluşturmuştur (Akar, 2006:31).

Merkezlerde yoğunlaşan ıslah çalışmalarına karşın banliyö olarak tabir edilen kentin yoksul ve kültür seviyesi düşük olan kişilerin yaşadıkları alanların sorunların oluşmasına ve birikmesine neden olmuştur. Bu nedenle 1970’li yıllardan itibaren kent varoşlarının ıslahı ile ilgili dönüşüm projeleri gündeme gelmiştir. Özellikle şehrin kontrolsüz bir şekilde yayılmasının engellenmesi bu dönemdeki plan faaliyetlerinin esas noktasını oluşturmaktadır. Ancak bu faaliyetler sosyolojik gerçeklerle uyuma göstermediği başarılı olduğu söylenememektedir (Özdemir, 2010:2).

Avrupa’da 1970’lerden 1980’lere gelindiğinde yeni bazı sorunlar ile karşılaşmaya başlandı. 70’li yıllarda sorunlara odaklanılmasına karşın özellikle soğuk savaşın etkisinin azalması ile birlikte ortaya çıkan küreselleşmenin etkisi ile yeni nüfus hareketleri ortaya çıkmış ve alan yazınına “dünya kenti” tabiri girmiştir. Ünlü Alman yazar Goethe tarafından geliştirilmiş olan dünya kenti kavramı, yazar tarafından kültürel zenginliklerin bir ifadesi olarak kullanılıyordu. Ancak o yıllarda kullanılan dünya kenti tanımı Hall’a aitti. Hall 1966 yılında yayınladığı “Dünya Kentleri” isimli çalışmasında dünya kenti ifadesi ile iş bölümü ve uzmanlaşmanın yaygınlaştığı eğitim, kültür ve iktisadi faaliyetlerin yoğun olduğu kentleri kast ediyordu (Öktem, 2010:104).

Soğuk savaşın son günleri ve sonrasında demir perde ülkelerinde hazırlanan kentsel dönüşüm projelerinde konut alanlarının yenilenmesi yanında sosyal alanlara da önem verildiği görülmektedir. Örneğin kentlere trafikten arındırılmış geniş meydanların yaratılması, ticaret merkezlerinin belirli noktalara kaydırılarak geniş kent parklarının yaratılması bu dönemdeki belli başlı faaliyetler olarak ifade edilebilir (Karabel, 2014:14).

1990’lı yıllar ve sonrasında ise kentsel dönüşüm, daha çok “kentsel yenileşme” ya da “kentsel canlandırma” olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu dönemi diğer dönemlerden ayıran en önemli özellik aktör ve hacmin diğer dönemlere nazaran çok daha yüksek olduğu söylenebilir. Özellikle yoksul kesimlerin güvenlerinin

kazanılması için sivil toplum kuruluşlarının süreçlere dahil edilmesi, önceki yıllarda izlenen kentsel dönüşüm faaliyetlerinde olmayan önemli özelliklerden biri olduğu vurgulanması gereken başka bir husustur (Akar, 2006:32).

Tarihsel gelişim örnekleri incelendiğinde kentsel değişim ve dönüşüm fikirlerinin önemli düşünsel evrim geçirdiği ifade edilebilir. Bu dönüşüm süreci günümüzde bazı farklılıklar barındırmakla birlikte çok katlı gökdelenler, büyük finans ve ticaret merkezleri olarak karşımıza çıkmaktadır. Teknolojik imkanlar ve sosyo- ekonomik ve sosyo-kültürel ilişkiler bağlamında yatay bir mimari ile ortaya çıkan ilk kentsel dönüşüm faaliyetlerinin yerini günümüzde yeni kültürel, toplumsal ve iktisadi ilişkilere bağlı olarak çok dikey çok katlı binalara terk etmiştir. Bu durum fiziksel dönüşümü öne çıkarmış; ekonomik gelişime bağlı olarak yapılarda büyüme ortaya çıkmış, mega olarak ifade edilen projelerin gündeme gelmesine neden olmuşlardır (Tallon, 2010:92).

2.3. Kentsel Dönüşümün Sebepleri

Kent kültürü ve şehirleşme süreci; yaşanan coğrafya, kültür, iktisadi hayat gibi birçok nedene bağlı olarak, toplumdan topluma farklı şekillerde gelişim göstermiş olmasına karşın, ortaya çıkan sorunlar hemen hemen tüm toplumlarda benzer şekilde gerçekleşmektedir. Ortaya çıkan sorunları fiziki ya da demografik bazı başlıklar altında toplamak mümkündür.

Kentsel dönüşüm kararı verilmesi için kentlerde bazı sorunların meydana gelmeye başlaması gerekmektedir. Bu nedenlerden bazıları şu şekilde sıralanabilir (Nevruz, 2018:4):

- Eskiyen Binalar Sorunu.
- Kaçak Yapı Sorunu.
- Rant.
- Afet Riski.

2.3.1. Eski Binalar

Kentler günümüzde canlı hücrelerden oluşan bir organ gibi işlev görmektedir. Şehirlerde yerleşim yeri tarihine bağlı olarak, bazı binalar ve yapılar artık eski işlevini yitirmeye başlayabilir. Bu tip durumlarda eskileşme “köhneleşme” olarak ifade edilmektedir.

Köhneleşmenin, alan yazınında daha çok bir bölge için kullanıldığı görülmektedir. Bir bölgenin köhneleştiğinden bahsedilebilmesi için sağladığı standartların, ortalama standartların altında kalmış olması ve mevcut hali ile bir gelişime olanak tanımaması gerekmektedir. Bu tür bölgeler kentsel dönüşüm gerçekleştirilerek kent sakinlerinin istifadesine sunulmaktadır (Twichell, 2006:27)⁷ Köhneleşme örneği için tez konumuz olan İstanbul Fikirtepe ‘den bahsedebiliriz.

2.3.2. Kaçak Yapılaşma

Ülkemizde “gecekondu” olarak tanımlanan kaçak yapılaşma sorunun kökeni sanayi öncesi toplumlara kadar uzanmaktadır. Kentlerin genelinde başta ekonomik olmak üzere, belirli nedenlerle merkezde yer bulamayan kişiler, zaman içerisinde kendilerini kentin merkezden uzak noktalarına çekmişler ve buralarda düzensiz yapılaşmalar meydana getirmişlerdir (Sjoberg, 2002:54).

Ülkemizde “gecekondu” kavramı kanun metinlerinde şu şekilde tanımlanmaktadır: “İmar ve yapı kanunlarına aykırı olarak, başkalarına ait arsa veya araziler üzerinde ve sahibinin rızası olmaksızın yapılmış yapı”

Ancak günümüzde kullanılan gecekondu ve kaçak yapı tabirleri artık aynı anlamı ifade etmemektedir. Eski tarihlerde derme çatma binaları ifade etmek için kullanılan “gecekondu” tabiri; günümüzde gerekli mühendislik hizmetlerini almış arsası kendine ait olup resmi izinleri almamış olması nedeni “kaçak” olarak adlandırılmaktadır.

Kentsel dönüşüm faaliyetleri ile aslında niteliksel olarak sorun olmamasına karşın, idari işlemlerden dolayı “kaçak” statüsünde yer alan binaların ıslah ve resmileştirilmesi gerçekleştirilmektedir.

2.3.4. Rant

İktisat literatüründe rant, üretim faktörleri arasında yer alan toprağın geliri karşılığı olup, günlük anlamda bir emeğe dayanmadan, gayrimenkul kıymetinde ortaya çıkan artış anlamında kullanılmaktadır (Ökmen ve Yurtsever, 2010:59).

Göç başta olmak üzere diğer nedenlerden dolayı şehrin sınırlarının sürekli büyümesi, nüfusun istihdamının sağlanması için yeni yerleşim yerlerinin tesisi, tarım arazilerinin imara açılması, gecekondu bölgelerinin ıslah edilerek

yapılaşmaya açılması gibi olaylar neticesinde ortaya çıkacak spekülasyonlar rantın oluşmasına neden olmaktadır (Keleş, 2009:193).

Yerel veya merkezi yönetimlerce alınan kentsel dönüşüm kararları ile hedeflenen amaçlardan bir tanesi de imar yoğunluğu artırılarak rant oluşturmaktadır. Zira kentsel dönüşüme talebin olması ve projelerin gerçekleştirilmesi için kentsel dönüşüme konu olan taşınmazların satışı gerekmektedir. Bireysel ve kurumsal yatırımcıların toprağa yaptıkları yatırımın karşılığı rant olmasından dolayı, yerel ve merkezi yönetimler rantı arttırıcı tedbirler tasarlamaktadırlar (Hague, 2010:98).

2.3.5. Afet Riski

Farklı şekillerde tanımlanmış olan afet ile ilgili örnek bir tanım şu şekilde verilebilir:

“Birçok kurum ve kuruluşun koordineli bir biçimde görev almasını gerektiren ve insan hakları için fiziksel, ekonomik ve sosyal kayıplar meydana getiren, normal yaşamı ve insan aktivitelerini durdurarak veya kesintiye uğratarak toplumları veya insan topluluklarını etkileyen doğal, teknolojik ve insan kökenli olaylara denilmektedir (Erkal ve Değerliyurt, 2009:149).”

Türü ne olursa olsun, meydana gelen afetler hayatı olumsuz etkilemekte ve kişilerin yaşam kalitesinin azalmasına neden olduğu gibi önemli ekonomik sorunların da yaşanmasına neden olmaktadır. İstatistik analizlere göre afetten kaynaklanan sorunların şiddeti ve frekansı, meydana geldiği yerdeki insan sayısına bağlı olarak çoğu zaman logaritmik olarak artış göstermektedir. Bu nedenle afet riskine maruz yapıların ıslah edilmesi için planlı faaliyetler içerisinde değerlendirilerek kentsel dönüşüm kapsamına alındıkları görülmektedir (Öztürk, 2003:45).

2.4. Kentsel Dönüşümün Hedefleri

Bir kentsel dönüşüm faaliyetinden beklenen hedefler üç grup altında toplanabilir (Çatalbaş, 2011:14):

- Çevresel Hedefler
- Ekonomik Hedefler
- Sosyal Hedefler.

Kentsel dönüşümün faaliyetlerinden beklenen çevresel hedefler yapıların fiziki durumları ile ilgilidir. Doğal afetlere karşı dayanıklılık, ekonomik üretim tesislerinin üretim ve lojistik ihtiyaçlarının karşılanabilmesi bu konuda örnek olarak gösterilebilir (Bayraktar, 2013:100). Fiziki hedeflerin belirlenmesinde coğrafyacılar ve mühendisler önemli görevler düşmektedir. Gerekli demografik araştırmaların yapılması ve mühendislik planlarının hazırlanması fiziki hedeflere ulaşmak için son derece önemlidir (Nash, 2006:247).

Ekonomik hedefler açısından incelendiğinde, kentsel dönüşüm faaliyetlerinden beklentiler şu şekilde ifade edilebilir: Öncelikli hedef kentlerin yoksul kesimlerinin ıslah edilerek ekonomik değer kazanmalarının sağlanmasıdır. Daha sonra şehir içerisinde ekonomik canlılığın sağlanması, korunması ve sürdürülmesi beklenen bir diğer hedefdir. Ekonomik olarak hedeflenen bir diğer husus kentsel dönüşüm ile birlikte yerel ve merkezi yönetimlere kaynak sağlanmasıdır (Keleş, 2008:446).

Kentsel dönüşümün sosyal hedeflerinin başında kent sakinlerinin sosyolojik ihtiyaçlarının karşılanmasını sağlayacak, yaşam alanlarının ortaya çıkmasının sağlanması yer alır (Gans, 2006:124).

2.5. Kentsel Dönüşümün Uygulama Biçimleri

Kentsel dönüşümün uygulama biçimleri incelendiğinde karşılaşılan temel yöntemler bu kesimde açıklanacaktır.

2.5.1. Kentsel Koruma

Kentsel koruma stratejisinin özünü kentin mirası oluşturmaktadır. Alan yazınında her ne kadar kent mirasının tanımlanması konusunda fikir birliği oluşmamış olsa da, genellikle “anıt” özelliğine sahip her türlü yapı dikkate alınabilir. Anıt niteliği taşıyan yapılara örnek olarak kentlerin eski yönetim merkezleri, şehir kuleleri, eski dini mekânlar verilebilir (Steinberg, 1996:463).

Bu strateji iki farklı şekilde uygulanabilmektedir. İlk yöntem, özgün olarak koruma (preservation) yöntemidir. İkinci yöntem sınırlı şekilde koruma (conservation) yöntemidir.

Özgün olarak koruma (preservation), kentin tarihi dokusunun muhafazasını esas almakta iken, sınırlı şekilde koruma (conservation); kentsel dönüşümün özellikle

ekonomik hedeflerini canlandırabilmek için dönüşüm alanındaki tarihi mirasın şehir planlamasına dahil edilmesidir (Beng, 2006:16).

2.5.2. Kentsel İyileştirme

50 Yıl öncesine kadar tesis edilen yaşam alanlarının kendi içlerinde bir dinamiği bulunmakta idi. Farklı sosyolojik gruplardan gelen insanları, farklı ekonomik seviyelerde karşılaştıkları ve sürekli iletişim içerisinde olduğu bu bölgelerde sokaklarda insan yoğunluğu görülmekte ve ticaret ile kamu yönetiminde belirli bir tavır bulunmakta idi. Ancak aradan geçen sürede yeni göç yolu ile yaşam yerlerine katılan nüfusun etkisiyle mekanlarda ve insan ilişkilerinde dejenerasyon meydana gelmiştir. Kentsel iyileştirme yöntemi ile dejenere olan ana yapının tarihi özellikleri korunarak, güncel fonksiyonlar yüklenmesi hedeflenmektedir. Bu hedeflere ulaşmak için bazı prensiplere göre hareket edilir. Bu prensipler tarihsel süreçten edinilen kültürel mirasın kaybolmasını engellemeye çalışmaktadır. Örneğin eskiden Osmanlı ihracat limanı olarak inşa edilen İzmir Konak Pier çarşısını gösterebiliriz. Mevcut ekonomik yapının daha canlı hale getirmeye gayret gösterir. Bölge insanının ihtiyaçlarına hassasiyet gösterir (Biglio ve Licciardi, 2010:2).

Rehabilitasyon işleminin başarılı sonuçlar verebilmesi için deformasyonun başladığı bölgenin özgün niteliğini tam anlamıyla kaybetmemiş olması stratejinin uygulanabilirliği açısından son derece önemlidir (Özden, 2010:258).

2.5.3. Kentsel Yenileme

Özden kentsel yenileme kavramını; “Zaman süreci içerisinde eskiyen, köhneyen, yıpranan, sağlıklı/sıvı/yasadışı gelişen ya da potansiyel arsa değeri üst yapı değerinin üzerinde seyreterek değerlendirilmeyi bekleyen ve yaygın bir yoksunluğun hüküm sürdüğü kent dokusunun, altyapısının sosyal ve ekonomik programlar ile oluşturulup beslendiği bir stratejik yaklaşım içinde, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak değiştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de yeniden üretilmesi eylemi” olarak tanımlamıştır (Özden, 2010:270).

Roberts ise kentsel yenilemeyi şu şekilde ifade etmektedir: “Mekânın, ekonomik, fiziki, çevre ve sosyal durumu göz önüne alınarak, kentin problemlerini çözme ve gelişimine yönelik olarak geliştirilen çözüm ve eylem planının ortaya çıkarılması sürecidir (Roberts, 2000:17).”

2.5.4. Yeniden Canlandırma

Yerleşim birimlerini birbirinden ayıran en önemli faktörlerin başında kültür gelmektedir. Bu nedenle kent kültürünün oluşmasında ve kent yaşamının belirlenmesinde kültürün önemi büyüktür. Günümüz koşullarında ise kültürel faaliyetler kentin algılanması ve zihinsel konumlandırılmasında önemli etkilere sahiptir. Ayrıca kültürel gelişimin turizm faaliyetlerini teşvik etmesi, ekonomik faaliyetleri desteklemesi gibi fonksiyonları bulunmaktadır. Bu nedenle şehirlerde müze, sanat merkezi, konser alanları gibi yapıların bulunması büyük önem arz etmektedir. Kültürel canlılık bu yapılarda hayat bulmaktadır (Grodach ve Sideris, 2007:349).

Yeniden canlandırma stratejisi ile birlikte kentsel dönüşümün gerçekleştirildiği mahalin sosyal ve ekonomik ve fiziki koşullarının iyileştirilmesi kadar geleceğe yönelik planlama çalışmaları büyük önem arz etmektedir. Dönüşüm planlarının sosyo kültürel ilişkilere izin vermesi bir yandan yukarıda bahsedilen faydaların görülmesini sağlarken diğer yandan iş gücü talebinin doğru dağıtılmasına ve toplumdaki suç frekanslarının olumlu seyir izlemesine neden olacaktır (Özden, 2010:167).

Bir başka deyişle ifade etmek gerekirse, kentsel yeniden canlandırmada amaçlanan, herhangi bir nedenden dolayı çöküntüye uğramış bir alanda, çöküntünün sosyo kültürel nedenini araştırarak kent bütününden ayrışmasına neden olan faktörlerin belirlenerek eksikliklerin giderilmesi gerekir. Böylece çöküntüye uğramış mahalde sosyo ekonomik yaşam yeniden canlanacaktır (Erzene, 2013:24).

Kentsel yeniden canlandırma stratejisi üç farklı açıdan hayata geçirilebilir. Bunlardan ilki şehir ekonomisinin, turizme kanallı etmeyi amaçlayan girişimci stratejidir. İkinci strateji, yaratıcı sınıf stratejisi olarak adlandırılmaktadır. Buna göre yeni bir şehir yaratılması hedeflenmektedir. Üçüncü strateji ise, gelişimi sanat ve yerel kültüre verilen desteğe bağlayan ilerlemeci stratejisidir (Grodach ve Sideris, 2007:353).

2.5.5. Kentsel Yenileşme

Rönesans hareketleri ile birlikte ortaya çıkan düşünsel alandaki gelişimler, diğer pek çok alan gibi mimari ve şehir planlaması alanlarında etkili olmuştur.

Kentsel Rönesans kentin ihtiyaçlarını bir süreç olarak ele almaktadır. Bu çerçevede kentsel dönüşüm ile elde edilmek istenen fiziki, ekonomik ve sosyal hedeflerin tamamına odaklanılmaktadır. Tüm hedeflere bir perspektiften ulaşabilmek için ortak bir vizyonun oluşturulması gerekmektedir. Ortak vizyon oluşturulduktan sonra, şehirde yaşamayı olumsuz etkileyen sorular, plan kapsamında ele alınır ve çözümlenir. Sorunların çözümünü takiben yeni düzenin nasıl oluşturulacağı meselesi kent sakinlerinin ortak görüşü ile belirlenir ve ortak bir denetim sistemi ile sürekli teftiş edilir. Konu edilen süreçlerin tamamı “kentsel rönesans” olarak adlandırılmaktadır. Ancak bu yöntemin başarı ile uygulanabilmesi için geniş bir konsensüsün sağlanması gerekmektedir (OECD, 2002:21).

2.5.6. Soylulaştırma

Gentification (soylulaştırma), stratejisine göre dönüşüme tabi olan alanda mülkiyet değişimi meydana gelir. Bu değişim genellikle sosyal sınıflar arasındadır. Buna göre mülkiyetin el değiştirmesi yavaş yavaş başlamaktadır. Zengin sınıfların daha alt sınıflara karşı geliştirdiği bu strateji genellikle kent merkezlerinde görülmektedir (Ergün, 2006:15).

Soyutlaştırma şu şekilde ifade edilebilir: Herhangi bir yerleşim mahalli, türlü nedenlerden dolayı ortaya çıkan ve gelir düzeyi daha yüksek toplum kesimi için çekim merkezi haline gelmesi sonucu, mahallin yerlisi ve görece daha düşük gelir seviyesine sahip maliklerin taşınmazlarını satarak bölgeden uzaklaşmalarıdır.

Bazı dönemlerde süreç tersine işlemektedir. Özellikle yüksek gelir sahibi kişilerin, kent merkezlerinin keşmekeşliğinden uzaklaşmak için sahip oldukları taşınmazları daha ucuz fiyattan elden çıkarması ve bu nedenle o bölgeye daha alt sınıftan insanların gelmesi mümkün olabilmektedir. Yer değiştirme bu şekilde meydana gelirse alan yazınında “süzülme” olarak isimlendirilmektedir.

Toplum kesimleri açısından gelir seviyesi en düşük olan yoksul gruplar, mülkiyet değişimleri sırasında spekülatif baskılarına dayanma güçleri olmamasından dolayı hedef haline gelirler. Bu nedenle dönüşüm stratejileri arasında en ciddi eleştiriler bu yönetime karşı geliştirilmiştir (Harvey, 2003:161).

2.6. Kentsel Dönüşümün Tarafları

Kentsel dönüşüm süreçleri genellikle yavaş yavaş ortaya çıkmaktadır ve çeşitli tarafların katılımı ile gelişim göstermektedir. Kentsel dönüşümün nasıl

gerçekleştirildiği ve ne gibi olumlu ya da olumsuz sonuçlar doğurabileceği bu süreçlerin ve tarafların dikkatli analizi ile tespit edilmektedir (Ataöv ve Osmay, 2007:76).

Bir kentsel dönüşüm faaliyetinde bulunan taraflar şu şekilde sıralanabilir:

- Kamu kesimi.
- Özel sektör.
- Yaşam alanları kentsel dönüşüm bölgesinde olan kişiler.
- Kentliler ve sivil toplum kuruluşları.

Toplumdaki topluma ve kentsel dönüşümün uygulanacağı yer ve şekle bağlı olarak bu kesimlerin etkilenme dereceleri farklılık gösterecektir. Örneğin Türkiye’deki uygulamalarını ele alacak olursak, kentsel dönüşüm faaliyetlerinin planlayıcısı ve uygulayıcısı olarak iki kurum öne çıkmaktadır. Bunlardan ilki Emlak Konut İdaresidir. Bu kurum yetkilerini daha sonrasında TOKİ’ye devretmiştir. Diğer güçlü aktör ise belediyelerdir. Belediyeler gerçekleştirdikleri projeler ile kentsel dönüşüm faaliyetlerinde önemli birer aktör haline gelmişlerdir (Tekeli, 2011:313).

2.7. Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerine Getirilen Eleştiriler

Kentsel dönüşüm çalışmaları, kapsam ve hacim itibarı ile önemli faaliyetler arasında olup, kentin ekonomik yapısında, mülkiyete sahip olan sosyal gruplar arasında önemli değişikliklerin meydana gelmesine neden olmaktadır. Bu durumun doğal sonucu olarak kent dokusu ve kent kültürü derinden etkilenmektedir (Elgin, 2008:24).

Kentsel dönüşüm faaliyetlerine getirilen eleştiriler toplumdan topluma değişmektedir. Ülkemiz açısından örnek verecek olursak, kentsel dönüşüm projelerinin tasarlanması ve uygulamasında karşılaşılan teknik sorunların gelişen teknoloji ile en alt seviyeye indiği ifade edilebilir. Ancak uygulanan kentsel dönüşüm programlarına halkın geniş kesimlerinin güven duyduğu söylenemez. Zira her ne kadar hazırlanan planlarda kentin kültürel mirasına dokunulmayacağı vaat edilse de edinilen tecrübelerden, kast edilen projede söz konusu yapılar planda yapılan düzenlemeler içerisinde olmasa bile ardılı gelen planlara dahil edilmekte ve bu yapıların zarar görmesine neden olabilmektedir. Ayrıca hazırlanan planlarda oluşturulan sosyal alanlar başta olmak üzere yaşam kalitesini arttıran mahallerin

belli bir süre sonra ayrıcalıklı kesimlere ayrılması veya ücretli hale getirilerek maddi durumu zayıf kentlilerin girmesinin engellenmesi önyargıların oluşmasında önemli etki eden unsurlarındandır (Nevruz, 2018:6).

Benzer eleştiriler, diğer ülkelerde de sıklıkla görülmektedir. Bu konuda geniş katılımlı araştırmalar devam etmektedir. Kentsel dönüşüm faaliyetlerine yurtdışında getirilen önemli eleştirilerin başında Amerika’da gerçekleştirilen kentsel dönüşüm faaliyetleri gösterilebilir. Chicago kentinde gerçekleşen kentsel dönüşüm faaliyetleri son derece tepki çekmiştir. Bu dönüşüm çalışmaları sırasında özellikle tahliye ve yeniden yerleştirme faaliyetleri kapsamında yaşananlar halen bölge halkının hatıralarında canlı bir şekilde yer almakta olup, bu süreçte bölgenin yerleşik halkının yaşadığı dramalara varan kötü muameleler nedeni ile geniş halk kesimlerinin üzerinde kentsel dönüşüm ile ilgili olumsuz intibahlar oluşmuştur (Meltzer, 2006:46).

Türkiye, Amerika ve diğer pek çok ülkede benzer düşüncelerin gelişmesinde etkili olan unsurlardan bir tanesi de “kentleşme” kavramının ele alışı biçimi ile ilgilidir. Bu durumun açıklamaya çalışan önde gelen alan uzmanlarından Tekeli, bu durumun nedenini kentleşme konusundaki görüşlerin ağırlıklı olarak Chicago kent sosyolojisi ekolüne göre şekillenmesinden kaynaklanmasına bağlamaktadır. Bu ekole göre kentleşme, tarım dışı nüfus ile ilgilidir ve nüfusun yoğunlaşması neticesinde kentlerde heterojen topluluklar oluşmaktadır. “Kent Kültürü” kavramı ile ifade edilen tutumlar ve değerlerin bu heterojen topluluk mensuplarınca benimsenmesi kentleşme olarak ifade edilmektedir. Bu ilişkiler zaman içerisinde çıkar dengeleri esas alınarak kurulan toplumsal sözleşmelere dayanmaktadır (Tekeli, 2011:28).

Bir başka eleştiri konusu kent kültürü kavramı ile ortaya çıkmaktadır. Konuya kent kültürü açısından eleştirel yaklaşan uzmanlar kent kültürü ile insan belleği arasında ilişki kurmaktadır. Bu konuda yapılan çalışmalar, toplumsal hafıza konusundaki araştırmalara dayanmaktadır. Bu araştırmalarda insanların anıları konusunun ele alınış biçimleri farklılık gösterse de genellikle insanların anılarının toplum içerisinde oluşturduğu ve buralarda hatırladığı kabul edilmektedir. Bu nedenle insanın toplum içerisinde hatıralarını biriktirdiği ve toplum içerisinde konumlandığı ifade edilmektedir (Halbwachs, 2016:16).

Hatırlama konusunda önemli çalışmaları bulunan Halbwachs, kişilerin hatıralarını hatırlayabilmesi için diğer insanların gerektiğini ifade etmektedir. Konuyu bireyden toplum seviyesine taşıyan araştırmacıya göre, toplumsal hatırlama fonksiyonun yerine getirilebilmesi için dil, zaman ve mekân çerçevesinde gerçekleştiğini ifade eder (Tuğrul, 2015:15).

Bir başka araştırmacı olan Nora'da toplumsal mekân ile bellek ilişkisini kuran ekolde yer almaktadır. Bu araştırmacıya göre kişilerin hatıralarında süreklilik duygusunu oluşturan mekânlardır (Nora, 2006:17).

Erkmen (2010) hatırlamanın geçmişe bağlı olduğunu ifade etmiştir. Mimarlık ve kentsel dönüşüm konuları açısından konuyu ele alan araştırmacı, mimarlık ile mekan kavramlarının toplumsal hafıza açısından önemini şu şekilde ifade etmektedir: “Kentın hafızası o kentteki tüm yaşantıları barındırdığı, yaşayanlar için bir referans noktası olduğu için ayrı bir önem kazanır. Kent sürekli dönüşen bir şeydir ve hafızası tüm olup biteni onun hikâyesine ekler. Kentin yaşayanlarının hafızası da o hikâyeden çeşitli tortuları alır ve hepsi bir kervan misali zamanda yolculuklarına iç içe geçmişçesine devam eder (Erkmen, 2010:49).”

3. GAYRİMENKUL VE KENTSEL DÖNÜŞÜMDE FİNANSMAN MODELLERİ

3.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikalarına Finansal Açıdan Çözüm Arayışları ve Alternatif Finansman Modelleri

Kentsel dönüşüm, bir yandan hane halkının daha güvenilir konutlarda yaşamasını sağlamayı amaçlarken, bir yandan da ülke ekonomisine katkı sağlamak adına inşaat sektörüne iş imkânı sağlayan bir süreçtir. Kentsel dönüşümün başarılı olabilmesi; “konut finansmanının olabildiğince tabana yayılmasını sağlayacak ve yerli-yabancı tasarruf sahiplerinin ilgi duyacağı İkincil Piyasaların kurulması ve etkin çalışmasına bağlıdır.” Bu noktada “Konut Finansmanı Sistemi” öne çıkmaktadır. Mali piyasalar; fon sahiplerinin birikimlerini, bankalar, aracı kurumlar ve sermaye piyasaları vasıtasıyla fon talebinde bulunan bireysel, kurumsal, kamu kuruluşları gibi kuruluşlara aktarmaktadır. Ancak Türkiye’ye bakıldığında, Türkiye’de yalnızca mevduat bankalarınca yapılmaktadır. Bankalar, Konut Kredisi olarak kaynaklarının küçük bir kısmını kullanılmaktadır. Özellikle son yıllarda kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirildikçe, gayrimenkul finansmanı için çalışmalar da hızlanmıştır (Ayan, 2011:131).

Konut Finansman Sistemi, finansal piyasalar için önemli bir enstrümandır. Kaldı ki bu sistem, inşaat sektörünün bile canlanmasını sağlar. Konut finansmanına yeterli önemi vermeyen ülkelerde, gerek finansman olanaklarının yetersizliği, gerek mevzuat kaynaklı sorunlar ve gerekse de altyapı yetersizlikleri nedeniyle sağlıklı konut edinimi sorunu daha da fazla artmaktadır. Genellikle gelişmekte olan ülkelerde konut finansman sistemine özen gösterilmemesinin nedeni ise, “ülke insanına daha fazla gelir yaratma yerine yabancı ülkelere ekonomik olarak bağımlı olmaktan kurtulmak için gerekli olan yatırımların yapılmasının daha önemli” olarak görülmesidir. Asıl amacın barınma ihtiyacının karşılanması olduğu ve tüketicinin konut ihtiyacını karşılayabilmek için ivaz (karşılık) sağlaması olarak tanımlanan konut finansmanı sistemi, gelişmiş ülkelerde sorunsuz yürütülürken, gelişmekte olan ülkelerde yaşanan konut finansmanı sorunları şunlardır (Ayan, 2011: 131).;

- Bu ülkelerde finansman kaynakları genellikle kısa vadeliyken, konut finansmanının uzun vadeli olması,

- Bu ülkelerde uzun süreli finansman sağlayacak finansman kuruluşlarının yetersiz oluşu hatta olmayışı,
- Kaynakların bu ülkelerde yetersiz olması,
- Enflasyonun bu ülkelerde finans kesimini olumsuz etkilemesi

Uzun vadeli fon bulmayı gerektiren konut finansman sistemini en olumsuz etkileyen enflasyon oranının artmasıdır. Uzun vadeli olan konut finansman sisteminin dengesi, enflasyonun yükselmesiyle olumsuz etkilenmektedir.

Konut sorununun çözümünde başarı sağlanabilmesi için, uzun vadeli konut kredisinin hakim olduğu ekonomik ortamın sağlanması ve piyasadaki teknik ve hukuki altyapının sağlanabilmesi gerekmektedir. Bireylerin konut sahibi olmalarının sağlanması için ön koşul, konut finansman sisteminin kurulmasıdır. Konut finansman sisteminde başarı sağlanabilmesi için, “sistemin konut satın alacak düzeyde kredi arz etmesi, arz edilecek kredilerin ödenebilecek koşullara sahip olması ve geri ödeme süresinin uzun bir vadeye yayılması” gerekmektedir (Göksu, 2003:45).

Enflasyonun yükselmesi, kredilerden doğan banka risklerini arttıracak gibi yabancı kaynak girişini azaltmaktadır. Ülkelerdeki piyasa hareketleri ve ülkenin kendine özgü yapısına göre, konut finansmanı her ülkede farklılık göstermektedir. Konut finansman sisteminin en belirgin özelliği ise, “ fon fazlası olan ekonomik birimlerden (hane halkı, şirketler, kamu kesimi gibi) gerekli fonları toplayarak, bunları fon talebinde bulunan (konut almak için borçlanma ihtiyacında olan) orta ve dar gelirli kişilere aktarma fonksiyonuna sahip olmasıdır. Bu sistem sayesinde kişiler konut sahibi olabilmek için para biriktirerek tasarruf yapmaya mecbur kalmayacak ve uygun kredi geri ödeme koşulları sayesinde, birikimlerini aldıkları kredinin geri ödenmesinde kullanarak konut sahibi olabileceklerdir (Nevruz, 2018:39).”

Uzun vadeli fon bulmayı gerektiren konut finansmanı sisteminde kredilerin finansmanı “menkul kıymetleştirme” ile sağlanmaktadır. Tüketicilere kredi vererek finanse eden finans kuruluşları alacakların temliki ile edineceği ivazla kredilerini finanse edecektir. Böylece kredilerin finansmanı menkul kıymetleştirme ile sağlanmaktadır. Konut finansman sisteminde konut satın

alınacak kadar kredinin arzı ve geri ödeme süresinin uzun vadeye yayılması önemli faktörlerdir.

Konut satın almak amacıyla hane halkına ihtiyaç duyduğu kaynağın temin edilmesi olan Konut finansman sistemi, fon kaynakları, kaynakları kullananlar ve aracı kurumlardan oluşmaktadır. Konut üretiminde en büyük sıkıntı kaynak sıkıntısıdır. Konut finansman sisteminin dünya da uygulanan şekli, “Birincil Piyasada kredi verenler ile bu kredilerin mevduat ya da menkul kıymetleştirilerek ipoteğe dayalı veya ipotek teminatlı menkul kıymetler yoluyla sermaye piyasalarından fonladığı ikincil piyasaları kapsamaktadır.” Oysaki Türkiye’de gerek enflasyonun gerekse faiz oranlarının yüksek olması ile uzun vadeli borçlanmanın mümkün olmaması nedeniyle gelişmemiştir (Acartürk ve Keskin, 2012:17).

Türkiye’de yatırımcılar ve konut ihtiyacı olanlar, kurumsal olmayan yollarla sektöre girdikleri için, gecekondulaşma ve çarpık kentleşme sorunları ortaya çıkmıştır. Türkiye’de konut finansman sistemi, kurumsal olmayan yapı ve kurumsal yapı olmak üzere iki gruba ayrılmaktadır. Kurumsal yapı incelendiği zaman, ilk olarak 1926 yılında Emlak Bankası devlet adına konut kredisi vermiştir. Konut kredisini 1950 yılından itibaren SSK,1976-1980 yılları arasında BAĞKUR,1963 yılından itibaren de OYAK vermiştir. 1990’lı yıllara kadar kamu tarafından sağlanan konut kredileri, 1990’lı yıllardan sonra ticari bankalar tarafından verilmeye başlamıştır. 1958 yılında, merkezi yönetim tarafından konut sektörüne finansal destek sağlamak adına Bayındırlık ve İskân Bakanlığı kurulmuştur. “Meyak Fonu ve Kamu Konut Fonu” uygulamaları ile konut üretimine bütçeden finansman sağlanmaya çalışılsa da başarılı olunamamıştır. 1984’te “Toplu Konut Fonu” denilen fonla bütçe dışı bir fon oluşturulmuştur. Bu fonun kullanımı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi’ne bırakılmıştır.

Kurumsal yapı bu gruplardan oluşurken, kurumsal olmayan yapı ise; kişisel borçlanmalarla kendi konutunu inşa edenler ile yap-satçı denilen kendi sermayesini kullanıp şahısların kat karşılığı arsaları üzerinde konut üretenler ve konut üreten kooperatiflerden oluşmaktadır.

Türkiye’de konut finansman sistemi için kullanılan araçlar (Nevruz, 2018:41);

- Bankalar tarafından uygulanan konut finansman sistemi sayesinde, 1990’larla birlikte ticari bankalar bireysel krediler kapsamında konut kredisi vermişlerdir.
- Sosyal Güvenlik Kurumlarının oluşturduğu konut finansman sistemi sayesinde Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK),Ordu Yardımlaşma Kurumu(OYAK) ve BAĞ-KUR üyelerine daha düşük maliyetle konut edinimi için destek sağlamıştır. SSK’nın konut sorununa sunduğu destek, sigorta primlerinin bir kısmını sigortalılar tarafından kurulan kooperatlflere aktarmasıdır. Kaldı ki SSK konut finansmanının Toplu Konut Fonu oluşturuluncaya kadar en önemli kaynağı olmuştur. Gerek SSK, gerekse BAĞ-KUR, 1984 yılında Toplu Konut Kanunu’nun çıkarılmasıyla, konut kredisi verme görevlerini sonlandırmıştır.
- Merkezi Yönetimin Oluşturduğu Konut Finansman Sistemi ile konut ve kentleşme sorunlarını gidermek için 1984 yılında “Toplu Konut Fonu” oluşturulmuştur.1993 yılında ise genel bütçe kapsamına alınmıştır. İlerleyen yıllarda ise, idare konut üretimine yeterince destek veremez olmuştur. Böylece düşük gelir grubundakilerin konut ihtiyaçları tam olarak karşılanamaz olmuştur. İlgili fon, 20.06.2001 tarih ve 4684 sayılı kanunla kaldırılmıştır. “Kuruluşundan itibaren, Toplu Konut Fonu'nun da sağladığı imkânlarla, ülkemizde yerleşim ve konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasında en önemli kurum olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, kuruluşundan 2002 yılına kadar yaklaşık 950 bin konuta kredi yoluyla finansman desteği sağlamış, aynı zamanda kendi arsaları üzerinde 43 145 konutun inşaatını da tamamlamıştır.”

Türkiye’de konut finansmanı ile ilgili geliştirilen bir diğer sistem, “Sermaye Piyasası Kurulu tarafından oluşturulan ve T.B.M.M.’ne sevk edilen kanun tasarısı”dır. Özetle, konut finansmanı ile ilgili birtakım sistemler oluşturulmuştur. Türkiye’de sosyal güvenlik kuruluşları aracılığı ile konut finansman sisteminin kurulması ve konut üretiminin arttırılması amaçlanmıştır. Bu nedenlerden ötürü SSK, Bağ-kur ve OYAK kendi mensuplarına çeşitli vade dilimleri ve faiz oranlarında finansal açıdan destek vermiştir. İlgili kurumlar, konut finansmanının

en önemli kaynaklarını oluşturmuşlardır. Bankalar açısından bakıldığında ise, 1926 yılında kurulan ve amacı konut ihtiyacını karşılamak olup, yıllarca ucuz konut kredisi temin eden Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın 1988 yılında ismi Türkiye Emlak Bankası olmuştur. Bankaların uyguladığı bir başka konut kredisi ise, yuva kredileri olmuştur. 1990' lı yıllarda uygulanan krediye göre bankaya kredi kullanımı için başvuran bireylerden, kredi tutarının %25'inin bankaya yatırılması istenirken, banka, konut bedelinin %75'i kadar kredi tahsis etmektedir.

Türkiye'de kentsel dönüşümün finansmanı incelendiğinde; Konut finansmanının uzun vadeli kaynaklara dayandığı unutulmamalıdır. Özellikle 2007 yılında A.B.D.'de yaşanan tüm dünyayı etkileyen ekonomik kriz, bankalar tarafından bankacılık kurallarına bakılmaksızın verilen "Subprime(Eşik altı- Mortgage Kredileri & Konut Alım Kredileri) kredilerin, hane halkları tarafından borç taksitlerini ödeyememelerinden kaynaklanmıştır. Küresel kriz, tüm dünyanın ekonomisini etkilemiştir. Fon sahipleri yaşanan ekonomik kaygılardan ötürü artık fonlarını likit olarak tutmayı tercih etmektedirler. Konut kredileri, bankaların bilançolarının çok küçük bir kısmını oluşturmaktadır. Bu da kentsel dönüşüm için yabancı sermayenin gerekli olduğunu göstermektedir.

3.1.1. İpotekli Sermaye Piyasası Araçları

30.12.2012 tarihli resmi gazetede yayımlanan 06.12.2012 tarihli kabul ve 6362 sayılı kanunun 3. maddesinde tanımlanan İpotekli Sermaye Piyasası Araçları, "İpotek teminatlı menkul kıymetler, ipoteğe dayalı menkul kıymetler, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen pay dışındaki sermaye piyasası araçları ve konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı olarak veya bu alacakların teminatı altında ihraç edilen diğer sermaye piyasası araçlarını" ifade etmektedir (Makas, 2012:35).

3.1.2. Kira Sertifikası (Sukuk)

Varlık Kiralama Şirketi tarafından ihraç edilen ve her türlü varlık ve hakkın finansmanını sağlamak amacıyla kullanılan ve sahiplerinin bu hak ve varlıktan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan menkul kıymettir. Burada haktan kastedilen kira sertifikaları ihracına dayanan her türlü hakkı ifade ederken, varlık ise; tam tersine ihraca dayanak haklar dışındaki her türlü varlığı ifade etmektedir (Makas, 2012:36).

Hazine Müsteşarlığı bünyesinde anonim şirket şeklinde kurulup, kira sertifikası ihraç eden Varlık Kiralama Şirketi (VKŞ), Sermaye Piyasası Kurumudur.

Kira sertifikası Türk mevzuatında bu ismiyle anılsa da, dünya da “sukuk” olarak bilinmektedir. Faizsiz bono da denilen sukuk, bir varlığa sahip olmayı ya da ondan yararlanma hakkını belirtmektedir. Bonoda faiz ödenirken, sukukta yatırımın getirisi faiz ile değil, genelde kira geliri olarak ödenmektedir.

3.1.3. Gayrimenkul Sertifikaları

Gayrimenkul Sertifikaları, “belirli bir gayrimenkul projesini gerçekleştirmeyi üstlenenler tarafından inşa edilecek veya edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere ihraç edilen menkul kıymetlerdir.” Yerli ya da yabancılara satılabilen gayrimenkul sertifikalarının borsada işlem görmesi zorunlu olmuştur. Özellikle gayrimenkul piyasasında, bu sertifikalar güvenilir liman olarak görüldüğü için, yurtdışı gayrimenkule yatırım yapan fonlar için ciddi finansman kaynağı olabilir. Türkiye’de gayrimenkul projeleri, sadece bankacılık kesimi tarafından finanse edilir (Tekeli, 2011:281).

Gayrimenkul sertifikası yoluyla konutların tamamını satın alamayan kişiler, konutları metrekareler halinde satın alabilecektir. Metrekareler halinde konut satın alma projesinden sertifika alanlar direk borsaya girmiş olmaktadır. Projenin fiyatları arttıkça sertifika da değerlenmektedir. Proje inşaatının tamamlanmasıyla da sertifikalar borsadan çıkar. Aracı kurumlar ve bankalar nezdinde sertifika ihracı yapılmaktadır. Proje sahibinin sertifika ihraç edebilmesi için, arsanın mülkiyetinin tamamına sahip olması gerekmektedir. Aynı zamanda yurtdışında da sertifika ihracı yapılabilecektir. İhraç edebilmek için, ihracı yapılacak gayrimenkul üzerinde ipotek veya haciz gibi bir durum olmayacaktır. Aynı zamanda sertifika ihraç edebilmek adına “ tüm projenin satış değerinin en az %50’si değerindeki bir projeyi SPK’ya başvuru tarihinden en az 5 yıl önce tamamlanmış olması esas alınacaktır.” Gayrimenkul sertifikası alternatif bir finansman modeli olup, konut satışlarını arttıracakı düşünülmektedir.

3.1.4. İmar Haklarının Toplulaştırılması ve Transferi

İmar haklarının toplulaştırılması modeli, kentsel dönüşümde kamulaştırmanın yerine, projeden elde edilecek değer artışının uzlaşma yoluyla paylaşılmasıdır. Bir başka ifadeyle; Kent merkezlerinde kullanılabilir alanların ve bu alanların dışında

atıl kalan alanların da proje kapsamına dahil edilmesi ile yaratılacak değerin kamu, özel sektör ve arsa sahipleri ile paylaşılmasıdır.

Bu yöntemde; kamu, özel sektör, mülk sahipleri ve kimi zamanda sivil toplum örgütleri gibi proje paydaşları, ortak hareket edebilmek amacıyla şirket, kooperatif, gayrimenkul yatırım ortaklığı gibi proje ortaklıkları oluşturmaktadırlar. Bu ortaklık yapılarının temel amacı; ortak karar alma mekanizmalarını devreye sokarak bireysel proje üretme anlayışı yerine bütünleştirici bir proje kurgusu ortaya koymak, bu kurgunun hızlı ve etkin bir biçimde yürütülmesini sağlamak, ekonomik olarak fizibilitesi yapılmış, fiziksel olarak da kentsel standartları daha yüksek, yoğun talep doğuran ve iç dinamikleriyle kendi kendini finanse edebilen projeler uygulamaktır (Tuğrul, 2015:47).

İmar haklarının toplulaştırılması modelinin uygulandığı dönüşüm projelerinde finansman yeterli kaynak ve kredibilitesi olmaması sebebiyle, gayrimenkul veya rant odaklı dönüşüm projelerinin geliştirilmesi ile elde edilmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinde uygulanan imar haklarının toplulaştırılması modelinde;

Taraflar;

- Mülk sahipleri
- Sivil Toplum Kuruluşları
- Yerel Yönetimler
- Özel Sektör

Ortaklıklar;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
- Çok taraflı Sözleşmeler
- Sözleşmeler ile kurulan şirketler ve Kooperatifler

Araçlar;

- Kat karşılığı
- Satın alma
- Gayrimenkul Sertifikaları

Proje Alanları;

- Gecekondü Alanları
- Özel Proje Alanları
- Nüfus Yoğun Alanlar

İmar haklarının toplulaştırılmasının modelinin ülkemiz uygulamalarında bazı avantajları bulunmaktadır:

- Kamulaştırma yerine, toplulaştırma yöntemiyle daha fazla kamu yararının üretilmesi,
- Parsel bazında değil, proje bazında yapılaşma hakkı,
- Ortaya çıkan değerin proje bazlı ortaklaşa paylaşımı,
- Arazi ve proje geliştirme çerçevesinde piyasa koşullarının değerlendirilmesi,
- İmar hakkının değil, ortaya çıkan değerin paylaşılması,
- Farklı grupların projeye katılması,
- Proje ortaklıklarının geliştirilmesi, olarak sıralanmaktadır (Doğaner, 2017:42).

İmar haklarının toplulaştırılması modelinin uygulanmasında maruz kalınabilecek riskleri aşağıdaki şekilde özetleyebiliriz:

- Bu tip çok taraflı ortaklıklarda süreklilik, ortaklığı oluşturan taraflar açısından oldukça önemlidir. Şirket veya kuruluşlar kredi riski, piyasa riski , operasyonel risk, mevzuat ve uyum risklerine maruz kalmayacak şekilde eylem planlarını oluşturmalı ve sürekliliği engelleyecek faaliyetlerden kaçınmalıdır.
- Mülk sahiplerinin proje yapım süreci boyunca bilgilendirilmesi ve hak mahrumiyetine uğrama risklerine karşı, kamunun özel sektör ve mülk sahipleri arasında bilgilendirme sistemini işlevsel anlamda sağlam bir hukuki sistematiğe oluşturmalıdır.
- Birçok tarafın olduğu bu modelde, tüm tarafların ekonomik ve hukuki anlamda anlaşamama riski bulunmaktadır. Proje sürecinde mülk

sahiplerinin hak ettiği proje bölümü ve ekonomik gelirlerin dağıtılması, hukuki açıdan sorun teşkil etmeyecek sistemde yapılması gerekmektedir.

- Bu model kamusallaştırma yerine elde edilecek gelirin mülk sahipleri, kamu ve özel sektör arasında dağıtılma yapısından oluşmasından dolayı ilk finansmanın sağlanması önem taşımaktadır. Projede ilk finansmanın sağlandığı ve belirli etapların oluşturulması durumunda yatırım için finansmanın devamlılığı riskine maruz kalınmayacaktır (Tuğrul, 2015:51).

İmar hakkı transferi, bir parsel üzerindeki imar hakkının tamamen veya kısmen yasaklanması durumunda, bu parsel üzerindeki imar hakkının bir kısmının veya tamamının menkulleştirme yoluyla başka alanlara transfer edilmesi olarak tanımlanmaktadır (Doğaner, 2017:43).

İmar hakları transferi modelinde dönüşüm yapılması ve dönüşüm sonrası korunması önem arz eden alanlarda mevcutta yer alan veya potansiyel olarak değişmesi beklenen imar haklarının bir başka projeye transferine veya hakların menkul kıymetleştirilmesi yöntemiyle alım satımına olanak sağlanmasıdır (Göksu, 2003:62).

İmar haklarının transferi modeli; herhangi bir neden ile dönüşümü zorunlu olan alanların dönüşüm projesine dahil edilme yöntemlerine alternatif olarak karşımıza çıkmaktadır. Model genellikle çöküntü bölgelerinde ve afet riski yüksek olan bölgelerin boşaltılarak sosyal refah ve güvenli taşınmazların ilgili bölgeye kazandırılmasına hizmet etmektedir. Afet riski ve gecekondü çöküntü bölgelerinin dışında yeşil alan olarak kalması gereken kentsel bölgeler ve tarım arazilerinin üzerinde imar süreç baskılarının iptali açısından bu modelin kullanılması amaçlarından olmuştur. Mülk sahipleri taşınmaz üzerindeki haklarını karşı tarafa satarak veya bu hakları karşılığında menkul kıymetleştirme sertifikaları elde ederek yeni proje bölgelerinde taşınmaz edinimi veya menkul kıymetleştirme sertifikaları üzerinden gelir etme tercihini yapabilir.

Bu model ayrıca tarihi eser ve dokusu olan korunması gerekli bölgelerin imara açılmamasını ve ayrıca kamusal alan ediminde kullanılmaktadır. Kamunun yeşil alan, tarımsal arazi ihtiyacı olması durumunda yine bu model uygulanmaktadır.

İmar haklarının transfer modelinde dünyada iki farklı uygulama mevcuttur. Birincisi ve dünya üzerinde en yaygın olan model arsasını korumak isteyen arsa

sahibinin arsasını değil sadece imar hakkını genel piyasa koşullarını göz önüne alarak yatırımcılara satmasıdır. İkinci uygulama ise imar hakkının transferini sağlayacak bankaların oluşturulması olarak tanımlanabilir. Bu model kapsamında oluşturulan banka bir havuz sistemi kuracaktır ve bu sayede yatırımcılar doğrudan arsa sahipleriyle anlaşmayacaktır. Yerel yönetimlerin oluşturduğu söz konusu bankalar aracılığı ile yatırımcılar havuzdan ihtiyaçları doğrultusunda taleplerini karşılayabilir bir duruma geleceklerdir (Doğaner, 2017:45).

İmar hakları transferi modelinin başarılı bir şekilde uygulanması için gerekli özellikleri aşağıda olduğu gibi sıralayabiliriz;

- Mülk sahipleri ile yatırımcılar açısından kolay anlaşılabilir bir sistemde olması ve finansal piyasalar açısından ilgili sertifikaların alım satım işlemlerinin kolaylıkla yapıyor olması gerekmektedir
- Sermaye piyasalarının menkul kıymetleştirme bazlı finansal ürün çeşitliliğinin arttırılması gerekmektedir.
- Kamusal teşvik politikalarının ilgili model kapsamında değerlendirilmesi için ana hatlarının ve sınırlarının merkezi ve yerel yönetimler tarafından belirlenmesi gerekmektedir.
- İlgili modeli kullanan taraflara proje standartlarının (kat yüksekliği, yoğunluk vb.) belirtilmesi gerekmektedir.
- Toplumun taleplerine uygun model kapsamında projelerin oluşturulması gerekmektedir.
- Uzmanlaşmış bir kadro tarafından proje standartları ve menkul kıymetleştirme sertifika oranlarının belirlenmesi gerekmektedir.

İmar hakkı transferinin avantajları;

- Kentsel dönüşüm kapsamında mülk sahiplerinin hakları karşılığında farklı bir bölgede yine bu haklarının devamlılığının sağlanması veya menkul kıymetleştirme sertifikaları ile gelir elde etmesine imkân sağlanması sonucundan dolayı toplum genelinde olumlu bakılacak modellerden biridir.
- Kentin sosyal refahı ve güvenli yapıların oluşturulması açısından dönüşüm projelerinin uygulanması hem de yeşil alan veya tarihi alan olarak kalması

gerekli bölgelerin iyileştirilmesi ve kullanılması açısından destek gösterilmektedir.

- Finansal piyasalar üzerinden alım satımı yapılacak olan sertifikalar vasıtasıyla kentsel dönüşüm finansman kaynağı ikincil piyasadaki finansal enstrüman sahipleri tarafından karşılanacaktır.

İmar haklarının transferi modelinin uygulanmasında maruz kalınabilecek riskleri aşağıdaki şekilde özetleyebiliriz:

- Modelde piyasaların alıcıyı ve satıcıyı memnun etmeyecek değer fiyatlarının oluşmama riski bulunabilir. Bu gibi durumlarda kamu otoritesi piyasa fiyatlarını düzenleyici önlemler alabilir.
- İmar haklarının transferi modellerinde mevcut anlaşmaların yanında ilave süreçler eklenilmesi halinde haksız değer artış kazanımları oluşabilir. Bu gibi durumlarda projenin son halinin piyasadaki taraflara nihai halinin aktarılması gerekmektedir.
- Kentsel dönüşüm projesi kapsamında toplumsal uzlaşa önem arz etmektedir. İmar haklarının transferi sisteminde mülk sahiplerine projenin detaylı bir şekilde ifade edilmesi gerekmektedir.

3.1.5. Yap – Ver – Sat ve Kat Karşılığı Finansman Modeli

Kentsel dönüşümde uygulanan bir diğer finansman modeli de yap ver sat modelidir. Bu modelde riskli alanlarda yaşayan nüfusun farklı bir bölgede hazır olan yapılara yerleştirilmesi ve süreç sonunda mülk sahiplerinin yapımı tamamlanan bölgeye yerleşimi olarak tanımlanmaktadır. Yap ver sat finansmanı yöntemi genel itibariyle çok tercih edilmeyen bir finansman modelidir.

Yap ver sat finansman modelinde yerel yönetim güvencesi olmakla birlikte, hazır yerleşim alanlarına proje bölgesinde yaşayan nüfusun yerleştirilmesi ve bu nüfusa yapılacak olan kira yardım maliyetlerine maruz kalınmaması açısından tercih edilen bir yöntem olmakla birlikte sürdürülebilirliği tartışılmaktadır. Kentsel dönüşüm sürecinin ilgili bölgede tüm yapıları kapsamaması nedeniyle proje sürecinde rezerv alan sıkıntısı yaşanmaktadır.

Rezerv alanların kentsel dönüşüm bölgesine yakınlığı kent merkezi açısından genelde mümkün olmamaktadır. Bu açıdan incelendiğinde kentsel dönüşüm

kapsamında yüksek maliyetli ve nüfus yoğunluğu olan bölgeleri içeren kentsel dönüşüm projelerinde tercih edilmemektedir.

Kat karşılığı finansman modeli, mülk sahiplerinin devredeceği arsa payı karşılığında, müteahhidin kendi imkanlarıyla inşaat yapması sonucunda oluşacak bağımsız bölümlerin yapılan sözleşmeler doğrultusunda arsa maliklerine devretmesi sonucunu veren modelleme çeşididir.

Kat karşılığı finansman yöntemi, kentsel dönüşüm bölgelerinde büyük montanlı projeler dışında kalan bölgelerde uygulama alanı bulmaktadır. Proje maliyetinin müteahhit ve arsa sahipleri arasında bölüştürüldüğü ve tarafların aralarında yaptığı sözleşmelerle kendi çıkarlarını garantiye aldıkları yöntemdir. Bu yöntemin tercih edilmesinde genelde bir veya birkaç yapı üzerinden anlaşmalar sağlandığı için proje yapım aşaması diğer yöntemlere göre daha kısa vadelidir.

Bu yöntemde de mülk sahiplerinin gerekli finansal ve teknik detaya hâkim olmamasından dolayı oluşan hukuki sıkıntılara rastlanılmakla birlikte mülk sahiplerinin proje sonucunda elde edeceği bağımsız bölümlerin piyasa fiyatının aşağısına satması da proje değerliliği açısından müteahhit firmalarını ekonomik anlamda sıkıntıya sokmaktadır. Bu modelde mülk sahiplerinin proje öncesi, projeyi üstlenecek birey ve firmaların mali yapısını iyi analiz etmeli, projede belirlenen yapı özellikleri iyi analiz edilmeli ve bu belirlenen detayların yapılacak olan sözleşmeler ile koruma altına alınması gerekmektedir.

3.1.6. İhale Finansman Modeli

İhale finansmanı modeli uygulama alanları açısından, gecekondü çöküntü bölgeleri ile tarihi ve kültürel özellikleri bulunan bölgelerin kentsel dönüşümü kapsamına alındığı yöntemdir. Bakanlar kurulu tarafından açıklanan yenileme alanlarının yerel yönetimlerin aracılığıyla yapılacak ihaleler sonucunda yüklenici firmalar tarafından ilgili dönüşümün gerçekleştirileceği finansman modelidir.

İhale yöntemi ile yerel yönetim tarafından projenin ihale konusu olacak bölümleri belirlenir. Yüklenici firmalardan etap özellikli teklifler alınır. Yapılacak ihale doğrultusunda teklifi kabul edilen firma proje için detaylı sözleşmeler taslakları oluşturulur. İhale yöntemi genel olarak taşınmaz değerinin yüksek ve nüfusun yoğun olduğu bölgelerde tercih edilmesi sebebiyle, genel dönüşüm projeleri kapsamında uygulanamamaktadır.

3.1.7. Banka Finansman Desteği

Banka proje finansmanı desteği modelinde konut kredisi kullanacak gerçek ve tüzel kişilere bankalardan kullanılacak dönüşüm projeleri temelli kredilere merkezi yönetim tarafından faiz desteği sağlanması olarak tanımlanabilir.

Merkezi yönetim tarafından dönüşüm projeleri için kredi kullandırılması sebebiyle anlaşılan bankalar, ilgili Bakanlığa kredi vermeyi uygun gördüğü hak sahiplerine isim listesi bildirilir. Bakanlığın uygunluğunu verdiği kişiler için kullandırılan kredi tutarları, anapara ödemeleri, faiz ödemeleri, faiz desteği kapsamında Bakanlık tarafından ödemesi yapılır.

3.1.8. Dış Kaynaklı Proje Kredileri

Finansman açısından kaynak yetersizliği durumunda, uluslararası finans kuruluşlarına başvurulabilir. Bunlar; Dünya Bankası, Uluslararası Finans Kurumu (IFC), Avrupa Yatırım Bankası (EIB), Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) olarak sıralanabilir. Bunlar incelenecek olursa (Tuğrul, 2015:55);

Dünya Bankası denildiğinde Uluslararası Yeniden Yapılandırma ve Kalkınma Bankası (IBRD) ilk akla gelen olsa da, Uluslararası Kalkınma Birliği (IDA), Çok Taraflı Yatırım Garanti Ajansı (MIGA), Uluslararası Finansman Kurumu (IFC) ve Uluslararası Yatırım Anlaşmazlıklarının Çözüm Merkezi (ICSID) olmak üzere 5 kurumdan oluşmaktadır. 1945 yılında kurulan Dünya Bankası sonrası 1946 yılında Uluslararası Para Fonu kurulmuştur. Bankanın başlıca amacının; “Özel yabancı yatırımları garanti vermek ya da krediye katılımda bulunmak yoluyla desteklemek; özel sermayenin yetersiz olduğu yerlerde kendi kaynaklarını kullanmak suretiyle destek sağlamak” olduğu söylenebilir. Dünya Bankası’nın birincil finansman kaynağı kendi sermayesi iken, en üst düzey kredi değerliliğine (AAA kredi notu) sahip olduğundan piyasalardan kolayca ve ucuz maliyetle borçlanma imkânına sahiptir. Ayrıca kullandığı kredilere piyasa rayiç değeri üzerinden faiz uyguladığından oradan sağladığı faiz geliri de ayrı bir finansman kaynağıdır.

Uluslararası Yeniden Yapılandırma ve Kalkınma Bankası (IBRD), kar amacı gütmeyen Dünya Bankası’nın borç verme organıdır. Kaldı ki kalkınma projelerine kredi vermek, Dünya Bankası’nın en önemli etkinliklerinden biridir. Orta gelirli ülkelere kredi desteği sağlayan Dünya Bankası, kendi fonunu ise sermaye piyasalarında tahvil satışı yaparak karşılamaktadır (Doğaner, 2017:59).

Dünya Bankası'nın kentsel gelişim projeleri adına desteklediği projeler sosyal koruma, yoksulluk, belediye hizmetleri, çevresel yönetim, afet önleme ve yönetimi çerçevesinde gerçekleşmektedir. Dünya Bankası'nın desteklediği projelere örnek verilecek olursa; "2009 yılında İstanbul Belediyesi Altyapı Projesi ile imzalanan İstanbul Belediyesi Altyapı Projesi anlaşmasında 2010-2014 yılları arasında sağlanmak üzere 336 milyon dolarlık bir kredi sağlanmıştır." Proje kentsel dönüşüm için finansman desteğine sahiptir. Aynı şekilde İzmir Belediyesi de 2012'de IFC'den "59 milyon dolarlık" krediyi altyapı dönüşümü nedeniyle sağlamıştır. Yine 2012 yılında, EIB ise Türkiye'ye "300 milyon Euro'luk" krediyi, depreme karşı dayanıksız binaların yenilenmesi amacıyla sağlamıştır. EBRD ise küçük ve orta büyüklükteki işletmelere finansman sağlamak amacıyla 2009 yılında Türkiye'de faaliyet göstermiştir.

Devletin riskli yapıda oturan hak sahipleri veya içerisinde oturan kiracılara sunduğu finansal destekler olan "Kentsel Dönüşümün Finansmanı" üzerinde önemle durulması gereken bir konudur. Kaldı ki konut finansmanında başarı sağlanabilmesi için, gayrimenkule dayalı menkul kıymetlerin ikincil piyasalarda yatırımcılarla buluşmasını sağlayacak Sermaye Piyasalarının kurulması gerekmektedir.

Kentsel Dönüşümün finansmanına bakıldığında, öncelikle kentsel dönüşümün Türkiye'de toplam maliyetinin yaklaşık olarak 400 milyar dolar olması beklenmektedir. Bu denli maliyetli bir şeye finansman sağlanması için alternatif finansman modelleri geliştirilmektedir. Yerel Yönetimlerin Türkiye'de kentsel uygulamalar adına başvurdukları çeşitli imar araçları; Kamulaştırma ve arsa düzenlemesidir. İmar hakkı çeşitli yöntemlerle ele alınmaktadır. Devletin kaynak kullanımını minimuma indirmeyi amaçlayan bu modeller; İmar Haklarının Menkulleştirilmesi, İmar Haklarının transferi ve deprem tahvili çıkartılması olarak sıralanabilir. Yerel yönetimler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın deprem tahvili çıkartarak, bunların primi diğerlerinden yüksek tutularak vatandaşa satılabileceği söz konusudur. Ya da imar haklarının transferinde olduğu gibi, imar hakkının bir diğer bölgedeki projeye aktarılması söz konusu olabilir. Bir diğer öneri ise, hâli hazırda New York'ta kullanılan İmar haklarının menkulleştirmesidir. Yani arsa sahibinin, imar hakkını kullanmayarak bu hakkını bir başka projede kullanılmak üzere likidite çevirmesidir. Yerel

yönetimlerin bünyesinde kurulacak bir havuzla, ya da borsa aracılığıyla olabilecek bu modelde, hak sahibinin ödeme şansı olmayabileceği düşünülerek, arsası üzerinde değer tespiti yapılarak ilgili bedel nakit olarak hak sahibine verilecektir. Ya da hak sahibine başka bir projede kullanabilsin diye sertifika verilebilecektir.

Projelerin finansman boyutunun düzgün bir şekilde işleyebilmesi için, sağlıklı şekilde yürütülmesi şarttır. Bu doğrultuda fizibilite çalışmaları ve maliyet analizlerinin düzgün şekilde yapılması gerekmektedir. Kentsel dönüşümün finansmanı sorgulanırken, bakılması gereken maliyettir. Kentsel Dönüşümün maliyetini oluşturan faktörler şu şekilde sıralanabilir; Yeni arazinin inşaat ve temizleme maliyeti, bu araziye hizmet getirilmesinin maliyeti, zarara uğrayanların maliyeti, yerlerinden olanlara yeni yerler sağlanmasının maliyetidir. Bu maliyetlerin finansman kaynakları ise; yatırımcı olmaktan ziyade denetleyici konumda olan merkezi yönetimin desteği, yerel yönetimin bütçesi ve özel finansman kaynaklarıdır. Bu doğrultuda kamu-özel sektör işbirliği, kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında önem kazanmıştır. Özel finansman kaynaklarından finansman sağlanırken, kamu yararı amacının gözetilerek, rant hedefli uygulamalardan kaçınmak gerekir. Yerel yönetimler, yeterli finansmanı kentsel dönüşüme sağlayamadığı için, konut sahipleri ve özel sektörde sürece dahil edilmektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, normal şartlar altında kentsel dönüşüme finansman sağlanması için 2B arazilerinin satışından elde edilen geliri planlıyorken, bundan verim alınamayıp, beklenen gelir, kentsel dönüşüme aktarılamayınca, bakanlık, çapraz finansman modeli denilen değer artışının yüksek ve düşük olduğu alanlar arasında uygulanacak bir model geliştirmiştir.

Kentsel Dönüşümün finansman boyutunun ince elenip sık dokunarak planlanması gerekir. Yapılacak en ufak mantık hatası, ciddi borç bataklarına neden olabilecektir. Milli gelirin neredeyse yarısı olan kentsel dönüşüm projesi, yapıların yıkılıp yeniden yapımı esnasında ciddi kaynak ihtiyacına neden olabilecektir. Kaldı ki eğer finansal kaynaklar gerçek anlamda sağlanamazsa, kentsel dönüşümde finansal deprem olarak adlandırılan “borçlanma krizi” yaşanarak ciddi tahribatlara yol açabilecektir.

Kentsel Dönüşümün finansmanının sağlanmasında etkili olan modellerden imar haklarının devri konusunun detayları ise şöyledir; 2004 yılında kabul edilen kanunla yerel yönetimlere ülkedeki kültür ve tabiat varlıklarının korunmasında imar (yapılanma) haklarının devri modelini uygulama yetkisi verilmiştir. İlk olarak Amerika Birleşik Devletleri’nde ortaya çıkan model, Türkiye’de yapılanma haklarının devri kavramını gündeme getirmiştir. Getirilen düzenlemeyle; “yapılanma hakları kısıtlanmış taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarına veya bunların koruma alanlarında bulunan ya da koruma amaçlı imar planlarıyla yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazlara ait mülkiyet ve yapılanma haklarının kısıtlanmış bölümünü, imar planlarıyla yapılanmaya açık aktarım alanlarına aktarmaya belediyeler veya valilikler yetkili kılınmıştır.”

Kentsel Dönüşümün finansman boyutunun mevcut bankacılık sistemi içerisinde iyi düşünülmesi gerekmektedir. Ancak burada öncelikli olarak ele alınması gereken, finans sistemi içerisinde paranın üretim mekanizmasının sorunlu olmasıdır. Aslında piyasada para olarak dönen şeyin tamamı, borçtur. Kâğıt para devlet tarafından üretilmediği için, devlet parayı üretebilmek için, devlet tahvilleri olan borçlanma senetleri denilen kâğıtları basarak, bankalara borçlanmaktadır. Yani kâğıt para olarak mevcutta kullandığımız şey, devletin bir şekilde birilerine borçlanması neticesinde vardır. Sonuç itibarıyla “paranın üretilmesi için devletin borçlanması gerektiği” olgusu gerçek bir olgudur. Kaldı ki bunun somut göstergesi, toplanan vergilerin devlet tarafından bütçede bankalara aktarılmasıdır. Unutulmamalıdır ki piyasalarda var olan paranın %90’ı aslında bankalar tarafından ekonomideki mevcut paranın %90’ından fazlasının kaydı para olarak üretilmesinden gelir. Yani bankalara yatırılan paranın çok küçük bir miktarındaki munzam karşılık oranı (%10) olarak da ifade edilebilir. T.C. Merkez Bankası’nda tutulurken, geriye kalan %90lık kısım bankalar tarafından sürekli ödünç verilerek, döndürülmektedir. Bankaların kaydında para olarak ürettikleri aslında tamamen sanal paradır. Kaldı ki piyasada %10’luk nakit para olduğu için, insanlar bankalardan kredi kullanarak borçlarını kapatmaktadır. Finansal sistem içerisinde kentsel dönüşümün finanse edilmesi konusunda, bazı modeller ön plana çıkmaktadır.

Kentsel Dönüşüm için yukarıda bahsedilen modeller geliştirilebileceği gibi, kendi kaynağını kendisi yaratan ve çapraz finansman modeliyle kaynak aktarımı

sağlayan projeler de geliştirilebilir. Bu sayede farklı finansman araçları geliştirilebilecektir. Bu noktada önerilen finansman modelleri ise şunlardır;

1. Fon Tabanlı Yeniden Yatırım
2. Toplum Tabanlı Yeniden Yatırım
3. Proje Ortaklığı Tabanlı Yeniden Yatırım

Fon Tabanlı Yeniden Yatırım Modelinde; kentsel dönüşümün gerçekleşeceği alanlarda hak sahiplerinin sorunlarının başında yeni inşa edilen evler için kredi veya öz kaynak yetersizliğinin söz konusu olmasıdır. Bu sorunun giderilmesi için, banka ve kullanıcılar arasında ilişkilerin güçlü tutulması gerekmektedir. Bu nedenle riskin taraflarca paylaşılması esasına dayanan kentsel dönüşüm fonuna ihtiyaç vardır. Kentsel dönüşüm sürecinde kredi geri ödemesinin sigorta görevini “Dönüşüm Sigorta Fonu”; hak sahiplerine uzun vadeli kredi imkânı sağlamayı “Proje Geliştirme Fonu” üstlenecektir. Dönüşüm Sigorta Fonu, bireylerin bankalardan kentsel dönüşüm sürecinde kullanmış olduğu kredilerin risklerine karşı bir teminat görevi görecektir. Bireylerin kredi geri ödemesinde sıkıntı yaşadıkları dönemde fon devreye girerek, anapara ödemesinin yaklaşık %85’ini fon karşılayacaktır.

Proje Geliştirme Fonu ise, yeni konut kredisi ve güçlendirme kredisini içermektedir. Bu krediler, konutun ipoteği karşılığı verilecek olup, böylece konutun sigorta şartını getirecektir. Yeni Konut Kredisi ile “Konum ve mülkiyet durumuna göre (arsa ve enkaz bedeli) belirlenen değer öz kaynak olarak, fon tarafından finanse edilmeli, yeni konut değeri ile öz kaynak arasındaki fark ise uzun vadeli olarak bankadan kredi olarak karşılanmalıdır. Yeni konutun tesliminden sonra, eski konut, yıkılması için fona terk edilmelidir. Kredi geri ödeme garantisi senet ve ipotek konut kullanıcısından alınmalıdır.”

Proje Ortaklığı Tabanlı Yeniden Yatırım Modeli; kamu ve özel sektör ortaklığına dayalı bir modeldir. Böylece işbirliği içinde gerçekleştirilen projelerden elde edilen değerlerin “Kaynak Aktarma Proje Fonu”nda biriktirilmesini içerir. Böylece bu fon ile projelerin finanse edilmesi sağlanacaktır.

Türkiye’de kentsel dönüşüm uğruna imar haklarını farklı özellikleriyle ele alan modeller bulunmaktadır. Bunlar; imar hakkı aktarımı, imar hakkı toplulaştırması ve menkulleştirme modelidir. Menkulleştirme modeli, gayrimenkulün önemli bir yatırım

aracı olmasından ötürü, planlamanın önemli araçlarından birisidir. İmar Hakkı Aktarımı Modeli; özellikle ABD’de çok kullanılmış olmakla birlikte Türkiye’de ise İstanbul Kuştepe Kentsel Dönüşüm Projesi’nde kullanılmıştır. İmar hakkı alan bölge, bu model sayesinde belli bir rant elde edecek ve gelişecektir. İmar Hakkı Toplulaştırması ise, Ankara Dikmen Vadisi projesinde kullanılmasının yanı sıra, hisseli mülkiyet nedeniyle oluşan sorunların çözümünü hedeflemektedir.

Türkiye’de kentsel dönüşüm adına yapılan projelerden bir kısmında kullanılan yöntemler, kentsel dönüşümün finansmanında önemli modeller çizmiştir. Örneğin, Portakal Çiçeği ve Dikmen Vadisi kentsel dönüşüm projelerinde imar haklarının toplulaştırılması modeli uygulanmıştır. Projedeki amaç, imar haklarının bir araya getirilerek kamu-özel sektör işbirliği içerisinde paylaşılmasıdır. Böylece bir proje senaryosu çerçevesinde, proje bazında arz ve talep ikilisinin piyasa şartlarında oluşması sağlanmaktadır. Böylece senaryo gerçekleştiğinde, ekonomik açıdan fizibilite çalışmaları önceden yapılmış bir alan ortaya çıkmaktadır. Modelin sağladığı avantajlar; farklı grupları bir araya getirmesi, imar hakkı yerine yaratılan değerlerin korunması ve kamulaştırma yerine toplulaştırma ile kamu yararının sağlanması olmuştur. Buna örnek Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesidir. Bu projede kullanılan yöntem “kamulaştırma yerine proje değerinin paylaşımı yöntemidir. Uygulanan yöntem, kamulaştırma sistemi ile başlayan ve daha önceki gelişmelerde olduğu gibi proje süreçlerini uzatan ve zora sokan hukuk sürecine girmeden; imar haklarının toplulaştırılması ve projede yaratılacak değerlerin, arsa sahipleri ile uzlaşarak, paylaşımıdır.” Projede finansmanın nasıl sağlanacağı, direkt projeden etkilenenler tarafından planlanmıştır.

Bir diğer kentsel dönüşüm projesinde kullanılan yöntem ise, İmar Hakları Transferidir. Amaç, dönüşümü gerekli alanlardaki imar haklarının bir başka projeye transferinin sağlanmasıdır. Ülkemizde İstanbul Kuştepe’de uygulanan model, Amerika ve pek çok Avrupa ülkesinde kullanılmaktadır.

“Modelde, arsanın yerine, imar haklarının alım ve satımı söz konusudur. Dünyada iki yöntem kullanılmaktadır. Bunlardan birincisi ve en çok kullanılanı, arsasını korumak isteyen arsa sahibinin, başka bir proje kapsamında, yatırımcının, yoğunluk artış talebini karşılamak üzere imar hakkını piyasa koşullarında yatırımcıya satmasıdır. İkincisi ise, yerel yönetimlerin İmar Hakkı Transferi Bankası oluşturmalarıdır. Banka aracılığıyla bir havuz oluşturulmaktadır.

Yatırımcı, arsa sahipleri ile anlaşarak talebini karşılamak yerine, yerel yönetimlerin oluşturduğu banka aracılığı ile havuzdan taleplerini karşılamaktadır.”

3.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm-Hukuki Düzenlemeler

3.2.1. 1985 Sayılı Toplu Konut Kanunu

“Kentsel dönüşüm açısından bir diğer etkin yasal düzenleme 1984 tarihli 1985 sayılı Toplu Konut Kanunu olmuştur. Aynı yıl Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuş ve 1990 yılında Toplu Konut İdaresi ayrı birim olarak örgütlenmiştir. Kanun başlangıçta dar gelirli ailelerin konut ihtiyacının karşılanması üzerine odaklanırken; yapılan değişiklikler ile birlikte ferdi ve toplu konut kredisi verilmesi, köy mimarisinin geliştirilmesi, gecekondan alanlarının dönüşümü, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup, yenilenmesine yönelik projelere kredi verilmesi ve kredilerde faiz sübvansiyonu yapılmasını da amaç edinmiştir. Bu sayede bir taraftan yerel yönetimlerin konut üretimi alanına girmesi teşvik edilerek kent çeperinde yeni konut alanları oluşturulurken, diğer taraftan gecekondan mahallelerinin yıkılarak yeni sosyal konut bölgelerine dönüştürülmesine olanak sağlanmıştır. İstanbul-Halkalı, Ankara-Eryaman, İzmir-Mavişehir uygulamaları bu kapsamda değerlendirilebilir. Bu gelişmelerin yanı sıra taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının muhafaza, bakım, onarım, restorasyon, fonksiyon değiştirme işlemlerini gündeme taşıyan ve 1983 yılında yürürlüğe giren 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu , kentsel dönüşümüne yeni bir anlam ve boyut kazandırmıştır. Dönemin literatürü incelenirse, kavramsal açıdan dönüşüm kavramı yerine yenileme veya alt türleri olarak kabul edilebilecek rehabilitasyon–iyileştirme ya da yer değiştirme–desantralizasyon kavramlarının yaygın kullanıldığı görülür. Yasadışı– plansız konut bölgelerinin yanı sıra metropolitenleşme sürecinde işlevsel gerekliliklere dayalı sanayi ve toptan ticaret alanlarının kent dışına ötelenmesi gibi plan kararları ve uygulamaları dikkatleri üzerine çekmektedir. Özellikle İstanbul, Ankara, İzmir gibi megakentlerde, kent içerisinde kalan üretim alanları, deri fabrikaları, toptancılar hâli gibi arazi kullanım türlerinin kent çeperlerine taşınması bu kapsamda değerlendirilebilir (Şevket, 2005:61).”

“Kentsel dönüşüm projelerinin amaçlarından biri de, şehirlerin kültürel ve tarihi kimliklerinin korunması, canlandırılması, doğal yapısının korunması ve gelecek

nesillere aktarılmasıdır. Türk hukukunda, tarihi, kültürel ve tabii varlıklarının korunması, geliştirilmesi, onarımına ilişkin çeşitli yasal düzenlemeler yapılmıştır. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Çevre Kanunu, Milli Parklar Kanunu, Boğaziçi Kanunu, Kıyı Kanunu, kültür ve tabii varlıkların korunmasına yönelik başlıca kanunlar olarak ifade edilebilir. Bu başlık altında, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ile yıpranan, eskiyen tarihi, kültürel ve tabii varlıkların yenilenmesi usulü incelenecektir. 16.6.2005 tarihinde kabul edilen 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, tarihi eserlerin, kültürel ve tabii varlıkların yerel yönetimler tarafından “yenilenmesine” olanak sağlamaktadır. Büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri ve nüfusu 50.000’in üzerinde olan belediyeler ile belediye sınırları dışında il özel idareleri yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarını yenileme alanı olarak tespit edebilirler. Yerel yönetimlerce hazırlanacak yenileme projeleri ile bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması sağlanır (Kara, 2004: 27).”

“5393 sayılı Belediyeler Yasası, kentsel dönüşüm konusunda belediyelere yetki ve sorumluluk vermesi açısından önemli bir düzenleme olarak değerlendirilmektedir. 2010 yılında çeşitli değişikliklere uğrayan bu yasa; kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilmesi amacıyla belediyelere yetki-sorumluluklar getirmektedir. Yasaya göre belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Yasa aynı zamanda kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı için en az 5 en çok 500 hektar alan sınırı getirmekle birlikte, belediyelerin bu süreci etaplar halinde kontrol edebilmesine olanak sağlamaktadır.”

“Kentsel dönüşüm konusuna ilişkin yaşanan son yasal gelişme ise 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’dur. Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere, iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usûl ve esasların belirlenmesi olarak tanımlanmaktadır. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği’nde “Bir alanın riskli alan olarak tespit edilebilmesi için alanın büyüklüğünün asgarî 15.000 m2 olması gerekir; ancak, Bakanlıkça uygulama bütünlüğü bakımından gerekli görülmesi halinde, parsel veya parsellerin büyüklüğüne bakılmaksızın ve 15.000 m2 şartı aranmaksızın riskli alan tespiti yapılabilir” olarak belirtilmektedir. Bununla birlikte riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı resen yapmaya, yaptırmaya ve onaylanmasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na geniş yetkiler vermesi merkezi yönetimin bu süreçte giderek artan bir rol üstlendiğine işaret etmektedir (Kara, 2004: 33).”

3.2.2. Kentsel Dönüşümde Belediyeler Kanunu

Türkiye’de 1999 Marmara depreminin ortaya çıkardığı ciddi can ve mal kayıpları, kentsel dönüşüm için yasal çalışmaların başlanmasına ön ayak olmuştur. İlk kez 2004 yılında “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanun Yasa Tasarısı” adında hazırlanan çalışmayla “Kentsel Dönüşüm” terimi hayatımıza girmiştir. Tasarı özetle, kentin eskiyen dokularını ve düzensiz ve yasaya aykırı yapılan yerleşim alanlarını, tarihsel ve kültürel dokuyu bozmadan yenilemeyi amaçlamıştır. Ancak hangi alanların bu kapsamda gireceği konusu ve bu alanlarda bulunan belediyelerin çıkar çatışmaları gibi sebeplerden dolayı, konu sadece “dönüşüm alanı” olarak daraltılmış ve tasarının ismi; “Eskiyen Kent Dokularının korunması ve kullanılması Hakkında Kanun Tasarısı” olarak değiştirilmiştir. Bu tasarı da ise kapsamın sadece “sit” alanı olarak tanımlanmasına ve belli büyüklükte nüfusa sahip olan illerde uygulanmasına karar verilmiştir. “Tüm bu gelişmeler neticesinde 2004 yılı içerisinde ‘Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Yasa Tasarısı’ olarak başlayan yasal düzenleme çalışmaları; ‘Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun’ olarak 16.05.2005 tarihinde yürürlüğe girmiştir (Tunçer, 2015: 46).

Bu başarısız girişimin ardından 2005 yılında 5393 sayılı Belediyeler Yasası ile kentsel dönüşümün gerçek çerçevesi oluşturulmuştur. Belediyeler Yasası'nın "altıncı kısmında" "Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı" başlığı altında konu özetlenmiştir. "2010 yılında çeşitli değişikliklere uğrayan bu yasa; kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilmesi amacıyla belediyelere yetki-sorumluluklar getirmektedir. Yasaya göre belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kentin 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. Yasa aynı zamanda kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı için en az 5 en çok 500 hektar alan sınırı getirmekle birlikte, belediyelerin bu süreci etaplar halinde kontrol edebilmesine olanak sağlamaktadır. Bununla birlikte toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir. Bu yaklaşım kent düzeyinde parçacıl yaklaşımlarla dönüşümün yapılabilmesine olanak sağlamaktadır. Bununla birlikte yasa'da "kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı" olarak belirlenecek alanların, "imarlı veya imarsız", "üzerinde yapı olan veya olmayan", belediye veya mücavir alan sınırları içindeki tüm alanları kapsamaması; çok büyük alanların büyükşehir belediyeleri ve diğer belediyeler tarafından "kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı" olarak belirlenebilmesine yol açabilecektir. Yasa'da büyükşehir belediyelerine, "kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı" belirleme yetkilerini verilmesinin yanı sıra, bu alanlarda plan yapma, parselasyon yapma, inşaat ruhsatı ve yapı kullanma izni verme gibi, çok geniş ve çeşitli yetkiler de verilmektedir (Tekeli, 2014: 163)."

3.2.3. 6306 Sayılı Afet Riski Yasası

6306 sayılı Afet Riskli Yapıların Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre kısaca, kentteki afet riski taşıyan alanların belirlenip, sağlıklı ve de yaşanılabilir hale getirilmesine "kentsel dönüşüm" denir.

"6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 31 Mayıs 2012 tarihinde Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdi. Belediye Kanunu, Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı, Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması

Hakkında Kanun süreçleri ile “yeniden yapılanma”ve “ kentsel dönüşüm” arasındaki ilişkinin, sadece mekân düzenlemeleri ile sınırlı bir olgu olmadığı, daha geniş bir çerçevesi olduğu anlaşıldı. Bu kentsel dönüşüm pratiklerinin, aynı zamanda bir finansal birikim, sermayenin yeniden dolaşım süreçlerinin düzenlenmesi, idarenin merkezileşmesi eğilimlerini besleyen ve bu süreçleri yeniden üreten araçlar olduğu görüldü.”

“6306 sayılı Kanun’un amacı 1. Maddesinde şu şekilde tanımlanmıştır: “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 (Taşgüzen, 2017: 83).” Amaç maddesinden de anlaşılaçağı üzere, yasa hem afet riski altındaki alanları hem de afet riski dışındaki alanları kapsamına alarak amacını tanımlamaktadır. Afet riski altındaki alanlarla bu alanlar dışındaki arsa ve araziler ifadesiyle de hem kırsal hem de kentsel alanların bu yasanın kapsamına alındığı anlaşılmaktadır. Bu çerçevede yasanın adından ve kamuoyunda tartışıldığı biçimden farklı olarak, yasa “sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek” amacını ortaya koymaktadır. Bu haliyle, afet riski altındaki alanlar sadece müdahale alanlarını gösteren bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak “sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerinin” ne olduğu ise yasa kapsamında tanımlanmış değildir. Buna karşın bu sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerinin, “fen ve sanat norm ve standartlarına uygun” olacağı da ayrıca belirtilmiştir.”

“Gerçekleştireceğı yapıll ve doğal çevreye müdahale olanağına kavuşma ile ilgili düzenlemenin Kanun’da açıkça belirtilmesinin, daha önceki kentsel dönüşüm pratikleri ile biçimlendiğini görmek gerekir. Özellikle, Büyükşehir Belediyeleri tarafından, kırsal alanlarda “kentsel dönüşüm” kararlarına yönelik yapılan imar planı değişikliklerinin yargıya taşınması sonrasında mahkemelerin, “kentsel dönüşümün” amacının 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. maddesinde tanımlandığı üzere, sağlıklı kentsel çevreler inşa etmeye yönelik olduğu, tarımsal ve doğal bir yaşam ortamının kentsel dönüşüme tabi tutulamayacağına yönelik kararları, kentsel alanın büyümesine yönelik imar planlarının veya imar planı değişikliklerinin, kentsel dönüşüm alanına yönelik Belediye Meclisi kararlarının yargısal denetim yoluyla iptaline yol açmıştı. Bu iptal kararlarını aşabilmenin bir

yolu olarak daha kapsayıcı bir düzenlemeye yönelindiği görülmelidir. Bu anlamıyla yasada, bu kez açıkça, kırsal çevrenin de “kentsel dönüşüm” tabi tutulabileceğine yönelik bir kavramsal hat oluşturulmuştur (Kırmızıtaş, 2013: 76).”

3.3. Güncel Mevzuata Göre Kentsel Dönüşümde Uygulanan Devlet Teşvikleri

3.3.1. Kira Yardımı

“6306 kanun kapsamında; anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapılar ile uygulama alanı dışındaki riskli yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine veya ilgili kurumca belirlenecek tarihe kadar, mümkün olması hâlinde geçici konut veya işyeri tahsis, mümkün olmaması hâlinde ise, Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir.

Aylık kira bedeli, her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi oranında güncellenir. Yapılacak kira yardımının ilk beş aya kadar olan kısmı, taşınma masrafları da dikkate alınarak peşin olarak ödenebilir. Yapılarda kiracı veya sınırlı aynî hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere, Bakanlıkça belirlenecek oranda defaten kira yardımı yapılabilir (Uysal, 2012: 545).”

3.3.1.1. Kira yardımı koşulları

“6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 5 inci maddesi ile 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği’nin 16 ncı maddesi hükümleri kapsamında riskli yapılarda kira yardımı” yapılabilmektedir.

3.3.1.2. Başvuru

Hak sahipleri tarafından, riskli olarak tespit edilen yapılardaki konut ve işyerlerinden dolayı kira yardımından faydalanabilmek için, tahliye tarihinden itibaren bir yıl içinde veya riskli yapının yıktırıldığı tarihten itibaren üç ay içinde, riskli yapının bulunduğu ildeki Müdürlüğe/Belediyeye başvurulur. İşlemlerin takip edildiği yazılım sistemi A.R.A.A.D üzerinden kimlik bilgileri, Adres bilgileri, güncel taşınmaz kaydı kontrolü yapılmaktadır (Sipahi, 2013: 88).

3.3.1.3. Maliklerin kira yardımı başvurusu için gerekli belgeler

- “Başvuru dilekçesi
- Başvuru sahibinin tüzel kişi olması halinde firmayı temsil yetkisine sahip

kişiyeye ait imza sirküleri

- Riskli yapının tahliye edildiğine dair Adres Bilgileri Raporu
- Tapu belgesi ve Güncel Taşınmaz Kaydı
- Riskli yapının yıkım bilgisinin A.R.A.A.D. Bilgi Sistemine girilmiş olması
- Hak sahibine ait T.C. Ziraat Bankası A.Ş. vadesiz TL hesap cüzdanı fotokopisi (Şahin, 2015: 63).”

3.3.1.4. Kiracıların kira yardımı başvurusu için gerekli belgeler

- “Başvuru dilekçesi
- Kiracının, riskli yapı için A.R.A.A.D. Bilgi Sistemi üzerinden Yapı Kimlik Numarası alındığı tarihte riskli yapıda ikamet ettiğine ve riskli yapıyı tahliye ettiğine dair eski ve yeni adreslerini gösteren Adres Bilgileri Raporu,
- Tapu belgesi ve Güncel Taşınmaz Kaydı
- Riskli yapının yıkım bilgisinin A.R.A.A.D. Bilgi Sistemine girilmiş olması
- Kiracıya ait T.C. Ziraat Bankası A.Ş. vadesiz TL hesap cüzdanı fotokopisi.
- Başvuru sahibi riskli yapıda işyeri işleten kiracı ise firmayı temsil yetkisine sahip kişiyeye ait imza sirküleri”
- İşyeri işleten kiracı ise tüzel kişiyeye ait T.C. Ziraat Bankası A.Ş. vadesiz TL hesap cüzdanı fotokopisi

3.3.1.5. Kiracıların kira yardımı ödemeleri

Kira yardımı başvurularının Müdürlük/Belediye tarafından incelenerek uygun bulunması halinde ödeme süreci aşağıdaki şekildedir.

- “Müdürlük ve Belediye tarafından A.R.A.A.D. Bilgi Sistemi üzerinden kira yardımı girişleri yapılacaktır.
- Konut/işyeri maliklerine Bakan Olur’una göre belirlenen tutarda ve (18) ay boyunca kira yardımı yapılacaktır.
- Konut/işyerinde kiracı olarak ikamet edenlere, yapının bulunduğu ilde malikler için belirlenen aylık kira yardımı tutarı esas alınarak, (2) aylık kira yardımı tek seferde (defaten) ödenecektir (Şahin, 2015: 64).”

3.3.2. Faiz Desteği

“Kanun kapsamında kredi kullanacak gerçek veya tüzel kişilerin bankalardan kullanacağı kredilere; Hazine Müsteşarlığının bağlı bulunduğu Bakanın teklifi zerine Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda Dönüşüm Projeleri zel Hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilebilir.”

3.3.2.1. Faiz desteği esasları

- “Bakanlık kendisine başvuran bankalarla protokol imzalar.
- Banka, kredi başvurularını protokol hükümleri ve bankanın kredilendirme usul, esas ve mevzuatı çerçevesinde değerlendirir.
- Banka kredi vermeyi uygun gördüğü hak sahiplerinin listesini Bakanlığa bildirir. Bakanlıkça başvuru 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilir.
- Faiz desteğinden yararlanılacaklar Bankaya bildirilir.
- Faiz desteği sağlanacak krediler için bankalar tarafından talep edilecek ücret, sigorta ve benzeri giderler hak sahipleri tarafından ödenir.”

3.3.2.2. Faiz desteği geri demesi

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

3.3.3. Muafiyet Detayları

“6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 7’nci maddesinin (9) uncu ve (10) uncu fıkraları uyarınca, aşağıda yer alan harç ve vergiler kentsel dönüşümde muaf tutulmaktadır.”

“6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 7’nci maddesinin (9) uncu ve (10) uncu fıkraları” aşağıdaki şekildedir :

MADDE7 (9) “(Bu Kanun uyarınca yapılacak olan ve Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve dönüşüme konu yapıların inşası işini yüklenen müteahhit ile malik ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerinden birinin taraf olduğu (Şahin, 2015: 65);

a) Bu Kanun kapsamındaki yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri ile bu Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların malik, işi yüklenen müteahhit ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerine ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,

b) Bu Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, bu Kanun kapsamındaki parsellerde veya alanlarda veya söz konusu parsel ve alanların dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut bir yapının satın alınması veya ipotek tesis edilmesi işlemleri,

c) Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi, İdare ve bunların iştirakleri tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,

ile bu bentlerde belirtilen yapıların dönüşümüne ilişkin olarak Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan ücret ve harçlardan, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden, bu işlemler nedeniyle düzenlenecek kâğıtlar, resmî dairelerin mal ve hizmet alımlarına ilişkin ödemeler sebebiyle düzenlenen kâğıtlar da dahil olmak üzere damga vergisinden, bu Kanun kapsamındaki yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere bu amaçlarla kullandırılan krediler dolayısıyla lehe alınacak paralar, banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisnadır. Bu Kanun kapsamındaki iş, işlem ve uygulamalar, Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve İdarenin, sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri tarafından yürütülüyor ise, bu şirketlerce yapılan iş, işlem ve uygulamalarda da bu fıkra da belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.”

MADDE7 (10) “Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde, gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması halinde, fonksiyon değişikliğine bakılmaksızın, mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanı için belediyelerce harç ve ücret alınmaz.”

Belirtilen maddelere göre kanun kapsamında muaf tutulan harç ve vergiler ; Noter harçları, Tapu harçları, Belediyelerce alınacak ücretler, Veraset intikal vergisi, Damga vergisi, Döner sermaye ücreti, Banka Sigorta muameleleri vergisidir.



4. UYGULAMA

Fizibilite çalışması genel olarak aşağıdaki süreçlerden oluşmaktadır.

- Yasal Hazırlık Dönemi
- İnşaat Dönemi
- Satış Dönemi
- Geri Ödeme Dönemi
- Tahsilat Dönemi

Gayrimenkul projesi ile ilgili bilgiler genel olarak şöyledir;

- Proje genelinde ikamet etmesi beklenen nüfus sayısı yaklaşık 24.000 kişidir.
- Proje 81.433 m2 alanı bulunan İstanbul ili sınırları içerisinde bir bölgede planlanmıştır.
- Proje 28 bloktan oluşmakta olup, Konut/Rezidans sayısı 1.395 adet ve bu konut/rezidansların ortalama 138 m2 'lik alan kapsamaktadır. Konut ve rezidans yapıları 1+1,2+1,3+1,4+1 olarak belirlenmiş olup, açık ve kapalı yüzme havuzu, çocuk oyun alanı, spor alanları, sinema/konferans salonu ve kafe bulunmaktadır.
- Ticarethane sayısı 4 adet ve bu ticarethaneler ortalama 200 m2 'lik alan kapsamaktadır.
- Otopark alanı 66.650 m2 olarak hesaplanmış ve çok katlı bir yapısı olacaktır.
- Gayrimenkul proje yatırımcıları, projenin tamamlanma süresini 2 yıl olarak belirlemişlerdir.
- Projenin başlama tarihi Nisan 2018 ve projenin bitiş tarihi Temmuz 2021 olarak öngörülmektedir.

PARAMETRELER	GENEL BİLGİLER
Arsa Alanı m ²	81.433
Satılabilir inşaat alanı (m ²)	192.500
Konut/Rezidans Ortalama Alanı m ²	138
Konut/Rezidans sayısı	1.395
Konut/Rezidans Satılabilir Alan m ²	191.650
Konut/Rezidans İnşaat Maliyeti \$/ m ²	400
Ticarethane Ortalama Alanı m ²	200
Ticarethane Sayısı	4,25
Ticarethane Satılabilir Alanı m ²	850
Ticarethane İnşaat Maliyeti \$/ m ²	1.200
Otopark Alanı (m ²)	66.650
Otopark İnşaat Maliyeti m ² /\$	175

Tablo 4.1. Proje Kapsamında Alan ve Birim Maliyet Bilgileri

Tez konusu olan projenin inşaat maliyetleri fizibilite çalışmasında aşağıdaki gibi planlanmıştır. Projenin maliyetleri kapsamında birden çok değişkenden oluşmaktadır. Maliyetler sabit gider maliyetleri olduğu gibi, değişken gider maliyetleri olarakta hesaplanmaktadır. Maliyetler projenin proje aşamasında, inşaat sürecinde, satış döneminde, geri ödeme döneminde ve tahsilat döneminde olarak farklılık göstermektedir. İlgili projenin fizibilite çalışmasında maliyetlendirme dönemleri de farklılık göstermektedir. Örneğin;

- Konut/Rezidans, Ticarethane ve otopark alanı inşaat maliyeti toplamaları, inşaat yapım sürecinde üstlenilen maliyetler olmakla birlikte, 2 yıl olarak planlanan inşaat tamamlanma sürecinde ödemesi eşit bakiyelerle tamamlanacaktır.
- Proje bedeli ve mobilizasyon vb. gibi giderler, proje'nin yasal hazırlık döneminde üstlenilen maliyetler arasında yer almaktadır.
- Proje yönetimi ve denetim bedeli vb. gibi giderlerde projenin yasal hazırlık ve inşaat yapım sürecinde oluşan maliyet kalemlerindendir.
- Proje'nin maliyetleri özkaynakların dışından banka kredileri aracılığıyla da karşılanmaktadır. Banka kredi faizleri genel itibariyle ilgili bankayla anlaşılan kredi ödeme sürecinde ödenmektedir. Banka kredi ödeme süreçleri belirli dönemlerinde karşımıza çıkarken, projenin tüm süreçlerinde de maliyet kalemi olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Proje maliyetlerinde değişken gider olarak nitelenen personel giderleri ve

şantiye giderleri sırasıyla toplam inşaat maliyetinin %2'sini ve %4'ünü oluşturmaktadır.

SIRA NO	PARAMETRELER	GENEL BİLGİLER	ÖDEME DÖNEMİ
1	Konut/Rezidans İnşaat Maliyeti Toplamları	76.660.000	24 Ay
2	Ticarethane İnşaat Maliyeti Toplam	1.020.000	24 Ay
3	Otopark Alanı İnşaat Maliyeti Toplamı	11.663.750	24 Ay
4	Toplam inşaat maliyeti \$ (KDV Hariç) (1+2+3)	89.343.750	
5	Proje Bedeli	1.590.000	
6	Mobilizasyon Gideri	1.363.000	36 Ay
7	Proje Yönetim + Denetim Bedeli	5.500.000	1 Ay
8	Pazarlama Giderleri	8.500.000	36 Ay
9	Sigorta Gideri	446.719	36 Ay
10	Resmi Masraflar	11.400.000	1 Ay
11	Belediye Masrafları	4.000.000	1 Ay
12	KDV Ödemesi	16.363.636	36 Ay
13	Personel Giderleri	1.786.875	36 Ay
14	Şantiye Giderleri	3.573.750	36 Ay
15	Yapım Kredisi Faizi	1.750.000	
16	Arsa Kredisi Faizi	16.510.000	
17	Projenin Yapım Maliyet, \$	145.617.730	
18	Toplam Proje Maliyeti (KDV Dahil) (16+17)	162.127.730	36 Ay

Tablo 4.2. Proje Kapsamında Maliyet Tutar Bilgileri ve Geri Ödeme Süreleri

Ayrıca fizibilitesi oluşturulan projeler için projesi planlanan ülkenin ekonomik verileri ve kaynak olarak temin edilen banka kredilerinin de Proje'nin fizibilite süreçlerinin analiz edilmesinde önemli faktörlerdir. Ülke makro ekonomik verilerinde meydana gelebilecek olumsuz değişimler projenin tamamlanamama riskine ve ek maliyetlere katlanma riskine neden olabilmektedir. Fizibilitesi oluşturulan projenin, proje satışlarında kullanacakları banka kredili ve şirket kredili satış oranları da yatırım aşamasında önem taşımaktadır. Fizibilitesi oluşturulan projenin banka kredi maliyetleri, ülke ekonomik verileri ve proje satış süreçleri ile ilgili bilgiler aşağıdaki tablolarda oluşturulmuştur.

PARAMETRELER	GENEL BİLGİLER
Kredi Faizi Oranı	8%
Enflasyon Oranı	8%
Kurumlar Vergisi Oranı	20%
Özkaynak Oranı	15%
Banka Kredili Satış Oranı	60%
Şirket Kredili Satış Oranı	20%
Diğer Satış Oranı	20%
Satıştan Alınan KDV oranı	1%

Tablo 4.3. Proje Kapsamında Belirlenen Finansal Oranlar

Tablo 4’de görüldüğü üzere ilgili projede Arsa Kredisi ve Yapım Kredisi olmak üzere sırasıyla 54.000.000 \$ ve 50.000.000 \$’lık iki banka kredisi kullanılmıştır. İki kredi de ilk 24 ay ödemesiz olarak alınmış ve sonraki 36 yıl boyunca ilgili yılların her çeyreğinin son ayında ödeme yapılacaktır.

Arsa Kredisi için ödenecek kredi faizi 16.510.000 \$, Yapım Kredisi için ise 1.750.000 \$’dır. İlgili projeye ait fizibilite çalışmasında banka kredilerine ait bilgiler aşağıdaki tabloda oluşturulmuştur.

BANKA KREDİ HESABI	GENEL BİLGİLER	DÖNEM	KREDİ BİLGİSİ
Arsa Kredisi için			
Kredi Ödemeli Dönem		36	
Kredi Ödemesiz Dönem		24	
Arsa Kredisi Çekilişleri	54.000.000		70.000.000
Kredi Borç Bakiyesi			0
Kredi Anapara Ödemesi			70.000.000
Ödenen Kümü			0
Kredi Bakiye			140.000.000
Kredi Faizi			16.510.000
Yapım Kredisi için			
Kredi Ödemeli Dönem		36	
Kredi Ödemesiz Dönem		24	
Yapım Kredisi Çekilişleri	50.000.000		7.000.000
Kredi Borç Bakiyesi			0
Kredi Anapara Ödemesi			7.000.000
Ödenen Kümü			0
Kredi Bakiye			7.000.000
Kredi Faizi			1.750.000

Tablo 4.4. Proje Kapsamında Alınan Kredi Tutarları

İlgili projede 192.500 m²’lik satılabilir inşaat alanının 191.650 m²’lik kısmı konutlara, 850 m²’lik kısmı da ticarethanelere aittir. Bu iki alana ait üç farklı satış stratejisi izlenmiştir:

- Doğrudan Satış
- Banka Kredisi ile Satış
- Diğer Satış

Konut satışı ve ticari satış için en fazla Banka Kredisi ile Satış stratejisi izlenmiştir. Doğrudan Satış ve Diğer Satış stratejileri ise m² ve satış tutarları bakımından eşit miktarlara sahiptir. Projeye ait fizibilite çalışmasında genel alan satışlarına ait bilgiler aşağıdaki tabloda oluşturulmuştur.

	TOPLAM SATIŞLARIN DAĞILIMI	TİCARİ SATIŞLARI DAĞILIMI	KONUT SATIŞLARI DAĞILIMI
KREDİLENDİRİLEN M ²	38.500	170	38.330
DOĞRUDAN SATIŞ TUTARI \$	60.652.175	812.670	59.839.505
BANKA KREDİSİ İLE SATILAN m ²	115.500	510	114.990
BANKA KREDİSİ İLE SATILAN TUTAR \$	181.956.525	2.438.009	179.518.516
DİĞER SATIŞ m ²	38.500	170	38.330
DİĞER SATIŞ TUTARI \$	60.652.175	812.670	59.839.505
TOPLAM SATILABİLİR ALAN m ²	192.500	850	191.650
TOPLAM SATIŞLAR TUTARI	303.260.875	4.063.348	299.197.527
KDV Tahsilatı	3.032.608	40.633	2.991.975

Tablo 4.5. Proje Kapsamında Toplam Satışların Dağılımı

İlgili projede nakit akışları göz önünde bulundurulduğunda Nakit Girişlerinin 4 bölümden, Nakit Çıkışlarının 3 bölümden oluştuğu görülmektedir. Nakit girişlerini, satışlardan gelirler, banka satışlarından gelirler, diğer satış gelirleri ve KDV geliri oluşturmaktadır. Kendi satışlarımızdan gelirler kalemi Peşinatlar (%40) ve Vadeli satışlarla kredilendirilen tutar (%60) olmak üzere iki alt parametreye ayrılmaktadır. Nakit çıkışlarını ise Proje Yapım ve İnşaat Harcamaları, Arsa Maliyeti ve Kredi Anapara Geri Ödemeleri oluşturmaktadır. İlgili aydaki nakit girişi ile nakit çıkışının farkı nakit mevcudunu ifade eder. Yasal Dönemin ilk ayının nakit gelir ile nakit gider farkı olan kümüle nakit mevcudu, 2. aydan itibaren 2. ayın nakit geliri ile nakit gideri farkının 1. ay kümüle nakit mevcuduna eklenmesiyle oluşur. Bu aydan sonra kümüle nakit mevcudu, bir önceki ay kümüle nakit mevcudu ile ilgili ayın nakit geliri ve nakit giderinin toplamını ifade eder. Kümüle nakit mevcudu genel itibariyle artarak ilerlerken, banka borçlarının ödenmesi gereken ilgili yılların çeyreklerinin son aylarında

azalma gösterir. Projeye ait fizibilitede bu kalemlerin ilgili projede yer alan 5 döneme ait 6 yıllık verileri aşağıdaki tabloda oluşturulmuştur.

NAKİT AKIŞ TABLOSU	Yasal Hazırlık Dönemi	İnşaat Dönemi		Satış Dönemi	Geri Ödeme Dönemi		Tahsilat Dönemi	
	1.YIL	2.YIL	3.YIL	4.YIL	5.YIL	6.YIL	7.YIL	TOPLAM
Vadeli Satış Aylık Taksit Tutarı	0	378.536	804.280	501.967	0	0	0	1.684.783
Kendi Satışlarımızdan Gelirler	0	13.627.287	28.954.068	18.070.820	0	0	0	60.652.175
Peşinatlar(%40)	0	5.450.915	11.581.627	7.228.328	0	0	0	24.260.870
Vadeli Satış Aylık Taksit Tutarı	0	227.121	482.568	301.180	0	0	0	1.010.870
Vadeli Satış Kredilendirilen Tutar	0	8.176.372	17.372.441	10.842.492	0	0	0	36.391.305
Vadeli Satış Taksit Geliri	0	1.052.545	5.823.942	10.756.943	11.077.890	6.306.493	1.373.493	36.391.305
Banka Satışlarından Gelirler	0	40.881.861	86.862.204	54.212.461	0	0	0	181.956.525
Diğer Satış Gelirleri	0	13.627.287	28.954.068	18.070.820	0	0	0	60.652.175
KDV GELİRİ	0	681.364	1.447.703	903.541	0	0	0	3.032.609
Ortaklardan Girişler	65.000.000	0	0	0	0	0	0	65.000.000
Banka Kredileri	54.000.000	15.000.000	8.000.000	0	0	0	0	77.000.000
Diğer Girişler	0	0	0	0	0	0	0	0
TOPLAM NAKİT GİRİŞLERİ	119.000.000	76.693.972	142.669.544	91.172.093	11.077.890	6.306.493	1.373.493	448.293.484
Proje yapım ve inşaat Harcamaları	28.623.118	57.288.868	57.277.202	2.183.542	210.000	35.000	0	145.617.730
Arsa Maliyeti	0	4.960.000	5.483.333	3.966.667	2.100.000	0	0	16.510.000
Kredi Anapara Geri Ödemeleri	0	0	6.416.667	25.666.667	25.666.667	19.250.000	0	77.000.000
TOPLAM NAKİT ÇIKIŞLAR	28.623.118	62.248.868	69.177.202	31.816.875	27.976.667	19.285.000	0	239.127.730
NAKİT MEVCUDU	90.376.882	14.445.104	73.492.342	59.355.218	-16.898.777	-12.978.507	1.373.493	209.165.754
KÜMÜLE NAKİT MEVCUDU	180.753.764	119.267.090	251.806.671	311.161.888	294.263.111	281.284.604	282.658.097	0

Tablo 4.6. Proje Nakit Akış Tablosu

İlgili projede Yasal dönem için herhangi bir ödeme yükümlülüğü bulunmamaktadır. İnşaat dönemi ile başlayan aylık taksit ödemeleri, tahsilat dönemi sonuna kadar sürmüştür. Bu ödemeler inşaat döneminden itibaren artışa geçip 3. yılsonuna kadar artarak 3. yılsonunda maksimum değerine ulaşmıştır. Bu dönemden itibaren azalışa geçen aylık taksit ödemeleri 6.yılsonuna kadar azalmaya devam etmiş ve 6. yılsonu itibariyle son bulmuştur.

PROJE GELİR TABLOSU							
AÇIKLAMA	PROJE TOPLAMI	60%	38,40%	40%	25,60%	ARSA SAHİBİ	36,00%
ARSA MALİYETİ KDV DAHİL						54.000.000	
İNŞAAT YAPIM MALİYETİ KDV DAHİL	145.617.730		87.370.638		58.247.092		0
TOPLAM PROJE GİDERLERİ KDV DAHİL	145.617.730		87.370.638		58.247.092		54.000.000
SATIŞ GELİRLERİ	303.260.875		116.452.176		77.634.784		109.173.915
KDV GELİRLERİ	3.032.609		1.819.565		727.826		0
TOPLAM PROJE GELİRLERİ KDV DAHİL	306.293.484		118.271.741		78.362.610		109.173.915
FAALİYET KARI	160.675.754		30.901.104		20.115.518		55.173.915
KURUMLAR VERGİSİ	32.135.151		6.180.221		4.023.104		11.034.783
NET KAR	128.540.604		24.720.883		16.092.415		44.139.132
ÖZKAYNAK TUTARI	65.000.000		0		0		

Tablo 4.7. Proje Gelir Tablosu

Proje gelir tablosu incelendiğinde tabloda belirtilen kalemler vadeleri bazında toplanır. Yatırım kararı analizi çalışmalarına konu olan yöntemler ve tutarları aşağıdaki gibi belirtilmektedir.

Nakit Mevcudu (Net Nakit Akışı)							
Başlangıç (C ₀)	1.Yıl (C ₁)	2.Yıl (C ₂)	3.Yıl (C ₃)	4.Yıl (C ₄)	5.Yıl (C ₅)	6.Yıl (C ₆)	7.Yıl (C ₇)
-147.623.118	90.376.882	14.445.104	73.492.342	59.355.218	-16.898.777	-12.978.507	1.373.493

Tablo 4.8. Proje Net Nakit Akış Tablosu

Proje inşaatının gerçekleşmesi için tespit edilen arsanın bedeli 54.000.000 \$'dır. İzinler faizler ile birlikte ilgili yaklaşık %3 oranında 1.610.000 \$ bir maliyet hesaplanmıştır. Ayrıca yapım amacıyla alınacak olan dış kaynak 50.000.000 \$ olup, bu bedelin maliyeti %27 oranında 1.750.000 \$ olarak hesaplanmıştır. Bununla birlikte toplam sermaye maliyeti(r) %30 olarak dikkate alınacaktır.

$$NBD = C_0 + \frac{C_t}{(1+r)^t}$$

Yukarıdaki formül kapsamında gayrimenkul projesinin tahmin edilen nakit mevcut verileri üzerinden net bugünkü değer tutarı 209.925.424 TL olarak hesaplanmıştır.

İç verim oranı projenin net bugünkü değer tutarını sıfır(0)'a eşitleyen tutar olarak hesaplandığından aşağıdaki formül kullanılır. Bu kapsamda iç verim oranı;

$$NBD = C_0 + \frac{C_t}{(1+r)^t} = 0$$

Proje'nin yukarıdaki formül doğrultusunda hesaplanan iç verim oranı %19,20 olarak hesaplanmıştır.Yatırım karar analizleri çerçevesinde net bugünkü değer ve iç verim oranının yüksek olmasından dolayı ilgili gayrimenkul projesi yatırım yapılabilir kapsamdadır.

$$209.925.424 = -147.623.118 + \frac{90.376.882}{(1+r)^1} + \frac{14.445.104}{(1+r)^2} + \frac{59.355.218}{(1+r)^3} + \frac{(-16.898.777)}{(1+r)^4} + \frac{(-12.978.507)}{(1+r)^5} + \frac{1.373.493}{(1+r)^6}$$



5. SONUÇ

Gayrimenkul sektörü Dünyada ve ülkemizde kullanım alanları açısından farklılıklar göstermektedir. Bu farklılıklar sebebiyle farklı modelleme süreçleri edinilen tecrübeler sayesinde gelişme göstermiştir. Finansal anlamda gelişen modeller kaynak kullanımı açısından da model kullanan tarafların sektöre yatırım yapmasının artırıcı etkilerini oluşturmaktadır. Gayrimenkul sektöründe finansman modellerinin oluşturulması genel anlamda farklı kesimlerden yatırımcı taleplerini çekmesine rağmen, yatırımcıları ilgili projelerin karlılığına ikna edebilmesi gerekmektedir. Projelerin yatırım yapılabilirliğinin analiz edilmesi projelerin kullanımı ve sağlıklı bir şekilde faaliyete geçmesi açısından oldukça önemlidir.

Gelişmekte olan ülkelerde finansal piyasaların yeterince gelişmemesi ve yatırım alternatiflerinin olmaması nedeniyle farklı sektörlerle kaynak aktarımı olmamakta ve sektörel anlamda gelişme gözlemlenmemektedir. Bu açıdan ülkemiz finansal piyasalarının yapısının farklı kaynaklarla desteklenmesi gerekmektedir.

Ülkemizde gelişen gayrimenkul sektörü beraberinde birçok sektörü de etkilemekle beraber ülke ekonomisinin gelişmesine de büyük katkı sağlamaktadır. Kaynakların aktif kullanılması ortamının oluşturulması açısından bir çok düzenleme ve enstrüman, sermaye piyasalarına kazandırılmıştır.

Gayrimenkul sektöründe yatırım karar analizleri yatırımların ve tasarrufların etkili kullanılması ve ülke ekonomisine katma değer kazandırması açısından oldukça önem taşımaktadır. Bu açıdan yatırım aşamasında yöntem, model ve analizlerin etkili kaynak analizlerinin yapılması gerekmektedir.

Kentler, toplumsal yaşam mekanları olarak birer canlı organizmaya benzetilebilir. Dolayısıyla her canlı organizma gibi zaman içerisinde yaşlanır ve yıpranırlar. Türkiye’de mevcut pek çok kent oldukça eski kuruluş tarihlerine sahiptir. Konuya ülkemiz açısından yaklaştığımızda, Cumhuriyet sonrasında yaşanan hızlı kentleşme dikkate alındığında, kentlerin pek çok noktasında adına çöküntü alanları denilen yaşamı zorlaştıran alanların oluşması kaçınılmaz olduğu ortaya çıkmaktadır.

Yaşam alanlarında ortaya çıkan olumsuzlukların giderilmesi için, kentsel dönüşüm politikaları büyük önem arz etmektedir. Günümüzde gelinen nokta, özellikle

teknik ve teknolojik alanlarda ortaya çıkan gelişmeler yaşam kalitesini arttırmak için kentsel gelişim ve dönüşümü zorunluluk haline getirmektedir.

Türkiye’de son yıllarda AB ile müzakereler neticesinde Avrupa Kentsel Şartı vb birçok anlaşma ile AB’ye giriş için yapılan müktesebat çalışmalarının bir sonucu olarak 2005 yılında bir kentsel dönüşüm yasası çıkartılmış ve artık kentsel dönüşüm ve gelişim faaliyetleri mevzu hukukumuzda bir dayanak noktasına kavuşmuştur. Gerekli yasal altyapının oluşturulmasını takiben, başta büyük şehirler olmak üzere tüm kentlerde hızlı bir kentsel dönüşüm faaliyetinin başlamasına neden olmuştur. Ortaya çıkan faaliyetlerin bütünlükçü bir yapıda sürdürülebilmesi için merkezi hükümetçe çeşitli program ve planlar hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan ve programlara uygun bir şekilde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm faaliyetleri toplumun çeşitli kesimlerinden gelen eleştirilerin önüne geçememiştir. Uygulayıcıları tarafından bir ihtiyaca binaen gerçekleştirildiği ifade edilse de başta çevre örgütleri ile kent konseyleri olmak üzere pek çok STK kentsel dönüşüm faaliyetleri neticesinde ortaya çıkan durumun gelecek için kaygı yaratacı sonuçlar doğurabileceğini ifade etmiştir.

Yirminci yüzyıldan günümüze kadar geçen sürede küreselleşme ile uluslararası bütünleşme yaşanarak, sosyal, ekonomik, politik, kültürel ve teknolojik birçok alanda değişim ve dönüşümler gerçekleşmiştir. Büyük bir hızla gelişen teknoloji ile tüm ülkeler dünyaya açılarak bütünleşmiş, tüketim alışkanlıkları değişmiş, iletişim teknolojisinin gelişmesiyle de ekonomi ve ticaret elektronik hale gelmiş, esnek, dinamik, değişken ve nitelikli piyasalar oluşmuştur. Dünya ekonomisinin küreselleşmesi ile birlikte gerçekleşen değişimler, tüm sektörleri etkilemiştir.

Nüfus verileri, gelecek öngörülerini oluşturulurken kullanılan en önemli parametrelerden biridir. Dünya nüfusu 7 milyara yaklaşmış olup, 2050 yılına kadar dünya nüfus verilerinin yavaş bir artış hızına sahip olarak devam edeceği beklenmektedir. Artan nüfusun ihtiyaçlarının karşılanması adına geleceğin dünyasında inşaat sektörüne ihtiyaç her zaman olacaktır.

İnşaat sektörü denildiğinde altyapı, yol, köprü, baraj yapımına kadar geniş bir yelpaze karşımıza çıkmaktadır. Ancak inşaat sektörünün en önemli kolu konut üretimidir. Konut, insanların temel ihtiyaçlarından bir tanesidir. İlk Çağ’dan günümüze dek süren bu ihtiyaç, aynı zamanda sosyal ve ekonomik çevrenin de

inşasını gerektirmektedir. Konut sektörü, barınma ihtiyacının yanı sıra istikrarlı bir ekonomik yapıya ve gelirin yeniden dağılmasına da destek olmaktadır.

Günümüzde, Türkiye’de kentlerin gelmiş olduğu durum değerlendirildiğinde, özellikle son elli yıldır yaşanan nüfus artışının, göçler ile birlikte hızlı ve denetimsiz büyüyen kentlerin oluşmasına neden olduğu görülmektedir. Bu kapsamda oluşan kentler, doğal afetlere karşı dirençsiz ve önlemsiz bir şekilde büyüyerek can güvenliğini, sosyal ve ekonomik hayatı ciddi anlamda tehdit eder hale gelmişlerdir. Ülkemizde, uzun yıllardır görülen çarpık yapılaşmanın ve kentleşmenin olumsuz etkilerinin önlenmesi amacıyla kentsel dönüşüm politikaları oluşturulması elzem hale gelmiştir.

Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilmesi adına bazı yasal düzenlemeler yapılmıştır. 2012 yılına kadar bazı Kanunlar dahilinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları, bu tarihten sonra özel bir Kanun ile yapılmaya başlanmıştır. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile yapılan düzenlemelerde öncelikle afet riski altındaki yapılar ve alanlar dikkate alınmıştır. İlgili Kanun düzenlemeleri ile kentler daha sağlıklı, güvenli ve sosyal anlamda ise daha kaliteli bir hale getirilmeye çalışılmaktadır. Bu doğrultuda yalnızca fiziksel yenileme yapılmamakta, aynı zamanda istihdamın sağlanması ile işsizliğin azalması, sosyal anlamda yapılan çalışmalar ile toplumun bazı kesimlerindeki dışlanmaların önlenmesi ve donatı alanları ile eğitim imkanlarının artırılması da sağlanmaya çalışılmaktadır.

Öncelikle, kentsel dönüşüm kavramının tam ve doğru olarak açıklanması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm kavramı, sadece fiziki yenilenmeyi veya yıkıp yeniden yapmayı içermemektedir. Kentsel dönüşüm ile aynı zamanda kapsamlı bir sosyal, kültürel, yerel kalkınma da amaçlanmaktadır. Geleceğin sağlıklı ve güvenli yapılarının oluşturulması için doğru ve kaliteli malzemelerin kullanılması önemlidir. Kentsel dönüşüm konusu toplumda olumsuz bir bakış açısı ile değerlendirilmektedir. Bu kapsamda, kentsel dönüşüm denildiğinde binasal yenileme ve rant kavramı akla gelmektedir. Bu bakış açısının da yerel yönetimler tarafından kentsel dönüşüm hakkında halka daha fazla bilgilendirme yapılması sağlanarak önlenilebilecektir. Halihazırda idareler tarafından yapılan bilgilendirmelerin yetersiz olduğu birçok kesim tarafından düşünülmektedir.

Ayrıca, kentsel dönüşümün ortaya çıkarmış olduğu olumsuz toplumsal algıların, bazı uygulayıcıların süreci ele almadaki başarısızlıklarından kaynaklanmış olabileceği de göz önünde bulundurulmalıdır.

Bunun belki de en önemli açıklaması, çoğu kesimin, kentsel dönüşüm uygulamalarının T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından gerçekleştirilmesini istemeleridir.

Türkiye’de halihazırda yaklaşık 19-20 milyon yapı stoğu bulunmaktadır. Bu yapı stoğunun yarısına yakın kısmının kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında yenilenmesi öngörülmektedir. Bu kapsamda eski binaların yıkım ve yeniden inşa maliyetlerinin hesaplanması sonucunda, bir yıllık maliyetin 44 Milyar TL olduğu bilinmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının çok büyük maliyetler doğurduğu açıktır. Bu maliyetlerin kapsamlı dönüşüm politikaları kullanılarak karşılanması gerekmektedir.

Finansman, kentsel dönüşüm projelerinin en önemli konularından bir tanesidir. Ancak finansman kaynakları da çoğu kesim tarafından bilinmemektedir. 6306 Sayılı Kanun’un yürürlüğe girmiş olduğu tarihten itibaren birçok kesim tarafından finansman konusu konuşulmamakta, hatta çoğu kişinin konu hakkında bilgisi bile bulunmamaktadır. Finansman sorunu ise aslında riskli alan tespitinden, yıkılan binanın yeniden inşa edilmesine kadar kentsel dönüşümün bütün aşamalarında bulunmakta ve kentsel dönüşüm uygulamalarının en önemli yönünü oluşturmaktadır. Toplumun birçok kesimi kentsel dönüşümü rant olarak değerlendirmekte, finansman yönüyle ilgilenmemektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında kendi finansmanını üreten projelerin yapılmasında herhangi bir sıkıntı bulunmamaktadır. Merkezi olan ve hanehalklarının ödeme gücünün yüksek olduğu bölgelerde ya da imar artışına izin verilen projelerde kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilmesinde finansal açıdan sıkıntılar yaşanmamaktadır. Ancak, asgari ücretle geçinen ve toplumun çoğunluğunu oluşturan kesimlerin ve gecekondu bölgelerinin dönüştürülmesinde sıkıntılar yaşanmaktadır. Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarında halihazırda en büyük payın özel sektörde olduğu düşünüldüğünde, kar marjı bulunmayan bahsi geçen projelerin ilgi görmeyeceği açıktır. Bu doğrultuda, söz konusu bölgelerin dönüştürülmesinde kar amacının güdülmemesi gerekmektedir.

Bu nedenle yatırımcılar açısından bu projeler tercih edilmemektedir. Ancak, bu bölgelerde afet riski barındıran kısımlarında bir an önce dönüştürülmesi gereklidir. Bunun için hanehalkın uzun vadede en az borçlandıracak sistemlerin oluşturulması sağlanmalıdır. Kentsel dönüşümün finansmanında bahsi geçen gelişmeler özellikle üzerinde durulması gereken konulardır.

Kentsel dönüşümde özel sektörün yaşadığı birçok sorun bulunmaktadır. Bu doğrultuda inşaat firmaları en çok finansman konusunda sıkıntılar yaşamakta ve kentsel dönüşüm süreci bu nedenle kilitlenmektedir. Kentsel dönüşüm faaliyetleri kapsamında konut arzında bulunan inşaat firmaları alternatif finansman kaynaklarının oluşturulması konusunda beklenti içerisinde.

İnşaat sektöründe genel anlamda finansman sıkıntısı bulunmaktadır. Sektörde faaliyet gösteren firmalar, projelerini genellikle özkaynakları ile gerçekleştirmektedir. Bunun yanı sıra arsa-kat karşılığı projeler ve yap-sat projeler de çoğunluktadır. Banka yoluyla finansman ise fazla tercih edilmemektedir. Bunun en önemli nedeni, bankaların proje ve yatırım yerine teminata önem vermeleridir. Finansmana ulaşamayan inşaat firmaları ise yapmak istedikleri projeleri gerçekleştirememekte, kentsel dönüşümün tarafları olan halkla anlaşamamakta ve dönüşüm bu nedenle aksamaktadır.

Kentsel dönüşümde kullanılabilecek olan alternatif finansman modelleri kentsel dönüşümün devamlılığı için oldukça önemlidir. Bu modeller, imar haklarının transferi, gayrimenkul sertifikaları ve gayrimenkul borsası olarak sıralanmaktadır. Yasal altyapıları hazır olan söz konusu finansman modellerinin uygulanması için elverişli ortamın yaratılması beklenmektedir. Bahsi geçen finansman modellerinin kullanımı elverişli koşullara sahip olduğu zaman kentsel dönüşümde finansman sıkıntısının bir nebze rahatlayacağı beklenmektedir.

Günümüzde, yaşanan depremlerin de etkisi ile yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ile hızlanan ve yeni bir boyut kazanan kentsel dönüşüm uygulamaları; planlı ve programlı stratejilerden uzak; arsa değerinin yüksek olduğu bölgelerde özel sektörün ilgisi ile hızlanan parsel bazlı dönüşüm uygulamaları ile; arsa değerlerinin düşük olduğu bölgelerde ise kamunun geliştirdiği sosyal konut projeleri ile devam etmektedir. Oysaki kentsel dönüşüm her 79 daim bütüncül yaklaşımlar gerektiren bir konu

olarak ele alınmalıdır. Aksi durumlarda ise betonlaşan, yeşil alanları her geçen gün azalan, altyapı sorunları yaşayan kentler kaçınılmaz olmaktadır. Konu bu açıdan değerlendirildiğinde kentsel dönüşüm projelerinde,

a) Bütüncül planlamanın ön plana çıkarılıp parsel bazlı dönüşümden ada bazlı dönüşüm uygulamalarına geçilmesi ve kent bütünlüğü içinde yapı, yeşil alan, sosyal alan dengesinin korunması; bu yönde hem yüklenici firmaları hem de kat maliklerini teşvik edici uygulamaların hayata geçirilmesi,

b) Bakanlık ve belediyeler nezdinde öncelikli kentsel dönüşüm alanlarının tespit edilip, bu alanlarda projelendirilecek imar planlarının en kısa sürelerde yürürlüğe konması,

c) Kentsel dönüşüm için yapılacak kamu müdahalelerinde, şehircilik esasları düşünülerek uygulamalara yön verilmesi ve sosyal donatı alanlarının artırılmasının teşvik edilmesi,

d) Kentsel dönüşümün sadece fiziksel dönüşümden ibarettir anlayışından vazgeçilmesi ve kapsamlı bir dönüşüm programının hayata geçirilmesi,

e) İlgili bakanlık, belediyeler ve sivil toplum kuruluşları (mimarlar – mühendisleri odası) arasındaki görev ve sorumlulukların net olarak belirlenmesi,

f) İmar barışı veya imar affı adı ile çıkarılan uygulamalardan vazgeçilmesi ve yapı stoku kalitesinin artırılması, kentlerin geleceği ve sağlıklı yapılaşma için atılacak önemli adımlar olacaktır.

Türkiye’de kentsel dönüşüm sürecini olumsuz etkileyen faktörler düşünüldüğünde; malikler arasındaki uzlaşmazlıklar, toplumda doğal afetler konusunda yeterli farkındalığın oluşmamış olması ve finansman sorunları sayılabilir. Mevcut durumda ülkemiz genelinde kentsel dönüşüme girmesi gereken 6.7 milyon adet konutun varlığı düşünüldüğünde, finansman konusu dönüşümün önündeki en önemli engeller arasında yer almaktadır. Bu büyüklükte bir finansman ihtiyacının sadece kamu, sadece özel sektör veya sadece maliklere bırakılamayacağı aşikârdır.

Arsa sahiplerinin kentsel dönüşüm finansmanını sadece özel sektör müteahhit firmalarında veya kamudan beklemesi; milyonlarca dönüşüme girmesi gereken yapının deprem riski ile baş başa kalmasına neden olmaktadır. Dönüşüm ihtiyacı

olan bütün yapıların kamu kaynakları ile inşa edilmesi mümkün olmadığından, kamunun buradaki algıyı değiştirmek ve deprem bilincini topluma daha iyi aşlamak gibi bir misyonu olmalıdır. Kentsel dönüşüm projelerinde ihtiyaç duyulan finansman için;

- a) Toplumdaki doğal afet bilincinin arttırılması ve kentsel dönüşümün tüm paydaşların katılımı ile sağlıklı olarak ilerletilebileceği algısının yerleştirilmesi,
- b) Kamu, özel sektör firmalar ve arsa sahiplerinin finansmana belirli oranlarda katılacağı modelin kurgulanması,
- c) Kamu bankalar eli ile kentsel dönüşüm finansmanı için arsa sahiplerine cüzi faiz oranları ile kredi verilmesi ve bu inşa sürecine katkısı olmayan arsa sahiplerine yapılan kira yardımların durdurulması,
- d) Kamu bankalarında kentsel dönüşüm fonlarının oluşturulması ve bu fona belirli kurallar çerçevesinde yapılacak yatırımların teşvik edilmesi,
- e) Kentsel dönüşüm projelerindeki tüm vergi ve harçların kaldırılması,
- f) Alternatif finansman kaynakları ile dönüşümün finanse edilemediği durumlarda son çare olarak imar transferi, imar artışı uygulamalarının devre alınması uygulamalarının hayata geçirilmesi, sürdürülebilir finansman kaynağı yaratılması açısından zaruri olarak değerlendirilmektedir.



KAYNAKLAR

- Akar, Z. M. (2006). "Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler Ve Türkiye", *Planlama Dergisi*, 2006/2
- Acartürk E. ve Keskin S. (2012), "Türkiye'de Sağlık Sektöründe Kamu Özel Ortaklığı Modeli". *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*.
- Aktan Aktuğlu. E. Ö., (2005). "Ulaşımında Yeni Teknolojiler ve Uygulamaların Kent Biçimine (Olası) Yansıması" [Bildiri], 6. Ulaştırma Kongresi, 23-25 Mayıs, İstanbul: TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü 11. Baskı, İstanbul: Doğan Hasol
- Ataöv, A. ve Osmay S. (2007). "Türkiye' de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım", *ODTÜ Mimarlık Fakültesi Odtü Dergisi*, 24 (2), 57-82.
- Ayan E. (2011), "Konut Finansmanı Sistemi ve Türkiye'de TOKİ Uygulamalarının Analizi". *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, 0 (51), 139-156.
- Aydın, E. Ö. (2013), "Floransa' nın Eski Endüstriyel Alanları Üzerinden Kentsel Yenileme Çalışmalarının Değerlendirilmesi", *International Journal of Architecture and Planning*, 1(1), 41-56.
- Bayraktar, E. (2013). *Şehirlerin Dönüşümü*, İstanbul: İmak Ofset
- Benevolo, L. (2006). *Avrupa Tarihinde Kentler* (çev. Nur Nirven), 1. Baskı, İstanbul: Literatür Yayıncılık
- Beng, K.R. (2006), "Conservation and Development in Secondary Towns" [Bildiri], Teruo Jinnai (Ed.), *The Preservation of Urban Heritage in Cambodia*, 16-17 Ocak 2006, Municipality of Phnom Benh ve UNESCO Office of Phnom Benh, Phnom Benh
- Biglio, A.G. ve Licciardi, G. (2010), *The Urban Rehabilitation of Medinas: The World Bank Experience in the Middle East and North Africa*, 1. Baskı, Washington: The World Bank
- Bilgili, A. E. (2012). *Şehir ve Kültür Eşsizliğin Doruk Noktası*, İstanbul.
- Blessing, C. (2006). *Plancının Şehir Yenilenmesinde Daha İyi Bir Şehir Dizaynına Ulaşabilmek Bakımından Oynadığı Rol*, Şehir Yenilemesi Sırasında İş Birliği, Turhan Yörükkan (Ed.), 2. Baskı, Ankara: Nobel Yayınları
- Çatalbaş, F. (2011), "Kentsel Dönüşüm Projelerinin Mekânsal ve Sosyo-Ekonomik Etkileri: Diyarbakır ili Suriçi Bölgesi Örneği", Ankara Üniversitesi, FBE, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Dapaah K. A. (2002). *Real Estate Market Analysis: A Case Study Approach*. Urban Land Institute.
- Demirbugan M. A. (2008). "Yatırım Projelerinin Değerlendirilmesinde Net Bugünkü Değer (NBD) ve İç Karlılık Oranı (İKO) Yöntemlerinin Karşılaştırılması". Afyon Kocatepe üniversitesi, *İİBF Dergisi*, 10(2), 1-15.
- Doğaner A. (2017). *Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Finansman Modelleri*. Marmara Belediyeler Birliği Kültür Yayınları. İstanbul.
- Donnison, D. (1993). "Agenda for the future", Campell Mc Connell (der.) *Trickle Down on Bubble Up?* London: Community Development Foundation
- EIB (2005), "Sustainable Urban Renewa"l, Luxembourg: European Investment Bank
- Elgin, F. C. (2008). *Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanıcı Katılımının Önemi: Pangaltı Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul

- Ergün, N. (2006). *Gentrification Kuramlarının İstanbul' da Uygulanabilirliği*, David Behar ve Tolga İslam (Ed.), İstanbul' da Soylulaştırma: Eski Kentin Yeni Sahipleri, 1. Baskı, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları: İstanbul
- Erkal, T. ve Değerliyurt, M. (2009). *Türkiye'de Afet Yönetimi*, Doğu Coğrafya Dergisi, S:22
- Erkmen, A. (2010). *Mimarlık ve Hafıza: Osmanlı Dünyasında Geçmişin Yeniden Üretildiği Yapılar (1850-1910)*, Doktora Tezi
- Erzene, I.Ş. (2013). *Kentsel Dönüşüm ve Uygulanabilirliği ile İlgili Bir Yöntem Yaklaşımı*, Doktora Tezi, İTÜ, FBE, İstanbul.
- Gans, H. J. (2006). *Bugünkü Yeniden Geliştirme ve Yeniden Yerleştirme Planlamasının İnsani Yönleri*, Şehir Yenilemesi Sırasında İş Birliği, Turhan Yörükcan (Ed.), 2. Baskı, Ankara: Nobel Yayınları
- Gedik T. Akyüz K. C. ve Akyüz İ. (2005), "Yatırım Projelerinin Hazırlanması ve Değerlendirilmesi (İç Karlılık Oranı ve Net bugünkü Değer Yöntemlerinin İncelenmesi)". *ZKÜ Bartın Orman Fakültesi Dergisi*, 7(7), 51-61.
- Göksu F. A. (2003). "Kentsel Dönüşüm Süreci ve Proje Ortaklıkları". *TMMOB ŞPO Planlama Dergisi*, 3, 58-64.
- Grodach, C. ve Sideris, A. L. (2007). Cultural Development Strategies and Urban Revitalization: A Survey of US Cities, *International Journal of Cultural Policy*, 13(4), 349-370.
- Gündüz E. (2000). *Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Geliştirme Projeleri Yapılabilirlik Etüdlere ve Ekspertiz Değerlemesi'nin Pay Başına Etkisi*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Hague, C. (2010). *Küresel Kriz Bağlamında Kentsel Dönüşümü Yeniden Düşünmek*, Dilek Özdemir(Ed.), Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları, 1. Baskı, İstanbul: Nobel Yayın Dağıtım
- Halbwachs, M. (2016). *Hafızanın Toplumsal Çerçevesi*. Ankara: Heretik Yayınları,
- Harvey, D. (2003). *Paris: Capital of Modernity*, 1. Baskı, New York: Routledge <http://www.tdk.gov.tr> (Erişim Tarihi: 26.11.2021).
- Kara E. (2004) "Kentsel Tarım Alanlarının Kentleşme Süreci Karşısında Değişimi ve Dönüşümü: İstanbul".
- Karabel, A. H., (2014). "Şehirlerimiz Etkin Bir Kentsel Dönüşüme Muhtaçtır", *Kamuda Sosyal Politika Dergisi*, Şehrin Ruhu Ve Kentsel Dönüşüm Yıl 8, Sayı 26 Ocak-Mart, 14-16.
- Karaman G. ve Aksay K. (2015). "Enerji İhtiyacının Karşılanmasında Doğalgaz ve Rüzgar Kaynaklı Enerji Çevrim Santralleri; Yatırımlar Üzerine Stratejik Bir Analiz". *Küresel Mühendislik Çalışmaları Dergisi*, 2(1), 9-35.
- Keleş, R. (2009). *Çevre Politikası*, 6. Baskı, Ankara: İmge Kitabevi
- Kırmızıtaş, Ş. (2013). "Kentsel Dönüşümü mimar gözüyle Doğan Hasol Yorumluyor!"
- Kingsley, D. (1955) "The Origin and Growth of Urbanization in the World, *American Journal of Sociology*, 60(5), 429-437.
- Küçükcalay, M. (1997). Endüstri Devrimi ve Ekonomik Sonuçlarının Analizi, *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 2(2), 51-68.
- Lichfield, D. (1992). *Urban Regeneration for the 1990s.*, London Planning Advisory, Committee, London.

- Lovecchio, A. ve Wechlser, J. (2005). *Paris Visions: Hausmann, Marville and Meryon, The Rise of the Popular Arts in Paris*
- Makas A. C. (2012). "Kentsel Dönüşüm Yasası ve Finansman Boyutu". Kentsel Dönüşümde Sürdürülebilir Yaşam Kalitesi İçin Farkındalık Araştırması. İktisadi Araştırmalar Vakfı Yayın No:23, İstanbul.
- Meltzer, J. (2006). *Şehirlerin Yeniden Geliştirilmesi Sırasında Yerlerinden Çıkarılan Ailelerin Başka Yerlere Yerleştirilmesi: Chicago Tecrübesi*, Şehir Yenilemesi Sırasında İş Birliği, Turhan Yörükcan (Ed.), 2. Baskı, Ankara: Nobel Yayınları
- Nash, P. H. (2006). *Bir Coğrafyacı Şehirlerin Yenilenmesi Konusunda Mesleğinin Nasıl Yararlı Olabileceği Hakkında Görüşlerini Bildiriyor*, Şehir Yenilemesi Sırasında İş Birliği, Turhan Yörükcan (Ed.), 2. Baskı, Ankara: Nobel Yayınları
- Nevruz, C.A., (2018). "Yeni İmar Barışı ve Getirdiği Yenilikler", Seminer Notları, İstanbul: Yıldız Araştırma, Eğitim ve Danışmanlık
- Nora, P. (2006). *Hafıza Mekânları*. Ankara: Dost Yayınları
- OECD (2002). Urban Renaissance: Canberra: A Sustainable Future, Paris: OECD Onuncu kalkınma Planı, Ankara: T.C. Kalkınma Bakanlığı
- Ökmen, M. ve Yurtsever, H., (2010), "Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi", *Maliye Dergisi*, 0(158), 58-74.
- Öktem, B. (2010). *Küresel / Dünya Kenti*, Andaç Uğurlu (Ed.), Türkiye Perspektifinden Kent Sosyolojisi Çalışmaları, 1. Baskı, İstanbul: Örgün Yayınevi
- Özdemir, D. (2010). *Batı Avrupa'da Kentsel Dönüşüm Olgusunun Süreç İçinde Değişen Anlamları ve Türkiye Yansımaları*, Dilek Özdemir (Ed.), Kentsel DönüşümdePolitika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları, 1. Baskı, İstanbul: Nobel Yayın Dağıtım
- Özden, P. P. (2010). *Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Uygulamalarına Eleştirel Bir Bakış*, Dilek Özdemir (Ed.), Kentsel DönüşümdePolitika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları, 1. Baskı, İstanbul: Nobel Yayın Dağıtım
- Öztürk, N.(2003). "Türkiye 'de Afet Yönetimi: Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri", *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*, 12(4), 42-64.
- Roberts, P. (2000). "The Evolution, Definition And Purpose Of Urban Regeneration", Peter Roberts ve Hugh Sykes (Der.) *Urban Regeneration*. London, Thousand Oaks, New Delhi: Sage Publications.
- Sakal M. ve Aktan C. C. (1999), *Kamu Yatırım Projelerinde Karar Alma ve Fayda-Maliyet Analizi*. Yeni Türkiye.
- Sipahi, D. (2013) "Kentsel Dönüşüme Biraz da Sosyolojik Psikolojik Bakabilmek", *Hürriyet*.
- Sjoberg, G. (2002). Sanayi Öncesi Kenti. Bülent Duru ve Ayten Alkan (der. ve çev.), 20. Yüzyıl Kenti, 1. Baskı, Ankara: İmge Kitabevi.
- Steinberg, F. (1996), "Conservation and Rehabilitation of Urban Heritage in Developing Countries", *Habitat International*, 20(3), 463-475.
- Şahin, Ç. (2015) "Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Dayalı İnşaat Odaklı Ekonomi Modeli ve Toplumsal Maliyeti: En Temel İnsan Hakları, Sosyal Haklar,Çevre Hakkı ve Kent Hakkı Açısından Eleştirel Bir Değerlendirme", *Sosyoloji Konferansları* . 0(51), 51 – 81.
- Şevket, I. (2005). "Türkiye'de Kentleşme ve Kentleşme Modelleri" *Ege Coğrafya Dergisi*, 14(1-2), 57-71.

- Tallon, A. R. (2010). *İngiltere’ de Kentsel Rönesans: Kentlerdeki Yansımaları ve Eleştirel Değerlendirmeler*, Dilek Özdemir(Ed.), Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları, 1. Baskı, İstanbul: Nobel Yayın Dağıtım.
- Taşgüzen Z. (2017) “Türkiye Kentleşmesinin Toplumsal Arkeolojisi ve Cüzdanımdaki Kentler”.
- Tekeli, İ.(2011). *Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm*, İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli İ. (2014). *Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tevfik T. A. (2012). *Yatırım Projeleri*. Literatür Yayınları, İstanbul.
- Tunçer P. (2015) “Türkiye’deki Kentleşme Politikaları”. *The Journal of Academic Social Science Studies*. 37, 275-290.
- Tuğrul, S. (2015). “Kimlik, Hafıza ve Kültür” (Ders Sunumları). Bilgi Üniversitesi, SBE, Enstitüsü, Kültürel İncelemeler: Kimlik Hafıza ve Kültür Ders Sunumu, İstanbul.
- Turan, Ö. (1999), “The Role of Russia and England in the Rise of Greek Nationalism and in Greek Independence”, *Ankara Üniversitesi Osmanlı Tarihi Araştırma ve Uygulama Merkezi Dergisi*, 10, 243-291.
- Turok, I. (2005), "Kentsel Dönüşüm: Neler Yapılabilir ve Nelerden Kaçınılmalı?" [Bildiri], Dilek Özdemir, P. Pınar Özden ve Sırma R. Turgut (Ed.), *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu*, 27-30 Kasım 2004, İstanbul: Küçükçekmece Belediyesi Yayınları.
- Twitchell, A. (2006). *Yeniden Geliştirme, Köhneleşme ve İş Birliği*”, *Şehir Yenilemesi Sırasında İş Birliği*, Turhan Yörükan (Ed.), 2. Baskı, Nobel Yayınları: Ankara.
- Uysal, F. A. (2012). *Tüketim Toplumlarında Kentsel Dönüşüm Projelerinin ve Çevre- Toplum Anlayışının Sosyolojik Analizi*. Tarih Kültür ve Sanat Araştırmaları Dergisi, Journal of History Culture and Art Research, 1(4),545.

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyadı, adı : Yılmaz, Emre

Eğitim

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet tarihi
Yüksek lisans	Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi	Devam ediyor
Lisans	TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi	04.2013
Lise	Çağrıbey Anadolu Lisesi	06.2007

İş Deneyimi

Yıl	Yer	Görev
2011	Ankara Ticaret Odası	Dış Ticaret Stajyeri
2011	Kredi Garanti Fonu	Hazine Stajyeri
2012	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir Murat Çakır	Muhasebe Stajyeri
2015	Eskihisar İnşaat Malzemeleri A.Ş. Lojistik	Satış Operasyon ve
2017	Türkiye Buz Hokeyi Federasyonu	Satın Alma ve İdari İşler Sorumlusu
2019	HNN Yapı Teknik	Satış Danışmanı
2019	Keller Williams Angora Real Estate	Gayrimenkul Danışmanı
2022	MAN	Satın Alma Uzmanı

Yabancı Dil

İngilizce, Rusça

Hobiler

Fitness, Pingpong, Buz Hokeyi, Puzzle ve Maket Yapımı



